

**TOMO B**  
VOL IV - PONDERAÇÃO DA CONFERÊNCIA  
PROCEDIMENTAL E DAS REUNIÕES  
DE INTERAÇÃO/ARTICULAÇÃO COM  
AS ENTIDADES DA TUTELA

**RELATÓRIO**



CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS

Plano de Pormenor de Talaíde, fevereiro 2025

RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DA CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL E DA INTERAÇÃO

## **ÍNDICE**

1. INTRODUÇÃO .....	2
2. CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL (CP).....	2
3. ARTICULAÇÃO/INTERAÇÃO COM A APA-ARHTO E CCDR-LVT .....	10
3.1 REUNIÃO COM A APA-ARHTO.....	10
3.2 REUNIÃO COM A CCDR-LVT .....	12
4. PROPOSTA DE PLANO A SUBMETER A DISCUSSÃO PÚBLICA .....	13

## 1. INTRODUÇÃO

Na reunião de Câmara de 18 de março de 2024, a CMC deliberou aprovar a Proposta Preliminar do Plano de Pormenor de Talaíde (PPT), a coberto da Proposta n.º 243/2024, promover o seu envio à CCDR-LVT para promoção da Conferência Procedimental (CP) e prorrogar o prazo de elaboração do PPT por 18 meses, disponível em:

[https://www.cascais.pt/sites/default/files/anexos/gerais/new/prop.\\_243-2024.pdf](https://www.cascais.pt/sites/default/files/anexos/gerais/new/prop._243-2024.pdf)

Nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 86.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na redação em vigor, realizou-se a Conferência Procedimental no dia 14 de maio de 2024, nas instalações da CCDR-LVT.

Decorrida a Conferência Procedimental e subsistindo algumas questões por clarificar com a CCDR-LVT e APA-ARHTO, foi entendimento do Município realizar reuniões de Interação/articulação com aquelas entidades, com vista ao esclarecimento das questões a melhorar na Proposta de Plano a submeter a Discussão Pública.

## 2. CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL (CP)

A CMC submeteu via PCGT o pedido de realização da Conferência Procedimental à CCDR-LVT, em 15 de abril de 2024, inserindo a documentação da proposta de Plano, nos termos e para efeitos do disposto nos n.ºs 3 e 4 do artigo 86.º do RJIGT.

No âmbito do agendamento da Conferência Procedimental, a CCDR-LVT convocou as seguintes Entidades:

- Agência Portuguesa do Ambiente, I.P./Administração Regional Hidrográfica do Tejo e Oeste (APA/ATHTO)
- Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil (ANEPC)
- Instituto Português do Desporto e Juventude, I.P. (IPDJ)
- Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, I.P. (ICNF)
- Turismo de Portugal, I.P. (TdP)
- E-Redes
- Laboratório Nacional de Energia e Geologia (LNEG)
- Lisboagás
- Instituto da Mobilidade e dos Transportes (IMT)

- Administração Regional de Saúde de Lisboa e Vale do Tejo (ARSLVT)
- Direção-Geral do Território (DGT)
- Águas do Tejo e Atlântico (AdTA)
- Autoridade Nacional de Comunicações (ANACOM)
- Património Cultural (PC-IP)

Após a verificação da documentação do Plano, a CCDR-LVT solicitou à CMC o envio dos ficheiros vetoriais (em formato shapefile ou DWG, no sistema de referência ETRS89/PT-TM06) da Proposta de Plano, dando resposta ao pedido do ICNF, tendo os mesmos sido carregados pela CMC na PCGT em 2 de maio de 2024.

A reunião da Conferência Procedimental teve lugar no dia 14 de maio de 2024, nas instalações da CCDR-LVT e contou com a participação das seguintes entidades: CCDR-LVT; IP; Agência Portuguesa do Ambiente (APA/ ARHTO); Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil (ANEPC); E-redes; Instituto Português do Desporto e da Juventude (IPDJ); Turismo de Portugal (TdP), e Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas (ICNF).

Apresenta-se em seguida, uma síntese dos pareceres emitidos pelas Entidades convocadas pela CCDR-LVT em sede de Conferência Procedimental, os quais foram tidos em consideração na versão final da Proposta de Plano a sujeitar a discussão pública:

#### — **CCDR-LVT**

##### Conclusões do Parecer CCDR-LVT:

A proposta do PPT não reúne condições para ser colocada a discussão pública, nos termos do artigo 88.º do RJIGT. O Município tem de atender às posições das restantes entidades com competências em matérias vinculativas, de modo a assegurar a conformidade legal e regulamentar do plano.

##### Conclusões resultantes da Conferência Procedimental:

(1) Avaliação Ambiental (AA) - Não qualificação para efeitos de AA:

Das ERAE presentes, pronunciaram-se em sentido favorável à decisão da CM de não qualificar o Plano para efeitos de AA a ANEPC e o ICNF e desfavoravelmente a CCDR-LVT e a APA.

- CCDR-LVT - Entende que as circunstâncias/características do território, o âmbito/objetivos do PP, em particular a reclassificação integral para solo urbano, o seu enquadramento no PDM de Cascais, são fatores bastante que justificariam uma AA. Assim, não está adequadamente tratado/demonstrado que as opções estabelecidas não são suscetíveis de impactes ambientais relevantes nem fundamentado/justificado em termos legais e técnicos a não qualificação para AA.

- APA/ ARHTO - Emitiu parecer desfavorável, considerando que a proposta carecia de: revisão da solução de drenagem e amortecimento de caudais pluviais na área do PP, a sujeitar a parecer prévio da Autoridade Nacional da Água; apresentação e aprovação de alternativas ao fornecimento de água para uso na piscina de ondas, uma vez que não será autorizada a captação de água com esta finalidade.

(2) Proposta do Plano de Pormenor Talaíde:

Face às posições assumidas pelas entidades presentes na CP, desfavoráveis da CCDR-LVT e APA e favoráveis condicionadas da ANEPC, ICNF, TdP e das entidades ausentes (LNEG, DGT), resulta da Conferência Procedimental que a proposta do Plano não está em condições de ser colocada a discussão pública nos termos do artigo 88.º do RJIGT, porquanto:

- CCDR-LVT, IP - Nos termos e para os efeitos do RJIGT a apreciação da CCDR-LVT é desfavorável atentos os dispositivos e matérias considerados, em particular: à não demonstração do cumprimento dos critérios do RJIGT e do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, no que respeita à reclassificação para solo urbano e consequente qualificação; à desconformidade com os princípios/orientações de estratégia de uso e transformação do território previstas no PDM prescritas para a UOPG4 e para a estrutura ecológica municipal; à ausência de Relatório Ambiental, no quadro do qual algumas das matérias poderiam ter sido ponderadas e ao não cumprimento do Regulamento Geral do Ruído (RGR). Outros aspetos de conteúdo material e documental têm de ser tratados/resolvidos pela CM.

- APA/ ARHTO - Emitiu parecer desfavorável, uma vez que considerou que a proposta carecia de: revisão da solução de drenagem e amortecimento de caudais pluviais na área do PP, a sujeitar a parecer prévio da Autoridade Nacional da Água; apresentação e aprovação de alternativas ao fornecimento de água para uso na piscina de ondas, uma vez que não será autorizada a captação de água com esta finalidade.

- ANEPC – Emitiu parecer favorável condicionado ao não agravamento do risco de cheias a jusante.
- ICNF - Considerando as suas competências, o ICNF emitiu parecer favorável condicionado, nos termos do parecer emitido.
- TdP – Emitiu parecer favorável condicionado à retificação dos aspetos identificados no parecer emitido.
- E-Redes - Parecer Favorável.
- IPDJ - Nada a opor à proposta de PP. Será, contudo, de fazer referência à eventual necessidade de parecer do IPDJ no âmbito do futuro licenciamento da piscina de ondas, de acordo com o Decreto-Lei n.º 161/2009, de 16/06.

— **APA-ARHTO**

Conclusões do Parecer da APA-ARHTO:

Considerou que as intervenções propostas careciam de ajustamento no que respeita às situações identificadas no respetivo parecer, pelo que emitiu parecer desfavorável, realçando:

- A necessidade de revisão da solução de drenagem e amortecimento de caudais na área do PPT, a sujeitar a parecer prévio da Autoridade Nacional da Água;
- A apresentação e aprovação de alternativas ao fornecimento de água para uso na Piscina de Ondas, uma vez que não será autorizada a captação de água subterrânea com esta finalidade.

Os elementos do Plano deverão ainda ser revistos em conformidade com os aspetos identificados.

No que respeita à Avaliação Ambiental Estratégica e não obstante o parecer já emitido por esta Entidade, cabe referir que, e face aos elementos de maior detalhe agora apresentados, não acompanha a decisão da Câmara Municipal de Cascais de excluir o PPT desse procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica.

— **ANEPC**

A ANEPC esteve presente na CP (por videoconferência) e emitiu parecer favorável condicionado ao não agravamento do risco de cheias a jusante. No entanto não emitiu parecer formal ao Plano na PCGT.

— **IPDJ**

O IPDJ esteve presente na CP (por videoconferência) mas não emitiu parecer formal.

— **ICNF**

Em conformidade com o exposto e sobre a proposta de Plano de Pormenor de Talaíde, emitiu parecer favorável condicionado ao cumprimento dos aspetos anteriormente identificados.

— **TdP**

O TdP emitiu de parecer favorável à presente proposta, condicionado à retificação das questões especificadas, nos seguintes termos:

- Cumprimento de normas legais aplicáveis mencionadas nos pontos: 6. e.; 7. e., 8.a.i. e 8 a. iv da parte III da informação;
- Ponderação de observações de cariz técnico referidas nos pontos: 6 a. a 6 d.; 6 e.; 7 a. a 7. d.; 7 f. e .8. a. ii. a 8. a. iii da parte III da Informação.

— **E-REDES**

A E-Redes considerou que a área do Estudo de Impacte Ambiental (EIA) do Projeto, não interfere com quaisquer infraestruturas elétricas de Alta Tensão, Média Tensão, Baixa Tensão e Iluminação pública, integradas na Rede Elétrica de Serviço Público (RESP) e concessionada à E-Redes, pelo que o referido projeto mereceu parecer favorável.

— **LNEG**

O LNEG emitiu parecer favorável ao Plano de Pormenor de Talaíde, com as seguintes recomendações:

- Avaliação Ambiental Estratégica - A área de intervenção do PPT localiza-se numa zona onde afloram exclusivamente rochas basálticas pertencentes ao Complexo Vulcânico de Lisboa, do Cretácico Superior, não abrangendo zonas sensíveis do ponto de vista geológico, nem zonas de particular relevância em termos de salvaguarda e proteção de recursos geológicos e de património geológico.

Face à análise efetuada sobre a fundamentação apresentada para a não sujeição a AAE do PPT, o LNEG concorda com a não sujeição a procedimento de AAE do PP de Talaíde.

O Relatório do Plano apresenta de um modo extremamente sintético e incompleto no que se refere à geologia e aos riscos naturais da área de intervenção, devendo esta caracterização e diagnóstico ser desenvolvida de um modo mais aprofundado, recorrendo a figuras que ilustrem aquelas temáticas. Em particular, no que se refere ao risco sísmico, aquela caracterização e diagnóstico torna-se mais premente visto que a área de intervenção se situa numa zona de elevada suscetibilidade sísmica. Sobre o Regulamento do Plano, e tendo em conta a geologia da área, considerou que o articulado apresentado era suficiente, visto que é ali reforçado que o Regulamento do PDM de Cascais deve ser atendido.

#### — **Lisboa Gás**

A Lisboa Gás emitiu parecer favorável, fazendo referência a:

- Infraestruturas sujeitas a regimes de servidão legal - Na área abrangida pelo Plano a Lisboagás não dispõe de quaisquer infraestruturas sujeitas a regimes de servidão legal.
- Interferências com outras infraestruturas da Lisboagás - No âmbito do Plano não foram identificadas quaisquer intervenções suscetíveis de causar danos às infraestruturas da Lisboagás.
- Abastecimento com gás natural das edificações na área do Plano - Nos elementos do Plano, e no que se refere a infraestruturas de distribuição de gás, é apresentada uma peça desenhada com uma proposta de traçado de rede de distribuição, desenvolvida a partir de uma linha existente na Rua D. Afonso IV. Para as potências indicadas no Relatório do Plano o abastecimento a partir daquele ponto é considerado tecnicamente viável e não coloca quaisquer restrições em matéria de capacidade das infraestruturas.
- Abastecimento com gás natural das edificações na área do plano - No entanto, a definição, projeto final e construção das infraestruturas necessárias será responsabilidade da Lisboagás (podendo, nos termos da regulamentação aplicável, haver lugar a uma comparticipação dos promotores nos custos associados às obras necessárias).

#### — **IMT**

O IMT considerou que o PPT não incorpora matérias sobre as quais se tenha de pronunciar, considerando-se assim dispensado de participar na CP.

Teor do Parecer:

Considerando o disposto no artigo 84.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT: Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na atual redação dada pelo DL n.º 10/2024, de 08/01), e de modo a facilitar o decurso da Conferência Procedimental, bem como a elaboração da respetiva Ata, cumpre a esta entidade informar o seguinte:

- Relativamente ao conteúdo dos elementos fundamentais e dos que acompanham a proposta do Plano de Pormenor em análise, designadamente sobre os aspetos relacionados com as infraestruturas rodoviárias integradas na Rede Rodoviária Nacional (RRN), estradas regionais e estradas desclassificadas sob jurisdição da IP, S.A., e com o domínio público ferroviário, verifica-se que no âmbito das infraestruturas rodoviárias não incidem sobre a área de intervenção do plano municipal em análise, nenhuma infraestruturas rodoviárias que correspondam às seguintes condições:

- Infraestruturas rodoviárias que integram a RRN estabelecida no Plano Rodoviário Nacional (PRN 2000), face à sua hierarquização e à respetiva jurisdição: Rede Nacional Fundamental; [Itinerários Principais (IP)]; Rede Nacional Complementar [Itinerários Complementares (IC) e Estradas Nacionais (EN)]; Rede Nacional de Autoestradas (RNA); Estradas Regionais (ER) sob jurisdição da IP, S.A. e jurisdição municipal.
- Estradas não incluídas no PRN, mas sujeitas ao disposto no EERRN: Estradas Nacionais desclassificadas, que ainda se mantêm no domínio público nacional e se encontram sob a jurisdição da IP, S.A.; Estradas Nacionais desclassificadas que se encontram sob gestão do município, mas que não foram ainda objeto da mutação dominial; Ligações à RRN (outras estradas).
- Nós rodoviários.
- Nos elementos do plano não constam referências sobre a previsão de obras e/ou estudos, designadamente: Realização a curto/médio prazo de infraestruturas rodoviárias previstas (informação a confirmar pela IP, S.A.); Existência de estudos ou projetos relativos a infraestruturas rodoviárias em curso com incidência no território concelhio (informação a confirmar pela IP, S.A.).

- No território municipal abrangido pelo plano em análise não se regista a existência de infraestruturas ferroviárias, nem sobre a eventual previsão de obras e/ou estudos/projetos daquelas infraestruturas.

- O IMT não integra o conjunto das ERAE consultadas no âmbito do procedimento da AAE, pelo que não se manifesta sobre a mesma. Face ao exposto, resulta que o plano de

pormenor em avaliação não incorpora matérias sobre as quais o IMT, I.P. se tenha de pronunciar, pelo que este Instituto se encontra dispensado da participação na Conferência Procedimental.

— **DGT**

O parecer da DGT de 26.04.2024 (PCGT nº933) foi desfavorável, indicando requisitos que deverão ser corrigidos, designadamente: Os planos de pormenor só podem utilizar cartografia topográfica vetorial. DL 130/2019 Art.15º-A/3 [Na planta de condicionantes "PPT\_PD-02-Plt-Condicionantes-Exist.pdf" não foi utilizada apenas cartografia vetorial]; Identificação da versão da Carta Administrativa Oficial de Portugal (CAOP) utilizada [Não existe referência à versão da CAOP utilizada] e a exatidão posicional planimétrica e altimétrica e a exatidão temática, se aplicável, de acordo com as especificações técnicas da cartografia utilizada [O valor de exatidão posicional altimétrica deverá ser 0.40m (conforme as especificações técnicas da cartografia utilizada)].

A DGT referiu ainda que este PP estando inserido na freguesia de São Domingos de Rana (município de Cascais), encontra-se adjacente à freguesia de Rio de Mouro (município de Sintra) recomendando que todas as peças desenhadas tenham os limites administrativos representados (concelho e freguesia), bem como a sua referência na legenda à CAOP utilizada.

As Entidades identificadas de seguida, apesar de convocadas na PCGT, não se fizeram representar na CP e não emitiram parecer nesta sede:

- **ARSLVT** - Não emitiu parecer na PCGT e não esteve presente na CP.
- **AdTA** - Não emitiu parecer na PCGT e não esteve presente na CP.
- **ANACOM** - Não emitiu parecer na PCGT e não esteve presente na CP.
- **PC-IP** - Não emitiu parecer na PCGT e não esteve presente na CP (\*).

(\*) A 12 de agosto de 2024, foi rececionado na CMC um Ofício do PC-IP (Of. nº 7736/2024), com considerações sobre a proposta de Plano Pormenor de Talaíde nas dimensões da Arqueologia, da Arquitetura de Edifícios e da Arquitetura Paisagista. Apesar da emissão daquele ofício ter ocorrido fora do prazo e fora do contexto formais, a Câmara Municipal de Cascais (CMC) considerou os resultados da sua análise e ponderação para a formulação das opções vertidas na Proposta de Plano.

Após a reunião da CP e atentos os pareceres emitidos pelas diversas Entidades, resultou o entendimento de que a proposta do Plano não se encontrava em condições de ser submetida a discussão pública, nos termos registados em Ata, que foi elaborada e submetida pela CCDR-LVT na Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT), em 22 de maio de 2024 [Anexo I].

Da análise do teor da Ata e dos Pareceres das entidades, a CMC identificou as questões que careciam de melhorias e desenvolveu diversas soluções técnicas, em sede da Proposta do PPT, para convergir com o entendimento das observações formuladas pelas entidades, sem prescindir da autonomia sobre as opções de planeamento que competem ao Município.

Ainda assim, e com vista à consensualização das questões ainda pendentes, o Município considerou necessário promover reuniões de articulação/interação com a Agência Portuguesa do Ambiente (APA/ARHTO) e com a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDR-LVT).

### **3. ARTICULAÇÃO/INTERAÇÃO COM A APA-ARHTO E CCDR-LVT**

Para o efeito, a CMC aditou na PCGT os documentos já alterados considerados necessários para suportar as reuniões de articulação/interação, nomeadamente:

As Tabelas de Suporte (contendo as sínteses dos pareceres de cada um das entidades, a identificação da posição da CMC sobre cada um dos temas e a identificação e a fundamentação das alterações propostas); uma Breve Nota Jurídica sobre o enquadramento da Avaliação Ambiental Estratégica (AAE); Elementos que constituem o Plano; Elementos que acompanham o Plano; Relatório do Plano; Programa de Execução; Plano de Financiamento; Viabilidade Económica do Plano; Estudo Acústico/Mapas de Ruído-Conflito; Ficha de Dados dos Planos Territoriais; Extrato do Relatório da Rede de Abastecimento Laminagem.

As reuniões de articulação/interação com a APA-ARHTO e com a CCDR-LVT realizaram-se nos dias 9 de janeiro de 2025 e 23 de janeiro de 2025, respetivamente.

#### **3.1 REUNIÃO COM A APA-ARHTO**

As questões abordadas nesta reunião, focaram-se nos seguintes temas: Abastecimento de água e os dados de consumo; Necessidade de prever soluções de laminagem e

amortecimento de caudais que compensem os efeitos da impermeabilização e Inexigibilidade de Sujeição do Plano a Avaliação Ambiental Estratégica.

Após a reunião de 9 de janeiro de 2025, a APA-ARHTO pronunciou-se via ofício/parecer nº S002996-202501-ARHTO, submetido na PCGT no dia 22 de janeiro de 2025 [Anexo II], face aos elementos do plano disponibilizados pela CMC para apreciação e à informação fornecida nessa reunião, **considerando que se encontram reunidas as condições para a aprovação dos elementos finais do Plano, emitindo Parecer Favorável Condicionado, aos aspetos pontuais referidos em anexo ao seu parecer, nada tem a opor à decisão da Câmara Municipal de Cascais de não Sujeição deste Procedimento a AAE, evoluiu no seu parecer,** considerando que as dúvidas sobre as matérias em causa estão sanadas, confirmando a sua posição inicial manifestada através do Ofício-S077718-2022/12, de 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"*, pelo que foi de parecer que o plano não careceria de sujeição a AAE [Anexo III].

As observações agora apontadas pela APA-ARHTO referem-se apenas a situações pontuais:

- **Regulamento:** retificações nos artigos 3º e 28º;
- **Solução técnica de Laminagem/retenção de caudais pluviais** (considerando o período de retorno de 100 anos): a solução apresentada pela CMC teve um acolhimento favorável por parte da APA/ARHTO, contudo carece de apresentação de peças desenhadas que pormenorizem essa solução, salvaguardando-se, a necessidade de se aprofundar e obter aprovação em fase posterior, com base no(s) projeto(s) de execução a desenvolver;
- **Plano de Financiamento:** Deverá ser considerada uma estimativa dos custos de construção associados à construção das soluções de laminagem/retenção de caudais pluviais
- **Anexo V:** A APA-ARHTO considera que não sendo identificado estacionamento para a parcelas 1 e 3, este estudo deveria ser revisto atendendo ao número de lugares de estacionamento previstos na Planta de Implantação (Quadro Global), alertando para a importância desta situação atentas as implicações daí decorrentes na avaliação da aplicabilidade de outros regimes ambientais aplicáveis aos projetos a desenvolver na área do PPT.

### 3.2 REUNIÃO COM A CCDR-LVT

A CCDR-LVT sugeriu que o foco da reunião se centrasse nas questões, que do seu ponto de vista, considerou mais importantes, antes da Proposta de Plano ser colocada em Discussão Pública: Inexigibilidade de Sujeição a AAE; Ruído; Critérios para a Reclassificação do Solo (DR. 15 e RJIGT); Adequação aos objetivos da UOPG4 e Rede Viária N3.

No decurso da reunião, a CCDR-LVT submeteu a sua posição na PCGT, sob a forma de tabela de verificação [Anexo IV], face aos elementos do plano disponibilizados pela CMC para apreciação e à informação fornecida nessa reunião, considerou:

- **Inexigibilidade de Sujeição a AAE:** A CCDR-LVT considerou que, pese embora reconheça a pertinência do enquadramento jurídico que lhe foi apresentado em Nota Jurídica de Dezembro de 2024 [Anexo V], a CCDR-LVT alega que “outros fatores e critérios são pertinentes (...) nomeadamente, a reclassificação do solo e o impacte dos usos pretendidos sobre os elementos naturais e funcionais em presença”, daí decorrendo a utilidade de se proceder a uma AAE para a definição da proposta de Plano. Sobre esta posição da CCDR-LVT, a CMC recordou o facto de o Município ter solicitado parecer sobre a dispensa de Procedimento de AAE (através do Ofício-S-CMC/2002/13052, de 31 outubro 2022) tendo apenas rececionado as respostas da APA-ARHTO (Favorável) e da ANEPC, que entendeu não haver lugar a pronúncia naquela fase do procedimento, nos termos do Regime Jurídico da Avaliação Ambiental Estratégica (RJAAE).
- **Ruído:** A CCDR-LVT entende que, de uma forma sucinta, o PPT não demonstrava “o compromisso da CMC na redução dos níveis sonoros da área de intervenção e da envolvente, uma vez que remete a conformidade dos níveis sonoros para a gestão do ruído ambiente que lhe está cometida por via do disposto nos artigos 8.º a 10.º do RGR (cf. n.ºs 3 e 4 do artigo 7.º do Regulamento)”. Objetivamente, refere que “no cenário de construção da variante, a presente avaliação apenas poderá assegurar a conformidade com o RGR do lote referente ao hotel no pressuposto de concretização das medidas de redução sonora propostas para esta via. Assim, atendendo ao facto de a variante intersectar o PPT, considera-se que o plano deverá assumir as medidas propostas no estudo acústico PPT - adoção de uma “camada de desgaste acusticamente mais favorável” - nos troços da via e da rotunda coincidentes com o mesmo, sem prejuízo de o projeto da via ter de acautelar o cumprimento do disposto no artigo 19.º

do RGR". No referente aos efeitos do PPT na envolvente, referiu verificar-se "não estarem previstas medidas de redução sonora para a Rua D. Afonso IV e para a Rua das Fontainhas, vias não integradas no PMRRC e que se afiguram essenciais ao acesso do PPT no cenário de não construção da variante. Assim, caso se preveja a concretização do PPT em data prévia à construção da variante, deverá a CMC assumir a concretização das medidas de redução sonora previstas no estudo acústico para estas vias".

- **Crítérios para a Reclassificação do Solo:** A CCDR-LVT manteve o seu entendimento que, "atenta a dimensão e características da área de intervenção do Plano seria mais claro e adequado estabelecer qualificações com dominâncias/compatibilidades diferenciadas, designadamente, definindo "Espaços de uso especial" (alínea f) do n.º 2) com as subcategorias "Espaços turísticos" e, "Espaços de equipamentos (eventualmente desagregada)" e discordou da fundamentação da opção da CMC "no facto de o PDM não prever na categoria de Espaço de Uso Especial a subcategoria de Espaços Turísticos" relevando que "salvo melhor opinião, se afigura que tal não impede em sede de reclassificação do solo, que seja criada uma nova subcategoria de espaço nos termos do RJIGT e do DR 15/2015".
- **Adequação aos objetivos da UOPG4:** A CCDR-LVT entende que "não se afigura evidência analítica que permita retirar como consequência desta opção de uso/ocupação (turismo/equipamento com um público alvo muito especializado) uma dinâmica de regeneração e qualificação dos territórios envolventes, geradora de equilíbrio e coesão, indo ao encontro dos objetivos e dos fatores/motores prescritos no PDM para a UOPG4" e que "Nesta dimensão, teria a AA constituído uma fonte de informação e ponderação relevante".
- **Rede Viária N3:** A CCDR-LVT não questionou compatibilidade da solução viária com a categoria de EAE, mas o que está em causa é se a via de nível 3 é uma opção efetiva e, neste caso, como se operacionaliza e implementa. Referiu ainda que, "a CMC reitera que é uma opção municipal sem explicitar (na tabela) como se traduzem as duas "opções" na disciplina, na programação e na execução do Plano (...)".

#### 4. PROPOSTA DE PLANO A SUBMETER A DISCUSSÃO PÚBLICA

Em complemento das alterações decorrentes dos pareceres emitidos em CP, a CMC promoveu as retificações das peças escritas e desenhadas que melhor atendessem às

preocupações de ambas as entidades, APA-ARHTO e CCDR-LVT, bem assim, de adequação das mesmas à alteração legislativa decorrente da aprovação do Decreto-Lei n.º 117/2024, de 30 de dezembro, que veio alterar o RJIGT, em termos imediatamente aplicáveis ao caso presente.

Relativamente às ponderações após a CP e às clarificações decorrentes das reuniões de articulação/interação com a APA-ARHTO e CCDR-LVT, a CMC reformulou a Proposta de Plano, acautelando as seguintes conclusões:

**a) Inexigibilidade de Sujeição a Avaliação Ambiental Estratégica**

Conforme conteúdo constante das Notas Jurídicas elaboradas relativamente à Inexigibilidade de Sujeição do PPT a AAE – Breve Nota Jurídica (nov/2024) [Anexo V] e Nota Jurídica (jan./2025) a posição da CCDR-LVT [Anexo VI], reforçou-se a fundamentação para a posição defendida pela CMC de desnecessidade de sujeição do Plano de Pormenor a AAE e, perante o parecer FAVORÁVEL emitido pela APA/ARHTO (22/jan./2025), após a reunião de articulação/interação, o Município decidiu manter a posição inicial de não sujeição do PPT a AAE.

**b) Reclassificação do Solo e Adequação aos objetivos da UOPG4**

Perante as preocupações transmitidas pela CCDR-LVT e após reflexão, a CMC decidiu alterar a qualificação do solo na área do PPT, de categoria de Espaço de Atividades Económicas, na subcategoria de Espaço Estratégico de Atividades Económicas (inicialmente considerada), para a Categoria de Espaço de Uso Especial, na subcategoria de Espaço de Equipamento. Assim, todas as peças escritas e desenhadas que integram, acompanham e complementam o PPT foram adequadas nesta conformidade. Perante esta correção, entendemos que, não só se melhor adequa como se reforça a fundamentação sobre a plena adequação aos objetivos definidos na UOPG4.

Sublinha-se que decorre desta alteração, em consonância com o regime de uso do solo previsto no PDM para Espaço de Uso Especial - Espaço de Equipamento, a consolidação da opção de promoção do uso de hotel-apartamento na Parcela 03, considerando a inadmissibilidade do uso habitacional em tal subcategoria de uso do solo (cf. artigo 83.º, n.ºs 1 e 2 do Regulamento do PDM Cascais).

### **c) Rede Viária N3**

Tendo em consideração as dúvidas sobre a compatibilização das duas vias, a CMC procedeu à clarificação da representação gráfica do espaço canal da Via de Nível 3, em algumas das Peças Desenhadas, na área de intervenção do Plano.

### **d) Ruído**

A CMC procedeu à revisão do conteúdo material e documental do Plano, ao nível do Regulamento, do Programa de Execução e do Plano de Financiamento, reforçando o compromisso de, no período de execução do PPT (5 anos), implementar as medidas previstas no Estudo de Ruído.

### **e) Estacionamento**

A CMC procedeu à inclusão no Regulamento, de uma forma descritiva, da dotação de estacionamento prevista nos vários edifícios, de acordo com os respetivos usos definidos, não obstante este conteúdo já constar em vários elementos que acompanham o PPT.

### **f) Alteração do RJIGT**

Considerando as recentes alterações legislativas introduzidas no RJIGT pelo Decreto-Lei n.º 117/2024, de 30 de dezembro, que entrou em vigor no passado dia 29 de janeiro a CMC promoveu a esta adequação nas seguintes peças escritas do Plano: Regulamento; Relatório do Plano; Programa de Execução e Plano de Financiamento, de modo a conformá-las com o novo Quadro Legal.

### **g) Harmonização e verificação do Conteúdo Documental**

A CMC procedeu à revisão do conteúdo material e documental da proposta de Plano, refletindo estas alterações em todas as Peças Escritas e Desenhadas da Proposta de Plano.

A Proposta do Plano de Pormenor PT cumpre plenamente não só os princípios, objetivos e fundamentos dos respetivos Termos da Referência [Anexo VII], mas também acautela os demais interesses públicos dignos de tutela.

**Lista de Anexos:**

**Anexo I** – Ata da CP, submetida na PCGT pela CCDR-LVT, (22 maio 2024)

**Anexo II** – Ofício/Parecer, submetido na PCGT pela APA-ARHTO (22 janeiro 2025)

**Anexo III** – Ofício APA--S077718-2022/12 (dezembro 2022)

**Anexo IV** – Tabela de Verificação submetida na PCGT pela CCDR-LVT (23 janeiro 2025)

**Anexo V** – Nota Jurídica (novembro 2024)

**Anexo VI** – Nota Jurídica (janeiro 2025)

**Anexo VII** – Termos de Referência – Nota Evolutiva (fevereiro 2025)

**VOLUME 4**  
**PONDERAÇÃO DA CONFERÊNCIA  
PROCEDIMENTAL E DAS REUNIÕES DE  
INTERAÇÃO/ARTICULAÇÃO COM AS  
ENTIDADES DA TUTELA**

**ANEXO I – ATA DE  
CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL  
[2024]**



Comissão de Coordenação e Desenvolvimento  
Regional de Lisboa e Vale do Tejo

116

Handwritten signatures and initials in the top right corner, including 'LVT', '116', and several illegible signatures.

## ATA DE CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL

Realizada ao abrigo do n.º 3 do artigo 86º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)

Designação: PCGT - ID 933 - Plano de Pormenor de Talaíde

Município: Cascais

Data: 14 de maio de 2024

Hora: 14h30

Local: Instalações da CCDRLVT (Rua Alexandre Herculano, n.º 37 - Lisboa)

### ORDEM DE TRABALHOS

1. Avaliação Ambiental (AA) - Não qualificação para efeitos de AA
2. Proposta do Plano de Pormenor de Talaíde (PP)

### ASSUNTOS TRATADOS

A Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDR LVT) deu início à Conferência Procedimental com a representação das entidades indicadas na lista de presenças, bem como da Câmara Municipal de Cascais (CM) que foi convidada a estar presente enquanto entidade responsável pela elaboração da proposta.

A CCDRLVT informou que a CM solicitou o agendamento da Conferência Procedimental via Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT) onde disponibilizou a proposta do plano e os vários documentos instrutórios.

Tendo em conta o enquadramento e a natureza da proposta, a CCDRLVT convocou na PCGT as entidades representativas dos interesses a ponderar (ERIP) identificadas e que, à data, tinham indicado representante. A AdTA, a Lisboagás, a ANACOM e o PC não indicaram (à data) representante na PCGT pelo que foram convocadas por correio eletrónico dirigido aos administradores.

Conforme constava da convocatória a CCDRLVT forneceu o link na PCGT a todas as entidades nomeadas para participação, caso o entendessem, em videoconferência (Microsoft Teams). Enviou ainda link às entidades que, até à data, não nomearam representante.

#### Entidades Presentes:

- CCDRLVT, IP;
- Agência Portuguesa do Ambiente (APA/ ARHTO) - videoconferência
- Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil (ANEPC) - videoconferência
- E-redes - videoconferência
- Instituto Português do Desporto e da Juventude (IPDJ) - videoconferência
- Turismo de Portugal (TdP) - videoconferência
- Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas (ICNF) - videoconferência

Entidades ausentes:

- Laboratório Nacional de Energia e Geologia (LNEG)
- Lisboaagás
- Instituto da Mobilidade e dos Transportes (IMT)
- Administração Regional de Saúde de Lisboa e Vale do Tejo (ARSLVT)
- Direção Geral do Território (DGT)
- Águas do Tejo e Atlântico (AdTA)
- ANACOM
- Património Cultural (PC)

A Câmara Municipal de Cascais (CM) esteve presente como convidada.

A CCDRLVT fez o enquadramento da Conferência Procedimental no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), publicado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, e recentemente alterado, e alertou que o n.º 3 do artigo 84º, por via do n.º 3 do artigo 86º, considera que as entidades que não manifestem, fundamentadamente, a sua discordância em reunião com as soluções propostas, bem como as entidades ausentes que não manifestaram a sua posição até à data, nada têm a opor à proposta de plano.

A CCDRLVT informou ainda os presentes que teriam de estar designados na PCGT para representar a entidade e transmitir a respetiva posição vinculativa. Solicitou, ainda, que todos os presentes, quando interpelados para se pronunciarem, se identifiquem e, caso entendam, evidenciem posição escrita se não a carregaram na PCGT.

Para efeitos da presente ata são consideradas as posições/documentos carregados na PCGT até ao final do dia de hoje, sem prejuízo de outras que sejam exibidas pelas entidades presentes em reunião.

Carregaram previamente na PCGT a sua apreciação/posição as seguintes entidades ausentes:

- O LNEG carregou a sua apreciação de teor favorável com recomendações (anexa à presente ata) e informou que não se fará representar na Conferência Procedimental.
- A Lisboaagás carregou a sua apreciação (anexa à presente ata) e informou que, por motivos profissionais, não será possível comparecer na Conferência Procedimental.
- O IMT carregou a sua apreciação na PCGT (anexa à presente ata) e informou que o plano não incorpora matérias sobre as quais tenha de se pronunciar, pelo que dispensa a participação na Conferência Procedimental.
- A DGT carregou a sua apreciação de sentido desfavorável na PCGT (anexa à presente ata)

#### 1. AVALIAÇÃO AMBIENTAL (AA) - NÃO QUALIFICAÇÃO PARA EFEITOS DE AA

Estiveram presentes em reunião as seguintes entidades que foram identificadas como ERAE (entidades com responsabilidades ambientais específicas): CCDRLVT, APA/ARHTO, ANEPC e ICNF.  
Não compareceram o LNEG, PC, ARSLVT

Apreciada a fundamentação camarária que sustentou a decisão da CM de não qualificação do Plano para efeitos de Avaliação Ambiental (AA), pronunciaram-se nos seguintes termos as entidades presentes:

CCDR LVT - Entende-se que as circunstâncias/características do território, o âmbito/objetivos do PP, em particular a reclassificação integral para solo urbano, o seu enquadramento no PDM de Cascais, são fatores bastante que justificariam uma AA. Assim, não está adequadamente tratado/demonstrado que as opções

estabelecidas não são suscetíveis de impactes ambientais relevantes nem fundamentado/justificado em termos legais e técnicos a não qualificação para AA.

APA/ARHTO - Considera que a proposta tal com está tem impactes significativos sobre os recursos hídricos, não acompanhando a decisão da CM de não qualificação para efeitos de AA.

ANEPC - Parecer favorável.

ICNF - Considerando as suas competências o ICNF admite a decisão da CM mediante a sua apreciação em anexo.

Algumas entidades presentes manifestaram-se em sentido desfavorável à decisão camarária de não qualificar o plano de pormenor para efeitos de procedimento de AA, nos termos expressos em ata e em anexo, pelo que a CM deve ponderar as respetivas posições e decidir em conformidade.

## 2. PROPOSTA DO PLANO DE PORMENOR

Analisados os elementos apresentados pela CM, as entidades presentes pronunciaram-se nos seguintes termos:

CCDRLVT, IP - Nos termos e para os efeitos do RJIGT a apreciação da CCDRLVT é desfavorável atentos os dispositivos e matérias considerados, em particular:

- A não demonstração do cumprimento dos critérios do RJIGT e do Decreto Regulamentar n.º 15/2015 no que respeita à reclassificação para solo urbano e consequente qualificação.
- A desconformidade com os princípios/orientações de estratégia de uso e transformação do território previstas no PDM prescritas para a UOPG4 e para a estrutura ecológica municipal.
- A ausência de Relatório Ambiental, no quadro do qual algumas das matérias poderiam ter sido ponderadas.
- Não cumprimento do Regulamento Geral do Ruído (RGR).

Outros aspetos de conteúdo material e documental têm de ser tratados/resolvidos pela CM.

APA/ ARHTO - Emite parecer desfavorável uma vez que a proposta carece de: revisão da solução de drenagem e amortecimento de caudais pluviais na área do PP, a sujeitar a parecer prévio da Autoridade Nacional da Água; apresentação e aprovação de alternativas ao fornecimento de água para uso na piscina de ondas, uma vez que não será autorizada a captação de água com esta finalidade (cf. apreciação que será carregada na PCGT até ao final do dia e anexada à ata).

ANEPC - Parecer favorável condicionada ao não agravamento do risco de cheias a jusante.

E-redes - Parecer favorável (cf. anexo)

IPDJ - Nada a opor à proposta de PP. Será contudo de fazer referência à eventual necessidade de parecer do IPDJ no âmbito do futuro licenciamento da piscina de ondas, de acordo com o Decreto-Lei n.º 161/2009, de 16/06.

TdP - Parecer favorável condicionado à retificação dos aspetos identificados na apreciação anexa.

ICNF - Considerando as suas competências o ICNF emite parecer favorável condicionado mediante a apreciação em anexo.

As apreciações/posições das entidades ausentes, carregadas na PCGT antes da reunião ou no decurso da mesma, constam em anexo.

A CCDR LVT deu a palavra à CM para que se pronunciasse nos termos que entendesse pertinentes. A CM informou que recebeu com surpresa alguns dos pareceres na medida em que elaboraram o Plano nos termos habituais. A CM vai analisar e ponderar todos os pareceres emitidos e dará uma resposta cabal às questões elencadas, até porque considera importante e estratégico para o concelho, e não só, a concretização deste plano.

## SÍNTESE DA CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL

O sumário anterior dos pareceres emitidos anexos não substitui o conhecimento do seu conteúdo integral para o seguimento adequado da CM.

As ERAE presentes pronunciaram-se em sentido favorável (ANEPC e ICNF) e desfavorável (CCDRLVT e APA) à decisão da CM de não qualificar o Plano para efeitos de AA.

Face às posições das entidades presentes, desfavorável da CCDRLVT e APA e favoráveis condicionados da ANEPC, ICNF, TdP e das entidades ausentes (LNEG, DGT), resulta da Conferência Procedimental que a proposta do Plano não está em condições de ser colocada a discussão pública nos termos do artigo 88.º do RJIGT.

## TAREFAS A REALIZAR

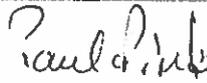
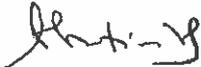
Terminada a reunião, os representantes das entidades (em regime presencial e videoconferência) aprovaram a presente ata que, com os respetivos anexos, será colocada na Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT), no separador destinado à ata da Conferência Procedimental, sendo todas as entidades e a CM informadas deste facto.

Após assinatura dos presentes e para efeitos de assinatura dos representantes em videoconferência, a CCDRLVT remeterá a ata (via correio eletrónico) à ANEPC que a circulará sequencialmente pelas seguintes entidades: E-redes, IPDJ, TdP, ICNF, APA que a devolverá à CCDRLVT, pela mesma via, devidamente assinada.

Em resposta à questão suscitada pelo representante da CM de Cascais sobre a prossecução dos trabalhos, deve ser feita uma verificação com cada uma das entidades.

A CCDRLVT mantém a sua disponibilidade para as interações que se tenham como adequadas (reunião, verificação escrita) para o melhor resultado do procedimento em apreciação, numa lógica de colaboração institucional.

## LISTA DE PRESENCAS

ENTIDADE	REPRESENTANTE(S)	ASSINATURA
CCDRLVT	Paula Pinto	
	Anabela Cortinhal	

Handwritten initials and marks in the top right corner.

APA/ARHTO

Mariana Pedras

ANEPC

Henrique Vicêncio

Handwritten signature of Henrique Vicêncio

E-REDES

Ana Pereira

Handwritten signature of Ana Pereira

IPDJ

Cisbélia Cevadinha

Handwritten signature of Cisbélia Cevadinha

TdP

Luís Gomes

Handwritten signature of Luís Gomes

Elisabete Bizarro

ICNF

Isabel Peralta

CM de Cascais

Presencial

António Amado

Handwritten signature of António Amado

Rui Amaral

João Palma

Handwritten signature of João Palma

Daniel Valente

Handwritten signature of Daniel Valente

---

*Pedro Amaral e Almeida*  
Pedro Amaral e Almeida.

Videoconferência

(vários)

---

## ANEXOS

- **Pareceres das entidades presentes** - CCDR LVT (n.º I10550-202405-UOT/DGT, de maio/2024); TdP (of. ref.º SAI/2024/5468/DRO/DEOT/SS, de 13/05/2024); ICNF (of. ref.º S-016163/2024, de 13/05/2024); E-Redes (of/carta ref.º Carta/3406/2024/DSAS, de 14/05/2024); APA (S030692-202405-ARHTO)
- **Pareceres das entidades ausentes** - LNEG (of.º ref.º LNEG n.º 00654, de 08/05/2024), Lisboagás (parecer de 10/05/2024); IMT (of.º ref.º S/24/39013, de 12/05/2024), DGT (parecer S-DGT/2024/3477, de 26-46-2024)



Comissão de Coordenação e Desenvolvimento  
Regional de Lisboa e Vale do Tejo

Documento: I10550-202405-UOT/DGT  
Processo CCDR LVT: 150.10.400.00109.2022  
Assunto: Apreciação da CCDRLVT - artigo 86.º do RJIGT  
PCGT ID 933 - Plano de Pormenor de Talaíde  
Câmara Municipal de Cascais

## Apreciação da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo

Nos termos e para os efeitos do n.º 3 do artigo 86.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, com as alterações introduzidas pelos Decreto-Lei n.º 20/2020, Decreto-Lei n.º 81/2020, Decreto-Lei n.º 25/2021, Decreto-Lei n.º 45/2022, Decreto-Lei n.º 10/2024, Decreto-Lei n.º 16/2024 (RJIGT)

A apreciação aborda a *Conformidade ou compatibilidade da proposta de plano com programas territoriais existentes e o Enquadramento em regimes legais e regulamentares*

## Enquadramento e Procedimentos

Com a publicação em Diário da República do início da elaboração do “Plano de Pormenor de Talaíde (adiante designado Plano ou PP) pelo Aviso n.º 21364/2022, de 10 de novembro, através do Sistema de Submissão Automática, foi registado na Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT) com o ID933. A Câmara Municipal de Cascais tornou público que, em reunião de 25/10/2022, deliberou aprovar os Termos de Referência do plano, a minuta do Contrato para Planeamento e a sua sujeição a participação dos interessados, por um prazo de 30 dias úteis, a fixação em 18 meses para elaboração e o estabelecimento de um prazo de 30 dias úteis para a formulação de observações e sugestões.

Mais deliberou aprovar a Proposta 1168-2022 [DAMA] de não qualificação o Plano para efeitos de AA, o “Formulário de Verificação da Aplicabilidade do DL n.º 232/2007, de 15 de junho” (modelo APA) e o “Relatório do Estudo Ambiental” da proposta (out/2022) e a consulta Às entidades com responsabilidades ambientais específicas.

Através da Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT), em 15/04/2024 a Câmara Municipal de Cascais (CM) solicitou à CCDRLVT a realização da Conferência Procedimental (CP) prevista no n.º 3 do artigo 86.º do RJIGT, colocando na plataforma os elementos do Plano.

Nesse seguimento, a CCDRLVT convocou em 19/04/2024 as entidades representativas dos interesses a ponderar (ERIP) e as entidades com responsabilidades ambientais específicas (ERAE) para a Conferência Procedimental (CP) a realizar no dia 14 de maio de 2024.

## Caracterização da Proposta

### – Localização

A área de intervenção possui **90.179,03m<sup>2</sup> (9,02 ha)** e localiza-se na confluência dos limites dos concelhos de Cascais, Sintra e Oeiras, em Talaíde, na freguesia de São Domingos de Rana, concelho de Cascais.



Figs. 1 e 2 - Área de intervenção (carta militar, ortofotomapa)

Caracteriza-se por uma encosta com coberto vegetal de porte herbáceo e subarbusivo, onde se verifica a presença pontual de alguns elementos construídos abandonados.

A envolvente imediata do plano é predominantemente ocupada por matos. A sul, existe um tecido edificado descontínuo (aglomerado de Talaíde), indústria e outros equipamentos (o Taguspark, no concelho de Oeiras, e o Polo da Universidade Católica, no concelho de Sintra).

A área não se encontra infraestruturada, embora confine com áreas onde a mesma ocorre. As construções existentes são a demolir

#### – Justificação/contexto para a elaboração do plano

A área de intervenção do Plano incide sobre vários prédios descritos na 1ª CRP de Cascais (126.362,17m<sup>2</sup>) pertencentes a um único proprietário que, em 2021, submeteu um **Pedido de Informação Prévia (PIP)** para a área de intervenção que foi deferido favoravelmente pela CM com reconhecimento do interesse estratégico do empreendimento proposto, face ao impacto no desenvolvimento económico e social do concelho e na valorização do território e mais-valia para a imagem de Cascais como território de excelência.

O Plano Diretor Municipal de Cascais (PM), com a alteração ocorrida em 2023 para adequação ao RJIGT, classifica como solo rústico na categoria, maioritária, de Espaço Agrícola de Nível I.

Em sede de discussão pública, os parceiros privados solicitaram a *reintegração* em Espaço Estratégico de Atividades Económicas e em Espaço Verde de Proteção a Infraestruturas, a qual não teve provimento.

Vem a CM justificar a elaboração do Plano com a necessidade de **concretizar o reconhecido interesse estratégico do equipamento de uso público e o correto ordenamento da área.**

Prevê-se a **reclassificação** do solo rústico em solo urbano. O Plano terá **efeitos registais** nos termos do artigo 108.º do RJIGT.

#### – Objetivos, ações, classificação e qualificação do solo

A elaboração do Plano tem subjacentes dois objetivos gerais:

- viabilização no concelho de Cascais de equipamento de uso público estratégico de influência supramunicipal, numa das zonas mais desqualificadas e deprimidas do concelho,
- 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 para esta zona periférica do Concelho e para a envolvente, municípios de Cascais, Sintra e Oeiras.



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

São objetivos específicos a constituição de **três parcelas (P01, P02 e P03)** com 76.690,31m<sup>2</sup> destinadas a:

- Parcela P01 - Estabelecimento hoteleiro com 10.938,42m<sup>2</sup> e localizar na zona mais a norte do PP. O hotel (categoria mínima 4\*) terá um máximo de 120 unidades de alojamento (UA) e 260 camas (competência do **TdP**). Serão efetos 76 lugares de estacionamento.

- Parcela P02 - Equipamento de utilização coletiva de caráter privado (piscina de ondas destinada à aprendizagem e prática de surf) complementado com um edifício de apoio c/ comércio/serviços (Parcela 02) - piscina de ondas e edifícios de apoio, com 57.954,81 m<sup>2</sup>, ocupando mais de 50% da área de intervenção e posicionando-se como o epicentro da ocupação. 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” (competência do IPDJ)  
Na envolvente da piscina de ondas, localizar-se-á um edifício de apoio, denominado “Hub”, que concentrará todos os espaços fechados de apoio à atividade (como 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), incluindo uma área de restauração e uma zona de apoio a atividades corporativas. Serão afetos 232 lugares de estacionamento.
- Parcela P03 - estabelecimento hoteleiro de tipologia hotéis-apartamentos com 7.797,08 m<sup>2</sup>, 100UA e 200 camas, que complementarmente o hotel e o conjunto da piscina de ondas das Parcelas P01 e P02. Serão afetos 37 lugares de estacionamento.

A proposta preconiza 19.870,00m<sup>2</sup> de área de implantação, 29.000,00m<sup>2</sup> de superfície e pavimento e 54.107,42m<sup>2</sup> de área de impermeabilização. O n.º máximo de pisos é de 5p+3 caves (P03) e a altura máxima da edificação é de 20,00 (3 parcelas).

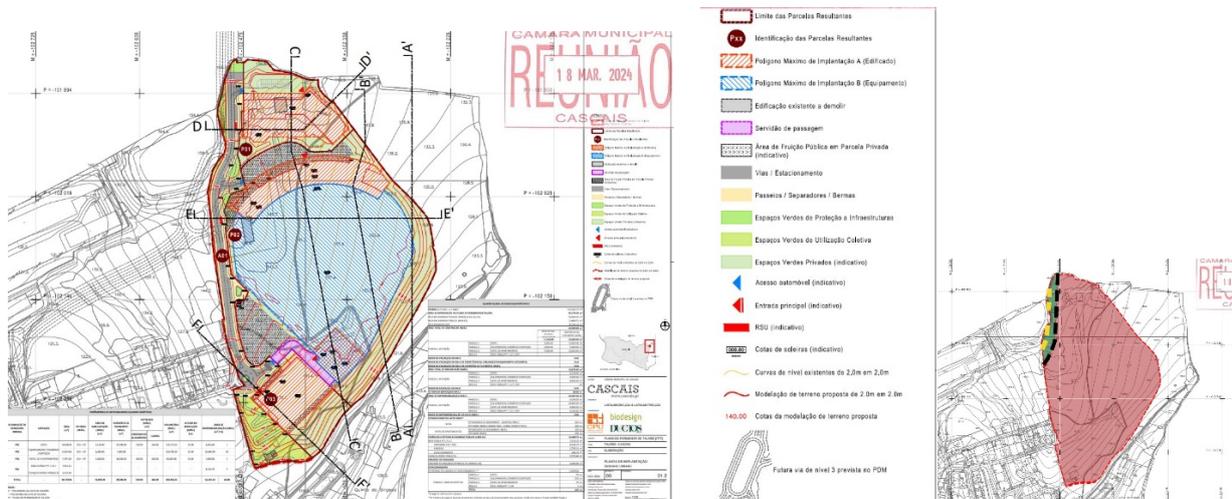
As parcelas onde não se prevê a ocupação por edificações, arruamentos ou outras infraestruturas correspondem a Espaços verdes privados. A sudoeste, estão previstos Espaços Verdes de Utilização Coletiva que visam assegurar um conjunto de funções ecológicas no meio urbano e de apoio ao recreio e lazer da população e os demais objetivos previstos no regulamento do PDM-Cascais para a subcategoria de espaço verde de recreio e produção.

Os acessos ao Hub (Parcela P01) e ao estabelecimento hoteleiro (Parcela P02) serão concretizados por um impasse, a localizar a norte de cada um. O acesso ao hotel de apartamentos (Parcela P03) far-se-á pela rotunda a sul, que se configura como um acesso comum aos parques de estacionamento. Prevê-se uma Servidão de passagem à parcela 03 (P02) com 1.060,00m<sup>2</sup>.

O plano compreende abordagem ecológica e sustentável, recorrendo a energias renováveis, aproveitamento de águas, preservação e reconversão da paisagem através de espécies autóctones, etc.

A poente da área de intervenção e sobrepondo-se a esta, é considerada (de modo indicativo) a **futura Via de Nível 3 alternativa à estrada Octávio Pato**, que ligará ao concelho de Sintra e à EN 449-3 que, por sua vez, faz a ligação à A5 e à A 3, e prevista no Programa de Financiamento/Execução da alteração do PDM de Cascais.

De acordo com o Plano de Financiamento do Plano de Pormenor, “(...) a construção embora maioritariamente fora da Área de Intervenção do PPT, está acautelada no PPT, que garante a sua concretização se e quando o município de Cascais assim o entender (...)”. O Relatório faz referência a 2 faixas de rodagem no troço da via de Nível 3, que passará a integrar a via principal do Plano, onde também existirá uma rotunda que agilizará o cruzamento da proposta com a via. O Relatório acrescenta que “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”.



Prevê-se a **reclassificação do Solo rústico para Solo urbano** com a seguinte qualificação: **Espaço Estratégico de Atividades Económicas - 86.199,26m<sup>2</sup>** (destina-se, preferencialmente, à instalação de um estabelecimento hoteleiro e respetiva ampliação(?), sendo admitidos como usos complementares ou compatíveis a habitação plurifamiliar, comércio e serviços e os equipamentos) e **Espaço Verde de Proteção a Infraestruturas - 3.979,77m<sup>2</sup>** (visa assegurar funções de proteção à rede viária e os demais objetivos previstos no regulamento do PDM Cascais para a subcategoria de espaço verde de proteção a infraestruturas).

O Espaço canal integra o espaço verde de proteção a infraestruturas e a via proposta nível 3.

A **Estrutura Ecológica** (urbana) do Plano integra as áreas que constituem o suporte dos sistemas ecológicos fundamentais e complementares, cuja proteção é indispensável ao funcionamento sustentável do solo urbano, bem como todos os espaços verdes de utilização coletiva essenciais ao lazer dos cidadãos e à amenização ambiental e valorização paisagística, bem como à proteção de infraestruturas existentes ou previstas: Espaços verdes privados (inseridos em lotes privados); Espaços verdes de proteção a infraestruturas (artigo 23.º do RPP), Espaços verdes de utilização coletiva (artigo 24.º do RPP).

Está prevista a **cedência** de 13.488,72m<sup>2</sup> (Parcela A01) para espaços verdes públicos (5.573,49m<sup>2</sup>), arruamentos (4.034,27m<sup>2</sup>), passeios (3.735,21m<sup>2</sup>) e estacionamento (145,75m<sup>2</sup>). Não se prevê ceder área para Equipamentos de Utilização Coletiva e Espaços Verdes Públicos, considerando o equipamento de utilização coletiva proposto e a área verde existente na envolvente.

- O **prazo de execução/implementação** da globalidade do Plano é de **6 anos**, 5 anos para a execução das obras de urbanização e 4 anos as de edificação, contados da data de formação do respetivo título. O PP será executado de acordo com o **sistema de iniciativa dos interessados**. O Plano **não determina a realização de perequação** por se tratar de parcelas detidas por um único proprietário. Os **encargos da urbanização** são privados e correspondem a 1.611.675,00 € a que acrescem o custo dos projetos (8%), de fiscalização (12%) e imprevistos (5%), num total de **2.014.593,00 €**. Prevê-se um **investimento total de 100M€**, financiado na sua maioria através de dívida bancária e o remanescente, assim como outros custos de desenvolvimento através de capitais próprios, empréstimos acionistas e parcerias. Prevê-se um gasto anual de 20.000,00€ (1%) na **manutenção das infraestruturas da responsabilidade das entidades gestoras e da Autarquia**. Refere-se que o privado, proprietário das parcelas possui, para além dos **meios técnicos, os meios económicos e liquidez financeira**, quer seja com capitais próprios, quer seja com financiamento apoiado por instituições bancárias, para assegurar a execução do investimento previsto no programa de trabalhos, no âmbito do Plano de Pormenor a estabelecer e respetivo contrato de urbanização

## Compatibilidade/Conformidade com os Instrumentos de Gestão do Território

No âmbito do Ordenamento do Território e atentas as competências específicas da CCDRLVT identificam-se os seguintes instrumentos de gestão territorial: Programa Nacional de Política do Ordenamento do Território (**PNPOT**), Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (**PROTAML**), Plano Diretor Municipal de Cascais (**PDM**).

Outros planos da competência de outras entidades vigoram na área de intervenção do Plano, com destaque para o Programa Regional de Ordenamento Florestal de Lisboa a Vale do Tejo (PROFLVT), carta de perigosidade e Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios (PMDFCI) (competência da CM e ICNF), Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Tejo e Ribeiras do Oeste (PGRH-TRO - RH5) e PBH-T (Plano de bacia hidrográfica do Tejo) (competência da APA/ARHTO).

### Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROTAML)

A área de intervenção do Plano está abrangida pelo **PROTAML**, ratificado pela RCM n.º 68/2002, publicado no Diário da República n.º 264, I Série-B, de 8 de abril.

Os planos municipais de ordenamento do território da AML - figura na qual se insere o Plano de Pormenor - têm de se enquadrar na estratégia metropolitana de desenvolvimento territorial definida no PROTAML e seguir as suas orientações e determinações.

Por conseguinte, **impõe-se verificar a compatibilidade da proposta com as orientações territoriais** estabelecidas neste instrumento de planeamento regional para a área objeto de intervenção e que visam a prossecução do esquema territorial metropolitano, assim como da estrutura metropolitana de proteção e valorização ambiental (EMPVA) que nele se incorpora.

#### – Enquadramento territorial e setorial e o quadro orientador e normativo aplicável

Segundo o Esquema de Modelo Territorial traduzido no PROTAML a área de intervenção insere-se na **Unidade Territorial 3 - Espaço Metropolitano Poente, Subunidade - Alcabideche//Ranholas\*/Barcarena**.

Não são abrangidos Centros/Polos nem elementos relacionados com Fluxos/ligações a reforçar ou fomentar, sendo próxima uma ligação secundária interna.

Ao nível das Ações Urbanísticas, aplicam-se as normas alusivas à “**Área Urbana a Estrutura e Ordenar**”.

Não são abrangidos elementos da Rede Ecológica Metropolitana (REM) da Estrutura Metropolitana de Proteção e Valorização Ambiental (EMPVA), com exceção de um espaço residual afeto a Área Vital.

Ao nível da ocupação do solo identificam-se “Áreas Não Edificadas em Espaço Não Estruturado, Desordenado e Fragmentado” e “Áreas edificadas desordenadas e fragmentadas”

#### – Vertentes que convergem/promovem ou divergem/dificultam relativamente às disposições do PROT

A proposta do Plano consubstancia intervenções/ações que não colidem diretamente com as normas orientadoras do PROT para a área de intervenção. De facto, as ações/intervenções pretendidas vêm ao encontro de algumas das diretivas regionais, designadamente em matéria de valorização urbana de um território desestruturado. No entanto, não aproveita nem valoriza um território de génese rural que poderia constituir um espaço não impermeabilizado de desafogo e utilização adequada.

Salienta-se que o **modelo de ocupação proposto tem de ser aceite pelas entidades competentes em matérias ambientais específicas**, como sejam os recursos hídricos (competência da APA/ARHTO e ANEPC) e o património arqueológico (competência do PC).

**Genericamente, entende-se que os objetivos estratégicos do Plano e o modelo de estruturação proposto não colidem diretamente com as diretrizes de desenvolvimento do PROTAML.**

Terão de ser acauteladas as posições de outras entidades relativamente aos princípios da sustentabilidade e de valorização dos recursos naturais e paisagísticos e ao nível dos riscos.

## Planos Municipais de Ordenamento do Território

**Plano Diretor Municipal de Cascais (PDM)** - publicado (revisão) pelo Aviso n.º 7212-B/2015, de 29 de junho, alterado e republicado por adaptação pelo Aviso n.º 3234/2017, de 28 de março (transposição dos PEOT - POPNSC, POOC-SS, POOC-CSJB), sujeito a correção material pelo Aviso n.º 6459/2017, de 7 de junho, a 2.ª alteração por adaptação (compatibilização com o POC-ACE) pelo Aviso n.º 13041/2019, de 16 de agosto, a correção material (invalidade parcial do ato) pelo Aviso n.º 19004/2019, de 27 de novembro, a 3.ª alteração pelo Aviso n.º 12064/2020, de 18 de agosto e a 4ª alteração com republicação (adequação ao RJIGT) pelo Aviso n.º 20120/2023, de 20 de outubro.

### – Enquadramento na classificação e qualificação e do solo e regras de ocupação/edificabilidade

#### Ao nível do ordenamento

- A área de intervenção do Plano encontra-se classificada como **Solo Rústico** (artigo 44.º) inserindo-se ainda na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 4 - UOPG 4 (artigo 126º e artigo 126º-D) (cf. *Planta de Ordenamento 01.01 - Classificação do Solo*).

Atentos os objetivos da UOPG 4, tendo em conta as características orográficas e as atividades económicas localizadas na envolvente próxima, que inclui os concelhos limítrofes de Sintra e Oeiras, deverá ser a regeneração urbana – ancorada na implantação ordenada de atividades económicas relacionadas com o setor secundário, nomeadamente indústrias de base tecnológica e de conhecimento –, o principal motor de desenvolvimento desta UOPG.

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

- A área do Plano encontra-se, quase na sua totalidade, integrada na categoria de **Espaço Agrícola** (artigo 51.º-A) e na subcategoria de **Espaço Agrícola de Nível 1** (artigo 51.º-B), não incluindo áreas de RAN (cf. *Planta de Ordenamento 01.02 - Qualificação do Solo*).

Uma faixa limítrofe do terreno da área do Plano, situada a Poente, insere-se na categoria de **Espaço de Equipamentos e infraestruturas** (artigos 56.º e 57.º), subcategoria Espaço Rústico de Proteção a Infraestruturas (artigos 57.º-A e 57.º -B).

O **Espaço canal** delimitado na *Planta de Ordenamento 01.02* (corresponde à subcategoria *Espaço Rústico de Proteção a Infraestruturas*) constitui uma servidão *non aedificandi* nos termos do artigo 94.º, cujos limites dependem do desenvolvimento do projeto: ausência de estudo prévio - 50m para cada lado do eixo; estudo prévio aprovado - 20m para cada linha da berma...; obra em curso - 12m para cada lado da linha da berma executada.

Neste particular, verifica-se que a via que origina o Espaço canal está identificada na *Planta de Ordenamento - Acessibilidade - 01.04.02* como “**Via existente de nível 3**” (linha cheia) quando o artigo 57.º-A referente à subcategoria de uso do solo correspondente, o **Espaço Rústico de Proteção a Infraestruturas**, indica que integra as áreas verdes de enquadramento às redes rodoviárias de nível 1 e nível 2, existentes ou previstas, incidentes em solo rústico.

Contudo, apesar da legenda da PO\_01.02 indicar as vias e o respetivo nível (linhas), não as delimita, o que **parece ter sido uma falha**.

Os extratos das plantas de ordenamento do PDM que acompanham a proposta do Plano (PPT\_PD-06.1) identificam em planta e na legenda a Via proposta de nível 3 (mas) e não como existente (a tracejado) o que também é incongruente com a **regulamentação aplicável à categoria de espaço em causa**.

**A CM tem de clarificar/verificar e, se for o caso, colmatar a falha junto da DGT**

- Segundo a *Planta de Ordenamento 01.03 - Estrutura Ecológica Municipal* (artigo 9.º) a área de intervenção encontra-se integrada na **Estrutura Ecológica Complementar** (artigo 12.º) que corresponde 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.

Nestas áreas aplica-se o regime específico da categoria e subcategoria de espaço que as constituem (n.º 4 do artigo 9.º).

- Na *Planta de Ordenamento 01.04.02 - Acessibilidades I* está assinalada uma **Via existente de nível 3**, que terá interferência na área noroeste do Plano, ligará a norte ao município de Sintra e a poente a uma via existente de nível 3 (competência da **CM**).

- A *Planta de Ordenamento 01.05 - Planos com repercussão territorial* indica o PBH-T (Plano de bacia hidrográfica do Tejo) (competência da **APA/ARHTO**) e a Sub-região homogénia da Grande Lisboa do **PROFLVT** (competência do **ICNF** e da **CM**).

- A *Planta de Ordenamento 01.06 - Património cultural* (artigo 33.º) a área integra-se no limite do **Património Arqueológico de Nível 1** (artigo 34.º), 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 (competência do **PC**).

#### **Ao nível das Condicionantes**

- De acordo com a *Planta de Condicionantes - 02.03 - Infraestruturas territoriais* a área do Plano encontra-se abrangida quase na totalidade pela zona de influência da servidão do Centro de Fiscalização Radioelétrica do Sul (CFRS) (competência da **ANACOM**) e é atravessada por uma via proposta de nível 3 (competência da **CM**) (ver comentários atrás sobre incongruência entre plantas e reg. do PDM).

- Na *Planta de Condicionantes - 02.05 - Perigosidade de Incêndio Rural* a área de intervenção apresenta **perigosidade de incêndio** alta, média, baixa e muito baixa (competência da **CM** e do **ICNF**).

Impendem ainda sobre a área de intervenção outros instrumentos com implicações no uso e ocupação do solo a considerar/acautelar pela CM na proposta, a saber, o **PROFLVT** e o **PMDFCI** (competência da **CM** e do **ICNF**), o PBH-T e o PGRI - Região Hidrográfica do Tejo - RH5 (competência da **APA/ARHTO**).

li

#### **– Propostas que alteram os IGT em vigor**

Os **T. Ref.ª** aprovados são anteriores à alteração do PDM para adequação ao RJIGT, no entanto consideraram já a proposta de alteração/adequação do PDM, aprovada pela AM, e para a necessidade de uma futura reclassificação do solo.

Sobre o conteúdo mais específico verifica-se desde logo que a proposta inicial integrava habitação a sul que foi agora abandonada (vd. comentários à frente).

- A área do Plano insere-se em **Solo rústico** na **UOPG 4** cuja vocação é a “...*consolidação dos eixos estratégicos consagrados no ... Regulamento...*”, sendo a regeneração urbana “... - *ancorada na implantação ordenada de atividades económicas relacionadas com o setor secundário, nomeadamente indústrias de base tecnológica e de conhecimento – o principal motor de desenvolvimento desta UOPG*”.

Mais refere o artigo 126º-D que “A *implantação de infraestruturas territoriais e urbanas programadas – designadamente .... a Via Circular a Trajouce .... em articulação com um novo nó viário com a Autoestrada A5, e associada à referida potenciação do Aeroporto Municipal de Cascais e a concretização do Ecoparque de Trajouce, associadas a ações de criação de cinturões verdes de enquadramento e lazer, constituem o cenário privilegiado para a fixação de núcleos industriais e logísticos.*

- Com a elaboração do Plano pretende-se alterar a classificação de Solo rústico para Solo urbano (**reclassificação do solo**) com requalificação do Espaço agrícola de nível 1 para “*Espaço Estratégico de Atividades Económicas*” com os usos de Equipamento, comércio/serviços e Turismo e o **Espaço rústico de proteção a infraestruturas** para *Espaço Verde de Proteção a Infraestruturas* com funções de proteção à rede viária.

Segundo o artigo 44.º as áreas de **Solo rústico** devem ser **preservadas enquanto áreas estruturantes do território**, tendo em vista o seu aproveitamento, quer enquanto solo vivo, quer dos demais recursos e valores naturais, ambientais, culturais ou paisagísticos, não podendo ser objeto de quaisquer ações que diminuam ou destruam as suas potencialidades, devendo os habitats ser mantidos em estado de conservação favorável tendo em vista a promoção da biodiversidade e dos serviços prestados pelos ecossistemas.

O n.º 1 do artigo 51.º-B estabelece que a subcategoria de Espaço agrícola de nível 1 **corresponde** a áreas da Reserva Agrícola Nacional (RAN) situadas em contexto rural (que não é o caso, cf. a Planta de condicionantes e confirmação p/email pelos serviços da UAL) e às demais **áreas com potencial agrícola ou agroflorestal**.

Nesta subcategoria não são admitidos quaisquer usos e atividades que comprometam o desenvolvimento das atividades agrícolas (veja-se que a impermeabilização do solo é de 60%), pecuárias e conexas, admitindo-se alguns como compatíveis que não os da proposta do Plano.

Neste sentido, a proposta do Plano é **desviante dos objetivos da UOPG 4 e considera usos e ações incompatíveis com a classificação do solo e a estratégia definidas no PDM** e regulamentação aplicável, como se pode aduzir da proposta da CM.

De igual modo, contrariamente ao referido, a **proposta não acautela expressamente a concretização da futura Variante** que, cf. desenho indicativo na planta de implantação, obrigar a uma alteração.

Também no espaço canal/subcategoria em causa está proibida a realização de obras de construção, sem prejuízo da possibilidade de instalação de estruturas de proteção sonora e ou de proteção física, que não +e o caso.

A CM invoca antecedentes do PIP homologado em 2021 (que não teve sequência) com reconhecimento do interesse estratégico do equipamento previsto de uso público (piscina), de influência supramunicipal numa das zonas mais desqualificadas e deprimidas do concelho e que pode levar à sua regeneração.

Tal como se apresenta, não está devidamente fundamentada a reclassificação do solo (cf. apreciação realizada atrás).

- O quadro seguinte pretende (grosso modo) relacionar **a classificação e qualificação do solo da proposta de alteração do PDM e da alteração do Plano de Pormenor**:

PDM Classificação do solo	PDM Qualificação do solo	PP Classificação e Qualificação do solo
Solo rústico (UOPG 4)	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Espaço Espaço Rústico de Proteção a Infraestruturas</li> <li>- Espaço Agrícola Espaço agrícola de nível 1</li> </ul>	<b>Solo Urbano</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Espaço Rústico de Proteção a Infraestruturas (parte da rede viária/arruamento e EVPI a parcela A01)</li> <li>- Espaço Estratégico de Atividades Económicas (restante área, parcelas P01, P02 e P03, parte da parcela A01)</li> </ul>

- Releva ainda a avaliação prévia/aceitação pelas **entidades competentes** em matérias setoriais específicas e respetivos estudos setoriais. Neste particular, entende-se que a proposta devia ter sido acompanhada de um estudo de integração paisagística.

- Em matéria de **risco de incêndio** importa ouvir o ICNF sobre a justificação da CM de que a proposta prevê a classificação do solo cose trata de futuro como urbano.

- Atentas as exigências do RJIGT, os planos preveem a justa repartição dos **benefícios e encargos**, cf. secção II do capítulo VI, assim como o artigo 128.º do RPDM.

**Não estão previstos mecanismos de perequação compensatória** para distribuição de benefícios e de encargos resultantes da execução deste plano com fundamento no facto de a área de intervenção do Plano se circunscrever a parcelas territoriais pertencentes a um único proprietário.

- O artigo 131º do RPDM estabelece por usos os parâmetros mínimos de **cedência** para Espaços verdes públicos (EVP) e Equipamentos de utilização coletiva (EUC), incluindo o uso de Equipamentos de iniciativa privada.

O Relatório **tem de demonstrar** (quantificando) a conformidade da proposta face às regras aplicáveis às **cedências** e a capitação de **estacionamento** (quadro anexo I do art. 122º) face às disposições aplicáveis do RPDM.

Refere-se no Estudo de mobilidade que o n.º de lugares de estacionamento para o hotel e hotel apartamentos ainda não está definido. Tratando-se de um plano com efeitos registais não pode remeter para a fase de licenciamento.

Segundo a proposta (estudo de mobilidade) a capitação final terá por base o que se encontra previsto no PDM, isto é, no quadro anexo I do artigo 122.º.

A **via principal projetada pelo PP** apresenta dois perfis transversais alternativos para adotar em fase de obras de urbanização. Na solução 1 é contemplada uma ciclovia (2.50+3.75+3.75+2.50(ciclova)+2.50(m) e na solução 2 a ciclovia ficará na via de nível 3, mais própria para o efeito, dando lugar a um separador verde (2.50+3.75+3.75+2.50 (separador verde) +2.50m)

## Enquadramento em regimes legais e regulamentares

### – Avaliação Ambiental

A CM dirigiu-se à CCDRLVT, em sede de averiguação sobre a qualificação do Plano para efeitos de AA, nos termos do n.º 3 do artigo 3.º do RJAAPP (facultativo) e n.º 2 do artigo 120.º do RJIGT, não tendo ocorrido pronúncia uma vez que não instruiu o processo na PCGT cf. indicações dos serviços da CCDRLVT.

### Entendimentos e fundamentos da CM

Por deliberação de Câmara de 25/10/2022 foi aprovada a Proposta n.º 1185/2022 e a **não qualificação do Plano para efeitos de Avaliação Ambiental (AA)**, nos termos e para os efeitos previstos no Regime Jurídico da Avaliação Ambiental de Planos e Programas (RJAAPP), publicado pelo D.L. n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo D.L. n.º 58/2011, de 4 de maio.

Decorre dos elementos instrutórios e da proposta que a CM **ponderou/aferiu os critérios previstos no RJAAPP** e concluiu que se encontram preenchidas as condições previstas na legislação em vigor para dispensa de AA,

### Outros fatores/critérios de Não Sujeição

- . Determina uma alteração significativa na estratégia do PDM? **S**
- . Determina a transformação da Classificação e/ou da qualificação do solo, considerando efeitos cumulativos com o critério seguinte? **S**

- . Intensifica ou determina efeitos ambientais significativos nos domínios da energia, solo, ar (atmosfera e ruído), água (recursos hídricos) recursos minerais, património, biodiversidade, mobilidade e uso do espaço físico disponível, nomeadamente, quando de lugar à ocorrência de efeitos cumulativos? **S**
- . Afeta de modo direto ou indireto áreas sensíveis (definidas nos termos do DL n.º 151-B/2013 de 31 de outubro, na sua atual redação; Diretiva Habitats - DL n.º 38/2021 de 31 de maio) ou abrangidas por condicionantes legais (incluindo a área de implantação ou o funcionamento), considerando também os efeitos cumulativos com o critério anterior? **N (?)**
- . Contempla projeto(s) sujeito(s) a procedimento de AIA/AInCA? (no RNT do estudo ambiental é dito que não) Esse(s) projeto(s) esgota(m) o plano? (-)
- . Outros Critérios (especificar/justificar sinteticamente). (-)

A eventual sujeição de projetos a AIA deve ser verificada por simulação através da plataforma SiliAmb.

### **Critérios legais e técnicos para a não sujeição do plano a AA**

O princípio constante do RJIGT é o de que todos os Planos estão sujeitos a Avaliação Ambiental (AA), apenas podendo ser dispensados deste procedimento os que incidam sobre pequenas áreas a nível local e não sejam suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente. A AA dos planos é obrigatória quando estes enquadrem projetos suscetíveis de vir a produzir impactes ambientais significativos.

Nos termos do RJIGT a AA dos planos territoriais é regulada pelo artigo 120.º, segundo o qual a qualificação compete à entidade responsável pela elaboração do plano de acordo com os critérios estabelecidos no anexo do RJAAPP, neste caso, à CM de Cascais que decidiu pela não sujeição a procedimento de AA e as razões pelas quais entende que a mesma não é exigível.

**A CCDRLVT não segue o entendimento/decisão da CM de isentar o Plano de AA(E), nos termos do RJAAPP e do RJIGT, onde seriam avaliadas e ponderadas todas as questões ambientais e de sustentabilidade associadas à área e ao objeto da avaliação/plano, atendendo que:**

- a) A área do Plano integra-se possui matriz rural/rústica agrícola.
- b) A área do Plano abrange território livre/expectável não edificado nem urbanizado.
- c) Perspetiva-se a afetação dos recursos agrícolas existentes.
- d) A proposta não desenvolve nem concretiza as diretrizes do PDM em vigor, pondo em causa os princípios e premissas que estiveram na base do modelo de desenvolvimento rústico do PDM.
- e) Não se prevê interferência sobre condicionantes legais da competência da CCDR (REN)
- f) Preveem-se ações suscetíveis de provocar desequilíbrios ambientais e a afetação de recursos, nomeadamente o agravamento da probabilidade, duração, frequência e reversibilidade dos seus efeitos ambientais.
- g) Não se vislumbra a ocorrência de riscos ambientais ou para a saúde humana decorrentes de acidentes naturais ou antrópicos.
- h) O plano não irá enquadrar ou influenciar de alguma forma outros planos ou programas.

Está em causa a **reclassificação do Solo rústico para Solo urbano** de uma área expectável com cerca de 9ha, livre de ocupação/edificação, com potencial agrícola assumido no PDM em vigor onde não são admitidos quaisquer usos e atividades que comprometam o desenvolvimento das atividades agrícolas.

Não é indiferente que o território imediatamente contíguo a norte, do município de Sintra, esteja classificado como Solo rústico (ainda que florestal e não agrícola) o que, conjuntamente, origina uma vasta área de solo rústico, não construído e não fracionado que representa um corredor de dimensão relevante.

A avaliação ambiental toma aqui também relevância ao nível das **acessibilidades**, quando a CM alude à construção de uma futura variante (municipal), com custos suportados pelo município, cuja execução não é vinculativa na proposta, mas é representada (indicativamente) na Planta de implantação e considerada/avaliada no Estudo de Mobilidade e Estacionamento que acompanha o Plano (Engimind, 2024). A CM opta por propor (transitoriamente até à construção a variante) uma ligação não avaliada no Estudo de

Mobilidade e Estacionamento que conclui ser suficiente para comportar a procura gerada pelos empreendimentos.

Acresce sublinhar que a referida variante terá continuidade para norte, **sobre território do município de Sintra, cuja viabilidade terá de ser consensualizada com o município vizinho.**

A fundamentação é **omissa** relativamente aos efeitos do PP no **Ambiente Sonoro**, designadamente no que respeita aos efeitos, nos níveis sonoros da envolvente, do acréscimo de tráfego gerado pelos projetos que integram a proposta.

O denominado Estudo ambiental do plano (Relatório/RNT) (Biodesign, out/2022), anexo aos T. Ref.<sup>a</sup> constitui um trabalho de caracterização e identificação de efeitos significativos no ambiente que não apresenta evidências de ter servido de suporte à elaboração da Proposta e, deste modo, não se afiguram conseguidos os objetivos da Avaliação Ambiental que, no caso, deve assentar em duas vertentes, a estratégica e a de impactes.

Atentas as variáveis/temáticas em presença, as características da área e os objetivos da proposta, importa ouvir as restantes ERAE convocados para a Conferência Procedimental: **APA/ARHTO, ANEPC, LNEG, ARSLVT, ICNF, PC.**

#### – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão do Território (RJIGT)

É da competência da CM de Cascais a definição da área de intervenção do Plano e dos respetivos Termos de Referência e a promoção/desenvolvimento de todas as formalidades/procedimentos legais (aprovações/deliberações camarárias, participação preventiva, publicitação, publicação, etc.) e cumprimento dos prazos previstos no artigo 76.º do RJIGT.

##### • Conteúdo Documental - n.ºs 1, 2, 3, 4 e 7 do artigo 107º do RJIGT:

- A proposta integra o Regulamento, a Planta de Implantação (desdobrada em 3) e a Planta de Condicionantes (desdobrada em 2) (cf. alíneas a), b) e c) do n.º 2 - elementos constituintes).

- A proposta integra o Relatório da proposta, a fundamentação da não qualificação do plano para efeitos de AA e as plantas de suporte às operações de transformação fundiária (cf. alíneas a), b), c) do n.º 2). Integra ainda o Programa de Execução e o Plano de Financiamento (cf. alíneas d), e) e f) do n.º 2).

O “Plano de Financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira” não considera a avaliação sobre as condições de mercado e de absorção dos produtos imobiliários propostos (turismo) e demonstração da capacidade municipal para a execução das ações e projetos indicados (orçamento municipal).

- O Plano tem efeitos registais) e integra a Planta do cadastro original e a Planta com informação qualitativa e quantitativa sobre os prédios originários e sobre os novos prédios e Planta com as áreas de cedência e respetivos parcelas (cf. alíneas a), b), c), d), e) f) e g) do n.º 3).

- O Plano integra a Planta de Localização e da situação existente, as plantas com os vários elementos técnicos definidores das infraestruturas e o estudo acústico (cf. alíneas a), b) e d) e e) do n.º 4) (\*). Não consta planta nem relatório de compromissos urbanísticos ou declaração da sua inexistência na área do Plano (alínea c)). Inclui a Ficha de dados estatísticos (cf. alínea g)) que não foi integralmente preenchida (ex. Quadro 10 - Articulação - IGT Alterados ou Revogados pelo Plano/Procedimento)

(\*). vd. ponto específico sobre a adequabilidade da proposta ao RGR

- **Não inclui** indicadores de monitorização que suportam a avaliação prevista no RJIGT (cf. n.º 7).

##### • Conteúdo Material - artigo 102.º do RJIGT

## Relatório

O Relatório justificativo da proposta enquadra os objetivos da proposta. Aborda os âmbitos/matérias com interesse, sem prejuízo dos pareceres especializados de outras entidades com competências específicas.

Não aborda a monitorização nem apresenta indicadores para a avaliação, situação que não é colmatada por este procedimento não ter sido sujeito a AA onde se definem indicadores de monitorização e são feitas recomendações para o sistema de monitorização que aferirá a evolução do território devida à proposta e o seu contributo para o alcance dos objetivos ambientais e de sustentabilidade.

## Planta de Condicionantes

Nos termos da alínea c) do n.º 1 do artigo 107.º do RJIGT a Planta de Condicionantes do Plano de pormenor identifica as servidões administrativas e as restrições de utilidade pública (SARUP) em vigor na área de intervenção.

Compete às entidades com responsabilidades legais e setoriais específicas verificar se as SARUP estão corretamente identificadas/delimitadas na planta e se as propostas de uso e ocupação do solo respeitam os respetivos regimes legais aplicáveis

## Planta(s) de Implantação

A Planta de Implantação de um Plano de Pormenor (alínea b) do n.º 1 do artigo 107.º do RJIGT) tem de estabelecer, designadamente, o desenho urbano e as parcelas, os alinhamentos e o polígono base para a implantação de edificações, a altura total das edificações ou a altura das fachadas, o número de pisos, o número máximo de fogos, a área de construção e respetivos usos, a demolição e manutenção ou reabilitação das edificações existentes e a natureza e localização dos equipamentos, dos espaços verdes e de outros espaços de utilização coletiva. Tem de traduzir a classificação e qualificação do solo adequada à estratégia de desenvolvimento local, definir a implantação para localização das diversas funções urbanas, a rede viária estruturante e integrar o essencial da informação necessária à correta perceção do plano.

A Planta de implantação (fev.2024) é desdobrada em três peças desenhadas, uma com a Classificação e Qualificação do Solo (01.1), outra com o Desenho Urbano (01.2) e a última com os Perfis de Transformação Topográfica (01.3).

A “Planta de Implantação - Classificação e Qualificação do solo - 01.1” integra a qualificação do solo. No entanto, a designação “Espaço Estratégico de Atividades Económicas” não é uma categoria prevista no DR 15/2015 (ver comentários à frente)). De igual modo, a subcategoria “Espaço verde de Proteção a infraestruturas” integra a categoria Espaço verde.

Porque se trata da Planta de classificação e qualificação do solo, deve ser expurgada de informação não vinculativa dentro e fora da área de intervenção (vd. comentários à frente).

Eliminar as referências a elementos “indicativos”. As propostas de uso e ocupação de um PP com efeitos registais são vinculativas para a sua área de intervenção e não “indicativas” como referido em legenda.

Na legenda do Quadro Global de dados quantitativos da “Planta de Implantação - Desenho urbano - 01.2” é dito que os lugares de estacionamento são aferidos em fase de licenciamento das parcelas, o que não acontece em um plano com efeitos registais.

A informação da(s) Planta(s) de Implantação tem de estar consonante com a do Regulamento.

(Dependendo das alterações que venham as ser introduzidas na proposta, a(s) planta(s) têm de ser alteradas em conformidade).~

## Programa de Execução e Plano de Financiamento

O Programa de execução das ações previstas e o Plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira devem ser autonomizados, cf. alíneas d) e f) do n.º 2 e artigo 107.º do RJIGT.

(ver apreciação sobre a vinculação da proposta ao nível a sua execução, articulando com o financiamento)

## Estudo de mobilidade e estacionamento

De acordo com as conclusões do estudo realizado, o tráfego previsto na área de intervenção do plano de pormenor não é suscetível de gerar restrições significativas à circulação na rede viária envolvente

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

Este estudo contemplou, para as situações futuras modeladas (2024 e 2034), duas novas ligações de acesso ao empreendimento, a realizar pela Rua Dom Afonso IV e pela Rua Fontainhas, através de uma nova rotunda a construir (que passarão a ter sentidos únicos, a Rua Dom Afonso IV com sentido ascendente e a Rua das Fontainhas com sentido descendente), bem como uma Variante com ligação à Estrada Otávio Pato através de uma via local a norte do PP (a qual, segundo o Estudo de Mobilidade e Estacionamento, não ficará ao encargo do promotor do projeto subjacente à proposta).

Uma vez que um correto são fatores chave à sustentação da proposta,

O estudo não considera a “Situação Futura” modelada com as situações “previstas” para a área de intervenção - “sem plano”, “com plano e sem via variante - desenho urbano proposto” e “com plano e com via variante”, avaliando, nessa sequência, o funcionamento da rede viária, e captação de estacionamento e a viabilidade da proposta, bem como os seus efeitos na envolvente.

Atento o desenvolvimento da via prevista para norte, para o concelho de Sintra, devem os dois municípios de se articular.

(atenta a relação com a temática tráfego e acessibilidade na qualidade do ambiente sonoro, ver ponto específico da apreciação)

## Regulamento

### Análise jurídica

#### 1. Na generalidade.

A nossa análise não versa sobre a verificação dos pressupostos legais para a alteração da classificação do território, porque essa é matéria cuja verificação tem que preceder qualquer proposta de regulamento.

Estamos em presença de uma proposta de regulamento bem estruturada.

A proposta de regulamento não contém qualquer norma relativa à fonte de Direito aplicável, nas situações de omissão de regulamentação do plano.

#### 2. Na especialidade.

2.1.O art.º 3º da proposta, sob a epígrafe "Relação com Outros Instrumentos de Gestão Territorial", deve conter uma norma que, de forma expressa, diga que outros IGTs se aplicam na área de intervenção do plano.

2.2.O n.º 1 do art.º 5 sob a epígrafe "Conceitos", diz que o plano adota as “noções” constantes nos diplomas X e Y. Esta é uma redação incorreta, porque o que deve dizer-se é que, para efeitos da interpretação e execução do plano, são adotados os conceitos (não as noções) técnicos constantes dos diplomas X e Y.

2.3. Também o n.º 2 do art.º 5º carece que a sua redação seja aprimorada, nele passando a constar que "Para além dos conceitos a que se refere o número anterior são ainda adotados os conceitos constantes do regulamento do PDM de Cascais."

2.4.A redação do n.º 3 do art.º 6º da proposta, que diz respeito às servidões e restrições de utilidade pública, apresenta uma redação que carece de ser melhorada. Sugere-se que a norma diga que às servidões administrativas e restrições de utilidade pública que se verifiquem na área territorial abrangida pelo plano, se aplicam os respetivos regimes jurídicos em vigor, os quais prevalecem sobre as demais disposições de regime de uso do solo constantes do plano.

2.5. No n.º 1 do art.º 9º sob a epígrafe "Riscos e Vulnerabilidades" devem ser enunciadas quais são os riscos que se verificam e devem constar enunciadas quais são as condutas que devem ser adotadas no sentido da sua minimização.

2.6. No nº 1 do art.º 10º devem constar enunciadas, ainda que a título exemplificativo, quais são as práticas e as soluções que se consideram não compatíveis com as melhores condições de sustentabilidade, porque só assim os destinatários do plano, saberão que soluções não podem, logo à partida, incluir nos respetivos projetos.

2.7. O art.º 14º sob a epígrafe "Qualificação do solo" apresenta redação confusa e na qual se remete para o PDM de Cascais. Considerando a função do plano, este deve conter uma referência clara quanto à qualificação do território, enunciando expressamente quais são as categorias e subcategorias de solo. Essa referência é, neste caso tanto mais relevante se pensarmos que o PPT alterará o PDM de Cascais, o que significa que se pretende manter a qualificação definida no plano de pormenor, ainda que o PDM venha posteriormente a ser alterado, razão pela qual não faz sentido que para ele se remeta (veja-se o n.º 2 do art.º 3º da proposta).

2.8. Nos n.ºs 2 e 3 do art.º 35º da proposta são definidos prazos para a execução das obras de urbanização que podem extravasar a execução do plano, devendo ser acautelada a coerência e consequência desses.

### Outros comentários

Atender ao ponto específico da apreciação sobre o RGR.

Sobre o artigo 2º, "alterar o PDM" não é um objetivo de planeamento.

O n.º 2 do artigo 3º não deve explicitar apenas a alteração à EEM do PDM, mas a todas as alterações.

Sobre o artigo 4º compete à CM assegurar que a lista de documentos integra todo o conteúdo documental do plano no respeito pelo RJIGT.

Sobre o artigo 14º ver comentários à classificação e qualificação do solo e respetiva adequação ao DR 15/2025. Questiona-se se se aplica o PDM cumulativamente com as disposições do presente regulamento (as normas são sempre convergentes ou, no caso de divergência, o que se aplica?)

Explicitar a alínea g) do n.º 1 do artigo 16º (como se articula com a área de implantação que é inferior ao polígono? qual estrema?).

Como se articula a regulamentação do artigo 19º com o facto do espaço verde privado previsto na parcela P01 estar maioritariamente afeto a estacionamento (cf. planta de implantação)

Sobre o n.º 2 do artigo 17º propõe-se considerar também para as novas soluções de cota um estudo de integração paisagística.

Sobre ao artigo 25º compete ao IPDJ confirmar o enquadramento do equipamento/instalação da legislação indicada.

Sobre o artigo 27º, veja-se que o referido estudo de mobilidade não é conclusivo sobre a captação de estacionamento.

Sobre o artigo 29.º e sobre a rede viária, ver comentários na informação (a proposta não acomoda a variante prevista no PDM).

Sem prejuízo do n.º 7 do artigo 31º e porque os estabelecimentos hoteleiros são a âncora da solução integrada proposta, afigura-se que no n.º 6 a indicação de "não devem" devia de ser substituída por outra mais determinativa da utilização e a exploração turística.

Sobre o prazo de execução do plano de 6 anos, é fundamental salvaguardar a **aplicação do n.º 10 do artigo 72º** que estabelece que, findo o prazo previsto para a execução do plano, a não realização das operações urbanísticas previstas determina, automaticamente, a caducidade total ou parcial da classificação do solo como urbano, sem prejuízo das faculdades urbanísticas adquiridas mediante título urbanístico, nos termos da lei.

No artigo 36º, devem ser indicadas as normas do regulamento e das peças desenhadas do PDM alteradas.

## – Regimes Jurídicos Específicos

- **Decreto regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro**

O Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, fixa os conceitos técnicos/definições no domínio do ordenamento do território e urbanismo a aplicar nos planos.

O Regulamento do Plano (artigo 5.º) refere que se aplicam os conceitos técnicos do DR n.º 5/2019, de 27/09, e do DR n.º 15/2015, de 19/08, e os previstos no Regulamento do PDM de Cascais.

Qualquer conceito/definição que seja necessário aplicar para efeitos da execução do Plano deve constar no seu Regulamento. Veja-se o seu n.º 3.

- **Decreto regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto**

### Generalidades

O PDM de Cascais já foi adequado à classificação e à qualificação do solo, como dispõe o artigo 199.º do RJIGT do RJIGT.

A proposta do Plano acolhe usos de turismo, equipamentos, comércio/serviços, espaços verdes e infraestruturas em área classificada no PDM em vigor como **Solo rústico**, que se pretende **reclassificar para Solo urbano** nas (sub)categorias de Espaço de atividades económicas e Espaços verdes de proteção a infraestruturas.

### (Re)classificação do solo

A Lei de bases e o RJIGT publicado em 14/05/2015 (e com entrada em vigor em 13/07/2015) vieram instituir um novo sistema de classificação do solo que opta por uma lógica de efetiva e adequada afetação do solo ao solo parcial ou totalmente urbanizado ou edificado (cf. n.º 2, alínea a), do artigo 71º do RJIGT).

Por definição o Solo urbano é aquele “...que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou edificação” (cf. n.º 2, alínea a), do artigo 71º do RJIGT).

A área do Plano não cumpre os requisitos de classificação do Solo urbano e foi classificada pelo PDM como Solo rústico (assume-se que o PIP não constituiu compromisso urbanístico válido).

Aqui chegados trata-se de um **plano que prevê a reclassificação do solo** atentos os critérios do artigo 72.º do RJIGT em articulação com os do DR n.º 15/2015, cujo cumprimento tem de ser acautelado/demonstrado:

**Não é efetivamente demonstrada** a inexistência de áreas urbanas disponíveis para os usos/funções pretendidos (cf. n.º 1 do artigo 8.º do DR 15/2015).

**Não é claramente explicitada e demonstrada** a execução do PDM e os indicadores de monitorização e de dinâmica do mercado (cf. alínea a) do n.º 4 do artigo 8.º do DR 15/2015).

A alínea b) do mesmo n.º 4 relaciona-se com a **alínea a)**.

A indispensabilidade de estruturação do aglomerado urbano de Talaíde e a compatibilização com os programas territoriais são tratadas (alíneas c e d) do mesmo n.º 4 ). As matérias do n.º 5 são tratadas no Plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira.

### Qualificação do solo

Sem prejuízo da apreciação que antecede sobre a reclassificação do solo, sempre se poderá dizer que as categorias da proposta não estão ajustadas ao n.º 1 do artigo 25.º do DR 15/2015.

Se atentarmos na definição de Espaço de atividades económicas da alínea c) do n.º 1 do artigo 25.º, verificamos que a dominância e de atividades industriais, de armazenagem, e logística, comércio e serviço, que não é o caso. Veja-se ainda que nos Espaços de atividades económicas do Solo urbano do PDM, os equipamentos são usos compatíveis e não dominantes.

Assim, quanto à proposta turística, perfeitamente delimitada/confinada em duas áreas, entende-se que a categoria adequada seria Espaços de uso especial (alínea f) do n.º 2), na subcategoria Espaços turísticos e, para o uso de equipamento, a subcategoria Espaços de equipamentos (eventualmente desagregada).

A verificação do cumprimento dos requisitos exigidos à instalação e funcionamento das instalações turísticas e desportivas e da **competência do TdP e do IPDJ**.

### **Estrutura ecológica**

(o PP altera a EE definida no PDM - ver apreciação à frente sobre a conformidade com o artigo 13.º do DR 15/2015)

- **Decreto-Lei n.º 193/95, de 28 de julho, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 130/2019, de 30 de agosto - Produção cartográfica no território nacional**

Compete à DGT assegurar e verificar o cumprimento dos dispositivos legais aplicáveis à produção de Cartografia e à representação gráfica

- **Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto - Acesso de pessoas com mobilidade condicionada**

O n.º 3 do artigo 26.º e o n.º 4 do artigo 27.º alusivos à rede viária e estacionamento determinam à aplicabilidade da legislação sobre acessibilidade a pessoas com mobilidade condicionada.

Importa que o plano expresse, ainda que decorra da lei, a aplicabilidade da legislação aos edifícios de uso público.

- **Dimensionamento e capitação para espaços verdes/espaço público, equipamentos e estacionamento**

(vd. apreciação/verificação de conformidade no ponto específico do PDM)

### **– Servidões e Restrições de Utilidade Pública (verificar/apreciar)**

A área de intervenção não abrange solos da Reserva Agrícola Nacional (RAN) - cf. Planta de Condicionante do PDM em vigor.

A área de intervenção não abrange áreas/elementos da Reserva Ecológica Nacional (RNN) - cf. carta publicada pelo Aviso n.º 9163/2015, de 18/08, com Declaração de Retificação n.º 937/2015, de 22/10 e alteração publicada pelo Aviso n.º 7303/2024/2, de 05/04.

Impendem sobre a área do plano as seguintes servidões de utilidade pública/condicionantes ao uso e ocupação o solo, da competência de várias entidades:

- servidão rodoviária (CM)
- servidão a património arqueológico (PC)
- servidão radioelétrica (ANACOM)

Nas áreas abrangidas por SARUP aplicam-se os respetivos regimes jurídicos legais em vigor, que prevalecem sobre o regime de uso do solo do PDM.

Para além das entidades referidas atentos os objetivos da alteração e as características da área e sua envolvente, identificam-se outras em âmbitos de competência específicos, designadamente, o Turismo de Portugal (uso turístico), o LNEG (tipo/características do solo), o PC (arqueologia), o IMT e eventuais operadores de transportes (mobilidade e acessibilidades), a Lisboagás (rede de distribuição de gás), a E-redes (abastecimento elétrico), a ANEPC (riscos), a ARSLVT (saúde pública) e a Águas do Tejo e Atlântico (saneamento de águas residuais).

### **– Regulamento Geral do Ruído**

- Regulamento Geral do Ruído (RGR)- aprovado pelo Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, retificado pela Declaração de Retificação n.º 18/2007, de 16 de março, e alterado pelo Decreto-Lei n.º 278/2007, de 1 de agosto.
- Regime de Avaliação e Gestão de Ruído Ambiente (RAGRA)- Decreto-Lei n.º 146/2006, de 31 de julho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 136-A/2019, de 6 de setembro, e alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 84-A/2022, de 9 de dezembro, e Portaria n.º 42/2023, de 9 de fevereiro.

- “Diretrizes para Elaboração de Mapas de Ruído - Método CNOSSOS-EU - versão 2” (Agência Portuguesa do Ambiente, novembro 2023), disponível em [www.apambiente.pt](http://www.apambiente.pt).

### Classificação de zonas

O plano inclui a classificação de zonas nos elementos que constituem o plano (Regulamento), dando cumprimento ao disposto no artigo 6º do RGR.

### Estudo Acústico

O “Estudo Acústico” constitui um elemento de acompanhamento do plano, o que permite dar cumprimento ao conteúdo documental definido ao disposto no artigo 7º do RGR em conjugação com o artigo 107º do RJIGT.

### **Apreciação conclusiva sobre o conteúdo documental e material**

### Classificação de zonas / proposta

Segundo o artigo 7º do Regulamento - “Classificação Acústica e Medidas de Minimização Acústicas” - a totalidade da área de intervenção do PPT é classificada como zona mista. A classificação de zonas do PPT é equivalente à definida no PDMC para a área de intervenção.

No Estudo Acústico, é referido que os espaços exteriores em redor da piscina não deverão ser entendidos como recetores sensíveis em relação aos níveis sonoros gerados pelo funcionamento da mesma, embora possam ser considerados espaços de lazer com ocupação humana.

Concordando-se com a fundamentação apresentada, de que o equipamento proposto (e o respetivo edifício de apoio) terá uma procura motivada pelas suas características intrínsecas, as quais determinam que o mesmo venha a constituir uma fonte sonora, e tendo em conta a área expressiva deste uso face à área de intervenção (que integra outros usos sensíveis, como uso turístico e espaços verdes afetos a lazer), considera-se que a proposta deve contemplar uma classificação de zonas que reflita a diversidade de requisitos de qualidade acústica aplicáveis à área de intervenção, sem prejuízo da necessidade de cumprimento do disposto nas alíneas v) e x) do artigo 3º do RGR (relativas às definições de zona mista e sensível). Acresce que uma classificação de maior pormenor será útil para a avaliação, atual e futura, dos impactes da via proposta no ambiente acústico da área de intervenção.

Os Espaços Verdes de Proteção a Infraestruturas devem ser delimitados de forma a permitir o afastamento das categorias de uso do solo associadas a recetores sensíveis às categorias de uso do solo associadas a fontes sonoras, de forma a cumprir o objetivo definido no PDMC para as mesmas - “*assegurar a existência de uma faixa non aedificandi (...) atenuando o impacto da infraestrutura no território e no tecido urbano mais próximo, em particular na preservação da qualidade do ar e ruído, minimizando os possíveis impactes decorrentes (...) dos níveis sonoros produzidos pela exploração das infraestruturas*”). Assim, estes espaços não devem ser classificados como zona sensível ou mista e devem ser delimitados de forma que os níveis sonoros das zonas mistas/sensíveis adjacentes estejam em conformidade com o RGR.

### Estudo acústico / proposta

O Estudo Acústico apresenta mapas de ruído referentes a uma altura de 4 m, para ambos os indicadores regulamentares ( $L_{den}$  e  $L_n$ ), correspondentes à “Situação Atual” e à “Situação Futura (2034)”, elaborados com recurso ao software de previsão CadnaA.

Segundo o Estudo Acústico, os dados de tráfego inseridos no modelo de cálculo tiveram como origem o Estudo de Mobilidade e Estacionamento realizado no âmbito do presente plano (Engimind, 2024). Este contemplou, para as situações futuras modeladas (2024 e 2034), duas novas ligações de acesso ao empreendimento, a realizar pela Rua Dom Afonso IV e pela Rua Fontainhas, através de uma nova rotunda a construir (que passarão a ter sentidos únicos, a Rua Dom Afonso IV com sentido ascendente e a Rua das Fontainhas com sentido descendente), bem como uma variante com ligação à Estrada Otávio Pato através de uma via local a norte do PP (a qual, segundo o Estudo de Mobilidade e Estacionamento, não ficará ao encargo do promotor).

A avaliação previsual integra as emissões sonoras da piscina de ondas, a qual só terá funcionamento no período diurno. A modelação considera esta fonte como uma fonte industrial em área e adota uma metodologia e potências sonoras semelhantes às de outras piscinas de ondas já em funcionamento (ex: The Wave Bristol).

Para além dos mapas de ruído, o Estudo Acústico apresenta a previsão dos níveis sonoros em pontos discretos, localizados nas fachadas dos edifícios do PP que foram considerados recetores sensíveis, designadamente do hotel e do hotel de apartamentos.

Da análise dos mapas de ruído, verifica-se que a localização e a geometria da rotunda norte e da via variante prevista não coincidem com as da “Futura via de nível 3 prevista no PDM”, constantes da Planta de Implantação (cf. legenda da PI) e do Estudo de Mobilidade e Estacionamento, situação que deverá ser corrigida. Os volumes de tráfego considerados no Estudo Acústico refletem, aparentemente, o tráfego futuro desta via, uma vez que estes dados foram retirados do Estudo de Mobilidade e Estacionamento, que apresenta esta estimativa (embora deva ser esclarecido o modo de determinação dos volumes de tráfego por período de referência, uma vez que o Estudo de Mobilidade e Estacionamento não apresenta estes dados).

Embora constante da Planta de Implantação, a “Futura via de nível 3 prevista no PDM” não foi integrada na proposta de plano, nos moldes previstos pela CMC. Segundo o Plano de Financiamento do PPT, “(...) a construção embora maioritariamente fora da Área de Intervenção do PPT, está acautelada no PPT, que garante a sua concretização se e quando o município de Cascais assim o entender (...)”. Segundo o Relatório do PPT, “A conclusão dessa Via e o seu alargamento para 4 faixas será oportunamente concretizado pelo Concelho de Cascais”. Ao invés, para a área de intervenção está prevista a construção de uma via com duas faixas de rodagem, que não terá ligação a norte/poente nem rotunda. Este cenário não foi modelado no Estudo Acústico, devendo ser também considerado, uma vez que é o que resultará da concretização da proposta.

O Estudo Acústico é omissivo relativamente aos efeitos do PP na envolvente, pelo que a área de estudo deve ser alargada. Para o efeito, as vias exteriores, de acesso ao PPT, devem ser integradas nos mapas de ruído e deverão ser apresentados os níveis sonoros previstos nos recetores sensíveis mais expostos ao tráfego gerado/atraído pelos projetos a desenvolver.

Face ao exposto, considera-se que o Estudo Acústico deve ser reformulado, de modo que a “Situação Futura” modelada integre as diversas situações previstas para a área de intervenção - “sem plano”, “com plano e sem via variante - desenho urbano proposto” e “com plano e com via variante”, avaliando, nessa sequência, a aptidão do espaço para o uso proposto, bem como os efeitos do plano no ambiente acústico da envolvente.

No PPT (artigo 7.º do Regulamento), é referida a necessidade de implementação de “medidas constantes do Plano Municipal de Redução de Ruído do Concelho de Cascais em vigor”, bem como de outras que venham a ser requeridas. Contrariamente ao referido, as medidas de redução sonora devem ser objetivas e constituir um compromisso do município quanto à sua concretização, pelo que a delimitação e a regulamentação das mesmas devem constar da planta de implantação e do regulamento, respetivamente, e a sua concretização deve estar prevista no Programa de Execução e no Plano de Financiamento.

O Estudo Acústico deve concluir sobre a eficácia das medidas de redução sonora e sobre a conformidade da proposta com o RGR, por comparação dos mapas de ruído relativos aos cenários da “Situação Futura”, com e sem medidas. As medidas de redução sonora previstas no plano municipal de redução de ruído e cuja concretização seja independente do plano devem integrar o cenário relativo à “Situação Futura - sem plano”.

O Estudo Acústico deve apresentar mapas de conflito para todos os cenários considerados, com referência à classificação de zonas adotada.

A conclusão sobre a conformidade da proposta de plano com o RGR deve considerar a classificação de zonas adotada e não apenas os edifícios afetos a usos sensíveis. A avaliação em pontos discretos deve reportar-se ao limite do polígono máximo de implantação, uma vez que na Planta de Implantação não consta a definição de polígonos de implantação dos edifícios.

O programa de monitorização apresentado no Estudo Acústico não tem enquadramento na presente elaboração do PP, sobretudo num pressuposto de isenção de Avaliação Ambiental.

### Articulado regulamentar aplicável (a considerar na apreciação global do Regulamento)

O artigo 7.º do Regulamento (“*Classificação Acústica e Medidas de Minimização Acústicas*”), designadamente os n.ºs 2, 3, 4 e 5, deve ser reformulado, por não refletir a execução do plano e por possuir incorreções.

O n.º 1 do artigo 7.º deve ser alterado em função da reformulação da classificação de zonas.

No referente às medidas de redução sonora, o Regulamento deve especificar a sua natureza, localização e eficácia (ver acima).

No que se refere ao n.º 5, alerta-se para as medidas de condicionamento acústico dos edifícios não permitirão ultrapassar eventuais desconformidades com o RGR, porquanto o regime de exceção previsto no n.º 7 do artigo 12.º do RGR não se aplica à situação em avaliação.

### – Outros Domínios/Setores

No âmbito da **gestão dos resíduos**, estando prevista a demolição de um conjunto de edificações pré-existentes, deverá ser acautelada previamente à construção a avaliação do estado do solo e efetuar caso necessário a remediação, operação de gestão de resíduos licenciada pela CCDR, nos termos do RGGR (anexo I do DL 102-D/2020, na redação atual).

## Apreciação global

Atentas as competências atribuídas pelo RJGT à CCDR no âmbito da elaboração e acompanhamento dos planos municipais, não nos debruçamos sobre a adequabilidade da proposta, mas apenas sobre a relação com o ordenamento e ocupação do solo vertidos nos IGT, nomeadamente no PDM em vigor que já acolheu ajustadamente as orientações do PROTAML.

A proposta do Plano visa a ocupação urbana de um espaço livre de ocupação, com acentuadas características agrícolas e de interesse ecológico, em contexto alargado urbano/rural,

Sobre a proposta turística, compete ao TdP pronunciar-se especificamente sobre o enquadramento no RJET e na legislação complementar aplicável e ao IPDJ sobre o equipamento previsto.

As peças disponibilizadas são suficientes e acautelam (genericamente) o conteúdo documental e material exigido a um plano com efeitos registais, sem prejuízo do complemento, ajustamento, correção e clarificação de peças e informação.

Não seguimos o entendimento e a decisão da CM de não qualificar o Plano para efeitos de AA(E) quando, e especialmente, se preconiza a reclassificação do solo do PDM em vigor.

A reclassificação do solo tem fundamento numa avaliação limitada e não expressa dos critérios legais do RJGT e do DR n.º 15/2015, cf. exposto nos pontos específicos da informação. As categorias e subcategorais não são as adequadas ao DR 15/2015.

Acresce que a proposta não é consonante/consentânea com os Termos de Referência e no masterplan, por prever usos turísticos a sul, contrariamente à proposta inicial de habitação/alojamento local, aspeto a explicitar e verter no relatório do Plano.

O plano aborda as temáticas da execução e financiamento e integra a informação quantitativa e qualitativa sobre as ações propostas, cf. dispõe o RJGT

Assume-se no plano de financiamento que a construção da piscina de ondas e respetiva infraestrutura de apoio (hub e estacionamento), são âncoras do projeto e assumem uma natural prioridade em termos de faseamento, mas que qualquer dos edifícios de natureza complementar à piscina são sustentáveis por si só, considerando o crescimento da procura de serviços mormente turísticos observado nas áreas vizinhas, sobretudo no concelho de Oeiras.

Atentos os objetivos integrados da proposta, que consubstanciam uma reclassificação excecional do solo, considera-se que qualquer solução de funcionamento autónomo do edifício complementar extravasa o conceito e de estruturas complementares ao uso principal.

Foi elaborado estudo de mobilidade que resultou de análise abrangente do sistema de mobilidade, mas que

não considerou os vários cenários relacionados com a incerteza da construção da variante prevista no PDM e do modelo de funcionamento da rede viária atual e futuro.

Este aspeto deve ser visto pela CM relacionando com o previsto no PDM, designadamente em matéria de calendarização, prazos e financiamento municipal (Cascais e Sintra).

Resulta da apreciação um conjunto de comentários no âmbito do RJGT e do DR 15/2015 relacionados com a sustentação da proposta de reclassificação do solo, com deficiências no conteúdo documental e material, necessidade de rever, corrigir e complementar o Relatório e o Regulamento, proceder a ajustamentos e correções à Planta de Implantação, a que acrescem outras lacunas de informação/elementos e de enquadramento legal e técnico.

No âmbito do RGR têm de ser ultrapassadas as incoerências e desconformidades identificadas relativamente à informação acústica e analisadas as suas implicações ao nível da proposta e revisto o articulado do regulamento específico (cf. parecer da DAMA).

Deve a CM ponderar rever a proposta e acautelar os aspetos indicados e assegurar o cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente sobre as SARUP.

O município deve atender às posições das restantes entidades com competências em matérias vinculativas (ERAE e ERIP) de modo a assegurar que a proposta é congruente, equilibrada e resulta da harmonização dos vários interesses em presença.

## Conclusão

Nos termos e para os efeitos do RJGT a **apreciação da CCDRLVT é desfavorável** atentos os dispositivos e matérias considerados, em particular

- A não demonstração do cumprimento dos critérios do RJGT e do Decreto Regulamentar n.º 15/2015 no que respeita à reclassificação para solo urbano e consequente qualificação.
- A desconformidade com os princípios/orientações de estratégia de uso e transformação do território previstas no PDM prescritas para a UOPG4 e para a estrutura ecológica municipal.
- A ausência de Relatório Ambiental, no quadro do qual algumas das matérias poderiam ter sido ponderadas.
- Não cumprimento do Regulamento Geral do Ruído (RGR).

**Assim a presente proposta não está em condições de ser colocada a discussão pública nos termos do artigo 88.º do RJGT**

Tem o município de atender às posições das restantes entidades com competências em matérias vinculativas de modo a assegurar a conformidade legal e regulamentar do plano.

UOT/DGT/maio.2024

C/c C.M. Cascais

Exmos. Senhores  
Comissão de Coordenação e  
Desenvolvimento Regional de Lisboa e  
Vale do Tejo  
Rua Alexandre Herculano, n.º 37  
1250-009 LISBOA

V/ Refª.: PCGT – ID 933  
V/Comunicação: 19.04.2024

N/ Refª.: SAI/2024/5468/DRO/DEOT/SS  
Procº.: 14.01.11/634  
Data: 13.05.2024

**ASSUNTO:** Plano de Pormenor de Talaíde, concelho de Cascais

Reportando-nos ao assunto mencionado em epígrafe, junto se envia cópia da Informação de Serviço deste Instituto, com o n.º PROP/2024/1642[DRO/DEOT/LG], bem como dos despachos que sobre a mesma recaíram.

Com os melhores cumprimentos,



Fernanda Praça  
Diretora do Departamento de  
Ordenamento Turístico

Em anexo: O mencionado

**Informação de Serviço nº PROP/2024/1642 [DRO/DEOT/LG]**

**Assunto:** Plano de Pormenor de Talaíde, concelho de Cascais (CCDR LVT / PCGT – 933)

**Processo:** 14.01.11/634

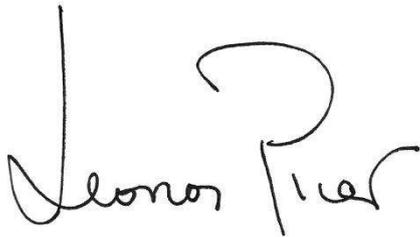
---

De acordo com a análise constante no parecer técnico que antecede, emite-se parecer favorável condicionado à retificação das questões de legalidade, conforme identificadas e que no essencial se reportam à articulação com os conceitos e terminologia do RJET, bem como à devida ponderação das demais questões de cariz técnico.

Comunique-se à CCDR Lisboa e Vale do Tejo, e dê-se conhecimento à Câmara Municipal de Cascais.

11.04.2024

Leonor Picão  
Diretora Coordenadora  
(por subdelegação de competências)



**Informação de Serviço nº PROP/2024/1642 [DRO/DEOT/LG]**

**Assunto:** Plano de Pormenor de Talaíde, concelho de Cascais (CCDR LVT / PCGT – 933)

**Processo:** 14.01.11/634

---

O Plano de Pormenor de Talaíde tem por objetivo estabelecer os princípios e as regras para a ocupação, uso e transformação do solo, conducentes à instalação de dois estabelecimentos hoteleiros de 4\* (um hotel e um hotel-apartamentos), com a capacidade global de 460 camas, distribuídas por 220 unidades de alojamento, e de uma piscina de ondas para a prática de surf e instalações de apoio.

Concordando com a análise e apreciação efetuadas na Informação de serviço que antecede, proponho a emissão de parecer favorável à proposta de plano, condicionado à retificação das questões de legalidade, conforme identificadas na parte IV da Informação, e melhor fundamentadas na parte III, e que no essencial se reportam à recondução aos conceitos e terminologia do RJET, bem como à devida ponderação das demais questões, de cariz técnico.

À consideração superior, com proposta de comunicação à CCDR Lisboa e Vale do Tejo, e conhecimento à Câmara Municipal de Cascais.

A Diretora do Departamento de  
Ordenamento Turístico



Fernanda Praça  
(10.05.2024)

**Informação de Serviço nº PROP/2024/1642 [DRO/DEOT/LG]**

08/05/2024

**Assunto:** Plano de Pormenor de Talaíde, concelho de Cascais (CCDR LVT / PCGT – 933)

**Processo:** 14.01.11/634

---

## **I – ENQUADRAMENTO E ANTECEDENTES**

O presente parecer analisa a proposta de plano do Plano de Pormenor de Talaíde (PPT), concelho de Cascais, no âmbito das competências atribuídas ao Turismo de Portugal, I.P. (TdP), na alínea a) do n.º 2 do art.º 21º do DL n.º 39/2008, de 7 de março, com a redação dada pelo DL n.º 80/17, de 30 de junho - regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos (RJET), no seguimento da convocatória remetida pela Comissão de Coordenação de Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDR-LVT), através da Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT) (N/ Ref.ª ENT/2024/888, de 19/04/2024), para a Conferência Procedimental deste plano, agendada para o próximo dia 14 de maio.

Para efeitos de pronúncia por parte das entidades foram disponibilizados na PCGT os elementos que constituem o plano (regulamento, planta de implantação, planta de condicionantes) e os elementos de acompanhamento (relatório, plano de financiamento, estudo acústico, redes de infraestruturas, estudo de mobilidade e estacionamento, planta de localização, planta da situação cadastral, planta de operação de transformação fundiária, planta de modelação de terreno, planta de cedências e parecer da Agência Portuguesa de Ambiente alusivo à não sujeição do plano de pormenor ao procedimento de avaliação ambiental).

A elaboração do Plano de Pormenor de Talaíde, com efeitos registais, foi tomada em reunião de Câmara, realizada em 25/10/2022 nos termos do artigo n.º 76.º, e 108º, ambos do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, (RJIGT)<sup>1</sup>, na sua redação atual, tendo ainda aprovado os competentes Termos de Referência.

O Município de Cascais, em reunião realizada em 23/11/2023 deliberou, no sentido do reconhecimento estratégico do empreendimento ligado à atividade do "surf" que compreende, entre outras componentes, uma piscina de ondas para a prática desportiva, formativa e de lazer, ligada ao surf, em conformidade com o pedido de informação prévia registado sob a ref.ª SPO n.º 2514/2021., tendo para o efeito encetado os procedimentos de elaboração do Plano de Pormenor, com vista ao acolhimento do projeto.

Como antecedentes do PPT, verifica-se a existência de notificação efetuada através da Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT) (N/ Ref.ª ENT/2024/7039, de 25/03/2024) referente ao pedido de nomeação do técnico do TdP, para efeitos de acompanhamento do plano.

De acordo com a informação disponibilizada no SIGTUR<sup>2</sup>, e a título informativo, refere-se que o concelho de Cascais possui atualmente a capacidade total de alojamento turístico de 26.359 camas/utentes, distribuídas por 47 Empreendimentos Turísticos (ET) e 2.632 estabelecimentos de Alojamento Local (AL) (15.968 utentes).

Quanto à oferta na envolvente da área de intervenção do PPT, considerando um buffer de 2.000 m, verifica-se a existência de 1 ET, com parecer favorável do TdP, com capacidade para 240 camas/utentes, distribuídas por 120 unidades de alojamento (UA) e 16 estabelecimentos de AL, com capacidade para 105 utentes.

Verifica-se ainda a existência do campo de golfe - Oeiras Golfe & Residence, a cerca de 500 m.

---

<sup>1</sup> Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, publicado em Diário da República, 1.ª série — N.º 93 — 14 de maio de 2015, na sua redação atual, que estabelece o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)

<sup>2</sup> Sistema de Informação Geográfica do Turismo (<https://sigtur.turismodeportugal.pt>). Alerta-se que a georreferenciação dos empreendimentos turísticos e dos estabelecimentos de AL, foi obtida de forma automática a partir do endereço, sendo a respetiva localização meramente indicativa

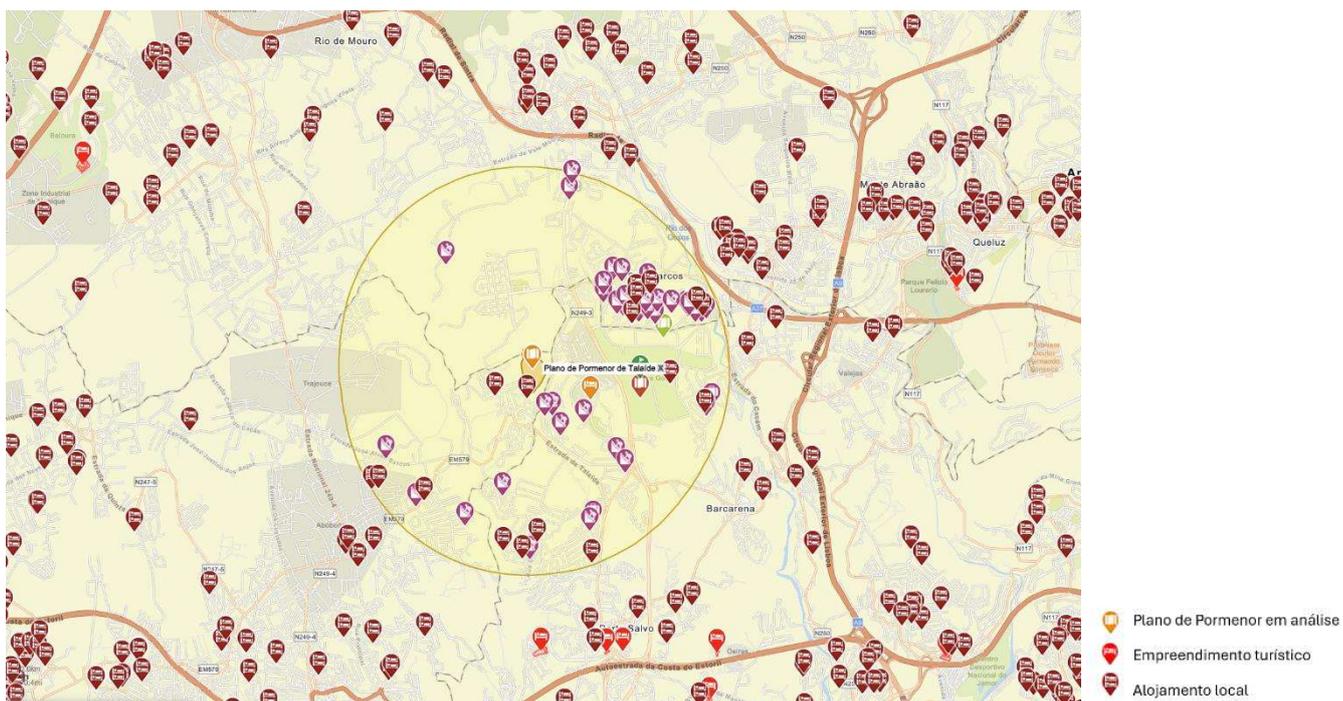


Figura 1: Localização da pretensão e da oferta turística na sua envolvente (SIGTUR 07/05/2024)

## II- DESCRIÇÃO

A área de intervenção do PPT é constituída por 6 prédios, urbanos e rústicos, da freguesia de São Domingos de Rana, concelho de Cascais, que perfazem uma área total de 90.179,03 m<sup>2</sup>, localizando-se na confluência dos limites dos concelhos de Cascais, Sintra e Oeiras, na Rua de Tibério, da localidade de Talaíde.

A área do plano é caracterizada por ser uma encosta sem vegetação, de porte arbóreo e de culturas temporárias de sequeiro e regadio ao longo da ribeira de Talaíde, verificando-se, ainda, a existência de alguns elementos construídos em situação de abandono. A área de intervenção do PPT é servida pela rede rodoviária de âmbito municipal.

A proposta de ocupação urbanística preconizada no PPT apresenta uma dimensão estratégica para o município de Cascais, com uma influência supramunicipal, que promove a qualificação e valorização dos espaços público/privados. O plano prevê a criação de um equipamento público com capacidade para a atração turística, tornando-se evidente a relação de complementaridade, deste equipamento, com os diversos polos de desenvolvimento localizados, nos restantes concelhos, nomeadamente o 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.

Com a implementação do PPT, pretende-se contribuir para a melhoria das condições de vida e qualidade urbana da população, destacando-se os seguintes princípios orientadores:

- Promoção de políticas de descentralização dos investimentos pelo território;
- Sustentabilidade ambiental, encarando a preservação e a valorização ambiental, como princípios fundamentais de criação de desenvolvimento;

O Turismo de Portugal dá preferência a produtos e serviços com menor impacto ambiental. Agradecemos contacto através dos canais digitais.  
*Turismo de Portugal prefers products and services with low environmental footprint. Please use digital channels.*

Turismo de Portugal, IP  
Rua Ivone Silva, Lote 6 1050-124 Lisboa - Portugal T. +351 211 140 200 F. +351 211 140 830 NIF: 508 666 236 info@turismodeportugal.pt www.turismodeportugal.pt  
www.visitportugal.com

- Correto enquadramento em matéria de proteção ambiental, de ordenamento do território, de urbanismo e de inserção na paisagem;
- Qualificação do território, elegendo o ambiente como fator de competitividade;
- Promoção de padrões construtivos qualificados baseados em conceitos ecológicos de otimização energética, de gestão da água, de gestão de resíduos e recolha seletiva;
- Minimização dos impactes ambientais decorrentes das atividades em presença, produtos e serviços, prevenindo a poluição e efetuando uma utilização racional dos recursos;
- Valorização dos recursos humanos, da empregabilidade e do emprego;
- Modernização e diversificação dos equipamentos públicos, da oferta turística do sector comercial;
- Incremento do lazer, do desporto e do turismo;

Preconiza-se, assim, a construção de um equipamento de utilização pública constituído por uma piscina para a aprendizagem e prática de surf. Complementarmente, e com vista a assegurar o seu funcionamento, prevê-se a instalação de um hotel, de um edifício de apoio ao ensino e prática do surf (equipamentos para atividade física dispondo de ginásio e piscina de 25 metros, balneários, restauração e oficinas) e de um edifício destinado à instalação de um hotel-apartamentos.

De acordo com o Relatório, pese embora, o plano de água da Wavepool seja exigente do ponto de vista do consumo de água, considera-se, que o impacto será relativamente diminuto. A construção do Reservatório Superior, pelas Águas de Cascais, não obstante, não se encontrar ainda operacional, permitirá o abastecimento de todo o empreendimento, reforçando ainda o abastecimento à localidade de Talaíde. Encontram-se previstas diversas alternativas de abastecimento e reaproveitamento de água para a Wavepool, de forma a minimizar os consumos da rede pública.

O PPT visa, ainda, contribuir para valorização do território, considerando que o concelho de Cascais detém uma 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.

Prevê-se a constituição de 3 lotes, sendo 2 destinados a estabelecimentos hoteleiros (um hotel e um hotel-apartamentos) e 1 à piscina de ondas para a prática de surf, conforme identificados no Quadro Sinótico e Planta de Implantação, designadamente:

- Parcela 01: com uma área de 10.938,42 m<sup>2</sup>, situada na área a Norte do PPT, destinando-se à implantação de um estabelecimento hoteleiro, do grupo hotel, com capacidade para 260 camas/utentes, distribuídas por 120 UA;
- Parcela 02: com 57.954,81 m<sup>2</sup>, que ocupa mais de 50% da área de intervenção do PPT, destina-se à piscina de ondas e respetivos edifícios de apoio;
- Parcela 03: com 7.797,08 m<sup>2</sup>, destina-se à construção de um estabelecimento hoteleiro, do grupo hotel-apartamentos, com capacidade para 200 camas/utentes, distribuídas por 100 UA.

O projeto dos espaços exteriores será desenvolvido no âmbito do projeto de arquitetura paisagista, a apresentar à Câmara Municipal, na fase subsequente dos projetos de edificação, terá como objetivos principais o incremento de uma paisagem equilibrada, quer em termos visuais, quer em termos ecológicos, de usos, funções e de sustentabilidade, tendo 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

**O Turismo de Portugal dá preferência a produtos e serviços com menor impacto ambiental. Agradecemos contacto através dos canais digitais.**  
*Turismo de Portugal prefers products and services with low environmental footprint. Please use digital channels.*

de estadia, abrangerão toda a área de intervenção do PPT, de modo a criar uma continuidade exterior e complementaridade entre as várias áreas da localidade de Talaíde, inclusive com os municípios envolventes.

A proposta para os espaços exteriores deverá observar os seguintes princípios orientadores para garantir a dinâmica de funcionamento pretendido para o PPT e, simultaneamente, para a definição de estratégias de valorização do espaço exterior, privilegiando a sua localização particular:

- 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;

Nos termos do Relatório o PPT fomenta, igualmente, a reciclagem e a reutilização das águas, nomeadamente propondo a recolha das águas pluviais provenientes do edifício de serviços em tanques de rega integrados nos respetivos lotes e que servirão todo o espaço verde privado, complementada com a separação e reutilização das águas residuais domésticas.

A imagem seguinte - Planta de Implantação do PPT, ilustra a globalidade da intervenção a promover.



Na tabela seguinte, ilustram-se os parâmetros urbanísticos globais do Plano de Pormenor de Talaíde.

Área de intervenção (m <sup>2</sup> )	90.179,03
N.º total de parcelas	4
N.º parcelas afetas a empreendimentos turísticos	2
N.º parcelas afetas a equipamento, comercio e serviços	1
N.º de parcelas afetas a rede viária e espaço verde	1
Área total de cedências ao domínio público (m <sup>2</sup> )	13.488,72
N.º de lugares de estacionamento	347
Área total de implantação (m <sup>2</sup> )	19.870,00
Área total de construção (m <sup>2</sup> )	40.500,00
Área total de cedências ao Domínio Público (m <sup>2</sup> )	13.488,72

Tabela 1 – Parâmetros urbanísticos globais do Pormenor de Talaíde

Parcela	Uso (tipologia /categoria mín)	Área parcela (m <sup>2</sup> )	Área máx Implant (m <sup>2</sup> )	Área máx Const (m <sup>2</sup> )	N.º máx Pisos (acima cota soleira)	N.º máx UA	N.º máx Camas/Uten tes	Área de const/UA (m <sup>2</sup> /UA)	N.º mín Lug Estacionament o afeto ao lote
1	Hotel 4*	10.938,42	6.120,00	12.000,00	5 + 2CV	120	260	100	76
3	Hotel - Apartamen tos 4*	7.915,08	4.850,00	10.000,00	5 + 3CV	100	200	100	37

Tabela 2 – Parâmetros urbanísticos das parcelas afetas a empreendimentos turísticos

O PPT promoverá a reclassificação do solo, conforme definido no PDM de Cascais, em vigor, para a totalidade da área de intervenção (90.179,03 m<sup>2</sup>), de acordo com a seguinte classificação / qualificação:

Solo urbano:

- Espaço Estratégico de Atividades Económicas;
- Espaço Verde de Proteção a Infraestruturas.

### III – APRECIÇÃO

Analisada a proposta de plano, do ponto de vista do turismo, informa-se o seguinte:

1. Assinala-se positivamente a requalificação urbanística de uma área devoluta e desqualificada, em harmonia com a linha de atuação "Promover a regeneração urbana das cidades e regiões e o

**O Turismo de Portugal dá preferência a produtos e serviços com menor impacto ambiental. Agradecemos contacto através dos canais digitais.**  
*Turismo de Portugal prefers products and services with low environmental footprint. Please use digital channels.*

desenvolvimento turístico sustentável dos territórios/destinos” do Eixo 1 “Valorizar os territórios e as comunidades” da ET27;

2. As intervenções abrangidas pelo PPT integram estratégias e soluções que irão contribuir para a concretização dos objetivos definidos no Relatório Cascais 2030<sup>3</sup> – Objetivos de Desenvolvimento Sustentável. A aplicação das medidas de melhoria, em fase de projeto e execução, será abrangida pelo sistema de certificação ambiental – *LiderA* – que classifica o desempenho e certifica o Plano, contribuindo para a concretização dos objetivos de sustentabilidade preconizados e desenvolver propostas que permitam alcançar a certificação mínima de nível A ou equivalente para o conjunto do Plano. Como tal, releva-se a proposta destas disposições, que integrando requisitos de eficiência ambiental e promovendo a obtenção de certificação ambiental, concorrem para o cumprimento dos objetivos e das metas de sustentabilidade ambiental da ET 27 (ponto II.4.2);
3. Nos termos da Planta de Ordenamento do Plano Diretor Municipal de Cascais (PDMC), publicada por Aviso n.º 20120/2023, em Diário da República, 2ª Série, n.º 204, de 20 de outubro de 2023, a área de intervenção do PPT encontra-se classificada como:
  - a. *Espaço Rústico*, com a qualificação de *Espaço Agrícola de Nível 1* e abrangendo uma pequena área qualificada como *Espaço Rústico de Proteção a Infraestruturas*, a qual corresponde ao espaço canal da Via de Nível 3 da Rede de Distribuição Secundária proposta;
  - b. Ainda, de acordo com a Planta de Ordenamento do PDM de Cascais, a área de intervenção do PPT é abrangida, na sua totalidade, pelo *Limite Arqueológico – Património Arqueológico de Nível 1*. O artigo 11º do Regulamento do PPT remete o uso, ocupação e transformação do solo, dessa área, para as disposições legais e regulamentares aplicáveis, bem como para o previsto no Regulamento do PDM de Cascais;
4. Nos termos da Planta de Condicionantes, do PDMC, verifica-se que a área de intervenção do PPT se encontra abrangida por:
  - a. Área afeta Rede de Telecomunicações – Servidão Radioelétrica do Centro de Fiscalização Radioelétrica do Sul (CFRS);
  - b. Área de Perigosidade de Incêndio Rural. Considerando que o PPT reclassificará o uso do solo, do PDMC, para “Espaço Urbano”, não se aplicam as disposições que, eventualmente, poderiam condicionar as edificações. Não são, igualmente, consideradas as faixas de gestão de combustíveis, uma vez que o PPT não confina diretamente com espaços florestais.
5. A área de intervenção do PPT encontra-se inserida na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) 4. De acordo com o disposto no artigo 126º-D, do Regulamento do PDM, a UOPG 4, subdividida em 3 Subunidades Operativas, deverá ser concretizada mediante planos municipais de ordenamento do território ou de operações urbanísticas, enquadradas, ou não, em unidades de execução, tendo como orientações gerais a regeneração urbana, ancorada na implantação ordenada de atividades económicas relacionadas com o setor secundário, nomeadamente indústrias de base tecnológica e de conhecimento.
6. No **Relatório**, identificam-se os seguintes aspetos a retificar:
  - a. Estudos de Caracterização: considerando os estudos de caracterização apresentados, que pela sua clareza e objetividade, desempenham um papel fundamental no âmbito da elaboração do PPT, uma vez que fornecem uma compreensão detalhada e abrangente das características físicas,

<sup>3</sup>Relatório Cascais- 2030, publicado em [https://www.cascais.pt/sites/default/files/anexos/gerais/new/rc\\_2017-compromisso\\_para\\_os\\_ods.pdf](https://www.cascais.pt/sites/default/files/anexos/gerais/new/rc_2017-compromisso_para_os_ods.pdf)

socioeconómicas, culturais e ambientais da área de intervenção, contribuindo para a orientação e definição das opções de planeamento, julga-se que a inexistência de uma abordagem mais detalhada ao setor do turismo, com maior incidência ao nível dos principais indicadores de oferta concelhia e interconcelhia, poderá conduzir a uma menor identificação de problemas e limitar o desenvolvimento dos potenciais existentes, ao nível regional, podendo levar à definição de objetivos e de estratégias, eventualmente, menos adequadas;

- b.** 4.2.2 - Enquadramento Administrativo (pp. 45): com a entrada em vigor do Regulamento Delegado (UE) 2023/674 da Comissão, de 26 de dezembro de 2022, foi produzida alteração à delimitação das NUTS, devendo retificar-se “NUTS II/NUTS III Área Metropolitana de Lisboa” por “NUTS II/NUTS III Grande Lisboa”;
- c.** 6.3.1 Proposta Urbanística (pp. 78): Embora se admita a utilização de áreas técnicas, nas caves, deverá ainda ser incluída a possibilidade de, no caso dos estabelecimentos hoteleiros (parcelas 1 e 3), para além das áreas técnicas e do estacionamento, ser salvaguardada a possibilidade de instalação de equipamentos e serviços, que pelas suas características, são frequentemente instalados em cave (como SPA, ginásios, salas de conferências, balneários e vestiários do pessoal, entre outros);
- d.** 7.1.2 – Parâmetros de Edificabilidade (pp. 87/88): Sugere-se completar as parcelas 01 e 03, com a identificação exata do grupo do estabelecimento hoteleiro, sendo: parcela 01 – “Hotel” e parcela 03 – “Hotel-Apartamentos”;
- e.** Todas as menções, no Relatório a “hotel de apartamentos”, deverão ser retificadas para “hotel-apartamentos” e todas as menções a “unidade hoteleira” deverão ser retificadas para “estabelecimento hoteleiro”;
- f.** Todas as referências efetuadas ao longo do Relatório às operações urbanísticas subsequentes deverão ser retificadas, tendo em conta as alterações efetuadas ao regime jurídico da urbanização e da edificação, definido pelo DL n.º 555/99, de 16 de dezembro, pelo DL n.º 10/2024, de 8 de janeiro.

## **7. Tecem-se os seguintes comentários sobre o Regulamento:**

Assinala-se como positivo a inclusão de medidas de sustentabilidade ambiental (artigo 10º), designadamente as constantes no Anexo I (Quadro A III.1 – Síntese de medidas de melhoria equacionadas, constantes do Anexo III ao Relatório LiderA) estando em linha com a ET27, carecendo, contudo, de retificação conforme abaixo assinalado.

O parcelamento proposto no âmbito do PPT, encontra-se definido no Relatório e Planta da Operação de Transformação Fundiária, sendo constituídas três parcelas (P01; P02 e P03), e ficando uma área de 13.488,72 m<sup>2</sup> (A01) para integração no domínio público municipal, constituindo tais elementos um dos requisitos obrigatórios, nos termos estabelecidos na alínea b) do n.º 3 do Art.º 107.º do RJIGT, quando se pretenda que o mesmo venha a ter efeitos registais, como é o caso deste plano em análise.

- a.** Artigo 10º, n.º 1 – Sustentabilidade Ambiental: A adoção das práticas e princípios de sustentabilidade ambiental estabelecidos no regulamento devem ter caráter obrigatório, por forma a que o empreendimento responda às exigentes metas de sustentabilidade ambiental estabelecidas na ET27 para as empresas do turismo, ao nível da eficiência hídrica e energética e da correta gestão dos resíduos (ponto II.4.2 do Anexo da RCM n.º 134/2017, de 27 de setembro). Assim, deve eliminar-se a expressão “sempre que possível”, salientando-se que os requisitos identificados neste ponto apresentam um teor genérico, sendo possível encontrar soluções tecnicamente viáveis que assegurem a prossecução dos mesmos;
- b.** Artigo 14.º - Qualificação do solo: Considerando as disposições do DR 15/2015, de 19 de agosto, bem como o n.º 1 do Art.º 199.º do RJIGT, que estabelece que os planos municipais ou

**O Turismo de Portugal dá preferência a produtos e serviços com menor impacto ambiental. Agradecemos contacto através dos canais digitais.**  
*Turismo de Portugal prefers products and services with low environmental footprint. Please use digital channels.*

intermunicipais devem, até 31 de dezembro de 2024, incluir as regras de classificação e qualificação previstas naquele Regime Jurídico, e face à dominância turística da intervenção, sugere-se a qualificação da área de intervenção como “Espaço de Uso Especial – Turismo” (conforme alínea f) do n.º 1 do Art.º 25.º do DR 15/2015);

**c. Artigo 16º - Regime de Edificabilidade:**

**i.** Sem prejuízo da remissão para a planta de implantação, deverá ser incluído, em anexo ao regulamento, o “Quadro Parâmetros de Edificabilidade – Quadro Sinótico” e o “Quadro Global de Dados Quantitativos” da Planta de Implantação;

**ii.** n.º 2 e n.º 3: Não obstante o regime de exceção preconizado para as caves, deverá ainda ser incluída a possibilidade de, no caso dos estabelecimentos hoteleiros (parcelas 1 e 3), para além do estacionamento e áreas técnicas, seja salvaguardada a possibilidade de instalação de equipamentos e serviços que, pelas suas características, são frequentemente instalados em cave (como SPA, ginásios, salas de conferências, balneários e vestiários do pessoal, entre outros);

**d. Artigo 27º - Estacionamento:** Sugere-se acautelar a previsão de 1 lugar de estacionamento para veículos pesados de passageiros, para tomada e largada, por estabelecimento hoteleiro;

**e. Artigo 31º, n.º 6 e n.º 7 – Execução:** A menção a “apartamentos turísticos” deverá ser substituída por hotel-apartamentos, uma vez que “apartamentos turísticos” reporta-se a uma outra tipologia de empreendimento turístico;

**f. Anexo I:** Por harmonização com a redação do n.º 2 do art.º 10.º a menção a “poderão” deverá ser retificada para “deverão”.

**8. Planta de Implantação:**

**a.** No Quadro Sinótico, devem ser retificados os seguintes aspetos:

**i.** Todas as menções a “hotel de apartamentos” deverão ser retificadas para “hotel-apartamentos” conforme RJET;

**ii.** No caso do hotel, a menção a “QUARTOS (MAX)” deverá ser eliminada, mantendo apenas a menção a “UNIDADES DE ALOJAMENTO”. Com efeito, as unidades de alojamento do hotel poderão, no caso em concreto, ser do tipo quarto, suite ou apartamento, pelo que, ao mencionar apenas unidades de alojamento é conferida maior flexibilidade para a composição, em termos de tipologias de unidades de alojamento, na fase de projeto. Sublinha-se, contudo, que, na fase de projeto, e uma vez que se trata de hotel, deverá ser assegurado que, pelo menos 50% das unidades de alojamento sejam do tipo quarto ou suite (ou seja, sem cozinha ou kitchenette);

**iii.** Deverá ser eliminada a menção, no caso do hotel, a “camas convertíveis”, cuja identificação não será necessário constar do quadro sinótico, lembrando, aliás, que para efeitos de exploração turística, a capacidade dos empreendimentos turísticos é determinada pelo número de camas fixas (n.º 1 do art.º 8.º do RJET), sugerindo-se proceder ao acerto da capacidade (n.º de camas), se for o caso. Acresce referir que, a referência expressa a camas convertíveis, no caso do hotel, e a não referência a camas convertíveis no caso do hotel-apartamentos poderia traduzir-se na interpretação de que no caso do hotel-apartamentos não é possível a instalação de camas convertíveis o que, julga-se, não é o objetivo;

**iv.** A menção a “hotelaria” no quadro relativo aos parâmetros de edificabilidade, deverá ser retificada para “estabelecimentos hoteleiros”;

**O Turismo de Portugal dá preferência a produtos e serviços com menor impacto ambiental. Agradecemos contacto através dos canais digitais.**  
*Turismo de Portugal prefers products and services with low environmental footprint. Please use digital channels.*

9. Na fase subsequente de desenvolvimento dos respetivos projetos de arquitetura e de especialidades e, sendo o TdP responsável pela promoção, valorização e sustentabilidade da atividade turística, alerta-se para a existência de informação nesta matéria no site deste Instituto, onde se disponibilizam guias e ferramentas\* que visam potenciar a adoção de práticas sustentáveis no setor do turismo, destacando-se assim:

- **Guia de Boas Práticas para uma Economia Circular no Alojamento Turístico:** apresenta exemplos e princípios orientadores sobre a circularidade e exemplos de como implementar um modelo de negócio mais sustentável, aplicados ao Alojamento Turístico;
- **Guia Neutralidade Carbónica nos Empreendimentos Turísticos:** Disponibiliza os princípios orientadores, conceitos e práticas que permitem aos empreendimentos turísticos reduzir as suas emissões de Gases com Efeito de Estufa. Também é disponibilizada a ferramenta GEET – Emissões de Gases com Efeito de Estufa de um Empreendimento Turístico;
- **Guia para a Construção Sustentável em Empreendimentos Turísticos:** ferramenta que visa a adoção de práticas sustentáveis ao nível da construção, tornando o negócio mais sustentável, com menor consumo de recursos e maior benefício económico e ambiental;
- **Guia para o Alojamento Turístico “Vamos Reduzir os Plásticos de Uso Único”:** juntamente com o Guia de Comunicação e a Checklist de Autoavaliação que o acompanha, tem como objetivo ajudar os empresários e colaboradores a eliminar e reduzir a utilização de plástico de uso único.

\*Todos disponíveis em [http://business.turismodeportugal.pt/pt/crescer/sustentabilidade/Paginas/guias-ferramentas-projeto-turismo\[1\]sustentavel-um-melhor-futuro-para-com-todos.aspx](http://business.turismodeportugal.pt/pt/crescer/sustentabilidade/Paginas/guias-ferramentas-projeto-turismo[1]sustentavel-um-melhor-futuro-para-com-todos.aspx).

#### IV - CONCLUSÃO

Face ao exposto, e do ponto de vista do turismo, propõe-se a emissão de parecer favorável à presente proposta, condicionado à retificação das questões especificadas, nos seguintes termos:

- Cumprimento de normas legais aplicáveis mencionadas nos pontos: **6. e.; 7. e., 8.a.i. e 8 a. iv da parte III da Informação;**
- Ponderação de observações de cariz técnico referidas nos pontos: **6 a. a 6 d.; 6 e.; 7 a. a 7. d.; 7 f. e .8. a. ii. a 8. a. iii da parte III da Informação.**

Alerta-se ainda, para os **Guias** referidos no ponto III.9.

À consideração superior,



Luís F. Gomes, urbanista

Direção Regional da Conservação da Natureza e das Florestas de  
Lisboa e Vale do Tejo

Praça da República  
2900-587 Setúbal

 [www.icnf.pt](http://www.icnf.pt) | [rubus.icnf.pt](http://rubus.icnf.pt)  
 [pnarr@icnf.pt](mailto:pnarr@icnf.pt)  
 265541140

À CCDR-LVT  
Rua Alexandre Herculano  
Lisboa  
1250-009 LISBOA

vossa referência	nossa referência	nosso processo	Data
<i>your reference</i>	<i>our reference</i>	<i>our process</i>	<i>Date</i>
	S-016163/2024	P-011439/2024	2024-05-13
<b>Assunto</b>	PCGT - ID 933 - Plano de Pormenor de Talaíde, Cascais. Emissão de Parecer.		
<i>subject</i>			

Ex.<sup>mo(a)</sup> senhor(a),

A Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDR-LVT) submeteu ao Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas (ICNF, IP) a proposta do Plano de Pormenor de Talaíde (PPT), apresentada pela Câmara Municipal de Cascais (CMC), para efeitos de Conferência Procedimental (CP) nos termos do artigo 86.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, na redação vigente<sup>1</sup>.

Da análise dos elementos disponibilizados na Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT) e no âmbito das competências adstritas ao ICNF, I.P. enquanto autoridade nacional para a conservação da natureza e biodiversidade e autoridade florestal nacional, nos termos do Decreto-Lei n.º 43/2019, de 29 de março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 46/2021 de 11 de junho, resulta o que de seguida se sistematiza e que utilizou, como suporte, a informação deste serviço disponível na presente data e aplicável à tipologia de processo em apreço, incluindo a constante na base de dados georreferenciada.

## 1. Objeto da apreciação e enquadramento

**1.1.** A decisão de elaboração do Plano de Pormenor de Talaíde (adiante identificado como PPT) foi tomada por deliberação de Reunião de Câmara de 21 de outubro de 2021, sob proposta n.º 1185-2022 [DORT], incluindo a aprovação dos respetivos Termos de Referência e da minuta de Contrato para Planeamento, a celebrar entre a CMC e as proprietárias dos prédios em que incide e para efeitos da sua elaboração. Foi ainda deliberada a sujeição da minuta de contrato a participação dos interessados, bem como a fixação de prazo para formulação de observações e sugestões sobre quaisquer questões a considerar no procedimento de elaboração do Plano.

Ainda na mesma RC e sob proposta n.º 1168-2022 [DAMA], foi aprovado o “*Formulário de Verificação da Aplicabilidade do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho*” e o “*Relatório do Estudo Ambiental*” da proposta do PPT, de que resultou a conclusão de que a mesma “*(...) não é suscetível de ter efeitos significativos no ambiente, não carecendo, conseqüentemente, de ser objeto de avaliação ambiental.*”, nos termos do Regime Jurídico de Avaliação Ambiental Estratégica (RJAAE)<sup>2</sup>. Foi ainda determinada a sujeição a parecer das entidades com responsabilidades ambientais específicas (ERAE).

Posteriormente, em Reunião de Câmara de 13 de março de 2024 e sob proposta n.º 243-2024 [DPAM], foi aprovada a “*Proposta Preliminar da Elaboração do Plano de Pormenor de Talaíde (PPT)*”, o seu envio à CCDR-LVT para efeitos de CP e a prorrogação do prazo de elaboração do PPT.

<sup>1</sup> Alterado pelo Decreto-Lei n.º 81/2020 de 2 de outubro, Decreto-Lei n.º 25/2021 de 29 de março e pela Lei 10/2024 de 8 de janeiro.

<sup>2</sup> RJAAE – aprovado pelo Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio.



Assim, a presente análise incide na proposta preliminar de Plano de Pormenor de Talaíde nomeadamente: (i) nos elementos que o constituem (Planta de Implantação (PI), desdobrada em 3 peças desenhadas, à escala 1:1.000 / fev. 2024, e Planta de Condicionantes (PC), desdobrada em 2 peças desenhadas, à escala 1:2.000 e 1:1.000 / fev. 2024) e Regulamento de março 2024); (ii) nos elementos que o acompanham (Relatório do Plano, de março 2024 e documentos indicados no seu Quadro 01, página 8).

**1.2.** De acordo com os elementos exibidos, a área de intervenção (AI) do PPT, com 90.179,03 m<sup>2</sup>, localiza-se a norte do aglomerado de Talaíde, Rua do Tibério, freguesia de São Domingos de Rana, limite noroeste do concelho de Cascais, junto ao concelho de Oeiras, a nascente, e confinando a norte com o município de Sintra.

Releva ainda a proximidade da AI ao Tagus Park (nascente, Oeiras), ao Parque de Ciência e Tecnologia (a norte / poente, Sintra) e a áreas afetas a atividades económicas (a poente, com indústrias, armazéns, espaços comerciais, etc.), caracterizando-se assim a envolvente por uma ocupação maioritariamente edificada e descrita nos Termos de Referência (outubro 2022) como “(...) zona periurbana sem identidade e utilidade efetiva para o desenvolvimento sustentável do Município, tornando-se necessária a sua integração e relação com o restante contexto territorial.”.

A área do Plano constitui uma exceção, onde apenas constam construções em ruínas de carácter industrial que segundo o PPT se pretendem demolir. Esta área mantém-se desocupada, em continuidade com a parcela confinante a norte do concelho de Sintra, verificando-se que, de acordo com a COS 2018, nível 4, incide em área de “matos” (uma faixa a poente) e “culturas temporárias de sequeiro e regadio” (parte nascente). O Relatório do PPT sistematiza a “*presença de matos com espécies herbáceas e arbustivas espontâneas e/ou infestantes*” (março 2024, p.41). Em termos hidrológicos identifica-se apenas, nas proximidades, a Ribeira de Talaíde, com traçado ao longo do limite com o concelho de Oeiras, afluente da Ribeira das Parreiras.

Acresce o Relatório do Plano (março 2024, p. 42) que denota uma tendência muito reduzida de transformação da ocupação e uso do solo na área em causa contrastando com as transformações ocorridas na zona envolvente à mesma, onde se verificou, nos últimos anos, um crescimento urbanístico considerável do aglomerado de Talaíde.

**1.3.** Para efeitos de análise da proposta do PPT e atenta a informação disponível em Base de Dados Georreferenciada (BDG) deste serviço, afigura-se realçar os seguintes interesses específicos, programas e políticas setoriais da competência do ICNF, IP:

- Aplicação do Programa Regional de Ordenamento Florestal de Lisboa e Vale do Tejo (PROF LVT), aprovado pela Portaria nº 52/2019 de 11 de fevereiro, na redação vigente<sup>3</sup>, considerando a presença de “matos” na AI segundo a COS 2018 e o constante no Relatório do Plano que consubstanciam “*espaços florestais*” nos termos do art.º 3.º, alínea e) do seu regulamento<sup>4</sup>. Pese embora a importância em verificar as áreas onde se refere existirem “matos”, salienta-se o cumprimento das orientações e normas do referido programa setorial, incluindo o disposto no art.º 8º do seu regulamento, no que se refere às espécies protegidas (Sobreiro, Azinheira e Azevinho espontâneo) e sistemas florestais objeto de medidas de proteção específicas (Carvalho-negral, Carvalho-roble e Teixo). Em conjugação com este Programa, atente-se a observância do Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais, publicado pelo Decreto-Lei n.º 82/2021 de 13 de outubro, na sua redação atual (SGIFR)<sup>5</sup>;

- Importa ainda assegurar a valorização do património natural<sup>6</sup> e das áreas com potencialidade à sua ocorrência, a integrarem a Estrutura Ecológica Municipal (EEM) e, visando instituir a Rede Fundamental de Conservação da

<sup>3</sup> Retificada pela Declaração de Retificação n.º 13/2019, 12 de abril e alterada pela Portaria n.º 18/2022 de 5 de janeiro, com Declaração de Retificação n.º 7-A/2022, de 4 de março;

<sup>4</sup> «*Espaços florestais*», os terrenos ocupados com floresta, matos e pastagens ou outras formações vegetais espontâneas, segundo os critérios definidos no Inventário Florestal Nacional;

<sup>5</sup> SGIFR - Decreto-Lei n.º 82/2021 de 13 de outubro, retificado pela Declaração de Retificação n.º 39-A/2021 de 10 de dezembro, sujeito às alterações do Decreto-Lei n.º 119-A/2021 de 22 de dezembro e do Decreto-Lei n.º 49/2022 de 19 de julho.

<sup>6</sup> Conforme alínea n), do art.º 3.º, do Regime Jurídico da Conservação da Natureza e da Biodiversidade, aprovado pelo Decreto-Lei nº 142/2008 de julho, na redação vigente.



Natureza (RFCN)<sup>7</sup>, definida no art.º 5.º do Regime Jurídico da Conservação da Natureza e da Biodiversidade (RJCNB), aprovado pelo Decreto-Lei nº 142/2008 de julho, na redação vigente, conjugado com a Estratégia Nacional de Conservação da Natureza e Biodiversidade 2030, aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 55 de 7 de maio de 2018 (ENCNB 2030). Estas áreas de continuidade e conectividade permitem estabelecer ou salvaguardar “...a ligação e o intercâmbio genético de populações de espécies selvagens entre as diferentes áreas nucleares de conservação...”<sup>8</sup> e contribuir “...para uma adequada proteção dos recursos naturais e para a promoção da continuidade espacial, da coerência ecológica das áreas classificadas e da conectividade das componentes da biodiversidade em todo o território, bem como para uma adequada integração e desenvolvimento das atividades humanas, nos termos dos respetivos regimes jurídicos.”<sup>7</sup>

- Acresce também o cumprimento do regime jurídico aplicável ao controlo, à detenção, à introdução na natureza e ao repovoamento de espécies exóticas que assegura ainda a aplicação, a nível Nacional, do Regulamento (EU) n.º 1143/2014 de 22 de outubro relativo à prevenção e gestão da introdução e propagação de espécies exóticas invasoras, aprovado através do Decreto-Lei nº 92/2019, de 10 de julho.

- Por último é de referir que a área de intervenção do PPT não se insere em Áreas Classificadas de acordo com o Decreto-Lei nº 142/2008 de julho, na redação vigente, não é abrangida por Regime Florestal, nem incide em área suscetível à desertificação, não interferindo também com Arvoredo de Interesse Público nos termos da Lei n.º 53/2012 de 05 de setembro. Ainda, na AI não se encontra cartografada a ocorrência de espécies da flora constantes na Lista vermelha da flora vascular de Portugal.

**1.4.** Nos diversos elementos inseridos na PCGT, a CMC referencia como antecedente um pedido de informação prévia (proc.º SPO n.º 2514/2021) sobre a possibilidade de criação de uma unidade hoteleira e de um equipamento de lazer de carácter estratégico e dimensões relevantes (piscina de ondas para a prática desportiva de surf, 1 unidade hoteleira de 4 estrelas e 1 edifício de habitação preferencialmente para alojamento local) tramitado na vigência da versão anterior do Plano Diretor Municipal de Cascais (PDM Cascais). Atento este enquadramento e considerando a autarquia que a pretensão teria “(...) impacto no desenvolvimento económico e social do concelho, na valorização do território e enquanto referência pela mais-valia para a imagem do município de Cascais como território de excelência” (Termos de Referência, outubro 2022, pág. 28), mereceu a mesma o reconhecimento de interesse estratégico por deliberação de reunião de Câmara de 23.11.2021.

Com a publicação da 4ª alteração ao PDM de Cascais para adequação ao Novo RJIGT (Aviso n.º 20120/2023 de 20 de Outubro) e conforme referenciado nos elementos que acompanham o PPT, a AI integra atualmente a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 4 (UOPG 4), incidindo em área classificada como Solo Rústico, maioritariamente na categoria de Espaço Agrícola de nível I e, no limite noroeste, de Espaço Rústico de Proteção a Infraestruturas, o qual corresponde, em concreto, ao espaço canal de uma Via de Nível 3 da Rede de Distribuição Secundária proposta. Em paralelo, a AI é abrangida pela Estrutura Ecológica Municipal (EEM), essencialmente na Estrutura Ecológica Complementar.

Assim e de acordo com os Termos de Referência (outubro 2022), a decisão de elaboração do PPT resultou “(...) da vontade conjunta dos promitentes compradores dos terrenos inseridos na AI e do Município de Cascais, que pretendem adequar os usos e disciplina de ocupação do solo a padrões e desenvolvimento sustentáveis, dotando a AI de condições para responder, de forma eficaz, às solicitações decorrentes dos desenvolvimentos ocorridos no concelho nos últimos anos.”.

O mesmo documento identifica na página 26 os objetivos gerais do PPT, dos quais se destaca “Promover atividades ligadas à utilização dos recursos endógenos e proteção do ambiente e dos recursos naturais”, referindo, em síntese, que o Plano visa “(...) estabelecer uma intervenção integrada de planeamento de modo a acautelar a dispersão urbanística e uma regeneração socioeconómica e física de Talaíde.”, bem como “definir o ordenamento do espaço, definindo as diretrizes para a instalação de Equipamentos de Uso Público, aproveitando as potencialidades do mesmo para promover a Qualidade de Vida da população.”.

<sup>7</sup> RFCN – Rede Fundamental de Conservação da Natureza, constituída pelo Sistema Nacional de Áreas Classificadas e dos elementos de conectividade (Reserva Ecológica Nacional, Reserva Agrícola Nacional e Domínio Hídrico)

<sup>8</sup> Nº 2.4 da Resolução do Conselho de Ministros n.º 55 de 7 de maio de 2018, relativa à Estratégia Nacional de Conservação da Natureza e Biodiversidade 2030.



Resulta assim que a proposta do PPT consubstancia um plano com efeitos registais para reclassificação da AI como solo urbano, nos termos do art.º 72º do RJIGT, em concreto, Espaço Estratégico de Atividades Económicas e Espaço Verde de Proteção e Enquadramento, para instalação de um complexo de equipamentos de utilização coletiva, com investimento exclusivamente privado, constituído por: piscina para a aprendizagem e prática de surf (“Wavepool”), um edifício de apoio ao ensino e prática de surf (ginásio, piscina de 25 m, balneários, restauração, oficinas, etc), um Hotel e um Hotel de Apartamentos. Paralelamente, a proposta prevê que parcialmente a AI se integre em Estrutura Ecológica Urbana.

Pretende-se ainda atingir uma certificação de sustentabilidade ambiental de nível A, ou equivalente, considerando como referência o sistema Lider A.

## 2. Proposta

**2.1.** As Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública (SARUP) estão refletidas na Planta de Condicionantes (desdobrada em Situação existente e Proposta), Relatório do PPT (ponto 3.1, pág.31) e proposta de Regulamento.

A Planta de Condicionantes – Situação existente (PC 2.) reflete, corretamente, a PC do PDM em vigor, designadamente quanto à perigosidade de incêndio rural. No entanto, segundo a BDG relativa aos Planos Municipais de Defesa da Floresta Contra Incêndios (PMDFCI)<sup>9</sup>, atualmente é aplicável o PMDFCI de Cascais 2020-2029, de 3ª geração, verificando-se que de acordo com o seu *Mapa II. 02 – Perigosidade de incêndio florestal do concelho de Cascais*, a AI está incluída nas áreas do Concelho com indicação de perigosidade de incêndio “Não aplicável”, enquadramento que foi já refletido na Planta de Condicionantes – Situação proposta (PC 03.) do PPT.

Neste contexto importará revisitar o ponto do Relatório sobre o PMDFCI (pág. 38), considerando que, embora pareça referir-se à última versão, atenta a data do aviso indicada, não reflete o referido enquadramento, corretamente descrito nos Termos de Referência.

Acresce que se menciona que *“A AI do PPT não confina com espaços florestais, não havendo também necessidade de cumprir as faixas de gestão de combustível”*. A este respeito salienta-se que a área do Plano confronta a norte e poente com área de “Matos” segundo a COS 2018 / “espaço florestais” nos termos do PROF-LVT, importando assim considerar o disposto no Decreto-Lei n.º 82/2021 de 13 de outubro (SGIFR), na redação vigente, a refletir na PC 03.

Acresce realçar que não são identificados povoamentos de Sobreiro e Azinheira, nos termos do Decreto-Lei nº 169/2001, de 25 de Maio, alterado pelo Decreto-Lei nº 155/2004, de 30 de Junho.

**2.2.** O Relatório do Plano (março 2024), evidencia o enquadramento da área de intervenção e apresenta a sua caracterização, designadamente biofísica (fisiografia, geologia, clima, recursos hídricos, solos, ocupação do solo, biodiversidade e paisagem).

Em síntese e para efeitos da presente análise, salienta-se que a AI é descrita no referido documento como tendo pouca aptidão agrícola e baixo valor ecológico, com presença de matos com espécies herbáceas e arbustivas espontâneas e/ou infestantes, referenciando-se a vegetação natural como correspondendo *“(…) 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)”*, mas sem registo de ocorrência de orquídeas, embora seja de relevar que não estamos perante uma área inscrita na Rede Natura 2000. Menciona-se ainda a *“(…) presença das sebes de Prunus spinosa, que registam interesse botânico e importância para a fauna”*, sendo que, relativamente aos vertebrados se refere que *“registam-se alguma diversidade e eventual presença de algumas espécies com estatuto de ameaçadas, que a ocorrer, deverão fazer uma utilização ocasional desta área.”*. No entanto não é exibida cartografia complementar de valores naturais / espécies da flora e fauna identificados na área de intervenção, aspeto que deve ser considerado no relatório da proposta final.

<sup>9</sup> [https://fogos.icnf.pt/infoPMDFCI/PMDFCI\\_PUBLICOlist.asp](https://fogos.icnf.pt/infoPMDFCI/PMDFCI_PUBLICOlist.asp)



Atenta a caracterização exibida, bem como a incidência do plano em área de “matos” também segundo a COS 2018 (parte poente), resulta assim que não será exata a afirmação feita nos Termos de Referência de que “*A Al do PPT não se encontra integrada em área florestal, razão pela qual as medidas e ações decorrentes da aplicação do PROF-LVT não interferirão diretamente com o mesmo*”. Efetivamente, nos termos da alínea e) do art.º 3.º do regulamento do referido Programa, são “*«Espaços florestais», os terrenos ocupados com floresta, matos e pastagens ou outras formações vegetais espontâneas, segundo os critérios definidos no Inventário*” (nosso sublinhado), devendo assim ser atendida a aplicação de normas e orientações que lhes são aplicáveis tanto em solo rústico como urbano.

Neste contexto releva o contributo efetivo e/ou potencial dos “espaços florestais” referenciado na Estratégia Nacional das Florestas (ENF)<sup>10</sup> e no PROF-LVT, designadamente no âmbito do fornecimento de serviços de ecossistemas, de que se salienta, no caso da área do PPT, a regularização do ciclo hidrológico e da qualidade da água, promoção da biodiversidade, sequestro de carbono e conseqüente regulação microclimática, bem como proteção da paisagem e enquadramento de espaços urbanos e de infraestruturas. Por conseqüência, são também importantes no contexto da mitigação das alterações climáticas evidenciado no Programa de Ação para a Adaptação às Alterações Climáticas (P-3AC) publicado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 130/2019 de 2 de agosto, bem como em conjugação com as funções da RFCN estabelecida no RJCNB, para a qual concorre a área abrangida por Reserva Agrícola Nacional (RAN) confinante a nascente com o PPT, como garantia das áreas de continuidade e conectividade ecológicas, proteção de espécies e promoção da biodiversidade, em conjugação com a EEM. Acrescendo a conjugação com as funções adstritas à Ribeira de Talaíde, com traçado ao longo do limite com o concelho de Oeiras, afluente da Ribeira das Parreiras.

Atender também ao nível do PROF-LVT e como referenciado no ponto 3.3 *Enquadramento do Plano nos Instrumentos de Gestão Territorial* do Relatório do Plano, páginas 18 a 20, que, na área de intervenção do PP, é instituída a sub-região homogénea (SRH) Grande Lisboa, para a qual, com igual nível de prioridade, se encontram estabelecidas as funções gerais dos espaços florestais de conservação, de proteção e de recreio e valorização da paisagem, de acordo com o art.º 32º do seu regulamento. Para esta SRH são estabelecidos como objetivos específicos de ordenamento: “*Aumentar e beneficiar os espaços florestais de enquadramento das atividades de recreio*”; “*Conservação da biodiversidade e riqueza paisagística*”; “*Preservar os valores fundamentais do solo e da água*”; e “*Promover o enquadramento adequado de monumentos, sítios arqueológicos, aglomerados urbanos e infraestruturas*”<sup>11</sup>.

Acresce ainda que, nos termos do art.º 1º, nº 4 do regulamento do PROF-LVT “*As normas do PROF de Lisboa e Vale do Tejo que condicionem a ocupação, uso e transformação do solo nos espaços florestais, são obrigatoriamente integradas nos planos territoriais de âmbito municipal (PTM) ...*”. Assim, para além do complemento do Relatório do Plano no que se refere ao PROF-LVT e para garantia da necessária compatibilização da proposta com este programa, incluindo ao nível do regulamento, devem ser consideradas as normas necessárias de silvicultura afetas às referidas funções e espécies florestais a privilegiar, conjugado com: (i) as normas comuns das SRH e modelos gerais de silvicultura, gestão florestal e de organização territorial, articulado com o anexo II e; (ii) as medidas de intervenção comuns à região PROF e relativas à respetiva SRH, conforme art.º 43.º e anexo III. Importa, também, considerar os documentos estratégicos do programa, nomeadamente capítulos C e E.

Estas matérias assumem relevância como contributo para o cumprimento dos princípios orientadores do Plano enunciados no ponto 5.1.1 do Relatório do Plano (pág. 66 e seguinte), de que se destaca os “*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*”; e ainda “*A minimização dos impactes ambientais decorrentes das atividades em presença, produtos e serviços, prevenindo a poluição e efetuando uma utilização racional dos recursos*”.

<sup>10</sup> ENF – aprovada através da Resolução de Conselho de Ministros n.º 6-B/2015 de 04/02.

<sup>11</sup> Anexo III do regulamento do PROF-LVT.



Particulariza-se quanto ao modelo de ocupação e desenho urbano proposto no Plano, a importância de garantir uma adequada escorrência e infiltração natural das águas, bem como e para garantia da conectividade ecológica, de assegurar o complemento e a continuidade de áreas verdes privadas e públicas com os espaços naturalizados ainda existentes na envolvente e/ou com outros espaços verdes urbanos. Para este efeito e em regulamento do PPT, deverão em todos os espaços exteriores / verdes previstos, públicos ou privados, e conforme intenção expressa no Relatório do Plano (pág. 84 e 85), ser estabelecidas soluções com utilização de espécies autóctones e adaptadas às condições edafoclimáticas, designadamente as que constam no art.º 32º do regulamento do PROF-LVT, com menores exigências de manutenção e consumo de água, maior resiliência a incêndios e que contribuam para a amenização climática, minimização dos efeitos de estufa e consequente equilíbrio do sistema urbano. Assim, entende-se que o Relatório do Plano e o anexo II do regulamento devem ser adaptados à natureza do Plano e considerar o anteriormente exposto.

Nesta perspetiva o artigo 10.º do regulamento e o Relatório do Plano devem ser complementados por forma a garantir o exposto, bem como prever medidas que promovam as coberturas e fachadas verdes.

Ainda e no que se refere às “Áreas de Fruição Pública em Parcela Privada (indicativo)” indicadas na Planta de Implantação – Desenho Urbano (PI 01.2) e que corresponderão a áreas de acesso / estacionamento, devem ser adotados, preferencialmente, pavimentos semi-permeáveis e/ou permeáveis, a constar em regulamento.

**2.3.** A proposta de classificação e qualificação do solo vertida no PPT, promove a reclassificação da AI, de solo rústico definido no PDM em vigor, para solo urbano, nos termos do art.º 72º RJIGT daquele regime, fundamentando-se a proposta na verificação dos pressupostos estabelecidos nos n.ºs 1 a 3 do referido artigo, desenvolvida nos diversos pontos do Relatório.

De acordo com o Relatório e Planta de Implantação – Qualificação do Solo (desenho n.º 01.1, pdf e dwg), pretende-se assim que a maioria da AI integre a categoria de solo Espaços Estratégico de Atividades Económicas (86.199,26 m²) de forma a viabilizar a ocupação pretendida, descrita como “(...) um importante investimento, de grande retorno social, cultural e económico (...)” consubstanciado num “(...) equipamento de uso público de influência supramunicipal, numa das zonas mais desqualificadas e deprimidas do Concelho, (...) estratégico e fundamental para a sua regeneração (...)” (ponto 6.1 Objetivos gerais, página 69). Para a restante área (3.979,77 m²), menos representativa e localizada a norte/poente, propõe-se a qualificação como Espaço Verde de Proteção a Infraestruturas, com sobreposição do Espaço Canal destinado à concretização de uma Via Proposta de Nível 3, já prevista no PDM em vigor, embora integrada em solo rústico / Espaço Rústico de Proteção a Infraestruturas.

Quanto à EEM, referem os Termos de Referência (pág. 21) sobre o enquadramento no PDM de Cascais em vigor que “*Deliberadamente, a AI encontra-se fora da Estrutura Ecológica, muito embora confine a nascente com uma área de Estrutura Ecológica Fundamental*”. Atenda-se que, de acordo com a Planta de Ordenamento – Estrutura Ecológica Municipal do PDM, a AI integra essencialmente a Estrutura Ecológica Complementar que, de acordo com o disposto no art.º 12º do regulamento do PDM Cascais, engloba “(...) as áreas com valores e características naturais, culturais e paisagísticos que devem ser preservadas e valorizadas, sujeitas a uma regulamentação específica, de acordo com a sua sensibilidade ecológica, garantindo a interligação e coerência com a estrutura ecológica municipal fundamental”.

Aparenta assim tratar-se de um lapso, sendo que a proposta e, especificamente, o art.º 3º, n.º 2 e Secção II do regulamento do PPT, contempla a integração parcial da AI na Estrutura Ecológica Urbana (EEU) que, também nos termos previstos no art.º 14º do regulamento do PDM Cascais, corresponde às “*áreas que constituem o suporte dos sistemas ecológicos fundamentais e complementares, cuja proteção é indispensável ao funcionamento sustentável do solo urbano, bem como todos os espaços verdes de utilização coletiva essenciais ao lazer dos cidadãos e à amenização ambiental e valorização paisagística, bem como à proteção de infraestruturas existentes ou previstas*”.

Considerando a proposta de desenho urbano exibida, entende-se que os espaços verdes previstos observam uma expressão espacial passível de serem integrados numa categoria de espaço adstrita à EEU nos termos da Qualificação do Solo, articulada com o PDM Cascais. Por outro lado, o plano de água (piscina de ondas) previsto também é passível de se enquadrar na EEU, enquanto “infraestrutura verde” (ou azul) dado o seu potencial



contributo para a regulação climática. Estas áreas podem contribuir para a promoção da biodiversidade urbana e para a continuidade espacial que permitam valorizar a RFCN, para a qual concorre também a área abrangida por Reserva Agrícola Nacional, confinante a nascente com o PPT.

De sublinhar que a proposta não inclui a peça desenhada correspondente à Planta de Ordenamento – Estrutura Ecológica Municipal, embora seja identificada no regulamento em termos do artigo 4.º (Conteúdo documental), n.º2, alínea m) e artigo 36.º (Alterações ao PDM-Cascais), alínea b).

Acresce ainda que o PPT deve ser garantido o cumprimento do SGIFR relativamente às faixas de gestão de combustível, situação que deverá ser demonstrada no Relatório do Plano e no articulado do regulamento.

**2.4.** Quanto ao Regulamento do PPT e para além das questões elencadas nos pontos anteriores e a considerar igualmente neste documento, especifica-se alguns aspetos que carecem de revisão e/ou complemento:

- No artigo 3.º *Relação com Outros Instrumentos de Gestão Territorial*, referenciar também o PROF-LVT, sem prejuízo da integração de normas e orientações deste programa, noutros artigos;
- O art.º 4º, n.º 2 refere como elemento que acompanha o plano o “Relatório de Caracterização Territorial”, que não foi disponibilizado na PGCT para efeitos de pronúncia;
- No Capítulo II, art.º 6º, deve ser introduzido um novo número cujo teor clarifique que a SARUP identificada e o conteúdo da respetiva Planta, não prejudica a obrigação de cumprimento de todas as vigentes, ainda que não se encontrem delimitadas graficamente pelo PP;
- Embora não seja identificada a presença de espécies florestais protegidas como o Sobreiro e a Azinheira, acresce salvaguardar em regulamento que, caso existam exemplares na área de intervenção do PPT, deve ser dado cumprimento ao Decreto-Lei nº 169/2001, de 25 de maio, alterado pelo Decreto-Lei nº 155/2004, de 30 de Junho, realçando-se que se trata de legislação com carácter obrigatório e aplicação tanto em solo rústico como em solo urbano.

### **3. Avaliação Ambiental Estratégica (AAE)**

Conforme referido no ponto 1.1, da deliberação de Reunião de Câmara de 21 de outubro de 2021 sob proposta n.º 1168-2022 [DAMA], resulta que a CMC concluiu que o PPT não está sujeito a Avaliação Ambiental nos termos do RJAAE, porquanto “(...) não é suscetível de ter efeitos significativos no ambiente”, sustentando este entendimento no “*Formulário de Verificação da Aplicabilidade do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho*” e no “*Relatório do Estudo Ambiental*” que constituem anexos da referida deliberação. O ponto 13.3 do Relatório do Plano (março 2024, p.121) reafirma a aludida conclusão.

Efetivamente, nos termos do art.º 78.º do RJGT os planos de urbanização e os planos de pormenor só 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, competindo a sua qualificação para este efeito à câmara municipal, de acordo com os critérios estabelecidos no anexo ao Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na redação vigente.

Sublinha-se que estamos perante uma área que não se insere em Áreas Classificadas de acordo com o Decreto-Lei nº 142/2008 de julho, na redação vigente, e que no Relatório do Plano a AI é identificada como de baixo valor ecológico. Ainda assim, considera-se relevante que a CMC clarifique as divergências detetadas entre o referido Relatório e o Estudo Ambiental do PPT - Relatório / Resumo não Técnico (outubro 2022), quanto às espécies da flora identificadas.

### **4. Conclusão**

Em conformidade com o exposto e sobre a proposta de Plano de Pormenor de Talaíde, emite-se parecer favorável condicionado ao cumprimento dos aspetos anteriormente identificados.



Relativamente à não sujeição do Plano a AAE, face ao exposto no ponto anterior pode-se admitir a decisão da CMC, considerando-se, no entanto, necessária a clarificação aludida.

Com os melhores cumprimentos,

Diretora do Departamento Regional de Conservação da Natureza e Biodiversidade

Ana Cristina Falcão

Documento processado por computador, nº S-016163/2024

Direção Serviço aos Ativos MT e BT - Sul  
Av. José Malhoa, nº 25  
1070-157 Lisboa  
Tel:210 021 500

CCDR LVT Comissão de Coordenação e Desenvolvimento  
Regional de Lisboa e Vale do Tejo

R. Alexandre Herculano 37

1250-009 Lisboa

Sua referência	Sua comunicação	Nossa referência	Data
		Carta/3406/2024/DSAS	14-05-2024

Assunto: PCGT - ID 933 - Plano de Pormenor de Talaíde

Exmos./as. Senhores/as,

Respondendo à solicitação de Vossas Exas. sobre o referido assunto, vimos por este meio dar conhecimento da apreciação da E-REDES sobre as condicionantes que o projeto em causa poderá apresentar, na atividade e nas infraestruturas existentes ou previstas por esta empresa.

Verifica-se que a Área do Estudo de Impacte Ambiental (EIA) do Projeto, não interfere com quaisquer infraestruturas elétricas de Alta Tensão, Média Tensão, Baixa Tensão e Iluminação pública, integradas na Rede Elétrica de Serviço Público (RESP) e concessionada à E-REDES, pelo que o referido projeto merece o nosso parecer favorável.

Com os melhores cumprimentos,

Área Serviços aos Ativos  
Estudos e Projeto MT - Análises e Pareceres  
O Responsável



Ana Pereira  
(Gestor Operacional)

**Pedido:** 890000149868  
**Número de Cliente:** 1104429785  
**Morada de Fornecimento:**  
AVENIDA ENGENHEIRO VALENTE DE OLIVEIRA S/N  
TALAIDE PORTO SALVO

D075606B7AE19947B1EDEADC5260760BB5081  
  
MUNICIPIO CASCAIS  
PRACA 5 DE OUTUBRO S/N  
CASCAIS  
2750-501 CASCAIS

## Emissão de parecer do pedido de informação prévia

Exmos. Senhores,

### A análise do pedido de informação prévia está concluída

Esta apreciação é baseada nas características atuais das redes elétricas existentes, sendo válida para um período de 2 anos, a contar da data da presente comunicação.

- B Trata-se da análise do pedido de viabilidade para o Plano de Pormenor de Talaide, freguesia de São Domingos de Rana, no concelho de Cascais. O valor da Potência Estimada/Requisitada é informada no processo recebido e tem o valor de 3855 kVA.
- 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. A saída selecionada é a saída LEIO, C.N.1615, PTS 7061 da SE LEIÃO.
- B Assim, o ponto de interligação para a alimentação principal e de recurso, com potência disponível para a potência requisitada de 3855 kVA, será o cabo CN.1150 com ligação em anel da carga do Loteamento entre o PS 1105P1452900 e o PTD 1105D1027300. Corresponde à saída LEIO, C.N.1615, PTS 7061 da SE LEIÃO.
- B Assim, nesta fase viabiliza-se a alimentação em MT-10kV do(s) novo(s) PTD(s) em referência, com a potência requisitada de 3855 kVA, com ligação ao Ponto de Interligação acima definido. O equipamento de média tensão será a 10kV e deverá ser dimensionado para o valor de lcc de 16 [kA]/3s.
- B As linhas para ligação do(s) novo(s) PTD(s) do Loteamento a ser ligado no Ponto de Interligação acima definido, serão constituídas por LS - 10 kV - 1x(3x1x LXHIOZ1(cbe) 240 mm<sup>2</sup>).
- B De referir que as normas abaixo indicadas são aplicáveis na ligação de instalações de serviço particular de Média Tensão, vulgo PS/PTC, caso existam:
  - B Deverá ser previsto para cada um dos PS do empreendimento a instalação de BRA (bloco de rede em anel), constituído por 3 interruptores de rede, em ambiente de hexafluoreto de enxofre - SF<sub>6</sub>, que deve ficar motorizado para efeitos de telecomando (tensão de comando 48 Vdc);
  - B Os seccionadores/interruptores de entrada, quando providos de facas de terra, deverão permitir, pela E-Redes, o seu respetivo encravamento;
  - B O acesso aos PS deve ser fácil, seguro e direto, por meio de uma porta, a partir da via pública. Deverá existir separação física entre o PT de cliente e o PS da E-REDES, que permita o acesso a partir do PS ao PT de cliente, mas sem permitir o acesso inverso. Essa separação pode ser obtida por meio de uma rede metálica, de uma parede em betão, alvenaria ou de outro material com resistência mecânica adequada;
  - B Quando aplicável, os dispositivos de encravamento do gerador do Grupo de Emergência nunca deverão permitir o funcionamento em paralelo com a rede pública;
  - B A contagem de energia será efetuada em Média Tensão, com a cela de medição e contagem integrada no posto de seccionamento;
  - B O ponto de fronteira será a extremidade do cabo, à saída da cela de medição;
  - B De acordo com o disposto no Regulamento de Relações Comerciais e no Guia de Medição, Leitura e Disponibilização de Dados, devem ser previstas condições adequadas para a instalação de telecontagem, nomeadamente no que concerne ao armário para a colocação de equipamento de contagem;
  - B Quando aplicável, nas instalações com proteção assegurada por disjuntores, o requerente deverá proceder a todos os ensaios de regulação de relés e dos transformadores de medida com a supervisão da E-Redes. A documentação técnica, incluindo os esquemas unifilares, deste equipamento deverá ser enviada em suporte informático aquando da ligação da instalação.
  - B Em relação a PST com PTC anexo, a existirem, deverão cumprir as normativas em vigor definidas pelo ORD, ou seja, instalação de bloco de rede em anel, mais cela para TRF, mais Cela para ligação à Cela Medição e Contagem MT para ligação ao PT Cliente, em ambiente de hexafluoreto de enxofre - SF<sub>6</sub>, que deve ficar motorizado para efeitos de telecomando (tensão de comando 48 Vdc). As normas acima referidas para o PS/PTC também deverão ser aplicadas ao PST/PTC no que concerne à instalação de serviço particular (PTC) e ao acesso ao PST.
  - B Em relação a PST, a existirem, deverão cumprir as normativas em vigor definidas pelo ORD, ou seja, instalação de bloco de rede em anel, mais cela para TRF, em ambiente de hexafluoreto de enxofre - SF<sub>6</sub>, que deve ficar motorizado para efeitos de telecomando (tensão de comando 48 Vdc). As normas acima referidas para o acesso ao PS/PTC também deverão ser aplicadas ao PST no que concerne ao acesso pela via pública.

**BALCÃO DIGITAL**

Todos os serviços num único sítio  
balcaodigital.e-redes.pt



**Apoio ao Cliente**

218 100 100  
8h-22h | Dias úteis

**Leitura do Contador**

800 507 507  
24h | Grátis

**Avarias Elétricas**

800 506 506  
24h | Grátis

**WhatsApp Avarias**

913 846 398  
24h

- É da responsabilidade do Requerente a aprovação prévia na Câmara Municipal, da implantação, especto arquitetónico e enquadramento paisagístico do(s) edifício(s) ou cabina(s) pré-fabricada(s) destinado(s) ao(s) Posto(s) de Transformação e Seccionamento, devendo, no entanto, garantir o livre acesso aos Postos de Transformação diretamente da via pública, a qualquer hora do dia ou da noite.
- O(s) Posto(s) de Transformação deverá(ão) cumprir a legislação específica relativa ao Ruído, nomeadamente o DL 9/2007 (Regulamento Geral do Ruído) e o DL 129/2002 (Regulamento dos Requisitos Acústicos do Edifícios) alterado pelo DL 96/2008. Ainda e acerca do ruído em Postos de Transformação, dever-se-á ter em consideração o que está prescrito no documento "Requisitos de ruído para postos de transformação" (D00-C13-030/N) e no Guia para Controlo e Mitigação do Ruído em Postos de Transformação.
- Deverá ser apresentado um projeto de infraestruturas de energia elétrica, do qual farão parte, a rede de Média Tensão, Posto(s) de Transformação e Seccionamento, redes de Baixa Tensão e Iluminação Pública (previamente acordada com a Câmara Municipal), o orçamento, mapa de medições e as peças desenhadas do projeto em formato digital com extensão dwg ou dxf, georreferenciados no sistema Hayford – Gauss, Datum 73.
- O projeto a apresentar deverá considerar a interligação e integração das novas infraestruturas de energia elétrica com as adjacentes, incluindo eventuais modificações destas, sendo neste último caso os encargos respetivos da responsabilidade do Requerente.
- Esta apreciação é baseada nas características atuais das redes elétricas existentes sendo válida para um período de 2 anos, a contar da data da presente carta.

Recomendamos a consulta do "Guia Técnico das Urbanizações", disponível em e-redes.pt.

#### A E-REDES mais perto de si

Pode submeter os seus pedidos, enviar documentos ou colocar questões através do formulário online, disponível na área Contacte-nos, em e-redes.pt. Para tal, deve seleccionar a opção "Ligações à Rede e Aumentos de Potência".

Com os melhores cumprimentos,



João Filipe Nunes

**E-REDES - Distribuição de Eletricidade, S.A.**

**BALCÃO DIGITAL**

Todos os serviços num único sítio  
balcaodigital.e-redes.pt



**Apoio ao Cliente**

218 100 100  
8h-22h | Dias úteis

**Leitura do Contador**

800 507 507  
24h | Grátis

**Avarias Elétricas**

800 506 506  
24h | Grátis

**WhatsApp Avarias**

913 846 398  
24h

Câmara Municipal de Cascais  
Praça 5 de Outubro  
Cascais  
2754-501 - CASCAIS

---

S/ referência

Data

N/ referência

Data

**S030692-202405-ARHTO**

**ARHTO.DPI.00024.2024**

Assunto: Re: PCGT - ID 933 - Plano de Pormenor de Talaíde - Proposta do Plano -  
Pedido de parecer

## 1. Enquadramento

No âmbito das competências da APA-ARHTO a análise efetuada incidu sobre as questões relacionadas com a proteção, conservação e valorização dos recursos hídricos, tendo sido analisados os seguintes elementos constituintes do Plano de Pormenor de Talaíde (PPT):

- Regulamento (março 2024)
- Planta de implantação – Desenho Urbano (formato pdf /1:1000/ fev.2024)
- Planta de Condicionantes – Situação Existente (formato pdf /1:2.000/ fev. 2024)
- Planta de Condicionantes – Situação Proposta (formato pdf /1:1.000/ fev. 2024)

Foram ainda considerados os seguintes documentos que acompanham o PPT:

- Relatório (março 2024)
- Plano de Financiamento e Fundamentação da Sustentabilidade Económica e Financeira
- Planta da Estrutura Ecológica (formato pdf /1:1000/ fev.2024)
- Planta de Infraestruturas - Abastecimento de água (formato pdf /1:1000/ fev.2024)
- Planta de Infraestruturas - Saneamento (formato pdf / 1:1000/ fev.2024)
- 

## 2. Apreciação técnica

### 2.1 Análise dos Elementos constituintes do Plano

#### 2.1.1 Regulamento

No que se refere aos recursos hídricos, que não se identifica nenhuma condicionante na área de intervenção do PPT, não sendo por esse motivo afetadas servidões e restrições de utilidade pública em vigor (SARUP).

---

(Solicita-se que na resposta seja indicada a referência deste documento)

Artigo 8º Modelação de Terrenos – Deverá ser integrado neste artigo a alínea a) do ponto 3 do Artigo 9.º que se refere à modelação dos terrenos, sendo importante que se constitua como regra e não como exceção: “A modelação de terreno a efetuar e/ou as construções a implementar não devem constituir um obstáculo às condições de escoamento superficial na área de intervenção do PPT nem para jusante do mesmo;”

Artigo 9.º Riscos e Vulnerabilidades - O ponto 2 deste artigo identifica risco de cheias e inundações e contaminação dos aquíferos, situação que deverá ser confirmada dado que essa informação não consta dos elementos do Plano apresentados. Considera-se de retirar a alínea a) do ponto 3, que deverá ser integrada no artigo anterior.

Artigo 10.º Sustentabilidade ambiental – recomenda-se que, e tendo sido feito referência à “eficiência energética”, seja considerada ainda a “eficiência hídrica”, que corresponde a um critério relevante no sistema LiderA. Neste contexto, propõe-se a seguinte redação para o ponto 1: “Na área de intervenção do Plano deve garantir-se, e com respeito pela legislação aplicável, a adoção de boas práticas de sustentabilidade, nomeadamente no que respeita à eficiência energética e hídrica.”

Artigo 19º Espaços verdes Privados - A Planta da Estrutura Ecológica identifica o estacionamento à superfície como “Espaço Verde Privado”, situação que a confirmar-se deverá ser identificada neste artigo e representado na Planta de Implantação, recomenda-se ainda que seja adicionado um ponto que assegure para essa utilização, a adoção de soluções que garantam a permeabilidade do solo.

Considera-se importante que sejam adotadas neste artigo as mesmas recomendações que são apontadas para os “Espaços Verdes de Proteção às infraestruturas” (alínea a) e b) do ponto 2 do artigo 23.º) e Espaços Verdes de Utilização Coletiva (alínea b) do ponto 2 do Artigo 24.º).

Artigo 27º Estacionamento - recomenda-se, e à semelhança do referido para o Artigo 19.º, que seja adicionado um ponto que assegure para essa utilização, a adoção de soluções que garantam a permeabilidade do solo devendo ser dada particular atenção se se confirmar que esses espaços se encontram integrados na Estrutura Ecológica.

Artigo 30.º - “Infraestruturas” – permite que esses traçados possam vir a ser ajustados “em fase de projeto” recomendando-se que seja retificado para: “em fase de projeto e em fase de execução”.

### **2.1.2 Peças Desenhadas**

A “Planta de Condicionantes - Planta da situação existente” – identifica as servidões e restrições de utilidade pública em vigor (SARUP) e outras condicionantes presentes na área de intervenção do PPT e envolvente alargada. Recomenda-se – dado o excesso de informação apresentada - a adoção da escala 1:1000 de forma a centrar a informação apresentada na área de intervenção do Plano. É de referir que nos elementos do plano já é apresentada a “Planta de Condicionantes – Extrato do PDM” que faz esse enquadramento. A legenda deverá ainda ser revista de forma a ter correspondência com a representação gráfica que consta da Planta.

Quanto à “Planta de Condicionantes – Situação Proposta” – a informação cartográfica que consta desta planta já se encontra representada na planta anterior pelo que se recomenda a apresentação de apenas, uma Planta de Condicionantes.

Para a “Planta de Implantação – Desenho Urbano” – recomenda-se a revisão da representação dos Espaços Verdes Privados de forma a ter correspondência - com a representação desses mesmos espaços - na Planta da Estrutura Ecológica. Na legenda consta a categoria “Área de Fruição Pública em Parcela Privada” que, a manter-se, deverá constar e ter correspondência no Regulamento e no Relatório da Proposta do Plano.

No Quadro Sinóptico, recomenda-se que seja identificada a “Área de Impermeabilização máxima” em separado, para a Rede viária e para os Espaços Verdes Públicos. Essa designação de “Espaços verdes públicos” deverá ser alterada conforme a designação adotada no Regulamento e na legenda da Planta de Implantação.

Importa realçar a necessidade de ser assegurada a correspondência entre os diferentes documentos do Plano, em particular entre o Relatório, Planta de Implantação e o Regulamento.

## **2.2 Análise dos Elementos que acompanham o Plano**

### **2.2.1 Relatório**

Quanto ao Relatório apresentado, considera-se de referir o seguinte:

O Ponto 3.3.1. “Enquadramento do Plano nas SARUP” deverá constituir-se como ponto autónomo devendo ser retirado do ponto 3.3 “Enquadramento do Plano nos IGT”

Capítulo 7.1.2 Parâmetros de Edificabilidade - para a Parcela 01 e 03 deverá ser confirmado qual o número máximo de camas dado que se apresentam valor diferentes dos apontados por exemplo, para o cálculo das infraestruturas de abastecimento de água e de drenagem de águas residuais.

Ao nível das infraestruturas é referido que existem infraestruturas de abastecimento de água, de drenagem de águas residuais domésticas e de drenagem e aproveitamento das águas pluviais e freáticas, fora da área de intervenção do plano (zona urbana a sul), estando prevista a ligação a essas redes.

No Capítulo 9.2 Infraestruturas de Abastecimento de Água – Solicita-se que seja indicada qual a capacidade total do Reservatório Superior que, conforme referido, “permite o abastecimento de todo o empreendimento e reforça o abastecimento a Talaíde”.

Ao nível da previsão dos consumos, e para a Parcela 01 e Parcela 03 recomenda-se a revisão dos cálculos apresentados que têm por base 240 camas (Parcela 01) e uma ocupação estimada de 75 habitantes (Parcela 03). O capítulo referente aos Parâmetros de Edificabilidade (Cap. 7.1.2) e o Quadro Sinóptico (Planta de Implantação) consideram 260 camas para a Parcela 01 e 200 camas para a Parcela 03.

Está ainda previsto no Relatório o recurso a furos de captação de água subterrânea para o abastecimento da Piscina de Ondas situação que, face aos consumos e finalidade previstos e no contexto da gestão sustentável dos recursos hídricos, a APA/ARHTO não permite. Deste modo comunica-se que a proposta apresentada carece de reformulação.

No Capítulo 9.3 Infraestruturas de Drenagem de Águas Residuais Domésticas - é identificada a rede proposta e a ligação à rede existente (fora da área de intervenção do PPT), sendo ainda efetuada uma análise dos caudais residuais domésticos.

Ao nível da análise dos caudais residuais domésticos e para a Parcela 01 e Parcela 03 recomenda-se a revisão dos cálculos que têm por base 240 camas (Parcela 01) e uma ocupação estimada de 75 habitantes (Parcela 03). O capítulo referente aos Parâmetros de Edificabilidade (Cap. 7.1.2) e o Quadro Sinóptico (Planta de Implantação) consideram 260 camas para a Parcela 01 e 200 camas para a Parcela 03.

No Capítulo 9.4 Infraestruturas de Drenagem e Aproveitamento das águas pluviais e freáticas - considera-se que a solução de drenagem e amortecimento de caudais terá que ser assegurada na área de intervenção do PPT – sem recurso à rede existente - havendo assim a necessidade de se reformular a solução apresentada.

A gestão dos recursos hídricos revela-se determinante quer no que respeita à eficiência hídrica quer no que respeita à gestão do risco e à sustentabilidade ambiental das soluções a adotar na área do PP. Neste contexto considera-se essencial a implementação das seguintes medidas referidas no Relatório:

- “O aproveitamento de 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.”

No Capítulo 13.4 Avaliação e Certificação da Sustentabilidade LiderA - recomenda-se que seja efetuada uma maior articulação com o Certificado do LiderA, identificando no Relatório, as vertentes com maior desempenho que levaram à classificação obtida assim como as oportunidades de melhoria.

Atendendo às matérias relacionadas com os recursos hídricos considera-se de destacar a baixa classificação obtida na vertente “Integração Local”, ao nível do recurso “solo” onde se identifica que apenas “44% de solo é permeável” (classificação C), pelo que seria relevante neste contexto – e também para outras vertentes/critérios consideradas -, a identificação de oportunidades de melhoria que possam vir a ser integradas no âmbito da proposta do PPT.

### **2.2.2 Peças Desenhadas**

A “Planta da Estrutura Ecológica” identifica os espaços verdes que integram essa estrutura. Tal como já foi referido a representação desses espaços deverá ter correspondência com a informação apresentada na Planta de Implantação, Regulamento e no Relatório pelo que se recomenda a sua revisão.

Quanto às Plantas de Infraestruturas apresentadas de abastecimento de água e saneamento – considera-se que as mesmas deverão ser revistas em função do conteúdo do presente parecer.

### **2.2.3 Outras observações relacionadas com os recursos hídricos**

Tal como identificado no relatório da Proposta de Plano, “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.”

No contexto atual de alterações climáticas e da maior prevalência de fenómenos extremos é em sede de ordenamento do território que devem ser acauteladas as situações que permitam que as ocupações previstas sejam acompanhadas das medidas adequadas à sustentabilidade ambiental do território. Neste sentido considera-se imprescindível que no âmbito da área de intervenção do PPT estejam previstas soluções de laminagem/retenção de caudais por forma a minimizar os impactes associados ao acréscimo de caudal decorrente da impermeabilização do solo e a promover a infiltração da água em terreno natural. As soluções a apresentar deverão assegurar que o caudal afluente à ribeira de Talaíde, com a implementação do previsto no PPT não seja superior ao caudal afluente à linha de água na situação atual. A solução de laminagem deverá garantir também que não há agravamento da situação presente quanto às condições de drenagem, no que respeita ao caudal afluente aos coletores pluviais. O período de retorno a considerar para o dimensionamento destas soluções é de 100 anos, devendo ser desde já acauteladas, no interior da área do PP, as áreas necessárias para a implementação destas soluções, cujo projeto será desenvolvido em fases posteriores.

Alerta-se que estas estruturas devem ser preferencialmente naturais, promovendo a infiltração da água no solo e devem situar-se a montante dos pontos de entrega, quer os mesmos ocorram na linha de água, quer na rede pública de drenagem de águas pluviais, de forma a poder reter o acréscimo de águas pluviais geradas com a impermeabilização na área do PPT.

#### **2.2.4 Outras recomendações**

Recomenda-se uma revisão das referências feitas aos capítulos. A título de exemplo:

- O Capítulo 5.2.3 faz referência ao Capítulo “14.4” (que não existe) – substituir por “13.4”.
- O Capítulo 10.4 Certificação da Sustentabilidade – faz referência ao Capítulo “6.2.3” – substituir por “5.2.3”.

#### **2.3 Plano de Financiamento/Sustentabilidade económica e financeira**

De realçar que se encontra identificada a necessidade de criação e reforço das redes de infraestruturas, os arranjos exteriores verdes (incluindo plantações e sementeiras) e a arborização desse espaço.

No Capítulo 1.2.2 Sustentabilidade Económico-financeira é apontada a construção de um aparthotel com 50 apartamentos. Recomenda-se que seja revista a terminologia/tipologia dos empreendimentos turísticos e a sua capacidade de forma a que haja correspondência e coerência com a informação apresentada nos restantes elementos do plano nomeadamente no Relatório e Quadro Sinóptico da Planta de Implantação.

#### **2.4 Conclusão**

Considera-se que as intervenções propostas carecem de ajustamento no que respeita às situações identificadas no presente parecer, pelo que se emite parecer desfavorável, realçando-se:

- A necessidade de revisão da solução de drenagem e amortecimento de caudais na área do PPT, a sujeitar a parecer prévio da Autoridade Nacional da Água;

- A apresentação e aprovação de alternativas ao fornecimento de água para uso na Piscina de Ondas, uma vez que não será autorizada a captação de água subterrânea com esta finalidade.

Os elementos do Plano deverão ainda ser revistos em conformidade com os aspetos acima identificados.

No que respeita à Avaliação Ambiental Estratégica e não obstante o parecer já emitido por este serviço, cabe referir que, e face aos elementos de maior detalhe agora apresentados, não acompanhamos a decisão da Câmara Municipal de Cascais de excluir o PPT desse procedimento de avaliação ambiental estratégica.

Com os melhores cumprimentos,

A Administradora Regional da ARH Tejo e Oeste

SUSANA CRISTINA  
VENTURA CARDOSO  
GOMES MARQUES  
FERNANDES

Assinado de forma digital por  
SUSANA CRISTINA VENTURA  
CARDOSO GOMES MARQUES  
FERNANDES  
Dados: 2024.05.14 15:58:21  
+01'00'

Susana Fernandes

Exma. Senhora  
Eng<sup>a</sup> Paula Portela  
Câmara Municipal de Cascais  
Praça 5 de Outubro 1  
2750-320 Cascais

Sua referência  
E-mail Plataforma PCGT - ID 933

Sua comunicação de  
2024 04 08

Nossa referência  
Ofício LNEG n<sup>o</sup> 00654

Data  
2024 05 08

Assunto: PCGT - ID 933 - Plano de Pormenor de Talaíde - Elaboração  
Envio de Parecer.

Na sequência do e-mail, mencionado em epígrafe, relativo ao Plano de Pormenor de Talaíde, junto se envia o Parecer desta Instituição.

Com os melhores cumprimentos,

O Coordenador da UGHGC

Ruben Pereira Dias

Anexo: O mencionado

**CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS**

*E-mail Plataforma PCGT - ID 933 de 08 de abril de 2024*

**Assunto: PCGT - ID 933 - Plano de Pormenor de Talaíde - Elaboração**

*Nome do Responsável(is) Técnico(s) / Unidade de Investigação*

Mestre Susana Machado / Unidade de Geologia, Hidrogeologia e  
Geologia Costeira

Maio | 2024

## PARECER

Solicita a Câmara Municipal de Cascais ao LNEG, na sua qualidade de Entidade com Responsabilidades Ambientais Específicas e Entidade Representativa de Interesses Públicos, parecer sobre o Plano de Pormenor de Talaíde (PPT), situado no concelho de Cascais, freguesia de São Domingos de Rana.

Conforme expresso na documentação consultada, pretende-se intervir numa área com cerca de 9 ha onde atualmente se encontram diversos núcleos urbanos dispersos que não se encontram infraestruturados, articulados com uma rede rodoviária deficiente.

Pretende-se implantar uma unidade hoteleira e um equipamento de lazer ligado à atividade do surf, de carácter estratégico e dimensões relevantes, empreendimento que a Câmara Municipal de Cascais considerou de reconhecido interesse estratégico. Este facto incentivou a Câmara a promover a elaboração deste plano, de modo a alterar a classificação e qualificação do solo para que fossem criadas as condições necessárias para a instalação daquele complexo.

### **Avaliação Ambiental Estratégica**

A área de intervenção do PPT localiza-se numa zona onde afloram exclusivamente rochas basálticas pertencentes ao Complexo Vulcânico de Lisboa, do Cretácico Superior, não abrangendo zonas sensíveis do ponto de vista geológico, nem zonas de particular relevância em termos de salvaguarda e proteção de recursos geológicos e de património geológico. Face à análise efetuada sobre a fundamentação apresentada para a não sujeição a AAE do PPT, concorda-se com a não sujeição a procedimento de AAE do PP de Talaíde.

### **Proposta de Plano**

O Relatório do Plano apresenta de um modo extremamente sintético e incompleto no que se refere à geologia e aos riscos naturais da área de intervenção, devendo esta caracterização e diagnóstico ser desenvolvida de um modo mais aprofundado, recorrendo a figuras que ilustrem aquelas temáticas. Em particular, no que se refere ao risco sísmico, aquela caracterização e diagnóstico torna-se mais premente visto que a área de intervenção se situa numa zona de elevada suscetibilidade sísmica.

Sobre o Regulamento do Plano, e tendo em conta a geologia da área, consideramos que o articulado apresentado é suficiente, visto que é ali reforçado que o Regulamento do PDM de Cascais deve ser atendido.

## **PARECER**

**Entidade:** Lisboagás GDL – Sociedade Distribuidora de Gás Natural de Lisboa, S.A.

**Processo CCDRLVT:** 933

**Projecto:** *Plano de Pormenor de Talaíde  
Câmara Municipal de Cascais*

**Conferência Procedimental:** 14 de Maio de 2024

### **OBSERVAÇÕES:**

#### **1. INFRAESTRUTURAS SUJEITAS A REGIMES DE SERVIDÃO LEGAL**

Na área abrangida pelo Plano a Lisboagás não dispõe de quaisquer infraestruturas sujeitas a regimes de servidão legal.

#### **2. INTERFERÊNCIAS COM OUTRAS INFRAESTRUTURAS DA LISBOAGÁS**

No âmbito do Plano não foram identificadas quaisquer intervenções suscetíveis de causar dano às infraestruturas da Lisboagás.

#### **3. ABASTECIMENTO COM GÁS NATURAL DAS EDIFICAÇÕES NA ÁREA DO PLANO**

Nos elementos do Plano, e no que se refere a infraestruturas de distribuição de gás, é apresentada uma peça desenhada com uma proposta de traçado de rede de distribuição, desenvolvido a partir de uma linha existente na Rua D. Afonso IV.

Para as potências indicadas no Relatório do Plano o abastecimento a partir daquele ponto é tecnicamente viável e não coloca qualquer restrição em matéria de capacidade das infraestruturas.

### 3. ABASTECIMENTO COM GÁS NATURAL DAS EDIFICAÇÕES NA ÁREA DO PLANO (cont.)

No entanto, a definição, projeto final e construção das infraestruturas necessárias será responsabilidade da Lisboagás ( podendo, nos termos da regulamentação aplicável, haver lugar a uma participação dos promotores nos custos associados às obras necessárias ).

#### CONCLUSÃO:

Face ao exposto nos pontos anteriores, a Lisboagás emite **parecer favorável** ao Plano de Pormenor de Talaíde.

Lisboa, 10 de Maio de 2024



Carlos A. Silva  
(Projeto e Suporte às Infraestruturas)

Enviado exclusivamente em  
formato eletrónico para:  
Plataforma PCGT

À  
Comissão de Coordenação e  
Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale  
do Tejo  
A/C do  
Presidente da Comissão Consultiva

S/ Referência	S/ Comunicação	N/ Antecedentes	N/ Referência	Data
PCGT - 933	19/04/2024		S/24/39013 Proc. N.º: 150.10.400/2024/3	12-05-2024

**Assunto:** **Plano de Pormenor de Talaíde** - Elaboração - Convocatória para conferência procedimental / Manifestação de posição sobre a Proposta do Plano

1. No seguimento da V/ comunicação acima referenciada sobre o assunto e registada nestes serviços sob o n.º E/24/94176, este Instituto vem apresentar a sua manifestação de posição sobre a Proposta do IGT em apreço, conforme a seguir se desenvolve.
2. Considerando o disposto no artigo 84.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (*RJIGT: Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na atual redação dada pelo DL n.º 10/2024, de 08/01*), e de modo a facilitar o decurso da Conferência Procedimental a realizar no próximo dia 14/05//2024, bem como a elaboração da respetiva Ata, cumpre a esta entidade informar o seguinte:

2.1 Relativamente ao conteúdo dos elementos fundamentais e dos que acompanham a proposta do Plano de Pormenor em análise, designadamente sobre os aspetos relacionados com as infraestruturas rodoviárias integradas na Rede Rodoviária Nacional (RRN), estradas regionais e estradas desclassificadas sob jurisdição da IP, S.A., e com o domínio público ferroviário, verifica-se o seguinte:

2.1.1 No âmbito das infraestruturas rodoviárias verifica-se que não incidem sobre a área de intervenção do plano municipal em análise, nenhuma infraestruturas rodoviárias que correspondam às seguintes condições:

a) Infraestruturas rodoviárias que integram a RRN estabelecida no

Plano Rodoviário Nacional (PRN 2000) <sup>1</sup>, face à sua hierarquização e à respetiva jurisdição:

- a.1. **Rede Nacional Fundamental** [Itinerários Principais (IP)];
  - a.2. **Rede Nacional Complementar** [Itinerários Complementares (IC) e Estradas Nacionais (EN)];
  - a.3. **Rede Nacional de Autoestradas** (RNA);
  - a.4. **Estradas Regionais** (ER) sob jurisdição da IP, S.A. e jurisdição municipal.
- b) Estradas não incluídas no PRN, mas sujeitas ao disposto no EERRN:
- b.1. **Estradas Nacionais desclassificadas**, que ainda se mantêm no domínio público nacional e se encontram sob a jurisdição da IP, S.A.;
  - b.2. **Estradas Nacionais desclassificadas** que se encontram sob gestão do município, mas que não foram ainda objeto da mutação dominial;
  - b.3. **Ligações à RRN** (outras estradas).
- c) **“Nós rodoviários”**.
- d) Nos elementos do plano não constam referências sobre a previsão de obras e/ou estudos, designadamente:
- d.1. Realização a curto/médio prazo de infraestruturas rodoviárias previstas (*informação a confirmar pela IP, S.A.*);
  - d.2. Existência de estudos ou projetos relativos a infraestruturas rodoviárias em curso com incidência no território concelhio (*informação a confirmar pela IP, S.A.*).

2.1.2 No território municipal abrangido pelo plano em análise não se regista a existência de infraestruturas ferroviárias, nem sobre a eventual previsão de obras e/ou estudos/projetos daquelas infraestruturas.

3. Este Instituto não integra o conjunto das entidades com responsabilidades ambientais específicas (ERAE) consultadas no âmbito do procedimento da Avaliação Ambiental Estratégica (AAE), pelo que não se manifesta sobre a mesma.
4. Face ao exposto, resulta que o plano de pormenor em avaliação não incorpora matérias sobre as quais o IMT, I.P. se tenha de pronunciar, pelo que consideramos

---

<sup>1</sup> Aprovado pelo Decreto-Lei nº 222/98, de 17 de julho, retificado e alterado pela Declaração de Retificação n.º 19-D/98, de 31 de outubro e pela Lei nº 98/99, de 26 de julho (1ª alteração) e pelo Decreto-Lei nº 182/2003, de 16 de agosto (2ª alteração).

que este Instituto se encontra dispensado da participação na Conferência Procedimental a realizar no próximo dia 14/05/2024, pelas 14:30h.

Com os melhores cumprimentos,

**Pedro Silva Costa**  
Diretor de Serviços  
Gestão de Contratos e Concessões

*(no uso das competências subdelegadas pela Vogal do Conselho Diretivo do IMT, I.P., nos termos dos n.º 1 e n.º 10 do Despacho nº 12875/2022, de 26 de outubro, publicado no Diário da República, 2ª série, de 8-11-2022)*

*DSGCC/JLP/ACS*

Do ponto de vista formal, o acompanhamento dos procedimentos de formação dos Instrumentos de Gestão Territorial resulta do disposto na Lei de Bases da Política de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPSOTU1) e do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT 2), cabendo à Direção-Geral do Território (DGT) acautelar, nas matérias que estão no âmbito das suas competências, que são respeitados os requisitos e orientações que resultam deste quadro legal, regulamentar e institucional.

O presente documento traduz o parecer da DGT no que respeita às matérias da sua competência, emitido com base na análise das Plantas que constituem a proposta de *Elaboração do Plano de Pormenor de Talaíde*.

Na sequência da solicitação através da PCGT APOIO, e após apreciação efetuada sobre uma amostra da documentação disponibilizada na Plataforma no Separador *Acompanhamento – Conferência Procedimental*, vimos informar o seguinte:

## **1. INFRAESTRUTURA GEODÉSICA NACIONAL**

A Rede Geodésica Nacional (RGN) e a Rede de Nivelamento Geométrico de Alta Precisão (RNGAP) constituem os referenciais oficiais para os trabalhos de georreferenciação realizados em Portugal e encontram-se protegidos pelo Decreto-Lei nº 143/82, de 26 de abril. A informação sobre a localização dos vértices geodésicos da RGN e das marcas de nivelamento da RNGAP pode ser consultada na página de internet da DGT:

<https://www.dgterritorio.gov.pt/dados-abertos>

Caso seja necessário poderá ser solicitada à DGT uma listagem da informação da RGN e da RNGAP.

Esta informação consta do Registo Nacional de Dados Geográficos (RNDG) e pode também ser consultada através do Sistema Nacional de Informação Geográfica (SNIG):

<https://snig.dgterritorio.gov.pt/>

N.º Req.	Requisitos	Suporte legal	Conforme (S / N / NA)
1.1	Os vértices geodésicos da RGN deverão ser corretamente representados na Planta de Condicionantes, com os respetivos topónimos e a cota de terreno.	DL 143/1982	<b>NA</b>

### Restrições

- A zona de proteção dos vértices geodésicos da RGN é constituída por uma área circunjacente ao sinal, nunca inferior a 15 metros de raio, e deve ser assegurado que qualquer edificação ou arborização a implantar não vai obstruir as visibilidades das direções constantes das respetivas minutas de triangulação.
- Deve ser assegurada a integridade física das marcas de nivelamento da RGNAP apesar de estas não terem que ser representadas na Planta de Condicionantes.
- O desenvolvimento de algum projeto que dificulte ou condicione a normal função dos vértices geodésicos ou das marcas de nivelamento, nomeadamente a violação da zona de respeito dos primeiros, ou das suas visibilidades, requer a solicitação de um parecer prévio à DGT sobre a viabilidade da sua remoção ou da sua realocização.

S – Sim; N – Não; NA - Não se aplica.

**NA** – Dentro do limite deste Plano de Pormenor não existem vértices geodésicos.

## 2. CARTOGRAFIA

Os requisitos das plantas que constituem os planos territoriais são estabelecidos principalmente no projeto de portaria que estabelece o Sistema de Submissão Automática dos Instrumentos de Gestão Territorial (SSAIGT) e a Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT) e na Norma Técnica sobre o Modelo de Dados e Sistematização da Informação Gráfica dos PDM, utilizando as definições estabelecidas no Decreto Regulamentar nº 5/2019, de 27 de setembro. A escolha de cartografia topográfica a utilizar na elaboração dos planos territoriais enquadra-se no DL nº 193/95, de 28 de julho republicado pelo DL nº 130/2019, de 30 de agosto. Para mais informação sobre a cartografia a usar nos planos deve ser consultado o documento “Princípios orientadores para a produção de cartografia topográfica vetorial com as Normas e Especificações Técnicas para da Direção-Geral do Território”, disponível na página de Internet da DGT.

N.º Req.	Requisitos	Suporte legal	Conforme (S / N / NA)
2.1	Os planos de pormenor só podem utilizar cartografia topográfica vetorial.	DL 130/2019 Art.15º-A / 3	<b>N(1)</b>
2.2	A cartografia topográfica (vetorial ou de imagem) a utilizar nos planos territoriais é obrigatoriamente oficial ou homologada.	DL 130/2019 Art.15º-A / 1	<b>S</b>
2.3	A cartografia oficial e homologada consta do Registo Nacional de Dados Geográficos (RNDG) integrado no Sistema Nacional de Informação Geográfica (SNIG).	DL 130/2019 Art.3º / 5	<b>S</b>
2.4	Em Portugal continental, a cartografia topográfica para fins de utilização pública deve ser elaborada e atualizada com base no sistema de georreferência PT -TM06/ETRS89 (EPSG:3763).	DL 130/2019 Art.3º-A / 1	<b>S</b>
2.5	A cartografia topográfica a utilizar deve cumprir os seguintes <b>requisitos de exatidão posicional</b> planimétrica e altimétrica: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Melhor ou igual a 0,30 metros em planimetria e 0,40 metros em altimetria.</li> </ul>	DL 130/2019 Art.15º-A / 9	<b>S</b>
2.6	A cartografia topográfica a utilizar nos planos territoriais deve observar, à data da deliberação municipal ou intermunicipal que determina o início do procedimento de elaboração, alteração ou revisão do plano, o <b>seguinte prazo</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>• cartografia oficial ou homologada, com data de edição ou de despacho de homologação inferior a três anos.</li> </ul>	DL 130/2019 Art.15º-A / 5 <b>Alterado p/ Decreto-Lei n.º 45/2022 de 8 de julho</b>	<b>S</b>
2.7	As plantas que constituem os planos territoriais, contêm uma legenda que é formada por duas partes: <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>A legenda rótulo</b>, com as indicações necessárias à identificação da planta;</li> <li>• <b>A legenda da simbologia</b>, com as indicações de descodificação dos símbolos utilizados na planta.</li> </ul>	DR nº 5/2019 (conceitos nos domínios do OTU)	<b>S</b>
Na <b>legenda rótulo</b> deve constar a seguinte informação:			
2.8	a) Indicação do tipo de plano e respetiva designação, de acordo com a tipologia dos planos territoriais estabelecida na lei;		<b>S</b>

N.º Req.	Requisitos	Suporte legal	Conforme (S / N / NA)
2.9	b) Designação da planta, tendo por referência o conteúdo documental estabelecido na lei para a figura de plano em causa;	DR nº 5/2019 (conceitos nos domínios do OTU)	<b>S</b>
2.10	c) Data de edição e número de ordem da planta no conjunto das peças que integram o plano;		<b>S</b>
2.11	d) Indicação da escala de representação para a reprodução em suporte analógico, ou em suporte digital no formato de imagem;		<b>S</b>
2.12	e) Identificação da entidade pública responsável pelo plano;		<b>S</b>
2.13	f) Identificação da versão da Carta Administrativa Oficial de Portugal (CAOP) utilizada;		<b>N(2)</b>
	g) Identificação da cartografia topográfica vetorial e/ou cartografia topográfica de imagem utilizada na elaboração da carta base, designadamente:		
2.14	i. Se cartografia oficial: entidade produtora, série cartográfica e/ou ortofotocartográfica oficial, entidade proprietária e data de edição;		<b>NA</b>
2.15	ii. Se cartografia homologada: entidade proprietária, entidade produtora, data e número de processo de homologação e entidade responsável pela homologação;		<b>S</b>
2.16	iii. Data e número de processo de homologação de atualização de cartografia topográfica vetorial e entidade responsável pela homologação, se aplicável;		<b>NA</b>
2.17	iv. Sistema de georreferência aplicável de acordo com o estabelecido na lei;		<b>S</b>
2.18	v. Exatidão posicional planimétrica e altimétrica e a exatidão temática, se aplicável, de acordo com as especificações técnicas da cartografia utilizada.	<b>N(3)</b>	

S – Sim; N – Não; NA - Não se aplica.

**N(1)** – Na planta de condicionantes “PPT\_PD-02-Plt-Condicionantes-Exist.pdf” não foi utilizada apenas cartografia vetorial.

N.º Req.	Requisitos	Suporte legal	Conforme (S / N / NA)
	<b>N(2)</b> – Não existe referência à versão da CAOP utilizada.		
	<b>N(3)</b> – O valor de exatidão posicional altimétrica deverá ser 0.40m (conforme as especificações técnicas da cartografia utilizada).		

### Recomendações

#### **DR nº 5/2019 (conceitos nos domínios do OTU)**

Na **legenda da simbologia** devem constar todos os símbolos utilizados na planta, organizados e designados de acordo com o catálogo de objetos utilizado na elaboração da planta.

Na reprodução da planta em suporte analógico ou em suporte digital com formato de imagem esta legenda é imprescindível para a leitura da planta.

As plantas que constituem os planos territoriais devem permitir a sua reprodução em suporte digital com formato de imagem em escalas que tenham em consideração a escala da carta base e permitam uma visão de conjunto do modelo de organização territorial e com o detalhe adequado ao objeto e conteúdo material do tipo de plano.

Usualmente a escala de representação adotada para o Plano de pormenor é a escala 1:2 000 ou superior.

### **3. LIMITES ADMINISTRATIVOS**

Os limites administrativos encontram-se representados na Carta Administrativa Oficial de Portugal (CAOP). Esta carta regista o estado da delimitação e demarcação das circunscrições administrativas do País e é publicada anualmente.

A Direção-Geral do Território é responsável pela execução e manutenção da CAOP, de acordo com a alínea l) do n.º 2 do artigo 2.º do Decreto Regulamentar n.º 30/2012, de 13 de março.

As competências da DGT em matéria de delimitação administrativa estão circunscritas à representação de limites para fins cadastrais e cartográficos. A Assembleia da República é o organismo com competência para a criação, extinção e modificação de autarquias locais, cf. CRP art.164º alínea n, incluindo a fixação legal de novos limites administrativos.

Os dados da CAOP são geridos numa base de dados geográficos e são disponibilizados sem custos para os utilizadores através de serviços de visualização (WMS) e descarregamento (ATOM), disponíveis no site da DGT:

<https://www.dgterritorio.gov.pt/cartografia/cartografia-tematica/caop>

Esta informação consta do RNDG e pode também ser consultada através do SNIG:

<https://snig.dgterritorio.gov.pt/>

N.º Req.	Requisitos	Suporte legal	Conforme (S / N / NA)
3.1	Os limites administrativos devem estar representados nas plantas que constituem os planos territoriais.		<b>N(1)</b>
3.2	Os limites administrativos representados no plano territorial devem ser os que constam a edição mais recente da Carta Administrativa Oficial de Portugal (CAOP), disponível à data que determina a elaboração, revisão ou alteração do plano territorial.  Sempre que no decurso dos trabalhos venham a ficar disponíveis edições mais atualizadas da CAOP e que tal se justifique, deverá ser utilizada a edição mais atualizada.		<b>N(1)</b>
3.3	Na legenda das plantas que constituem os planos territoriais deve ser indicada a versão e data de edição da CAOP utilizada.	DR nº 5/2019 (conceitos nos domínios do OTU)	<b>N(1)</b>
3.4	A simbologia utilizada para a representação dos limites administrativos deve constar da legenda da respetiva planta.		<b>N(1)</b>

S – Sim; N – Não; NA - Não se aplica.

**N(1)** - Este PP está inserido na freguesia de São Domingos de Rana (município de Cascais). No entanto, encontra-se adjacente à freguesia de Rio de Mouro (município de Sintra). Assim sugere-se que sejam representados os limites de freguesia nas peças desenhadas. Não existe referência à versão da CAOP utilizada.

Recomenda-se que todas as peças desenhadas tenham os limites administrativos representados (concelho e freguesia), bem como a sua referência na Legenda. Deve também constar a referência à CAOP utilizada.

#### **4. SISTEMA DE SUBMISSÃO AUTOMÁTICA (SSAIGT)**

Para desmaterialização dos programas e planos territoriais e melhoria progressiva da fiabilidade, rigor e eficiência da disponibilização da informação sobre IGT, encontra-se desenvolvido o Sistema de Submissão Automática (SSAIGT) destinado ao envio dos instrumentos de gestão territorial para publicação no Diário da República (DR) e para depósito na Direção Geral do Território (DGT).

Esta plataforma é de utilização obrigatória e constitui a infraestrutura através da qual são praticadas todas as formalidades relativas aos procedimentos já referidos e em conformidade com a Portaria nº 245/2011 de 22/6 e com o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

Deste modo e em antecipação aos referidos atos de publicação no Diário da República e depósito na DGT, considera-se oportuno que a autarquia promova a verificação da conformidade das peças e plantas do presente instrumento de gestão territorial a publicar e a depositar, com os requisitos e condições formais e operacionais de acesso do SSAIGT (ver Anexo I).

Com este objetivo, anexa-se uma lista para a verificação do conteúdo documental desmaterializado do PP com a indicação dos ficheiros que devem ser submetidos no SSAIGT.

Para informações complementares disponibilizam-se os seguintes *links* para a página da DGT:

- Manual de utilização (SSAIGT):  
[https://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/Manuais\\_SSAIGT/ManualUtilizador\\_IGT\\_planos-prog.pdf](https://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/Manuais_SSAIGT/ManualUtilizador_IGT_planos-prog.pdf)
- Área de Apoio do SSAIGT (versão de dezembro de 2022):  
<http://ssaigt.dgterritorio.pt/AreaApoioIGT/AreaApoio.htm>

#### **5. CONCLUSÃO**

O parecer da DGT é desfavorável. Deverão ser corrigidos os requisitos 2.1, 2.13 e 2.18 de **2. Cartografia**. Recomenda-se o referido em **3. Limites administrativos**.

Publicação do Plano de Pormenor		Obrigatoriedade de		Formato para publicação* DOC, DOCX, RTF, ODF, ODT, XLS, XLSX, ODS, PDF destrancado; imagens JPG; tabelas XLS 1 envio = 1 fich. ZIP	Formato para depósito** se original em formato editável: DOC, DOCX, RTF, ODF, ODT, XLS, XLSX, ODS, PDF; se original em suporte analógico: formato imagem (JPG, PNG, TIF, ...); 1 envio = 1 fich. ZIP
		publicação	depósito		
<b>Peças fundamentais (escritas e gráficas) a submeter na plataforma do SSAIGT</b> (as que constituem o Plano conforme referido no respetivo Regulamento, em conformidade com o n.º 1 do art. 107.º do RJIGT)					
<b>Peças escritas</b>					
	Texto do ato a publicar	sim	sim	editável de entre os acima referidos	PDF, ou qualquer outro formato do documento oficial, conforme acima referido
	Deliberação sobre o procedimento (elaboração, revisão, alteração ou alteração por adaptação ou alteração simplificada, retificação, correção matricial, revogação, suspensão pelo município ou pelo governo, medidas preventivas e normas provisórias).	sim	sim	editável de entre os acima referidos	PDF, ou qualquer outro formato do documento oficial, conforme acima referido
	Regulamento (conforme alínea a), n.º 1, art.º 107º do RJIGT - DL n.º 80/2015)	sim	sim	editável de entre os acima referidos	PDF, ou qualquer outro formato do documento oficial, conforme acima referido
<b>Peças gráficas</b>					
	Planta de implantação (conforme alínea b), n.º 1, art.º 107º do RJIGT - DL n.º 80/2015)	sim	sim	vetorial (shape file) georeferenciado e raster (TIFF e TFW)	PDF ou qualquer outro (TIFF, JPEG, PNG, etc.), conforme acima referido
	Planta de condicionantes (conforme alínea c), n.º 1, art.º 107º do RJIGT - DL n.º 80/2015)	sim	sim	vetorial (shape file) georeferenciado e raster (TIFF e TFW)	PDF ou qualquer outro (TIFF, JPEG, PNG, etc.), conforme acima referido
<b>Peças que acompanham/complementares a submeter na plataforma do SSAIGT (as referidas no respetivo Regulamento, em conformidade com o n.º 2 e seguintes do art. 107.º do RJIGT)</b>					
<b>Peças escritas</b>					
	Todas as referidas no respetivo ponto do Regulamento	não	sim	n.a.	PDF ou qualquer outro formato, conforme acima referido
<b>Peças gráficas</b>					
	Todas as referidas no respetivo ponto do Regulamento	não	sim	n.a.	pdf ou qualquer outro (TIFF, JPEG, PNG, etc.), conforme acima referido

\* Manual de apoio SSAIGT, ponto 6.2

\*\* Manual de apoio SSAIGT, ponto 6.3

## Observações:

- . Sistema de coordenadas aplicável às peças gráficas: ETRS89TM06;
- . Se submissão de ficheiros de base de dados: mdb ou gdb;
- . Se submissão de ficheiros tabelas de dados: xls ouxlsx
- . Sempre que se trate de alteração, alteração por adaptação, correções materiais, retificação, medidas preventivas ou suspensão de planos em vigor com implicações nas peças gráficas, são enviados cumulativamente, para cada peça gráfica:
  - ficheiro vetorial (shape file)
  - ficheiro raster (TIFF uncompressed e respetivo TFW) da área/polígono(s) em causa
  - ficheiro raster (TIFF uncompressed e respetivo TFW) de toda a planta

[Informações adicionais - Área de Apoio do SSAIGT](#)

**VOLUME 4**  
**PONDERAÇÃO DA CONFERÊNCIA  
PROCEDIMENTAL E DAS REUNIÕES DE  
INTERAÇÃO/ARTICULAÇÃO COM AS  
ENTIDADES DA TUTELA**

**ANEXO II – PARECER APA-ARHTO  
[2025]**

Câmara Municipal de Cascais  
Praça 5 de Outubro  
2754-501 - CASCAIS

S/ referência

Data

N/ referência

Data

**S002996-202501-ARHTO**

**ARHTO.DPI.00024.2024**

**Assunto:** PCGT - ID 933 - Plano de Pormenor de Talaíde - Proposta do Plano - Envio de parecer sobre os elementos finais

No âmbito do acompanhamento do procedimento de elaboração do Plano de Pormenor de Talaíde (PPT), foi solicitada à ARHTO/DPI, a apreciação dos elementos finais do Plano, tendo sido disponibilizados na Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT), pela Câmara Municipal de Cascais, a 23 de dezembro de 2024, os elementos que fazem parte integrante da versão final da Proposta do Plano.

Atendendo ao conteúdo do parecer desfavorável emitido pela APA/ARHTO (n/ ref.<sup>a</sup> S030692-202405-ARHTO.DPI) ], no âmbito da Conferência Procedimental realizada a 14 de maio de 2024, a Câmara Municipal de Cascais convocou a APA/ARHTO para reunião de articulação/interação com todos os intervenientes nesse procedimento. Essa reunião realizou-se no dia 9 de janeiro de 2024, nas instalações desta entidade, na Rua Artilharia Um, em Lisboa.

Face aos elementos do plano disponibilizados para apreciação e à informação fornecida nessa reunião, considera-se de referir que se encontram reunidas as condições para a aprovação dos elementos finais do Plano. Neste contexto, emite-se parecer favorável condicionado, aos aspetos pontuais referidos no Anexo I do presente parecer.

Mais se informa que, atentos os desenvolvimentos havidos, conforme consta no Anexo I, esta entidade não tem nada a opor à decisão da Câmara Municipal de Cascais de não sujeição deste procedimento a AAE.

Com os melhores cumprimentos,

A Administradora Regional da ARH Tejo e Oeste

Susana Fernandes

Anexo I – Análise da Proposta do Plano de Pormenor de Talaíde

(Solicita-se que na resposta seja indicada a referência deste documento)

## **ANEXO I – ANÁLISE DA PROPOSTA DO PLANO DE PORMENOR DE TALAÍDE**

### **1. Enquadramento**

Para efeitos de emissão de parecer, os elementos do Plano enviados foram disponibilizados na PCGT em formato não editável PDF, peças escritas e desenhadas dos elementos fundamentais, dos elementos que acompanham o plano e anexos.

No âmbito das competências da APA-ARHTO a análise efetuada incidiu sobre as questões relacionadas com a proteção, conservação e valorização dos recursos hídricos, tendo sido analisados os seguintes elementos constituintes do Plano de Pormenor de Talaíde:

- Regulamento (out.2024)
- Planta de implantação – Desenho Urbano (pdf /1:1000/ out.2024)
- Planta de Condicionantes – Situação Existente (pdf /1:1.000/ out. 2024)
- Planta de Condicionantes – Situação Proposta (pdf /1:1.000/ out. 2024)

Foram ainda considerados os seguintes documentos que acompanham o PPT:

- Relatório do Plano (dez.2024)
- Programa de Execução (out.2024)
- Plano de Financiamento (out.2024)
- Planta da Estrutura Ecológica Urbana (pdf /1:1000/ out.2024)
- Planta de Modelação (pdf/1:1000/out.2024)
- Planta de Ordenamento I – Situação Proposta (pdf /1:1000/ out.2024)
- Planta de Ordenamento II – Situação Proposta (pdf /1:1000/ out.2024)
- Planta de Ordenamento III – Situação Proposta (pdf /1:1000/ out.2024)
- Planta de Sugestão de Ocupação (pdf /1:1000/ out.2024)
- Planta de Infraestruturas - Abastecimento de água (pdf /1:1000/ fev.2024)
- Planta de Infraestruturas - Saneamento (pdf / 1:1000/ out.2024)
- Extrato do Relatório da Rede de Abastecimento-Laminagem
- Tabela ponderação pareceres da APA

Foram ainda considerados os seguintes documentos anexos:

- Anexo VIII - Relatório de Certificação LiderA (out.2024)
- Anexo III - Título Único Ambiental -Furo

Foi ainda considerada a informação fornecida na reunião de 09/01/2025 acima mencionada, destinada a esclarecer os aspetos que fundamentaram o parecer desfavorável emitido por esta entidade.

Esse parecer foi desfavorável atendendo a duas questões fundamentais:

- O sistema de abastecimento de água e a informação sobre o consumo de água nas suas diferentes utilizações.

- A ausência de soluções de laminagem e amortecimento de caudais, consideradas indispensáveis, face à impermeabilização prevista.

Atendendo as disposições legais em vigor, e ponderada a probabilidade destas situações virem a produzir efeitos significativos no ambiente, nas questões relacionadas com os recursos hídricos, esta entidade pronunciou-se nesse parecer, sobre a necessidade de sujeição do PPT a Avaliação Ambiental Estratégica.

## **2. Análise técnica**

Da análise aos elementos finais do PPT agora entregues e atentos os esclarecimentos da equipa do plano/CMC verifica-se que, no que respeita à solução de laminagem e amortecimento de caudais preconizada (três bacias de retenção subterrâneas) a mesma é aceitável e prevê que não exista agravamento das condições de bacias de retenção a jusante da área do plano (quer no meio hídrico quer nas infraestruturas existentes a jusante), face à situação presente e tendo como referência a ocorrência de pluviosidade com um período de retorno de 100 anos. A solução a desenvolver em fase de licenciamento e a executar deverá respeitar estas premissas, o que deverá desde já ser assegurado no regulamento do plano.

No que respeita ao sistema de abastecimento de água e aos consumos cabe referir que se considera que, não obstante o uso turístico previsto, as capitações apontadas de 250 l/ocupante são excessivas e devem conformar-se com a premência do uso eficiente e sustentável da água no contexto atual e futuro, valorizando este recurso, sujeito a períodos cada vez mais frequentes de escassez. Na reunião havida foi evidenciada a preocupação com as origens e disponibilidades de água e transmitido pela equipa/promotor estarem a ser desenvolvidas soluções, nomeadamente de reutilização, que permitam reduzir os consumos de água da rede pública e de origem subterrânea. Acresce referir que a disponibilidade do recurso é limitada e que as condicionantes que venham a ser impostas decorrerão do contexto legal e das disponibilidades existentes e verificar-se-ão em sede de licenciamento, ou noutra legalmente prevista face aos regimes legais aplicáveis aos projetos a desenvolver na área do plano. Salienta-se que estas condicionantes são dinâmicas atendendo aos condicionalismos que se verifiquem, à data, na utilização da água na massa de água em presença.

Em síntese, dos elementos entregues observa-se que foram consideradas as recomendações do parecer emitido por esta entidade em maio de 2024 (n/ ref.<sup>a</sup> S030692-202405-ARHTO), relativo à Proposta de Plano, de março de 2024, pelo que as observações agora apontadas referem-se apenas a situações pontuais.

### **2.1 Elementos constituintes do PPT**

**Regulamento** - Analisado o Regulamento de out.2024, considera-se de referir que foram integradas as recomendações que constam do parecer mencionado, nomeadamente quanto

aos Artigos 8.º (modelação dos terrenos), Artigo 9.º (riscos e vulnerabilidades), Artigo 10.º (sustentabilidade ambiental), Artigo 19.º (áreas verdes privadas), Artigo 20.º (áreas de fruição pública em parcela privada), Artigo 27.º (disposições gerais/estacionamento) e Artigo 31.º (Infraestruturas).

Recomenda-se ainda a seguinte retificação:

O Artigo 3.º - Relação com outros Instrumentos de Gestão Territorial – na alínea e) deverá ser atualizado o diploma de aprovação do PGRH atendendo a que é a Resolução do Conselho de Ministros n.º 62/2024, de 3 de abril, que aprova os PGRH de 3º Ciclo (2022-2027). Deverá ainda eliminar-se a referência "(PGRH 5.ª)" e substituir-se por PGRH RH5A.

No Artigo 28.º - Estacionamento – recomenda-se que seja adicionado um parágrafo que assegure para essa utilização, a adoção de soluções que garantam a permeabilidade do solo. **Peças Desenhadas** - As Plantas de Condicionantes e Planta de Implantação – Desenho Urbano, (out.2024) foram revistas de acordo com as recomendações da APA/ARHTO, encontrando-se assegurada a correspondência entre os diferentes documentos do Plano.

## 2.2 Elementos que acompanham o PPT

**Relatório** do Plano - Foram adotadas as recomendações e retificações solicitadas por esta entidade.

Considera-se de referir que foi adicionado um capítulo relativo às Bacias de retenção (Cap.11.4) identificando para a área em causa soluções de laminagem/retenção de caudais pluviais, considerando o período de retorno de 100 anos, conforme apontado pela APA. Esta solução técnica teve, na reunião mencionada de 9 de janeiro um acolhimento favorável por parte da APA/ARHTO. Não foram apresentadas peças desenhadas nem foi pormenorizada essa solução, salvaguardando-se, assim, a necessidade de se aprofundar e obter aprovação em fase posterior, com base no(s) projeto(s) de execução a desenvolver.

Capítulo 3.3 Enquadramento nos IGT - as referências a "PGRH 5ª" deverão ser substituídas por: PGRH RH5A.

Capítulo 12.4 Certificação da Sustentabilidade - recomenda-se que seja retirado este capítulo, atendendo a que se apresenta no Capítulo 15.4 – Avaliação e Certificação da Sustentabilidade – essa mesma informação, mais desenvolvida.

**Plano de Financiamento** - deverá ser considerada uma estimativa dos custos de construção associados à construção das soluções de laminagem/retenção de caudais pluviais.

**Programa de Execução** - Capítulo 3.3 – recomenda-se adicionar ao programa de execução as obras referentes à construção das soluções de laminagem/retenção de caudais previstas.

**Peças Desenhadas** - Foram consideradas as recomendações mencionadas no parecer da APA/ARHTO.

Na Planta de Ordenamento III – Situação proposta (out.2024) - substituir deve ser atualizado na legenda “PBH – Tejo (Plano da Bacia Hidrográfica do Tejo)” por: PGRH RH5A (Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Tejo e Ribeiras do Oeste)

Quanto à “Planta de Infraestruturas – Saneamento” (out.2024), alerta-se sobre a necessidade de revisão do anterior traçado/solução apontado quanto à rede de drenagem de águas pluviais, atendendo a que a rede proposta à data não considerava a construção de bacias de retenção. Além da revisão no que respeita à rede de drenagem, deve também ser assegurada a representação cartográfica, à escala do PPT, das infraestruturas de laminagem/retenção de caudais previstas salvaguardando-se que a mesma poderá vir a sofrer alterações de pormenor no desenvolvimento dos respetivos projetos, conforme já salvaguardado no artigo 31.º do Regulamento.

### **3. Outras recomendações**

**Programa de Execução** - Capítulo 3.1 – recomenda-se rever o 2º parágrafo.

**Relatório da Proposta do Plano** - Siglas e Acrónimos – deverão ser eliminadas da listagem apresentada as siglas/acrónimos que não constam do Relatório.

**Anexo V** – Não sendo identificado estacionamento para a parcelas 1 e 3, este estudo deverá ser revisto atendendo ao número de lugares de estacionamento previstos na Planta de Implantação (Quadro Global). Alerta-se para a importância desta situação atentas as implicações daí decorrentes na avaliação da aplicabilidade de outros regimes ambientais aplicáveis aos projetos a desenvolver na área do PPT.

**VOLUME 4**  
PONDERAÇÃO DA CONFERÊNCIA  
PROCEDIMENTAL E DAS REUNIÕES DE  
INTERAÇÃO/ARTICULAÇÃO COM AS  
ENTIDADES DA TUTELA

**ANEXO III – PARECER APA-ARHTO  
[2022]**

Câmara Municipal de Cascais  
Praça 5 de Outubro  
Cascais  
2754-501 - CASCAIS

---

S/ referência	Data	N/ referência	Data
13043		<b>S077718-202212- ARHTO.DPI ARHTO.DPI.00125.2022</b>	
Assunto:	Avaliação Ambiental Estratégica (AAE) da Proposta do Plano de Pormenor de Talaíde.		

Para efeitos de emissão de parecer quanto à dispensa do procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica, foram disponibilizados pela Câmara Municipal de Cascais, 31 de outubro de 2022 (v/ ofício n.º: N/ Ref.ª:S-CMC /2022/13043), o *Formulário de Verificação da Aplicabilidade* do DL n.º 232/2007, de 15 de junho e o *Relatório/Resumo não Técnico do Estudo Ambiental* do Plano de Pormenor de Talaíde.

Considera-se no entanto, que deveria ter sido apresentado o Relatório do Plano (não apenas o Resumo não técnico) e respetivas peças desenhadas que iriam permitir uma melhor avaliação da situação existente e da proposta apresentada. Em particular, e no âmbito dos recursos hídricos, seria relevante dispor de uma peça desenhada com o enquadramento da área em estudo na bacia hidrográfica identificando-se a sua localização face à ribeira das Parreiras e seus principais afluentes.

Apesar do referido acima, foi emitido um parecer sobre os documentos disponibilizados, que se apresenta em seguida.

## 1. Enquadramento

A área de intervenção (AI) do Plano de Pormenor de Talaíde (PPT), com uma área total de 9,02 ha, localiza-se no lugar de Talaíde, freguesia de São Domingos de Rana, no concelho de Cascais. Nessa área pretende-se "(...) a implantação de um Projeto para um equipamento de utilização coletiva (piscina de ondas para a prática de surf) acoplado a um empreendimento turístico e a um conjunto de infraestruturas urbanísticas conexas (...)".

O PPT tem como objetivo enquadrar essa pretensão.

---

(Solicita-se que na resposta seja indicada a referência deste documento)

No âmbito das competências da ARHTO, considera-se relevante que o Relatório apresentado tenha um capítulo dedicado aos recursos hídricos superficiais e subterrâneos enquadrando a área de intervenção na Região Hidrográfica do Tejo e mais concretamente na bacia hidrográfica da ribeira das Parreiras e "(...) *na massa de água subterrânea da Orla Ocidental indiferenciada da Bacia do Tejo.*"

Identifica ainda a ribeira das Parreiras que se desenvolve a Oeste - mas afastada da AI do PPT - que corresponde a uma das massas de água identificadas no PGRI (2º Ciclo) não sendo, no entanto, considerada *Área de Risco Potencial Significativo de Inundação* (ARPSI). A Sueste da AI, o Relatório identifica ainda a ribeira de Talaíde (que não consta do PGRI) e que corresponde ao curso de água mais próximo da AI, situando-se "(...) *no seu ponto mais próximo a cerca de 60 metros do limite da propriedade.*"

No que diz respeito à qualidade da água, o Relatório faz referência ao *Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Tejo e Ribeiras do Oeste* que identifica o estado ecológico dessa massa de água superficial (classificação de Médio) e da massa de água subterrânea (classificação de Bom).

## 2. Apreciação

Da análise efetuada sobre a fundamentação apresentada para a não sujeição a AAE do PPT, entende-se de referir que essa AI não abrange zonas sensíveis, nem zonas de particular relevância em termos salvaguarda e proteção dos recursos hídricos.

No que respeita ao enquadramento do PPT no PDM em vigor, foram analisados os seguintes elementos:

- a Planta de Ordenamento, desdobrada nas seguintes áreas temáticas: Estrutura Ecológica, Suscetibilidade I, Suscetibilidade II e Regimes de Proteção (PNSC e OCACE);
- a Planta de Condicionantes, desdobrada nas seguintes áreas temáticas: Áreas Protegidas, Valores e Recursos Naturais, REN e Infraestruturas;
- a Carta de Áreas Inundáveis do Concelho de Cascais.

Face ao exposto, e no que se refere aos recursos hídricos, não se identifica nenhuma condicionante na AI do PPT. Não existem áreas afetadas aos recursos hídricos (ex.: domínio hídrico, captações de águas subterrâneas para abastecimento público), aos recursos geológicos (ex.: águas de nascentes, águas minerais naturais), aos recursos agrícolas e florestais (ex.: RAN) nem aos recursos ecológicos (ex.: REN, áreas protegidas), não sendo por esse motivo afetadas SARUP.

A AI do PPT não integra a *Estrutura Ecológica Municipal* e de acordo com a *Carta de Suscetibilidades*, corresponde a uma área *não suscetível* à ocorrência de cheias e inundações.

Ao nível dos riscos naturais, apenas se identifica uma pequena área no extremo norte da AI com uma *suscetibilidade baixa*, a movimentos de massa de vertente.

A *Carta de Áreas Inundáveis* do Concelho de Cascais não identifica áreas inundáveis na AI do PPT.

Não se identifica assim, que o PP em causa, seja suscetível de ter efeitos adversos nos recursos hídricos.

Na envolvente a essa AI, realça-se, e a nascente, a presença de áreas classificadas como REN, RAN e a Estrutura Ecológica Fundamental. A ribeira de Talaíde, o curso de água mais próximo, mas fora da AI do PP, não se encontra identificada no âmbito do PGRI (2º ciclo), mas a Planta de Condicionantes do PDM identifica para esta ribeira *suscetibilidade moderada* à ocorrência de cheias e inundações situação essa que deverá ser acautelada – em fase de projeto - dado que, e conforme referido no Relatório "*o escoamento natural do terreno que se realiza (...) para este/sudeste na direção da ribeira de Talaíde*". Neste contexto deverá considerar-se o desenvolvimento de soluções que assegurem o não agravamento das condições de escoamento superficial na área de intervenção do PPT e para jusante do mesmo.

- **Conclusão**

Face ao exposto, e 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.

Com os melhores cumprimentos,

P/ A Administradora Regional da ARH Tejo e Oeste



Carlos Castro  
Chefe de Divisão

Susana Fernandes

(No uso das competências subdelegadas pelo Despacho n.º 7790/2022, publicado no DR n.º 121, 2ª Série, de 24/06/2022)

**VOLUME 4**  
**PONDERAÇÃO DA CONFERÊNCIA  
PROCEDIMENTAL E DAS REUNIÕES DE  
INTERAÇÃO/ARTICULAÇÃO COM AS  
ENTIDADES DA TUTELA**  
**ANEXO IV – TABELA**

**APRECIÇÃO DA CCDRLVT - ARTICULAÇÃO / INTERAÇÃO APÓS CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL**

Designação do Plano:  
 Concelho:  
 Data da Conferência Procedimental (CP):  
 Sentido do Parecer da CCDRLVT:  
 Sentido do parecer global da CP:  
**Data da reunião de concertação:**

**PCGT ID 933 - Plano de Pormenor de Talaide**  
 Cascais  
 14 de Maio de 2024  
 Desfavorável  
 A proposta do Plano **não está em condições** de ser colocada a discussão pública  
**23 de Janeiro de 2025 (agendada)**  
 Foi rececionado o Ofício do PC-IP n.º 13159/2024, de 12 de agosto de 2024, o qual faz considerações sobre a proposta de Plano nas dimensões da Arqueologia, da Arquitetura de Edifícios e da Arquitetura Paisagista, sobre as quais a Câmara Municipal de Cascais (CMC) está a proceder a uma análise profunda e ponderada sobre o teor do Ofício referido, com vista a avaliar a eventual incorporação das respetivas propostas que se afigurem validamente fundamentadas e suscetíveis de poderem contribuir para melhorar a Proposta Final do Plano.  
 Foram verificados erros de publicação das Plantas de Ordenamento e Condicionantes do PDM pela DGT, já tendo sido procedida à republicação destes extratos Publicação da Correção de Erros Materiais ao PDM de Cascais (Aviso n.º 15687/2024/2, de 29 de julho de 2024, DR n.º 145/2024, 2ª Série). A informação constante no Plano já tem em consideração essa republicação.

**Informação da Câmara Municipal de Cascais (CMC)**

**Elementos base - disponibilizados pela CMC na PCGT em 06/01/2025 (Tabela de articulação/interação preenchida; Elementos do plano revistos; Ficha de dados preenchida)**

Preenchimento pela CMC		Preenchimento pela CCDRLVT (após CP)	
Lacunas/lapsos/desconformidades apontados na apreciação da CCDRLVT (artigo 86.º do RJIGT)	Ponderação/Alterações introduzidas pela CMC	Apreciação da CCDRLVT à ponderação efetuada pela CMC	Observações
<p>Preterição de avaliação ambiental estratégica                      "A eventual sujeição de projetos a AIA deve ser verificada por simulação através da plataforma SiliAmb." (...) A CCDRLVT não segue o entendimento/decisão da CM de isentar o Plano de AA(E), nos termos do RJAAPP e do RJIGT" (...) Assim, não está devidamente tratado/demonstrado que as opções estabelecidas não são susceptíveis de impactos ambientais relevantes, nem fundamentado/justificado em termos legais e técnicos a não qualificação para AA". <i>Pág-19</i>                      (...) " Não é indiferente que o território imediatamente contíguo a norte, do município de Sintra, esteja classificado como Solo rústico (ainda que florestal e não agrícola) o que, conjuntamente, origina uma vasta área de solo rústico, não construído e não fracionado que representa um corredor de dimensão relevante.                      (...) "A fundamentação é omissa relativamente aos efeitos do PP no Ambiente Sonoro, designadamente no que respeita aos efeitos, nos níveis sonoros da envolvente, do acréscimo de tráfego gerado pelos projetos que integram a proposta. (...)                      (...) "O denominado Estudo ambiental do plano (Relatório/RNT) (Biodesign, out/2022), anexo aos T. Ref.ª constitui um trabalho de caracterização e identificação de efeitos significativos no ambiente que não apresenta evidências de ter servido de suporte à elaboração da Proposta e, deste modo, não se afiguram conseguidos os objetivos da Avaliação Ambiental que, no caso, deve assentar em duas vertentes, a estratégica e a de impactes." <i>Pág-19</i>                      Em sede de CP, a APA emitiu parecer desfavorável "(...) a APA considera que a proposta tal como está tem impactes significativos sobre os recursos hídricos, não acompanhando a decisão da CM de não qualificação para efeitos de AA". (...) "A proposta carece de: revisão da solução de drenagem e amortecimento de caudais pluviais na área do PP, a sujeitar a parecer prévio da Autoridade Nacional da Água " (...) " uma vez que não será autorizada a captação de água com esta finalidade".</p>	<p><b>NÃO ALTERAR - OPÇÃO DE PLANEAMENTO</b>                      Foi elaborada uma "BREVE NOTA JURÍDICA", que se anexa à presente tabela, para dela constituir parte integrante.</p>	<p>(vd obs.)</p>	<p>É exibido um documento intitulado "Breve Nota jurídica", de 18/12/2024, cujo conteúdo respeita a aspetos de legalidade e leitura de diplomas, concretamente sobre o critério específico de sujeição do Plano a AA quando esteja em causa o enquadramento para a subseqüente aprovação de projetos sujeitos a AIA ou a AlncA (cf. artigo 78.º do RJIGT).</p> <p>Não nos suscita comentários o enquadramento jurídico exposto nos pontos 1 a 6.                      Sobre a matéria de fundo, a CMC, como entidade responsável pela elaboração do Plano, subscreve o conteúdo da referida Nota jurídica e conclui que este Plano não é – à luz da lei vigente – objeto de AAE por não se aplicar o RJAIA aos projetos que virão a concretizar subseqüentemente o presente Plano.                      Refere-se ainda na Nota jurídica que e "...a realidade material mais próxima de um plano de pormenor com efeitos registrais em solo urbano é a operação de loteamento urbano e, relativamente a esta, os limiares que a lei define para efeitos de sujeição a AIA são superiores àqueles que o PPT assume".</p> <p>Não obstante a explicitação da CMC relativamente à não sujeição a AIA os projetos subseqüentes, a CCDRLVT entende que outros fatores e critérios são pertinentes e aplicam-se, nomeadamente, a reclassificação do solo e o impacto dos usos pretendidos sobre os elementos naturais e funcionais em presença pelo que o procedimento de AA constituiria um passo prévio fundamental para a construção e implementação da proposta de Plano.</p> <p>Sobre o ruído, vd os ID específicos que se seguem</p> <p>Sem comentários sobre as referências à APA (articular com esta entidade)</p>

<p>Omissão da demonstração da inexistência de áreas urbanas disponíveis para os usos/funções pretendidos (cf. n.º 1 do artigo 8.º do DR 15/2015)</p>	<p><b>ALTERADO EM CONFORMIDADE COM O PARECER CCDRLVT</b> Foram revistos os capítulos 8.1 e 9.1 do Relatório do Plano.</p>	<p>Parcialmente adequado</p>	<p><u>Nota prévia:</u> A CCDRLVT pronunciou-se sobre a proposta de Plano nos termos do artigo 86.º do RJGT, não cabendo neste momento uma nova análise, nem a confrontação de documentos revistos face aos anteriores. A CMC introduziu várias alterações nas peças escritas e desenhadas sem as identificar explicitamente, o que dificulta a análise.</p> <p>A CMC não responde concretamente à questão do parecer da CCDRLVT e opta por remeter para os capítulos 8.1 e 9.1 do Relatório revisto do Plano. Assim, numa breve verificação do conteúdo dos referidos capítulos e para efeitos do n.º 1 do artigo 8.º do DR 15/2015, verifica-se que a CMC robusteceu a fundamentação sobre a inexistência de áreas urbanas disponíveis para os usos/funções pretendidos. Refere que "A reclassificação do solo rústico para solo urbano resultante do Plano de Pormenor de Talaíde tem caráter excepcional e pontual, e emerge da manifesta inexistência, na zona em apreço, de áreas classificadas como solo urbano disponíveis e comprovadamente compatíveis – concomitantemente nas dimensões das alternativas técnicas e das alternativas de localização – para instalar um complexo de equipamentos com as características previstas no Plano, conjugadas com a necessidade e vontade do Município e Promotores de estimular o desenvolvimento económico e social da zona de Talaíde, através da competente e indispensável qualificação urbanística" e exhibe o estrato de planta com a classificação do solo sobre imagem de satélite na envolvente da área do Plano.</p> <p>A CM não demonstra o cumprimento integral dos critérios de reclassificação do solo rústico (PDM) para urbano prescritos no RJGT e no DR 15/2015, sendo ausente informação quantitativa e qualitativa que evidencie a inexistência de áreas urbanas disponíveis e vocacionadas para os usos/ocupações pretendidos.</p> <p>Importa ainda referir que entender o uso/ocupação previstos como fatores de regeneração/qualificação daquele espaço não servem como justificação para a sua reclassificação. O solo rústico tem características e valores próprios que devem orientar/suportar as opções e modelos para promover/alcançar desenvolvimento e qualificação sustentáveis.</p>
<p>Omissão de explicitação e demonstração da execução do PDM e dos indicadores de monitorização e de dinâmica do mercado (cf. alínea a) do n.º 4 do artigo 8.º do DR 15/2015) Não inclui indicadores de monitorização que suportam a avaliação prevista no RJGT (cf. n.º 7).</p>	<p><b>ALTERAR EM CONFORMIDADE COM O PARECER CCDRLVT</b> O Programa de Execução apresenta (págs. 6-8) indicadores que monitorizam o faseamento da implementação das ações concretas no território preconizadas no Plano, que conjuntamente com o Plano de Financiamento e Viabilidade Económica enquadram as dinâmicas de procura para o produto das piscinas de ondas e identificam as fontes de financiamento e a viabilidade das opções urbanísticas consagradas no plano.</p>	<p>Adequado (vd. obs.)</p>	<p>A CM exhibe o "Plano de Financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira" revisto (out.2024) e o "Programa de execução e avaliação do Plano" (out.2024), documentos autonomizados, cf. indicação da CCDRLVT. A CMC integrou a avaliação do plano no Programa de execução onde definiu um conjunto de indicadores qualitativos e quantitativos que contemplam a sua designação, formulação, tipologia (quantitativo ou qualitativo), periodicidade de cálculo e respetiva entidade responsável/parceiro pela sua aplicação. Neste particular, questiona-se a remissão para a responsabilidade das "Entidades" sem as definir (obviamente, com a sua prévia validação)</p> <p>É ainda exibido um documento/estudo intitulado "PLANO DE PORMENOR TALAÍDE - WAVEPOOL, ALOJAMENTO E SERVIÇOS" (abril.2023) de análise de mercado e adequabilidade do desenvolvimento, em todas as suas vertentes e em particular na componente turística. O estudo analisa os dados do concelho e de mercado, em termos de atratividade e especificidade da procura e da oferta, incluindo a identificação de configurações para o empreendimento turístico e a evolução da população e do mercado imobiliário</p> <p>Compete à CMC a monitorização e a avaliação da implementação/execução da proposta</p>
<p>"Desconformidade com os princípios/orientações de estratégia de uso e transformação do território previstas no PDM prescritas para a UOPG4 e para a estrutura ecológica municipal" "A proposta do Plano é desviante dos objetivos da UOPG 4 e considera usos e ações incompatíveis com a classificação do solo e a estratégia definidas no PDM e regulamentação aplicável, como se pode aduzir da proposta da CM".</p>	<p><b>ESCLARECER A CCDRLVT NA REUNIÃO</b> Foram revistos os capítulos 2 e 3.3 do Relatório do Plano. O reconhecimento do Interesse Estratégico deste equipamento privado de uso público com influência supramunicipal e o seu expectável impacto no desenvolvimento económico e social daquela área do concelho (que é caracterizada como sendo uma das suas áreas mais desqualificadas e votadas ao esquecimento) reforçam os princípios e eixos estratégicos estabelecidos para a UOPG 4, em que se insere, dando-se especial enfoque à criação de um território coeso e inclusivo e em que a qualidade de vida urbana serve de mote. A implementação de um projeto desta natureza cumprirá seguramente o objetivo da regeneração urbana da área em apreço, atenta a sua função qualificadora do território.</p>	<p>vd. obs.</p>	<p>A CMC mantém o entendimento que a proposta não desvirtua os objetivos definidos para a UOPG4, considerando que reforça os princípios e eixos estratégicos estabelecidos no RPDM, nomeadamente em matéria de regeneração urbana da área.</p> <p>Não se afigura evidência analítica que permita retirar como consequência desta opção de uso/ocupação (turismo/equipamento com um público alvo muito especializado) uma dinâmica de regeneração e qualificação dos territórios envolventes, geradora de equilíbrio e coesão, indo ao encontro dos objetivos e dos fatores/motores prescritos no PDM para a UOPG4.</p> <p>Nesta dimensão, teria a AA constituído uma fonte de informação e poneração relevante.</p>
<p>"A CM invoca antecedentes do PIP homologado em 2021 (que não teve sequência) com reconhecimento do interesse estratégico do equipamento previsto de uso público (piscina), de influência supramunicipal numa das zonas mais desqualificadas e deprimidas do concelho e que pode levar à sua regeneração. Tal como se apresenta, não está devidamente fundamentada a reclassificação do solo ".(cf. Apreciação realizada atrás)."</p> <p>"A área do Plano não cumpre os requisitos de classificação do Solo urbano e foi classificada pelo PDM como Solo rústico (assume-se que o PIP não constituiu compromisso urbanístico válido). Aqui chegados trata-se de um plano que prevê a reclassificação do solo atentos os critérios do artigo 72.º do RJGT em articulação com os do DR n.º 15/2015, cujo cumprimento tem de ser acautelado/demonstrado: Não é efetivamente demonstrada a inexistência de áreas urbanas disponíveis para os usos/funções pretendidos (cf. n.º 1 do artigo 8.º do DR 15/2015)."</p>	<p><b>NÃO ALTERAR - OPÇÃO DE PLANEAMENTO</b> Mantiveram-se as categorias de qualificação do solo previamente definidas tendo sido realizada uma densificação, cuja fundamentação se encontra inscrita no capítulo 2 do Relatório do Plano. O n.º 3 do artigo 25.º do DL n.º 15/2015 prevê a possibilidade de os PMOT promoverem a desagregação das categorias de uso solo em subcategorias adequadas à estratégia de desenvolvimento local e modelo organização do território municipal. Nesta conformidade, o art. 78.º do PDM prevê a subcategoria de espaço estratégico de atividades económicas no qual se insere a AI da proposta, considerando a caracterização vertida no seu n.º1. O n.º 3 do mesmo artigo identifica como usos dominantes os usos de comércio/serviços, de turismo e de equipamento e como complementares, os de habitação e restauração. Ver artigo 14.º da proposta de regulamento.</p>	<p>vd obs</p>	<p>A CMC opta por remeter para o capítulo 2 do Relatório revisto do Plano (vd Nota introdutória no ID 2).</p> <p>A CMC adequou o artigo 14.º do regulamento com a identificação da categoria e da subcategoria de espaço do PDM em presença: Categoria - Espaço de atividades económicas (EAE); Subcategoria – Espaço estratégico de atividades económicas Contudo, mantém a qualificação do solo prescrita no artigo 78.º do PDM relativo à subcategoria de "Espaço estratégico de atividades económicas" que identifica como dominantes os usos de equipamento e turismo (n.º 3). Continuamos a entender que, atenta a dimensão e características da área de intervenção do Plano seria mais claro e adequado estabelecer qualificações com dominâncias/compatibilidades diferenciadas, designadamente, definindo "Espaços de uso especial" (alínea f) do n.º 2) com as subcategorias "Espaços turísticos" e, "Espaços de equipamentos (eventualmente desagregada)."</p> <p>Sobre a reclassificação do solo vd. ID 2 e seguintes</p>

<p>"Sem prejuízo da apreciação que antecede sobre a reclassificação do solo, sempre se poderá dizer que as categorias da proposta não estão ajustadas ao n.º 1 do artigo 25.º do DR 15/2015. Se atentarmos na definição de Espaço de atividades económicas da alínea c) do n.º 1 do artigo 25.º, verificamos que a dominância e de atividades industriais, de armazenagem, e logística, comércio e serviço, que não é o caso. Veja-se ainda que nos Espaços de atividades económicas do Solo urbano do PDM, os equipamentos são usos compatíveis e não dominantes. Assim, quanto à proposta turística, perfeitamente delimitada/confinada em duas áreas, entende-se que a categoria adequada seria Espaços de uso especial (alínea f) do n.º 2), na subcategoria Espaços turísticos e, para o uso de equipamento, a subcategoria Espaços de equipamentos (eventualmente desagregada)."</p>	<p><b>NAO ALTERAR - OPÇÃO DE PLANEAMENTO</b> Mantiveram-se as categorias de qualificação do solo previamente definidas tendo sido realizada uma densificação, cuja fundamentação se encontra inscrita no capítulo 2 do Relatório do Plano. O n.º 3 do artigo 25.º do DL n.º 15/2015 prevê a possibilidade de os PMOT promoverem a desagregação das categorias de uso solo em subcategorias adequadas à estratégia de desenvolvimento local e modelo organização do território municipal. Nesta conformidade, o art. 78.º do PDM prevê a subcategoria de espaço estratégico de atividades económicas no qual se insere a AI da proposta, considerando a caracterização vertida no seu n.º1. O n.º 3 do mesmo artigo identifica como usos dominantes os usos de comércio/serviços, de turismo e de equipamento e como complementares, os de habitação e restauração. O PDM-Cascais admite a possibilidade de um uso compatível assumir-se como dominante. (cfr. N.º1 do art. 75.º e 78.º PDM). O PDM de Cascais não prevê a subcategoria de Espaços Turísticos na categoria de Espaço de Uso Especial. A atribuição da categoria de Espaço Estratégico de Atividades Económicas encontra-se devidamente fundamentada no capítulo 2 do Relatório do Plano. <i>Ver artigo 14.º da proposta de regulamento</i></p>	-	vd ID anterior
<p>Nos Espaços de Atividades Económicas não se verificam os usos dominantes propostos segundo o DR 15/2015. Nestes espaços os equipamentos são usos compatíveis e não dominantes</p>	<p><b>NÃO ALTERAR - OPÇÃO DE PLANEAMENTO</b> Mantiveram-se as categorias de qualificação do solo previamente definidas tendo sido realizada uma densificação, cuja fundamentação se encontra inscrita no capítulo 2 do Relatório do Plano. O PDM-Cascais admite a possibilidade de um uso compatível assumir-se como dominante. (cfr. N.º1 do art. 75.º e 78.º PDM). <i>Ver artigo 14.º da proposta de regulamento.</i></p>	vd obs.	A CMC remete para o articulado do PDM aplicável à subcategoriade " Espaço estratégico de atividades económicas" (art. 78) da categorai de EAE que admite nestes espaços a possibilidade dos usos compatíveis na globalidade dos EAE (art. 75.º) poderem assumir-se como dominantes (n.º 3 do art.º 78.º)  vd ID anteriores
<p>A designação "Espaço Estratégico de Atividades Económicas" não é segundo a CCDR uma categoria prevista no DR 15/2015</p>	<p><b>NÃO ALTERAR - OPÇÃO DE PLANEAMENTO</b> Reitera-se a argumentação vertida nos pontos anteriores (ID20 e ID21)</p>	-	vd. ID 5
<p>O "Espaço Rústico de Proteção a Infraestruturas" artigo 57.º indica que integra áreas verdes de enquadramento às redes rodoviárias de nível 1 e nível 2, faltando o nível 3</p>	<p><b>ALTERADO EM CONFORMIDADE COM O PARECER CCDRLVT</b> Foi uma opção do plano considerar que toda a sua área de intervenção será classificada como Solo Urbano na qualificação na categoria Espaço de Atividades Económicas e subcategoria Espaço Estratégico de Atividades Económicas. Considerando que o Plano de Pormenor incide apenas numa reclassificação do solo em termos macro, remete-se para o desenho urbano proposto (01.2-Plantas de Implantação- Desenho Urbano), e Regulamento a concreta utilização do território. A respetiva fundamentação encontra-se vertida no capítulo 9 do Relatório do Plano, preconizando-se para toda a área do PPT a recondução à categoria Espaço de Atividades Económicas e subcategoria Espaço Estratégico de Atividades Económicas.</p>	-	A CMC opta por remeter manter a proposta de classificação de toda a área do PP como solo urbano (reclassificação do solo rústico - agrícola), na categoria de EAE, subcategoria de Espaço estratégico de atividades económicas.
<p>"No espaço canal em causa é proibida a realização de obras de construção, este espaço canal está ligeiramente sobreposto com a parcela 01, assim como o Espaço Estratégico de Atividades Económicas proposta, está sobreposto à parcela A01"</p>	<p><b>NÃO ALTERAR - OPÇÃO DE PLANEAMENTO</b> Foi uma opção do plano considerar que toda a sua área de intervenção será classificada como Solo Urbano na qualificação na categoria Espaço de Atividades Económicas e subcategoria Espaço Estratégico de Atividades Económicas.</p>	vd. obs.	A CCDRLVT não questiona compatibilidade da solução viária com a categoria de EAE, mas está em causa se a via de nível 3 é uma opção efetiva e, neste caso, como se operacinaliza e implementa.  A CMC reitera que é uma opção municipal sem explicitar (na tabela) como se traduzem as duas "opções" na disciplina, na programação e na execução do Plano (coexistem total ou parcialmente, ou são alternativas no tempo?)  vd ID específicos alusivos às duas soluções viárias que se sobrepõem
<p>"A categoria adequada no ponto de vista da CCDR deveria ser Espaços de uso especial f) do n.º2) na subcategoria de Espaços turísticos, e para o uso de equipamento, a subcategoria Espaços de equipamentos"</p>	<p><b>NÃO ALTERAR - OPÇÃO DE PLANEAMENTO</b> O PDM de Cascais não prevê a Categoria de Espaço de Uso Especial na subcategoria de Espaços Turísticos. A atribuição da categoria de Espaço Estratégico de Atividades Económicas encontra-se devidamente fundamentada no capítulo 2 do Relatório do Plano.</p>	vd obs.	Trata-se de uma opção da CMC. Não obstante, verifica-se que a edilidade fundamenta a sua opção no facto de o PDM não prever na categoria de Espaço de Uso Especial a subcategoria de Espaços Turísticos. Ora, salvo melhor opinião, afigura-se que tal não impede em sede de reclassificação do solo, que seja criada uma nova subcategoria de espaço nos termos do RJIGT e do DR 15/2015.
<p>"Acréscimo que a proposta não é consonante/consentânea com os Termos de Referência e no masterplan, por prever usos turísticos a sul, contrariamente à proposta inicial de habitação/alajamento local, aspeto a explicitar e verter no relatório do Plano."</p>	<p><b>ALTERADO EM CONFORMIDADE COM O PARECER CCDRLVT</b> Foi realizada a correção indicada no Relatório do Plano e a CMC vai promover a alteração dos Termos de Referência.</p>	vd. obs.	A CM informa que corrigiu a incongruência, alterou o relatório (pág. ?) e vai promover alteração dos Termos de referência. Esta alteração carece de melhor explicitação. Apenas como nota os Termos de Ref.º iniciais foram disponibilizados à população em sede de participação inicial e os novos/revistos sê-lo-ão em sede de discussão pública.
<p>"Deve a CM ponderar rever a proposta e acautelar os aspetos indicados e assegurar o cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente sobre as SARUP." Pág.20 (Serviços Administrativos e Restrições de Utilidade Pública)</p>	<p><b>ALTERADO EM CONFORMIDADE COM O PARECER CCDRLVT</b> A alteração encontra-se vertida no artigo 6º da proposta de Regulamento.</p>	.	o PP assume uma proposta de uso e ocupação do solo em área afeta à futura Variante (nível 3) prevista no PDM e assume que é uma solução provisória. Ora, tratando-se de um PP que, acrescidamente, tem efeitos registais, não se afiguram soluções transitória

<p>O artigo 131º do RPDM estabelece por usos os parâmetros mínimos de cedência para Espaços verdes públicos (EVP) e Equipamentos de utilização coletiva (EUC), incluindo o uso de Equipamentos de iniciativa privada. O Relatório tem de demonstrar (quantificando) a conformidade da proposta face às regras aplicáveis às cedências e a captação de estacionamento (quadro anexo I do art. 122º) face às disposições aplicáveis do RPDM."</p>	<p><b>NÃO ALTERAR - OPÇÃO DE PLANEAMENTO</b>  É uma opção de planeamento do município.  Conforme resulta do regulamento e do relatório, fora algumas cedências residuais para espaços verdes, não são realizadas outras cedências para tais fins, havendo lugar a compensação por não cedência por referência aos parâmetros aplicáveis previstos no PDM.</p>	<p><b>Não adequado</b></p>	<p>Não obstante a CMC considere que esta é uma opção de planeamento, tal não invalida que a proposta de PP com efeitos registais (operação urbanística com impacte relevante) tenha de ser acompanhada de fundamentação clara e explícita da <u>desnecessidade de promover cedências</u> para determinado fim com referência ao PDM, enquadramento no RMUE e no Reg. municipal de compensação.  Nota: o artigo 22.º do RPP não indica o RMC (a CM deve clarificar).  Faz-se referência no relatório (pág.134) à "reconhecida desnecessidade" de cedência para EVUC 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". Esta afirmação carece de explicitação (onde? existe projeto do aludido parque?).   Cf. referido o n.º 3 do artigo 130º do RPDM a substituição da cedência será sempre "uma solução de recurso".</p>
<p>"Refere-se no Estudo de mobilidade que o n.º de lugares de estacionamento para o hotel e hotel apartamentos ainda não está definido. Tratando-se de um plano com efeitos registais não pode remeter para a fase de licenciamento. Segundo a proposta (estudo de mobilidade) a captação final terá por base o que se encontra previsto no PDM, isto é, no quadro anexo I do artigo 122.º."</p>	<p><b>NÃO ALTERAR - OPÇÃO DE PLANEAMENTO</b>  O R.JIGT não obriga à captação do número de lugares de estacionamento (cf. artigos 107 e 108), porém, foi previsto no Estudo de Mobilidade um número mínimo de lugares associado ao desenvolvimento urbanístico previsto em cada parcela, conforme referido no capítulo 10.2 do Relatório do Plano.</p>	<p><b>Não adequado</b></p>	<p>Não colhe aceitação a fundamentação da CMC.  Tratando-se de PP com efeitos registais <u>tem de definir</u> desde logo a captação de lugares de estacionamento. Apenas foi estabelecido para uma das parcelas, não se afigurando justificado remeter para a fase de licenciamento</p>
<p>"Foi elaborado estudo de mobilidade que resultou de análise abrangente do sistema de mobilidade, mas que não considerou os vários cenários relacionados com a incerteza da construção da variante prevista no PDM e do modelo de funcionamento da rede viária atual e futuro."  "Este aspeto deve ser visto pela CM relacionando com o previsto no PDM, designadamente em matéria de calendarização, prazos e financiamento municipal (Cascais e Sintra)."</p>	<p><b>ALTERADO EM CONFORMIDADE COM O PARECER CCDRLVT</b>  O PP ajustou o conteúdo do PPT, em particular no Relatório do Plano, demonstrando que a Via de Nível 3 está estudada, assume efetiva relevância para Talaíde e para o PP mas não é crítica. Sob esta perspetiva, a via de Nível 4 adota um carácter transitório no Plano. O Estudo Prévio para esta via encontra-se anexado ao Relatório.</p>	<p><b>Não adequado (vd obs)</b></p>	<p>A CMC reitera que a solução de base do PP é a proposta de ligação viária da área do PP à Rua D. Afonso IV e à Rua Fontainas, na Estrada Otávio Pato.  A CMC anexa ao relatório da proposta o <u>Estudo prévio da via de nível 3</u> prevista no PDM (geradora de espaço canal, cf. PDM) e informa que, não obstante a mesma seja relevante, não é crítica.   Esse tipo de afirmação não esclarece/clarifica a integração nas várias dimensões do Plano. é um elemento de uma opção efetiva (o estudo está aprovado? é um compromisso?). Esta afirmação e a explicitação do enquadramento da execução da via em termos temporais e de financiamento tem de ser realizada.   Carece de explicitação a opção da CMC e as consequências futuras ao nível operacional e de articulação das várias ações, de manter duas soluções viárias de planeamento com diferente desenho urbano e níveis de desempenho.  A CCDR não acolhe esta opção nem a mesma, tal cmo se apresenta, se enquadra na figura de PP.  Acrece estarmos perante um PP com efeitos registais com conteúdo específico de projeto, designadamente ao nível das infraestruturas viárias. Importa reforçar a necessária articulação com o município de Sintra neste particular (a CMC nada refere na tabela)</p>
<p>"O estudo não considera a "Situação Futura" modelada com as situações "previstas" para a área de intervenção – "sem plano", "com plano e sem via variante - desenho urbano proposto" e "com plano e com via variante", avaliando, nessa sequência, o funcionamento da rede viária, e captação de estacionamento e a viabilidade da proposta, bem como os seus efeitos na envolvente. Atento o desenvolvimento da via prevista para norte, para o concelho de Sintra, devem os dois municípios de se articular."</p>	<p><b>ALTERADO EM CONFORMIDADE COM O PARECER CCDRLVT</b>  O estudo de mobilidade e transporte versão 05 (16-09-2024) já apresenta alterações que se alinham com os pontos indicados no parecer da CCDR LVT, de modo a acautelar todas as possibilidades futuras: sem plano e com plano, com e sem variante.</p>	<p><b>Parcialmente adequado (vd. obs.)</b></p>	<p>A CMC completou o estudo de mobilidade e de transporte (versão de set/2024) com a avaliação da situação futura com e sem plano e nestas com via e sem via.</p>
<p>"Concordando-se com a fundamentação apresentada, de que o equipamento proposto (e o respetivo edifício de apoio) terá uma procura motivada pelas suas características intrínsecas, as quais determinam que o mesmo venha a constituir uma fonte sonora, e tendo em conta a área expressiva deste uso face à área de intervenção (que integra outros usos sensíveis, como uso turístico e espaços verdes afetos a lazer), considera-se que a proposta deve contemplar uma classificação de zonas que reflita a diversidade de requisitos de qualidade acústica aplicáveis à área de intervenção, sem prejuízo da necessidade de cumprimento do disposto nas alíneas v) e x) do artigo 3º do RGR (relativas às definições de zona mista e sensível). Acresce que uma classificação de maior pormenor será útil para a avaliação, atual e futura, dos impactos da via proposta no ambiente acústico da área de intervenção. (identificar - est. acustico no parecer da CCDR"</p>	<p><b>NÃO ALTERAR - OPÇÃO DE PLANEAMENTO</b>  A CMC mantém a opção de classificar toda área como zona mista.</p>	<p><b>Adequar</b></p>	<p>O estudo acústico foi reformulado, tendo contemplado a maioria das insuficiências e omissões apontadas no parecer da CCDR LVT emitido em Conferência Procedimental, com exceção da previsão de níveis sonoros nos limites dos lotes (e não nas fachadas dos edifícios) correspondentes aos recetores sensíveis.   A proposta mantém a classificação da totalidade da área de intervenção como zona mista (cf. n.º 1 do artigo 7.º do Regulamento), não obstante as observações da CCDR LVT no parecer emitido para a Conferência Procedimental.   As previsões referentes aos cenários "Sem Variante" evidenciam que todos os recetores sensíveis do PPT – hotel, hotel apartamentos e "Áreas Verdes de Recreio e Lazer" – estarão sujeitos a níveis sonoros em conformidade com o RGR.</p>
<p>"Os Espaços Verdes de Proteção a Infraestruturas devem ser delimitados de forma a permitir o afastamento das categorias de uso do solo associadas a recetores sensíveis às categorias de uso do solo associadas a fontes sonoras, de forma a cumprir o objetivo definido no PDMC para as mesmas - "assegurar a existência de uma faixa non aedificandi (...) atenuando o impacto da infraestrutura no território e no tecido urbano mais próximo, em particular na preservação da qualidade do ar e ruído, minimizando os possíveis impactos decorrentes (...) dos níveis sonoros produzidos pela exploração das infraestruturas". Assim, estes espaços não devem ser classificados como zona sensível ou mista e devem ser delimitados de forma que os níveis sonoros das zonas mistas/sensíveis adjacentes estejam em conformidade com o RGR."</p>	<p><b>NÃO ALTERAR - OPÇÃO DE PLANEAMENTO</b>  A CMC mantém a opção de classificar toda área como zona mista.</p>		<p>A previsão, constante do estudo acústico, em pontos discretos localizados nas fachadas dos edifícios destinados ao hotel e ao hotel de apartamentos aponta para a conformidade dos níveis sonoros com os valores limite, em ambos os cenários da "Situação Futura" e para ambos os indicadores regulamentares. No entanto, o facto de as previsões não se reportarem ao limite do lote, implica que não seja possível, mesmo pela análise dos mapas de ruído, avaliar a conformidade do PPT com o RGR nos cenários de construção da variante, sobretudo no respeitante ao hotel. Salienta-se que, no cenário "Situação Futura – Cenário Com Plano e Com Variante", são estimados níveis sonoros equivalentes aos valores limite de exposição a ruído ambiente exterior, na fachada poente do hotel .</p>
<p>"O Estudo Acústico é omissão relativamente aos efeitos do PP na envolvente, pelo que a área de estudo deve ser alargada. Para o efeito, as vias exteriores, de acesso ao PPT, devem ser integradas nos mapas de ruído e deverão ser apresentados os níveis sonoros previstos nos recetores sensíveis mais expostos ao tráfego gerado/atraído pelos projetos a desenvolver".</p>	<p><b>ALTERADO EM CONFORMIDADE COM O PARECER CCDRLVT</b>  Foi realizada a correção indicada, vertida no Estudo Acústico.</p>		<p>A previsão constante dos mapas de ruído aponta para a conformidade dos níveis sonoros das "Áreas Verdes de Recreio e Lazer" com os valores regulamentares referentes a zona mista, em todos os cenários considerados.</p>

<p>"Da análise dos mapas de ruído, verifica-se que a localização e a geometria da rotunda norte e da via variante prevista não coincidem com as da "Futura via de nível 3 prevista no PDM", constantes da Planta de Implantação (cf. legenda da PI) e do Estudo de Mobilidade e Estacionamento, situação que deverá ser corrigida. Os volumes de tráfego considerados no Estudo Acústico refletem, aparentemente, o tráfego futuro desta via, uma vez que estes dados foram retirados do Estudo de Mobilidade e Estacionamento, que apresenta esta estimativa (embora deva ser esclarecido o modo de determinação dos volumes de tráfego por período de referência, uma vez que o Estudo de Mobilidade e Estacionamento não apresenta estes dados)."</p>	<p><b>ALTERADO EM CONFORMIDADE COM O PARECER CCDRLVT</b> Foi assegurada a correspondência na localização e geometria do traçado da variante Nível 3, conforme resulta no Estudo Acústico e Estudo de Mobilidade e Estacionamento.</p>		<p>O PPT implicará o acréscimo de tráfego nas vias da envolvente, o que se traduzirá no agravamento dos conflitos já diagnosticados no Plano Municipal de Redução de Ruído de Cascais (PMRRC) para a Estrada Octávio Pato e no aparecimento de conflito acústico na Rua das Fontainhas e na Rua D. Afonso IV, de maior extensão no período de referência noturno.</p>
<p>"Os volumes de tráfego considerados no Estudo Acústico refletem, aparentemente, o tráfego futuro desta via, uma vez que estes dados foram retirados do Estudo de Mobilidade e Estacionamento, que apresenta esta estimativa (embora deva ser esclarecido o modo de determinação dos volumes de tráfego por período de referência, uma vez que o Estudo de Mobilidade e Estacionamento não apresenta estes dados)."</p>	<p><b>ALTERADO EM CONFORMIDADE COM O PARECER CCDRLVT</b> Foi introduzida no Estudo Acústico (página 15) uma explicação referindo que os modelos foram desenvolvidos para as duas horas de ponta, pelo que foi necessária a estimativa de fatores, que permitiram a conversão em tráfego médio diário anual (TMDA). Foi considerada a informação recolhida no âmbito dos trabalhos de campo e ainda os dados de tráfego publicados pela Infraestruturas de Portugal, relativos ao posto de recenseamento de tráfego 608E/CD, situado ao km 2 da Estrada Nacional n.º249- 3, e relativos ao posto de recenseamento de tráfego A046/A, situado ao km 7,6 do IC19, datados de 2005. A partir destes dados foi efetuada a transposição para os horários definidos no RGR."</p>		<p>O PPT não demonstra o compromisso da CMC na redução dos níveis sonoros da área de intervenção e da envolvente, uma vez que remete a conformidade dos níveis sonoros para a gestão do ruído ambiente que lhe está cometida por via do disposto nos artigos 8.º a 10.º do RGR (cf. n.ºs 3 e 4 do artigo 7.º do Regulamento).</p>
<p>"O Estudo Acústico deve ser reformulado, de modo que a "Situação Futura" moderada integre as diversas situações previstas para a área de intervenção - "sem plano", " com plano e sem via variante - desenho urbano proposto" e " com plano e com via variante", avaliando , nessa sequência, a aptidão do espaço para o uso proposto, bem como os efeitos do plano no ambiente acústico da envolvente".</p>	<p><b>ALTERADO EM CONFORMIDADE COM O PARECER CCDRLVT</b> O Estudo Acústico foi atualizado de modo a contemplar as situações elencadas.</p>		<p>No cenário de construção da variante, a presente avaliação apenas poderá assegurar a conformidade com o RGR do lote referente ao hotel no pressuposto de concretização das medidas de redução sonora propostas para esta via. Assim, atendendo ao facto de a variante intersectar o PPT, considera-se que o plano deverá assumir as medidas propostas no estudo acústico PPT - adoção de uma "camada de desgaste acusticamente mais favorável" - nos troços da via e da rotunda coincidentes com o mesmo, sem prejuízo de o projeto da via ter de acautelar o cumprimento do disposto no artigo 19.º do RGR. Com esta medida, será possível, nesta fase, estimar que todos os recetores sensíveis do PPT – hotel, hotel apartamentos e "Áreas Verdes de Recreio e Lazer" – ficarão sujeitos a níveis sonoros em conformidade com o RGR.</p>
<p>"Contrariamente ao referido, as medidas de redução sonora devem ser objetivas e constituir um compromisso do município quanto à sua concretização, pelo que a delimitação e a regulamentação das mesmas devem constar da planta de implantação e do regulamento, respetivamente, e a sua concretização deve estar prevista no Programa de Execução e no Plano de Financiamento."</p>	<p><b>NÃO ALTERAR - OPÇÃO DE PLANEAMENTO</b> Considerando que não foram identificadas medidas de redução sonora na área de intervenção do PP, não foram identificadas e contabilizadas em sede de Regulamento e de Programa de Execução / Plano de Financiamento. Não obstante, caso se verifique, que através de monitorização periódica do ruído no local realizada após a implementação das medidas previstas no Plano Municipal de Redução do Ruído para a zona envolvente, os valores apurados na área de intervenção do Plano são superiores aos fixados regulamentarmente, serão implementadas medidas corretivas de minimização do ruído, designadamente as que se encontram previstas no Estudo Acústico da área envolvente ao PPT, em anexo ao Relatório do PPT, consoante o cenário aplicável (cf. consta da nova redacção do n.º 3, do artigo 7.º do Regulamento).</p>		<p>No respeitante aos efeitos do PPT na envolvente, verifica-se não estarem previstas medidas de redução sonora para a Rua D. Afonso IV e para a Rua das Fontainhas, vias não integradas no PMRRC e que se afiguram essenciais ao acesso do PPT no cenário de não construção da variante. Assim, caso se preveja a concretização do PPT em data prévia à construção da variante, deverá a CMC assumir a concretização das medidas de redução sonora previstas no estudo acústico para estas vias.</p> <p>O Regulamento deverá ser específico quanto à localização e características das medidas de redução sonora a implementar, designadamente das correspondentes à variante, não devendo remeter para o estudo acústico.</p>
<p>"O Estudo Acústico deve concluir sobre a eficácia das medidas de redução sonora e sobre a conformidade da proposta com o RGR, por comparação dos mapas de ruído relativos aos cenários da "Situação Futura", com e sem medidas. As medidas de redução sonora previstas no plano municipal de redução de ruído e cuja concretização seja independente do plano devem integrar o cenário relativo à "Situação Futura – sem plano".</p>	<p><b>ALTERADO EM CONFORMIDADE COM O PARECER CCDRLVT</b> O Estudo Acústico foi atualizado de modo a contemplar as situações elencadas.</p>		<p>Os n.º 2, 3 e 4.º do artigo 7.º do Regulamento devem ser excluídos deste, uma vez que, no caso dos n.º 2 e 3, limitam-se a remeter a conformidade dos níveis sonoros para a gestão do ruído ambiente que está cometida ao município por via do disposto nos artigos 8.º a 10.º do RGR e, no caso do n.º 4, por a execução do PMRR ser independente da aprovação deste IGT, não tendo, inclusivamente, as medidas aí previstas qualquer influência no ambiente acústico da área de intervenção.</p>
<p>"O Estudo Acústico deve apresentar mapas de conflito para todos os cenários considerados, com referência à classificação de zonas adotada".</p>	<p><b>ALTERADO EM CONFORMIDADE COM O PARECER CCDRLVT</b> O Estudo Acústico foi atualizado de modo a contemplar as situações elencadas.</p>		<p>Reitera-se o referido em parecer anterior, de que as medidas de condicionamento acústico incluídas em projetos de condicionamento acústico dos edifícios (cf. n.º 5 do artigo 7.º do Regulamento) não permitem assegurar o cumprimento dos valores-limite de exposição aplicáveis, por força do disposto no n.º 6 do artigo 12.º do RGR, conjugado com o artigo 11.º do mesmo diploma.</p>
<p>"A conclusão sobre a conformidade da proposta de plano com o RGR deve considerar a classificação de zonas adotada e não apenas os edifícios afetos a usos sensíveis. A avaliação em pontos discretos deve reportar-se ao limite do polígono máximo de implantação, uma vez que na Planta de Implantação não consta a definição de polígonos de implantação dos edifícios".</p>	<p><b>ALTERADO EM CONFORMIDADE COM O PARECER CCDRLVT</b> O Estudo Acústico foi atualizado de modo a contemplar as situações elencadas.</p>		
<p>"O programa de monitorização apresentado no Estudo Acústico não tem enquadramento na presente elaboração do PP, sobretudo num pressuposto de isenção de Avaliação Ambiental".</p>	<p><b>ALTERADO EM CONFORMIDADE COM O PARECER CCDRLVT</b> O Estudo Acústico foi atualizado de modo a contemplar as situações elencadas.</p>		
<p>"No referente às medidas de redução sonora, o Regulamento deve especificar a sua natureza, localização e eficácia (ver acima). No que se refere ao n.º 5, alerta-se para as medidas de condicionamento acústico dos edifícios não permitirão ultrapassar eventuais desconformidades com o RGR, porquanto o regime de exceção previsto no n.º 7 do artigo 12.º do RGR não se aplica à situação em avaliação."</p>	<p><b>NÃO ALTERAR - OPÇÃO DE PLANEAMENTO</b> Ver ID 24.</p>		
<p>"Deve ser esclarecido o modo de determinação dos volumes de tráfego por período de referência, visto que o Estudo de Mobilidade e Estacionamento não apresenta estes dados"</p>	<p><b>ALTERADO EM CONFORMIDADE COM O PARECER CCDRLVT</b> Ver ID 22.</p>		
<p>O cenário de uma via com duas faixas de rodagem que não tem ligação a norte/poente nem rotunda, não está modelado no Estudo Acústico, deve ser considerado, porque é a solução imediata da proposta</p>	<p><b>ALTERADO EM CONFORMIDADE COM O PARECER CCDRLVT</b> O Estudo Acústico foi atualizado de modo a contemplar este cenário.</p>		
<p>"Em matéria de risco de incêndio importa ouvir o ICNF sobre a justificação da CM de que a proposta prevê a classificação do solo caso se trate de futuro como urbano."</p>	<p><b>NÃO ALTERAR - OPÇÃO DE PLANEAMENTO</b> A Carta de Perigosidade de Incêndio Florestal não é aplicável, na medida em que o Plano prevê a classificação do solo como urbano</p>		<p>Competência da CM e do ICNF que esteve presente na CP</p>
<p>"O Estudo Ambiental feito pela Biodesign não apresenta evidências de ter servido de suporte à elaboração da proposta, devendo este assentar em duas vertentes, a estratégia e a de impactes"</p>	<p><b>ALTERADO EM CONFORMIDADE COM O PARECER CCDRLVT</b> A referencia a "Estudo Ambiental" configura um lapso linguístico, inferindo-se que se esteja a reportar ao "Relatório de Caracterização Territorial" Foi revisto o capítulo 8.3.1 do "Relatório do Plano" de modo a clarificar a importância que o Relatório de Caracterização Territorial teve na elaboração da proposta.</p>	<p>vd. obs.</p>	<p>A CM assume que a designação do estudo foi um lapso, inferido que se reporta ao Relatório de caracterização territorial. Deixa de fazer sentido a observação da CCDR sobre o seu conteúdo como enquadramento e suporte à construção da proposta.</p>
<p>"Releva ainda a avaliação prévia/aceitação pelas entidades competentes em matérias setoriais específicas e respetivos estudos setoriais. Neste particular, entende-se que a proposta devia ter sido acompanhada de um estudo de integração paisagística."</p>	<p><b>NÃO ALTERAR - OPÇÃO DE PLANEAMENTO</b> No capítulo 8.3.3 do Relatório do plano explicita-se o tipo de abordagem paisagística que se pretende implementar no PPT.</p>	<p><b>Não adequado</b></p>	<p>A CMC não acolhe a posição da CCDRLVT, que se mantém. Note-se que se trata de um PP com efeitos registais.</p>
<p>"A proposta de plano não expressa, ainda que decorra da lei, a aplicabilidade da legislação relativa ao acesso de pessoas com mobilidade condicionada aos edifícios de uso público. Fazer Plano de Acessibilidades"</p>	<p><b>ALTERADO EM CONFORMIDADE COM O PARECER CCDRLVT</b> Foi introduzida no art. 26º, nr. 3 do Regulamento uma norma onde se expressa esta situação.</p>	<p>Adequado</p>	<p>-</p>
<p>"Plano de Financiamento/Sustentabilidade económica e financeira – Capítulo 1.2.2 é apontada a construção de um apartamento com 50 apartamentos. Recomenda-se que seja revista a terminologia e a sua capacidade para existir correspondência com os restantes elementos, Relatório e Quadro Sinóptico da PL Implantação"</p>	<p><b>ALTERADO EM CONFORMIDADE COM O PARECER CCDRLVT</b> O Plano de Financiamento/Sustentabilidade Económica e Financeira foi corrigido, conforme sugerido pela entidade, e assegurada a coerência terminológica nos restantes elementos do Plano.</p>	<p>-</p>	<p>A questão indicada não decorre do parecer da CCDRLVT. A CMC deve articular com a entidade respetiva</p>

<p>"O "Plano de Financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira" não considera a avaliação sobre as condições de mercado e de absorção dos produtos imobiliários propostos (turismo) e demonstração da capacidade municipal para a execução das ações e projetos indicados (orçamento municipal)." "(...) Não é claramente explicitada e demonstrada a execução do PDM e os indicadores de monitorização e de dinâmica do mercado (cf. alínea a) do n.º 4 do artigo 8.º do DR 15/2015). A alínea b) do mesmo n.º 4 relaciona-se com a alínea a)".</p>	<p><b>ALTERADO EM CONFORMIDADE COM O PARECER CCDRLVT</b> Foi elaborado o Estudo de Mercado indo ao encontro do solicitado pela entidade.</p>	<p>Adequado</p>	<p>vd. ID 3</p>
<p>"O Programa de execução das ações previstas e o Plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira devem ser autonomizados, cf. alíneas d) e f) do n.º 2 e artigo 107.º do RJIJT. (ver apreciação sobre a vinculação da proposta ao nível a sua execução, articulando com o financiamento)."</p>	<p><b>ALTERADO EM CONFORMIDADE COM O PARECER CCDRLVT</b> Ambos os documentos são autónomos, não deixando de estar relacionados.</p>	<p>Adequado</p>	<p>-</p>
<p>"Ter em conta as vinculações da proposta com a sua execução e financiamento"</p>	<p><b>ALTERADO EM CONFORMIDADE COM O PARECER CCDRLVT</b> Foram atualizados o Plano de Financiamento/Sustentabilidade Económica e Financeira e Plano de Execução, conforme sugerido pela entidade.</p>	<p>(vd. obs.)</p>	<p>A CM infoma que atualizou o Plano de financiamento e o Programa de execução (sem identificar de que modo e em que termos, o que dificulta a verificação da sua adequabilidade) Ouvir a CM em reunião</p>
<p>"Lapso na Planta de Ordenamento do PDM publicada".</p>	<p><b>ALTERADO EM CONFORMIDADE COM O PARECER CCDRLVT</b> Foram republicadas as Plantas de Ordenamento e Condicionantes em sede do procedimento de Correção de Erros Materiais ao PDM de Cascais (Aviso n.º 15687/2024/2, de 29 de julho de 2024, DR n.º 145/2024, 2ª Série). Foram introduzidas as correções no Relatório - na legenda relativa à Estrutura Ecológica (substituída EEFundamental por EECOMplementar) - assim como nas 2 Plantas (Peças desenhadas dos elementos que acompanham o plano).</p>	<p>-</p>	<p>-</p>
<p>"Planta de Ordenamento – Acessibilidade – 01. 04. 02 Via a passar no PPT identificada como "Via existente de nível 3" que deverá ser "Via proposta de nível 3"</p>	<p><b>NÃO ALTERAR - ESCLARECER A ENTIDADE</b> Foram republicadas as Plantas de Ordenamento e Condicionantes em sede do procedimento de Correção de Erros Materiais ao PDM de Cascais (Aviso n.º 15687/2024/2, de 29 de julho de 2024, DR n.º 145/2024, 2ª Série).</p>	<p>-</p>	<p>A CMC promoveu a alteração ao PDM no âmbito das suas competências e que a proposta (a avançar) tem de considerar.</p>
<p>"Planta de Ordenamento – Qualificação do solo - 01. 02 indica na legenda as vias e o respetivo nível, mas não as delimita"</p>	<p><b>NÃO ALTERAR - ESCLARECER A ENTIDADE</b> Foram republicadas as Plantas de Ordenamento e Condicionantes em sede do procedimento de Correção de Erros Materiais ao PDM de Cascais (Aviso n.º 15687/2024/2, de 29 de julho de 2024, DR n.º 145/2024, 2ª Série).</p>	<p>-</p>	<p>-</p>
<p>"Peça desenhada PPT_PD-06.1 identifica o extrato do TOMO B - Proposta Final Alteração do PDM Cascais que não está compatível com as plantas mais recentes e publicadas do PDMCascais"</p>	<p><b>NÃO ALTERAR - ESCLARECER A ENTIDADE</b> Foram republicadas as Plantas de Ordenamento e Condicionantes em sede do procedimento de Correção de Erros Materiais ao PDM de Cascais (Aviso n.º 15687/2024/2, de 29 de julho de 2024, DR n.º 145/2024, 2ª Série).</p>	<p>-</p>	<p>-</p>
<p>"Atualizar os extratos para as plantas mais recentes do PDM, mesmo que erradas".</p>	<p><b>NÃO ALTERAR - ESCLARECER A ENTIDADE</b> Foram republicadas as Plantas de Ordenamento e Condicionantes em sede do procedimento de Correção de Erros Materiais ao PDM de Cascais (Aviso n.º 15687/2024/2, de 29 de julho de 2024, DR n.º 145/2024, 2ª Série).</p>	<p>-</p>	<p>-</p>
<p>"Elementos que devem ser identificados na PL Imp não estão todos identificados?(...)" "Os "Espaços verdes de proteção a infraestruturas", integram a categoria Espaço Verde (...)" "Excluir toda a informação não vinculativa dentro e fora da área de intervenção, provavelmente as indicações (ex: via de nível 3) (...)" "Eliminar elementos "indicativos", por se tratar de um PP com efeitos registais todas as propostas devem ser vinculativas (...)" "A "Planta de Implantação – Classificação e Qualificação do solo – 01.1" integra a qualificação do solo. No entanto, a designação "Espaço Estratégico de Atividades Económicas" não é uma categoria prevista no DR 15/2015 (ver comentários à frente)). De igual modo, a subcategoria "Espaço verde de Proteção a infraestruturas" integra a categoria Espaço verde." "Porque se trata da Planta de classificação e qualificação do solo, deve ser expurgada de informação não vinculativa dentro e fora da área de intervenção (vd. comentários à frente). "Eliminar as referências a elementos "indicativos". As propostas de uso e ocupação de um PP com efeitos registais são vinculativas para a sua área de intervenção e não "indicativas" como referido em legenda".</p>	<p><b>ALTERADO EM CONFORMIDADE COM O PARECER CCDRLVT</b> Procedeu-se à atualização de todos os elementos do plano, assim como, à exclusão de toda a informação não vinculativa. Foram introduzidas alterações nas Plantas de Implantação, Regulamento e Relatório do Plano em conformidade como sugerido pela entidade.</p>	<p>-</p>	<p>A CMC refere que atendeu às observações da CCDRLVT (não procedemos à verificação integral das alterações introduzidas, assumindo que o município tratou e considerou adequadamente nas peças do Plano)</p>
<p>"Na legenda do Quadro Global de dados quantitativos da "Planta de Implantação – Desenho urbano – 01.2" é dito que os lugares de estacionamento são aferidos em fase de licenciamento das parcelas, o que não acontece em um plano com efeitos registais."</p>	<p><b>NÃO ALTERAR - ESCLARECER A ENTIDADE</b> O RJIJT não refere essa obrigatoriedade (cf. Artigos 107 e 108). Os lugares de estacionamento serão aferidos nas operações urbanísticas subsequentes, de acordo com o estabelecido no PDM para as Parcelas 1 e 3. Para a Parcela 2 o número mínimo está previsto no PP. Foi adicionada uma nota no capítulo 10.2 do Relatório do Plano - Estacionamento – que define o número mínimo de lugares de estacionamento por parcela, esclarece ainda que o valor será aferido com exatidão em fase de licenciamento das parcelas, onde se considerarão os valores constantes do Regulamento do PDM de Cascais. O estudo de mobilidade de 16 de setembro de 2024 apresenta, no ponto 4 – Estacionamento - a previsão dos lugares de estacionamento, de acordo com as necessidades e as dotações mínimas constantes no PDM de Cascais. Esta informação, considera-se como adequada nesta fase.</p>	<p>-</p>	<p>vd ID 15</p>
<p>"A informação da(s) Planta(s) de Implantação tem de estar consonante com a do Regulamento".</p>	<p><b>ALTERADO EM CONFORMIDADE COM O PARECER CCDRLVT</b> Procedeu-se à compatibilização dos documentos.</p>	<p>-</p>	<p>A CMC refere que compatibilizou os elementos indicados. A compatibilidade e consonância tem de ocorrer em todas as peças e, especialmente, nas peças a publicar</p>
<p>"O art.º 3º da proposta, sob a epígrafe "Relação com Outros Instrumentos de Gestão Territorial", deve conter uma norma que, de forma expressa, diga que outros IGTs se aplicam na área de intervenção do plano."</p>	<p><b>ALTERADO EM CONFORMIDADE COM O PARECER CCDRLVT</b> Foi aditado o n.º 2 do artigo 3º com a seguinte redação "O PDM-Cascais é supletivamente aplicável, em tudo o que não for direta ou indiretamente incompatível com o PPT".</p>	<p>-</p>	<p>vd ID 50 a 56</p>
<p>"O n.º 3 do artigo 26.º e o n.º 4 do artigo 27.º alusivos à rede viária e estacionamento determinam à aplicabilidade da legislação sobre acessibilidade a pessoas com mobilidade condicionada. Importa que o plano expresse, ainda que decorra da lei, a aplicabilidade da legislação aos edifícios de uso público".</p>	<p><b>ALTERADO EM CONFORMIDADE COM O PARECER CCDRLVT</b> O atual artigo 26.º do Regulamento, que abaixo se transcreve, alude no seu n.º 3 à aplicabilidade da legislação sobre acessibilidades de pessoas com mobilidade condicionada, em Equipamentos de Utilização Coletiva. <b>Artigo 26.º</b> <b>Equipamentos de Utilização Coletiva</b> 1. Na área de intervenção do PPT encontra-se exclusivamente prevista a instalação de um equipamento de utilização coletiva de cariz privado correspondente a uma piscina de ondas vocacionada para a prática de surf. 2. O equipamento referido no número anterior consubstancia uma instalação desportiva de uso público, de natureza formativa, sendo-lhe aplicável o regime jurídico previsto no Decreto-Lei n.º 141/2009, na sua redação vigente. 3. As condições de acessibilidades a satisfazer em sede de projeto e construção do equipamento em apreço devem ser definidas em observância das normas técnicas vertidas no Decreto-Lei n.º 163/2006, de 08 de agosto, na redação em vigor.</p>	<p>Adequado</p>	<p>-</p>

<p>"O n.º 1 do art.º 5 sob a epígrafe "Conceitos", diz que o plano adota as "noções" constantes nos diplomas X e Y. Esta é uma redação incorreta, porque o que deve dizer-se é que, para efeitos da interpretação e execução do plano, são adotados os conceitos (não as noções) técnicos constantes dos diplomas X e Y."</p>	<p><b>ALTERADO EM CONFORMIDADE COM O PARECER CCDRLVT</b> Foi reformulado o teor do art.º 5.º nos termos seguintes: <b>Artigo 5.º</b> <b>Conceitos técnicos</b> 1. Para efeitos da interpretação e execução do PPT, adotam-se os conceitos técnicos do ordenamento do território e urbanismo previstos no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e qualificação dos solos e no Regulamento do PDM-Cascais, considerando-se o significado que lhes é atribuído na legislação e nos regulamentos em vigor à data da aprovação do Plano. 2. Nos casos em que se revele necessário o recurso a conceitos técnicos não abrangidos nas fontes normativas indicadas no número anterior, devem ser utilizados os definidos na legislação em concreto aplicável e, na ausência destes, os constantes de documentos oficiais de natureza normativa emanados pelas entidades nacionais legalmente</p>	
<p>"Também o n.º 2 do art.º 5º carece que a sua redação seja aprimorada, nele passando a constar que "Para além dos conceitos a que se refere o número anterior são ainda adotados os conceitos constantes do regulamento do PDM de Cascais."</p>	<p><b>ALTERADO EM CONFORMIDADE COM O PARECER CCDRLVT</b> Foi reformulado o teor do art.º 5.º nos termos seguintes: <b>Artigo 5.º</b> <b>Conceitos técnicos</b> 1. Para efeitos da interpretação e execução do PPT, adotam-se os conceitos técnicos do ordenamento do território e urbanismo previstos no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e qualificação dos solos e no Regulamento do PDM-Cascais, considerando-se o significado que lhes é atribuído na legislação e nos regulamentos em vigor à data da aprovação do Plano. 2. Nos casos em que se revele necessário o recurso a conceitos técnicos não abrangidos nas fontes normativas indicadas no número anterior, devem ser utilizados os definidos na legislação em concreto aplicável e, na ausência destes, os constantes de documentos oficiais de natureza normativa emanados pelas entidades nacionais legalmente</p>	
<p>"A redação do n.º 3 do art.º 6º da proposta, que diz respeito às servidões e restrições de utilidade pública, apresenta uma redação que carece de ser melhorada. Sugere-se que a norma diga que às servidões administrativas e restrições de utilidade pública que se verifiquem na área territorial abrangida pelo plano, se aplicam os respetivos regimes jurídicos em vigor, os quais prevalecem sobre as demais disposições de regime de uso do solo constantes do plano A redação do n.º 3 do art.º 6º da proposta, que diz respeito às servidões e restrições de utilidade pública, apresenta uma redação que carece de ser melhorada. Sugere-se que a norma diga que às servidões administrativas e restrições de utilidade pública que se verifiquem na área territorial abrangida pelo plano, se aplicam os respetivos regimes jurídicos em vigor, os quais prevalecem sobre as demais disposições de regime de uso do solo constantes do plano".</p>	<p><b>ALTERADO EM CONFORMIDADE COM O PARECER CCDRLVT</b> Foi reformulada a redação do n.º 3.º do art.º 6.º nos termos seguintes: 3. Às servidões administrativas e restrições de utilidade pública que se verifiquem na área territorial abrangida pelo Plano, aplicam-se os respetivos regimes jurídicos em vigor, os quais prevalecem sobre as demais disposições de regime de uso do solo constantes do PPT.</p>	
<p>"No n.º 1 do art.º 9º sob a epígrafe "Riscos e Vulnerabilidades" devem ser enunciadas quais são os riscos que se verificam e devem constar enunciadas quais são as condutas que devem ser adotadas no sentido da sua minimização."</p>	<p><b>ALTERADO EM CONFORMIDADE COM O PARECER CCDRLVT</b> Foi reformulada a redação do art.º 9.º nos termos seguintes: <b>Artigo 9.º</b> <b>Riscos e vulnerabilidades</b> 1. O modelo de ocupação, uso e transformação do solo proposto pelo PPT atende à necessidade de prevenção e mitigação dos riscos e vulnerabilidades identificados na área de intervenção, designadamente a possibilidade de ocorrência de fenómenos sísmicos, cheias e inundações e contaminação de aquíferos, acautelando a segurança de pessoas e bens. 2. Tendo por objetivo a minimização dos impactes decorrentes de cheias, inundações e contaminação de aquíferos, serão adotadas, entre outras, as seguintes medidas: a) Deve garantir-se a inexistência de quaisquer obstáculos ao normal escoamento das águas; b) Deve ser assegurada uma faixa de proteção e manutenção a captações de água; c) É interdita a pesquisa de pontos de captação de água subterrânea a uma distância inferior a 50,00 m de qualquer órgão de infiltração de águas residuais, com vista a minimizar a contaminação dos aquíferos.</p>	<p>Na generalidade mostram-se ponderadas e tratadas adequadamente as observações da CCDRLVT, nada havendo a acrescentar.</p>
<p>No n.º 1 do art.º 10º devem constar enunciadas, ainda que a título exemplificativo, quais são as práticas e as soluções que se consideram não compatíveis com as melhores condições de sustentabilidade, porque só assim os destinatários do plano, saberão que soluções não podem, logo à partida, incluir nos respetivos projetos."</p>	<p><b>ALTERADO EM CONFORMIDADE COM O PARECER CCDRLVT</b> Foi reformulada a redação do art.º 10.º nos termos seguintes: <b>Artigo 10.º</b> <b>Sustentabilidade ambiental</b> 1. Na área de intervenção do Plano deve garantir-se, com respeito pela legislação aplicável, a adoção de boas práticas de sustentabilidade ambiental, nomeadamente no que respeita à eficiência energética e hídrica. 2. As operações urbanísticas e de edificação a realizar na área do PPT devem contribuir para a concretização dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) – Agenda 2030, aprovados pela Assembleia-Geral das Nações Unidas em 25 de setembro de 2015, plasmados no Relatório Cascais 2030 – Objetivos de Desenvolvimento Sustentável, passíveis de serem alcançados mediante a adoção de práticas de sustentabilidade, destacando-se: a) A implementação de medidas que potenciem o desenvolvimento bioclimático; b) A adoção de sistemas energéticos eficientes nos edifícios e equipamentos; c) A utilização de sistemas de produção de energias renováveis, devendo, no caso da instalação de painéis fotovoltaicos, privilegiar-se a sua localização nas coberturas e paramentos os edifícios; d) A criação de zonas verdes que privilegiem as espécies de baixo consumo hídrico e implementação de mecanismos de controlo das espécies invasoras; e) A estimulação dos serviços prestados pelos ecossistemas, designadamente por via da colocação de estruturas (tocas, ninhos, entre outras) que favoreçam o desenvolvimento das espécies; f) A implementação de soluções de engenharia que potenciem a infiltração das águas; g) A reutilização de águas para rega em distribuição superficial e outros tipos de utilização; h) A integração de equipamentos eficientes que permitam a redução de consumos; i) A utilização de produtos de materiais de origem responsável, resistentes e com elevada durabilidade. 3. Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, os edifícios devem ser objeto de certificação de sustentabilidade que corresponda ao nível "A" ou superior no sistema LiderA ou outro equivalente, encontrando-se vertida no Quadro A III.1 do Anexo I, que integra o presente regulamento, uma síntese das melhorias que poderão vir a ser consideradas para efeitos da obtenção de uma classificação geral de "A+."</p>	
<p>"O artº 14º sob a epígrafe "Qualificação do solo" apresenta redação confusa e na qual se remete para o PDM de Cascais. Considerando a função do plano, este deve conter uma referência clara quanto à qualificação do território, enunciando expressamente quais são as categorias e subcategorias de solo. Essa referência é, neste caso tanto mais relevante se pensarmos que o PPT alterará o PDM de Cascais, o que significa que se pretende manter a qualificação definida no plano de pormenor, ainda que o PDM venha posteriormente a ser alterado, razão pela qual não faz sentido que para ele se remeta (veja-se o n.º 2 do art.º 3º da proposta)."</p>	<p><b>ALTERADO EM CONFORMIDADE COM O PARECER CCDRLVT</b> Foi reformulada a redação do art.º 14.º nos termos seguintes: <b>Artigo 14.º</b> <b>Qualificação do solo</b> 1. A totalidade da área de intervenção do PPT é qualificada na categoria de Espaço de Atividades Económicas, subcategoria de Espaço Estratégico de Atividades Económicas. 2. A área de intervenção contempla a instalação de uma piscina de ondas vocacionada para a prática de surf, enquanto equipamento privado de uso público, complementado com dois estabelecimentos hoteleiros, estruturas de apoio à atividade de surf, áreas verdes de recreio e lazer, em espaço público e privado, áreas de fruição pública em parcela privada e áreas verdes de proteção.</p>	

<p>"Nos n.ºs 2 e 3 do art.º 35º da proposta são definidos prazos para a execução das obras de urbanização que podem extravasar a execução do plano, devendo ser acautelada a coerência e consequência desses."</p>	<p><b>ALTERADO EM CONFORMIDADE COM O PARECER CCDRLVT</b>  Foi efetuada renumeração do artigo em apreço para art.º36.º e alterada a respetiva redação, nos termos seguintes:  <b>Artigo 36.º</b>  <b>Prazos de execução</b>  1. O prazo de execução da globalidade do Plano é de seis anos.  2. O prazo de execução das obras de urbanização e das obras de edificação é de cinco anos e de quatro anos e seis meses, respetivamente, contados da data de formação do respetivo título.  3. Não se contabilizam nos prazos referidos nos números anteriores os atrasos que ocorram por motivos não imputáveis, direta ou indiretamente, ao promotor das obras.  4. Sem prejuízo das faculdades urbanísticas adquiridas mediante título urbanístico, a preterição do prazo previsto no n.º 1 determina automaticamente a caducidade total ou parcial da previsão de reclassificação do solo como urbano.</p>		
<p>"Sobre o artigo 2º, "alterar o PDM" não é um objetivo de planeamento."</p>	<p><b>ALTERADO EM CONFORMIDADE COM O PARECER CCDRLVT</b>  Foi integralmente reformulada a redação do art.º2.º nos termos seguintes:  <b>Artigo 2.º</b>  <b>Objetivos</b>  1. O Plano tem como objetivos gerais o desenvolvimento económico e social e a regeneração urbana de Talaide, assumidamente uma das zonas mais desqualificadas do concelho, por via da implementação de um empreendimento de reconhecido interesse estratégico supramunicipal que, pelo seu expectável retorno social, cultural e económico, contribuirá para a melhoria da qualidade de vida da população local e para reforçar a representação do concelho de Cascais como território de excelência.  2. Constituem objetivos específicos do Plano:  a) Concretizar a instalação de um equipamento privado de uso público (uma piscina de ondas destinada à prática de surf), complementado com dois estabelecimentos hoteleiros e estruturas de apoio à atividade de surf;  b) Promover uma ocupação estruturada e com adequada integração paisagística, assente num modelo sustentável que garanta a inclusão e a defesa dos princípios de sustentabilidade nos diversos domínios;  c) Estabelecer os princípios e as regras a que deve obedecer a ocupação, o uso e transformação do solo, promovendo uma ocupação do solo estruturada que garanta a instalação de novas atividades económicas, suas funções complementares e respetivas infraestruturas;  d) Assegurar a preservação e a promoção dos valores naturais e paisagísticos da área de intervenção do PPT;  e) Estabelecer as condições gerais da urbanização, da edificação e de tratamento das áreas exteriores públicas e privadas.</p>	<p>Adequado</p>	
<p>"O n.º 2 do artigo 3.º não deve explicitar apenas a alteração à EEM do PDM, mas a todas as alterações."</p>	<p><b>ALTERADO EM CONFORMIDADE COM O PARECER CCDRLVT</b>  Este tema foi excluído do artigo 3.º, encontram-se expressamente enunciadas no artigo 37.º do regulamento todas as alterações efetuadas ao PDM Cascais.  <b>Artigo 37.º</b>  <b>Norma derogatória</b>  O presente Plano altera, na sua área de intervenção, o PDM-Cascais nos seguintes termos:  a) É alterada a Planta de Ordenamento – Classificação do Solo, passando toda a área de intervenção a estar incluída em Solo Urbano;  b) É alterada a Planta de Ordenamento – Qualificação do Solo, que passa a qualificar toda a área de intervenção do Plano com a categoria de Espaço de Atividades Económicas, subcategoria de Espaço Estratégico de Atividades Económicas;  c) É alterada a Planta de Ordenamento – Estrutura Ecológica Municipal, passando a área de intervenção a estar, apenas, incluída parcialmente na estrutura ecológica urbana;  d) É alterada a Planta de Condicionantes – Perigosidade de Incêndio Rural, deixando a área de intervenção de estar</p>	<p>Adequado</p>	<p>(vd. ID sobre a EE)</p>
<p>"Sobre o artigo 4.º compete à CM assegurar que a lista de documentos integra todo o conteúdo documental do plano no respeito pelo RJIGT.  "Não consta planta nem relatório de compromissos urbanísticos ou declaração da sua inexistência na área do Plano (alínea c)). Inclui a Ficha de dados estatísticos (cf. alínea g)) que não foi integralmente preenchida (ex. Quadro 10 - Articulação – IGT Alterados ou Revogados pelo Plano/Procedimento) (*) vd. ponto específico sobre a adequabilidade da proposta ao RGR".</p>	<p><b>ALTERADO EM CONFORMIDADE COM O PARECER CCDRLVT</b>  A lista integra todos os documentos do Plano, conforme previsto no RJIGT.</p>	<p>-</p>	<p>Competência da CMC</p>
<p>"Sobre o artigo 14.º ver comentários à classificação e qualificação do solo e respetiva adequação ao DR 15/2025. Questiona-se se se aplica o PDM cumulativamente com as disposições do presente regulamento (as normas são sempre convergentes ou, no caso de divergência, o que se aplica?)".</p>	<p><b>NÃO ALTERAR - ESCLARECER A ENTIDADE</b>  O plano vem definir as normas aplicáveis para a área de intervenção. Conforme resulta o nº2 do artigo 3º, o PDM de Cascais só será supletivamente aplicado em tudo o que não for direta ou indiretamente incompatível com o PPT.</p>	<p>-</p>	<p>A CMC esclarece e remete para o regulamento do PP. Sobre a classificação e qualificação do solo, vd ID específicos.</p>
<p>"Explicitar a alínea g) do n.º 1 do artigo 16.º (como se articula com a área de implantação que é inferior ao polígono? qual estrema?)."</p>	<p><b>NÃO ALTERAR - ESCLARECER A ENTIDADE</b>  Mantém-se a redação.  g) Na Parcela 3 admite-se a implantação do edifício até ao extremo da parcela bem como a abertura de vãos nessa parte.</p>	<p>-</p>	<p>A CMC mantém a redação. Mantemos questão sobre a que extremo da parcela se refere atento o polígono de implantação definido na PI. Ouvir a CMC em reunião</p>
<p>"Como se articula a regulamentação do artigo 19º com o facto do espaço verde privado previsto na parcela P01 estar maioritariamente afeto a estacionamento (cf. planta de implantação)".</p>	<p><b>NÃO ALTERAR - ESCLARECER A ENTIDADE</b>  Estas áreas passaram a estar devidamente autonomizadas das agora denominadas "áreas verdes privadas", criando-se assim um novo artigo no regulamento:  <b>Artigo 20.º</b>  <b>Áreas de fruição pública em parcela privada</b>  A Planta de Implantação identifica áreas de fruição pública em parcela privada, destinadas ao acesso e estacionamento automóveis e circulação rodoviária e pedonal.</p>	<p>-</p>	<p>O PP assume uma proposta de uso e ocupação do solo em área afeta à futura Variante (nível 3) prevista no PDM e assume que é uma solução provisória. Tratando-se de um PP que, acrescidamente, tem efeitos registais, não se entende o enquadramento a soluções "transitórias"</p>
<p>"Sobre o n.º 2 do artigo 17.º propõe-se considerar também para as novas soluções de cota um estudo de integração paisagística"</p>	<p><b>NÃO ALTERAR - ESCLARECER A ENTIDADE</b>  Não se justifica, uma vez que a eventual alteração de cota só será feita no âmbito das operações urbanísticas subsequentes, que terão projectos específicos de paisagismo e de arranjos exteriores. O artigo permanece inalterado.</p>	<p>-</p>	<p>vd ID específico</p>
<p>"Sobre ao artigo 25.º compete ao IPDJ confirmar o enquadramento do equipamento/instalação na legislação indicada."</p>	<p><b>ALTERADO EM CONFORMIDADE COM O PARECER CCDRLVT</b>  Foi efetuada renumeração do artigo em apreço para Artigo 26.º  Aditado um novo número 2: "O equipamento referido no número anterior consubstancia uma instalação desportiva de uso público, de natureza formativa, sendo-lhe aplicável o regime jurídico previsto no Decreto-Lei n.º 141/2009, na sua redação vigente."</p>	<p>-</p>	<p>Competência do IPDJ, que participou na CP</p>

<p>"Sobre o artigo 27.º, veja-se que o referido estudo de mobilidade não é conclusivo sobre a capitação de estacionamento"</p>	<p><b>ALTERADO EM CONFORMIDADE COM O PARECER CCDRLVT</b> O Estudo de Mobilidade e Estacionamento foi revisto em conformidade. O Relatório do Plano no capítulo 10.2 - Estacionamento – define o número mínimo de lugares de estacionamento por parcela, esclarece ainda que o valor será aferido com exatidão em fase de licenciamento das parcelas, onde se considerarão os valores constantes do Regulamento do PDM de Cascais. O Estudo de Mobilidade apresenta, no ponto 4 – Estacionamento - a previsão dos lugares de estacionamento, de acordo com as necessidades e as dotações mínimas constantes no PDM de Cascais.</p>	<p>vd obs.</p>	<p>Ainda que o estudo de mobilidade tenha sido revisto em conformidade, no caso das parcelas 1 e 3 o articulado do reg. remete para a aplicação da capitação mínima do PDM. Neste particular, a CCDR entende que o PP deve transcrever a capitação do PDM e não remeter sem explicitar.</p>
<p>"Sobre o artigo 29.º e sobre a rede viária, ver comentários na informação (a proposta não acomoda a variante prevista no PDM)."</p>	<p><b>ALTERADO EM CONFORMIDADE COM O PARECER CCDRLVT</b> Foi efetuada renumeração do artigo em apreço para art.º30.º e alterada a respetiva redação, nos termos seguintes: <b>Artigo 30.º</b> <b>Reperfilamento da ligação viária ao concelho de Sintra</b> 1. A rede viária proposta encontra-se estruturada de modo a permitir a implementação do projeto de ligação viária ao concelho de Sintra preconizado no PDM-Cascais (via de Nível 3 Via Alternativa à Estrada Octávio Pato – Talaíde), cuja execução é da responsabilidade do município de Cascais. 2. Na Planta de Implantação e na Planta da Área de Influência do PPT encontra-se previsto um traçado da via referida nos números anteriores. 3. Até à concretização do projecto da via de Nível 3 Via Alternativa à Estrada Octávio Pato – Talaíde estão previstos as seguintes áreas transitórias na Planta de Implantação: a) Vias e estacionamento transitórios; b) Passeios, Separadores e Bermas transitórias; c) Áreas Verdes de Proteção transitórias. 4. Nas áreas referidas no número anterior são permitidos todos os usos e ações previstos no presente regulamento para a correspondente tipologia de áreas e usos definitivos, até à concretização da via de Nível 3 Via Alternativa à Estrada Octávio Pato – Talaíde. 5. A Planta de Implantação representa as áreas referidas nos números anteriores sobrepostas ao traçado previsto para a via de Nível 3 Via Alternativa à Estrada Octávio Pato – Talaíde. 6. Para efeitos da concretização do projeto de ligação viária ao concelho de Sintra referido no presente artigo, o município de Cascais pode promover, a suas expensas ou de terceiros, a aprovação e a realização das obras de reperfilamento e/ou ampliação dos arruamentos previstos no PPT.</p>	<p><b>Não adequado</b></p>	<p>Ver ID anteriores sobre esta matéria O PDM estabelece um espaço canal que não está salvaguardado na proposta agora apresentada como de base/inicial. Como se articulam e desenvolvem as duas soluções?</p>
<p>"Sem prejuízo do n.º 7 do artigo 31.º e porque os estabelecimentos hoteleiros são a âncora da solução integrada proposta, afigura-se que no n.º 6 a indicação de "não devem" devia de ser substituída por outra mais determinativa da utilização e a exploração turística."</p>	<p><b>ALTERADO EM CONFORMIDADE COM O PARECER CCDRLVT</b> Foi efetuada renumeração do artigo em apreço para art.º32.º e alterada a respetiva redação, nos termos seguintes: <b>Artigo 32.º</b> <b>Execução</b> 1. O PPT será executado de acordo com o sistema de iniciativa dos interessados, e com a programação estabelecida no Programa de Execução e no Plano de Financiamento e Fundamentação da Sustentabilidade Económica e Financeira que o acompanham. 2. No contrato de urbanização a celebrar, para além das condições contratuais previstas no n.º 2 do artigo 72.º do RJIGT serão, ainda, estipuladas as cauções destinadas a garantir a boa execução das obras de urbanização da responsabilidade do promotor previstas no Programa de Execução e no Plano de Financiamento. 3. As áreas que, nos termos do PPT, se destinem à execução de vias, infraestruturas ou outras áreas a integrar no domínio municipal são obrigatoriamente concretizadas em simultâneo com a operação urbanística prevista para a área de intervenção do Plano que vier a ser executada em primeiro lugar. 4. A utilização e a exploração dos edifícios destinados a hotel e a hotel-apartamentos não poderão ocorrer previamente à utilização e à exploração da piscina de ondas para a prática de surf, salvo se o promotor prestar caução, a favor do Município de Cascais, de valor igual ao montante orçamentado e que se encontra em falta para a conclusão das obras da referida piscina, através de um dos instrumentos previstos no n.º 2, do artigo 54.º, do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), na versão em vigor.</p>	<p><b>Não adequado</b></p>	<p>Carece de explicitação o faseamento das obras de edificação e a exceção permitida pelo n.º 4 do artigo 32.º. Não se afigura enquadrada nos objetivos da proposta.</p>
<p>"Sobre o prazo de execução do plano de 6 anos, é fundamental salvaguardar a aplicação do n.º 10 do artigo 72.º que estabelece que, findo o prazo previsto para a execução do plano, a não realização das operações urbanísticas previstas determina, automaticamente, a caducidade total ou parcial da classificação do solo como urbano, sem prejuízo das faculdades urbanísticas adquiridas mediante título urbanístico, nos termos da lei."</p>	<p><b>ALTERADO EM CONFORMIDADE COM O PARECER CCDRLVT</b> Sobre a questão suscitada pela entidade, o n.º 4 do art.º 36.º já prevê expressamente os efeitos decorrentes da ausência de execução do plano no prazo estabelecido. <b>Artigo 36.º</b> <b>Prazos de execução</b> 1. O prazo de execução da globalidade do Plano é de seis anos. 2. O prazo de execução das obras de urbanização e das obras de edificação é de cinco anos e de quatro anos e seis meses, respetivamente, contados da data de formação do respetivo título. 3. Não se contabilizam nos prazos referidos nos números anteriores os atrasos que ocorram por motivos não imputáveis, direta ou indiretamente, ao promotor das obras. 4. Sem prejuízo das faculdades urbanísticas adquiridas mediante título urbanístico, a preterição do prazo previsto no n.º 1 determina automaticamente a caducidade total ou parcial da previsão de reclassificação do solo como urbano.</p>	<p>vd. obs.</p>	<p>Sem prejuízo do artigo 26.º deve ser explicitada a aplicabilidade do RJIGT</p>
<p>"No artigo 36.º, devem ser indicadas as normas do regulamento e das peças desenhadas do PDM alteradas."</p>	<p><b>ALTERADO EM CONFORMIDADE COM O PARECER CCDRLVT</b> Foi efetuada renumeração do artigo em apreço para art.º37.º</p>	<p>-</p>	<p>A CM refere que efetuou a renumeração</p>
<p>"Resulta da apreciação um conjunto de comentários no âmbito do RJIGT e do DR 15/2015 relacionados com a sustentação da proposta de reclassificação do solo, com deficiências no conteúdo documental e material, necessidade de rever, corrigir e complementar o Relatório e o Regulamento, proceder a ajustamentos e correções à Planta de Implantação, a que acrescem outras lacunas de informação/elementos e de enquadramento legal e técnico."</p>	<p><b>ALTERADO EM CONFORMIDADE COM O PARECER CCDRLVT</b></p>	<p>-</p>	<p>ver apreciação nos ID específicos</p>
<p>"Atentas as exigências do RJIGT, os planos preveem a justa repartição dos benefícios e encargos, cf. secção II do capítulo VI, assim como o artigo 128.º do RPDM. Não estão previstos mecanismos de perequação compensatória para distribuição de benefícios e de encargos resultantes da execução deste plano com fundamento no facto de a área de intervenção do Plano se circunscrever a parcelas territoriais pertencentes a um único proprietário."</p>	<p><b>NÃO ALTERAR - ESCLARECER A ENTIDADE</b> Não estão previstos mecanismos de perequação compensatória para distribuição de benefícios e de encargos resultantes da execução deste plano com fundamento no facto de a área de intervenção do Plano se circunscrever a parcelas territoriais pertencentes a um único proprietário (Ver art.33º da proposta de Regulamento).</p>	<p>-</p>	<p>ver apreciação nos ID específicos</p>

<p>"O artigo 7.º do Regulamento ("Classificação Acústica e Medidas de Minimização Acústicas"), designadamente os n.ºs 2, 3, 4 e 5, deve ser reformulado, por não refletir a execução do plano e por possuir incorreções."</p>	<p><b>ALTERADO EM CONFORMIDADE COM O PARECER CCDRLVT</b> Foi revista a redação do artigo 7.º, nos termos propostos pela entidade. <b>Artigo 7.º</b> <b>Classificação acústica e medidas de minimização do ruído</b> 1. Nos termos do Regulamento Geral do Ruído, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, a totalidade da área de intervenção do PPT é classificada como zona mista. 2. No âmbito da execução do PPT, devem ser implementadas as medidas que se encontrem previstas no Plano Municipal de Redução de Ruído do Concelho de Cascais em vigor, para a área de intervenção do PPT. 3. <b>Caso, através de monitorização periódica do ruído no local realizada após a implementação das medidas previstas no PMRR para a zona envolvente, se verifique que os valores apurados na área de intervenção do PPT são superiores aos fixados regulamentarmente, devem ser implementadas medidas corretivas de minimização do ruído, designadamente as que se encontram previstas no Estudo Acústico da área envolvente ao PPT, em anexo ao Relatório do PPT, consoante o cenário aplicável."</b> 4. As medidas referidas nos números anteriores devem ser monitorizadas e atualizadas de acordo com a legislação aplicável. 5. Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, nos projetos de condicionamento acústico dos edifícios devem <b>prever-se medidas de mitigação do ruído que assegurem o cumprimento dos valores-limite de exposição aplicáveis.</b></p>	<p>Vd ID específicos no âmbito do ruído (ID 18 a 31)</p>
<p>"O n.º 1 do artigo 7.º deve ser alterado em função da reformulação da classificação de zonas."</p>	<p><b>NÃO ALTERAR - OPÇÃO DE PLANEAMENTO</b> Mantém-se a classificação de Zona Mista, de acordo com as conclusões vertidas no Estudo Acústico.</p>	
<p>"No referente às medidas de redução sonora, o Regulamento <u>deve especificar a sua natureza, localização e eficácia</u>"</p>	<p><b>NÃO ALTERAR - OPÇÃO DE PLANEAMENTO</b> Considerando que não foram identificadas medidas de redução sonora na área de intervenção do PP, não foram identificadas e contabilizadas em sede de Regulamento e de Programa de Execução / Plano de Financiamento. Não obstante, caso, através de monitorização periódica do ruído no local realizada após a implementação das medidas previstas no Plano Municipal de Redução do Ruído para a zona envolvente, se verifique que os valores apurados na área de intervenção do Plano são superiores aos fixados regulamentarmente, devem ser implementadas medidas corretivas de minimização do ruído, designadamente as que se encontram previstas no Estudo Acústico da área envolvente ao PPT, em anexo ao Relatório do PPT, consoante o cenário aplicável, conforme consta da nova redação do n.º 3, do artigo 7.º do Regulamento (Ver ID 72).</p>	
<p>"No que se refere ao n.º 5, alerta-se para as medidas de condicionamento acústico dos edifícios não permitirão ultrapassar eventuais desconformidades com o RGR, porquanto o regime de exceção previsto no n.º 7 do artigo 12.º do RGR não se aplica à situação em avaliação."</p>	<p><b>ESCLARECER A CCDRLVT NA REUNIÃO</b> De acordo com o Estudo de Ruído, verifica-se que não existem desconformidades, pelo que se considera meramente informativo.</p>	
<p>"No âmbito da gestão dos resíduos, estando prevista a demolição de um conjunto de edificações pré-existentes, deverá ser acautelada previamente à construção a avaliação do avaliado o estado do solo e efetuar caso necessário a remediação, operação de gestão de resíduos licenciada pela CCDR, nos termos do RGGR (anexo I do DL 102-D/2020, na redação atual)".</p>	<p><b>ALTERAR EM CONFORMIDADE COM O PARECER CCDRLVT</b> O Regulamento salvaguarda no nº2 do artigo 22º que o processo de gestão de resíduos de demolição deve ser executado em conformidade com o prescrito no Regime Geral da Gestão de Resíduos (RGGR), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 102-D/2020, de 10 de dezembro, na redação atual e demais legislação aplicável.</p>	<p>- A CMC informa que altera em conformidade com o parecer da CCDR</p>
<p>"No geral a proposta não contém qualquer norma relativa à fonte de Direito aplicável".</p>	<p><b>ALTERADO EM CONFORMIDADE COM O PARECER CCDRLVT</b> A redação do artigo 1.º foi integralmente reformulada nos termos seguintes: <b>Artigo 1.º</b> <b>Objeto, âmbito territorial e vinculação</b> 1. O presente Regulamento, elaborado ao abrigo do disposto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação vigente, constitui o elemento normativo do Plano de Pormenor de Talaide (doravante designado por PPT ou Plano). 2. O PPT, que adota a modalidade de plano pormenor com efeitos registais, nos termos do preceituado nos n.ºs 1, 2, 3, 4 e 5 do artigo 72.º do RJIGT, determina o regime do uso, ocupação e transformação do solo para a respetiva área de intervenção, mediante a classificação e qualificação do mesmo, definindo a sua estrutura ecológica municipal, a organização urbana, as redes de infraestruturas e os parâmetros urbanísticos aplicáveis e estabelece o programa de execução das intervenções nele previstas. 3. A área de intervenção do Plano, que contempla uma área de 90.179,03m2 encontra-se delimitada na Planta de Implantação, e apresenta as seguintes confrontações: a) A Norte: Fernando José de Figueiredo Sabido; b) A Poente: Fernando José de Figueiredo Sabido e outros; c) A Sul: caminho e Maria Amália Alves Ferreira; d) A Nascente: ribeira. 4. O PPT é um instrumento de natureza regulamentar e vincula entidades públicas e, direta e imediatamente, os</p>	<p>- vd comentário nos ID 50 a 56</p>

**VOLUME 4**  
**PONDERAÇÃO DA CONFERÊNCIA  
PROCEDIMENTAL E DAS REUNIÕES DE  
INTERAÇÃO/ARTICULAÇÃO COM AS  
ENTIDADES DA TUTELA**

**ANEXO V – NOTA JURÍDICA  
[2025]**

**PLANO DE PORMENOR DE TALAÍDE**  
**VS. AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA**

**BREVE NOTA JURÍDICA**

1. A PLMJ ADVOGADOS, SP, RL ("**PLMJ**"), no âmbito do acompanhamento dos trabalhos de elaboração do Plano de Pormenor de Talaíde ("**PPT**"), foi contactada no sentido de esclarecer o quadro regimental aplicável para efeitos de aferição da exigibilidade de avaliação ambiental estratégica do instrumento de gestão territorial em causa.
2. A questão foi suscitada na sequência da pretensa identificação de um "*critério objetivo de verificação*" que, com base no disposto no *Anexo II do RJAIA na sua atual redação*", poderia obstar à correcta "*fundamentação da desnecessidade de elaboração de AAE, na condição atual do plano, face ao que foi apresentado e confirmado pela APA, aquando do pedido inicial*". Em concreto, a questão radicava no facto de "*o número de camas para exploração turística previsto no plano ser superior a 300*", o que remeteria para um limiar que traria a alegada implicação de obrigar a um procedimento de avaliação ambiental estratégica ("**AAE**") como condição de uma aprovação válida do PPT.
3. Neste contexto, a questão jurídica relevante está em saber se o PPT, nos termos em que está formulado – isto é, como instrumento de gestão territorial assente numa reclassificação de solo rústico em solo urbano, que visa enquadrar urbanisticamente um processo de transformação e utilização de um território de cerca de 9 hectares, em Talaíde, destinado a receber, em três parcelas distintas, a instalação de uma *wavepool* vocacionada para a prática de *surf* (equipamento desportivo privado de natureza formativa) e a oferta turística (hotel, aparthotel e correspondentes *facilities*) de suporte à mesma –, deve ser sujeito a AAE à luz da lei em vigor.
4. Para cabal compreensão do que está em causa, o PPT prevê o seguinte quadro de ocupação:
  - a) Parcela 01:
    - Número máximo de pisos: 5 pisos e 2 pisos em cave
    - Área máxima de implantação: 6.120,00m<sup>2</sup>
    - Superfície de pavimento máxima: **12.000,00m<sup>2</sup>**
    - Unidades de Alojamento máximo: 120
    - Nº máximo de camas: 260

Altura máxima da edificação: 20,00m  
Área máxima de impermeabilização: 6.035,00m<sup>2</sup>

b) Parcela 02:

Número máximo de pisos: 4 pisos e 2 pisos em cave  
Área máxima de implantação: 8.950,00m<sup>2</sup>  
Superfície de pavimento máxima: **7.000,00m<sup>2</sup>**  
Altura máxima da edificação: 20,00m  
Área máxima de impermeabilização: 35.800,00m<sup>2</sup>

c) Parcela 03:

Número máximo de pisos: 5 pisos e 3 pisos em cave  
Área máxima de implantação: 4.850,00m<sup>2</sup>  
Superfície de pavimento máxima: **10.000,00m<sup>2</sup>**  
Unidades de Alojamento máximo: 100  
Nº máximo de camas: 200  
Altura máxima da edificação: 20,00m  
Área máxima de impermeabilização: 4.080,00m<sup>2</sup>.

5. Sendo consabido que a lei aplicável apenas sujeita os planos de pormenor a AAE, quando estes **i)** sejam susceptíveis de produzir efeitos significativos no ambiente ou **ii)** constituam o enquadramento para a subsequente aprovação de projectos sujeitos a avaliação de impacte ambiental ou a avaliação de incidências ambientais (cf. artigo 78.º do RJIGT), há, pois, que responder à questão jurídica colocada.
6. Ainda antes de enfrentar a dita resposta, esclareça-se, em benefício da completa clareza daquela, e como ponto prévio, que quando antes se referiu *a subsequente aprovação de projectos sujeitos a avaliação de impacte ambiental* tal referência foi absolutamente rigorosa: só os projectos são sujeitos, podem ser sujeitos, a AIA. Os planos, os instrumentos de gestão territorial, só podem ser sujeitos a AAE. Ou seja, a AIA está para o projecto, como a AAE está para o plano. Não há confusão possível entre as duas “avaliações ambientais”, uma de efectivo impacte – cuja mensurabilidade depende de uma operação urbanística concretizada –, outra de natureza estratégica – cuja aferição integra uma abordagem qualitativa, potencial e, claro, cumulativa, embora nessa acepção quase probabilística do que virá a ser ou não e em que medida. Isso mesmo, se dúvidas houvesse – e, na verdade, só a incompreensão do sistema poderia gerá-las –, foi clarificado recentemente pelo Simplex Ambiental (cf. Anexo II do RJAIA na redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 11/2023, de 10 de Janeiro).

- 7.** Indo ao que interessa, o PPT deve, ou não, ser sujeito a AAE? Por outras palavras, um plano de pormenor que prevê a instalação, em solo urbano, de um estabelecimento desportivo privado de formação, um hotel com capacidade máxima de 260 camas e um aparthotel com capacidade máxima de 200 camas, numa área de cerca de 9 ha, deve ser objecto de AAE à luz da lei em vigor? Afastada pela natureza da proposta qualquer referência a uma eventual avaliação de incidências ambientais, é inequívoco que a resposta radica na aferição de se estar, ou não, perante a definição de um programa territorial que implique a subsequente sujeição a avaliação de impacte ambiental dos projectos concretos em que venha a traduzir-se (cf. artigo 78.º do RJIGT, n.º 1, 2.ª parte).
- 8.** Ora, nesse contexto, o equipamento desportivo que é âncora deste PPT estará sujeito a AIA? Compulsado o Anexo II do Regime Jurídico de AIA, na redacção vigente, nada se encontra a tal respeito, pelo que a resposta é negativa. Em paralelo, estarão os empreendimentos turísticos previstos no mesmo PPT sujeitos a AIA? De igual modo, a resposta é negativa, o referido Anexo II nada diz sobre a instalação de empreendimentos turísticos em solo urbano. Portanto, a conclusão revela-se clara e objectiva: não havendo lugar a AIA dos projectos que virão a concretizar subsequentemente o presente PPT, este não é – à luz da lei vigente – objecto de AAE.
- 9.** Tal conclusão não oferece qualquer hesitação do ponto de vista da materialidade territorial em causa. Nesse sentido, vale a pena lembrar que a realidade material mais próxima de um plano de pormenor com efeitos registrais em solo urbano é a operação de loteamento urbano e, relativamente a esta, os limiares que a lei define para efeitos de sujeição a AIA são superiores àqueles que o PPT assume. Não há, pois, qualquer incongruência sistémica na conclusão retirada. Pelo contrário, só esta conclusão é capaz de exprimir cabalmente a coerência interna que estrutura o sistema.
- 10.** No reverso deste teste à solidez da aplicação aqui aventada do regime aplicável, importa perceber que diferente poderia ser a leitura regimental face a um plano de pormenor que não se reportasse a solo urbano. Porque aí valeriam os limiares definidos no Anexo II para os empreendimentos turísticos localizados fora de zonas urbanas, única situação em que o legislador cuidou de antecipar o potencial impacte ambiental de projectos de empreendimentos turísticos.

Equipa PLMJ

Novembro 2024

**VOLUME 4**  
PONDERAÇÃO DA CONFERÊNCIA  
PROCEDIMENTAL E DAS REUNIÕES DE  
INTERAÇÃO/ARTICULAÇÃO COM AS  
ENTIDADES DA TUTELA

**ANEXO VI – NOTA JURÍDICA**  
**[2025]**

**ARTICULAÇÃO ENTRE ENTIDADES ADMINISTRATIVAS PÓS-CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL****NOTAS SOBRE A POSIÇÃO DA CCDR-LVT**

A PLMJ ADVOGADOS, SP, RL (“**PLMJ**”), no âmbito do acompanhamento dos trabalhos de elaboração do Plano de Pormenor de Talaíde (“**PPT**”), foi contactada no sentido de esclarecer o alcance jurídico da pronúncia da CCDR-LVT, no quadro da articulação inter-administrativa após a conferência procedimental.

**I. Sobre a sujeição do Plano de Pormenor a AAE**

1. Na presente fase do procedimento, entende a CCDR-LVT que o PPT deveria ter sido objecto de Avaliação Ambiental Estratégica (“AAE”). Para memória futura, faz constar tal entendimento da apreciação vertida em Tabela assinada pelo Director Regional do Ordenamento do Território, Carlos Pina, em sede de articulação / interacção após Conferência Procedimental.
2. Sobre a posição assim assumida pela CCDR-LVT, ficam algumas notas muito objectivas, que se pretendem tão clarificadoras quanto construtivas. A saber:
  - a) A lei aplicável apenas sujeita os planos de pormenor a AAE, quando estes **i)** sejam susceptíveis de produzir efeitos significativos no ambiente ou **ii)** constituam o enquadramento para a subsequente aprovação de projectos sujeitos a avaliação de impacte ambiental ou a avaliação de incidências ambientais (cf. artigo 78.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, “**RJIGT**”).
  - b) Em absoluta coerência com o que se estabelece em sede de RJIGT, o Decreto-lei n.º 232/2007, de 15 de Junho, que transpôs para a ordem jurídica portuguesa as Directivas europeias relevantes nesta matéria de avaliação ambiental de planos territoriais, estabeleceu o universo de planos e programas sujeitos a AAE, considerando três situações:
    - (i.) Planos e programas que constituam o enquadramento para a subsequente aprovação de projectos sujeitos a avaliação de impacte ambiental [artigo 3.º/1a)];

- (ii.) Planos e programas que constituam o enquadramento para a subsequente aprovação de projectos sujeitos a avaliação de incidências ambientais [artigo 3.º/1b)];
  - (iii.) Planos e programas que, não sendo abrangidos pelas alíneas anteriores, constituam o enquadramento para a subsequente aprovação de projectos qualificados como "*susceptíveis de terem efeitos significativos no ambiente*" [artigo 3.º/1c)].
- c) A CCDR-LVT reconhece este enquadramento e secunda o entendimento de que o PPT não se reporta a projectos que envolvam a subsequente avaliação de impacte ambiental ou de incidências ambientais.
- d) Porém, assente tal premissa, e assumindo expressamente a adversativa, a CCDR acrescenta o seguinte – e cita-se, em benefício da plena percepção do que é dito e do modo como é dito – "*(n)ão obstante a explicitação da CMC relativamente à não sujeição a AIA dos projetos subsequentes, a CCDRLVT entende que outros fatores e critérios são pertinentes e aplicam-se, nomeadamente, a reclassificação do solo e o impacte dos usos pretendidos sobre os elementos naturais e funcionais em presença pelo que o procedimento de AA constituiria um passo prévio fundamental para a construção e implementação da proposta de Plano*" (destaques nossos).
- e) Deste trecho, importa reter, pois, que:
- (i.) A CCDR-LVT entende que há outros fatores e critérios pertinentes e aplicáveis;
  - (ii.) A CCDR-LVT não invoca a base legal na qual sustenta a pertinência e/ou a aplicabilidade dos aludidos outros fatores e critérios;
  - (iii.) A CCDR-LVT considera que o procedimento de AA constituiria um passo prévio fundamental para efeitos de elaboração do PPT, quando o recurso ao tempo verbal condicional, na actual fase do procedimento, já só pode querer significar o entendimento de que tal AA *deveria ter sido* um passo fundamental...;
  - (iv.) A CCDR-LVT, pela soma de tudo o que se diz acima, nunca afirma que o procedimento de AAE seja devido – no sentido efectivo, de *ser devido hoje*.
- f) Sem prejuízo do registo muito pouco claro em que a CCDR-LVT exprime a sua visão das coisas e, por decorrência, o seu posicionamento no procedimento, importa sindicar as premissas assumidas, a propósito da AAE, no presente procedimento de elaboração e concertação administrativa do PPT. Em concreto, pode entender-se que os aludidos *outros*

*factores e critérios pertinentes e aplicáveis fundam a convicção de que os projectos a enquadrar pelo futuro PPT são susceptíveis de terem efeitos significativos no ambiente?*

- g) Parece ser essa a visão da CCDR-LVT e parece, também, entender a CCDR-LVT que essa *visão* é base bastante para que possa – ou, mesmo, deva – deixá-la expressa nesta fase finalíssima da intervenção de entidades exteriores ao município no âmbito do procedimento de elaboração do PPT.
- h) Porém, está-se no quadro de um procedimento administrativo, que cruza diferentes atribuições e competências, e diversos papéis definidos por apelo a umas e outras, numa sequência complexa de etapas, estabelecidas por referência à prossecução e à defesa de fins, valores e interesses territorialmente relevantes. Está-se, pois, no quadro de um procedimento juridicamente estabelecido e regulado, para efeitos do qual as diferentes entidades dizem no modo e no tempo certos aquilo que a lei as habilita a dizer – seja em termos de legalidade, seja em termos de mérito, dizem aquilo que a lei as habilita a dizer. Aliás, tendo por pretexto a AAE, nem sequer apenas aquilo que o legislador nacional incondicionalmente tenha determinado, mas muito significativamente aquilo que a lei portuguesa, transpondo uma normativa europeia, permite às entidades administrativas – *maxime* à CCDR-LVT – entender e dizer.
- i) Ora, encurtando razões, a propósito de AAE's fundamentadas na alegada susceptibilidade de os futuros projectos previstos pelo plano virem a ter *efeitos significativos no ambiente*, a lei não remete para as *convicções* das entidades administrativas envolvidas no procedimento. Bem ao contrário, a lei refere-se, *expressis verbis*, a um cenário de subsequente "*aprovação de projectos **qualificados como susceptíveis de terem efeitos significativos no ambiente***" [cf. artigo 3.º/1c) do Decreto-lei n.º 232/2007, de 15 de Junho] (destaque nosso).
- j) E quem qualifica? As entidades administrativas, em sede das suas respectivas pronúncias, no contexto dos procedimentos administrativos de elaboração e acompanhamento de planos territoriais (como parece ínsito à convicção da CCDR-LVT *in casu*)? É também a lei que responde. E responde muito claramente.
- k) Tratando-se de uma situação excepcional, em que se vai para além do que resultaria dos dois casos-padrão de sujeição a AAE, e em que se parte da premissa da não-verificação dos respectivos pressupostos, a lei trata-a com especial cuidado e exigência. Na medida em que abre o sistema a uma margem de discricionariedade que se pretende sirva como uma sua válvula de segurança, a lei comete ao Governo a específica competência de qualificar um plano ou programa como susceptível de ter efeitos significativos no ambiente, requerendo para tanto despacho conjunto do membro do Governo responsável pelo ambiente e do

membro do Governo competente em razão da matéria (cf. artigo 3.º/6 do Decreto-lei n.º 232/2007, de 15 de Junho).

- l) No caso presente do PPT, o Governo não procedeu, em tempo e no modo próprios, a qualquer qualificação deste teor. Portanto, para efeitos do procedimento administrativo de elaboração e aprovação do PPT, tal enquadramento não tem qualquer pertinência ou sentido, não podendo, nem devendo, alimentar ou fundar a expressão de convicções, que não têm enquadramento legal susceptível de as tornar operantes e atendíveis no plano administrativo.
3. A título contextual, e a acrescer, a posição da CCDR-LVT é ainda mais difícil de entender porquanto, tendo tido oportunidade de se pronunciar sobre a exigibilidade e pertinência da AAE no quadro do procedimento de elaboração do PPT, a instâncias da CMC, em 2022, preferiu nada dizer. Curiosamente, ou talvez significativamente, nada disse quando, nessa mesma ocasião, a APA não hesitou em assumir que tal AAE não seria devida (cf. Ofício n.º S-CMC/2022/13043 e Ofício n.º S-CMC/2022/13052).
  4. Em suma, no que à AAE respeita, o PPT não oferece qualquer hesitação ou reparo:
    - i.) A CMC é a entidade legalmente competente para decidir sobre a sujeição do PPT a AAE (cf. artigo 3.º/2 do Decreto-lei n.º 232/2007, de 15 de Junho);
    - ii.) Dado que o PPT não constitui o enquadramento para a subsequente aprovação de projectos sujeitos a avaliação de impacte ambiental [artigo 3.º/1a)] ou a avaliação de incidências ambientais [artigo 3.º/1b)], nem existe despacho ministerial conjunto a qualificá-lo como susceptível de ter efeitos significativos no ambiente [artigo 3.º/1b)], a decisão da sua não-sujeição a AAE, nos termos sustentados pela CMC, é juridicamente válida e inatacável;
    - iii.) Quaisquer pronúncias de entidades exteriores ao município sobre esta matéria têm natureza de mera *opinião*, não devendo influir na sequência do procedimento – assim, no que se refere à pronúncia da CCDR-LVT acima bastamente tratada, como também no que refere à pronúncia da Agência Portuguesa do Ambiente, a qual, aliás, secunda a decisão municipal.

## II – Sobre a reclassificação do solo

1. Entende a CCDR-LVT que, na sua proposta de PPT, a CMC omite a *demonstração da inexistência de áreas urbanas disponíveis para os usos/funções pretendidos*, legal e regulamentarmente devida.

2. Remetendo a fundamentação técnica para os Técnicos, e sem prejuízo de a mesma poder sempre ser desenvolvida, aprofundada e robustecida, sob o ponto de vista jurídico, importa assinalar que o PPT radica, *essencialmente*, na própria reclassificação do solo que preconiza. Reclassificação do solo que, neste âmbito, se assume com o carácter de excepcionalidade que a lei lhe confere e que não oferece à CMC, enquanto entidade planeadora, nem dúvida, nem hesitação.
3. São inúmeros os elementos e passagens do plano que exprimem essa excepcionalidade e, a essa luz, assumem quer a necessidade, quer a imprescindibilidade da recuperação do estatuto urbano do solo em causa, como meio de garantir as funções de requalificação, regeneração e redinamização territorial, económica e social que se preconizam para aquela específica localização.
4. As exigências específicas, reforçadamente colocadas à opção de planeamento em causa pelo artigo 72.º do RJIGT e pelo artigo 8.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de Agosto, estão assumidas enquanto razão de ser e condição do próprio PPT. De modo muito significativo, o PPT é visto como um indutor – na expressão da lei, um inequívoco contributo – de uma nova dinâmica de consolidação e qualificação do território de Talaíde, o qual por via de um conjunto de factores historicamente determinados tem tido a sina dos territórios esquecidos nas franjas de muitos concelhos, charneiras de processos de transformação dos solos não programados e pouco coerentes.
5. Dito isto, é patente que o nível de comprovação, seja na sustentação da acuidade e da singularidade da localização, seja na identificação dos potenciais efeitos do plano na perspectiva da qualificação territorial preconizada, tem de ater-se a princípios de adequação prática e a critérios de justa medida. Em abstracto, e potencialmente, todo e qualquer nível de comprovação relativo às razões que fundam a opção por *um determinado terreno* em detrimento de um universo indeterminado que agregue todos os outros terrenos de um qualquer concelho (ou metrópole?, ou região?) pode sempre ser visto como ficando aquém da prova óptima, entendida como prova máxima e, nesse registo, como prova sempre impraticável e, em concreto, inatingível.
6. Bom senso e sábia ponderação de interesses, é o que o Direito aqui recomenda. Sob pena de se tornar irreversível toda e qualquer opção de classificação do solo que trace uma fronteira entre urbano e rústico e de, assim, se agravarem de forma manifesta e muito nefasta as condições para uma correcta gestão do território.
7. A propósito deste PPT, e da pronúncia da CCDR-LVT nesta fase final pós-Conferência Procedimental, ainda duas notas a respeito da preconizada reclassificação como solo urbano.

8. A primeira nota, de natureza histórica, para lembrar que o projecto que agora surge enquadrado pela proposta de PPT em apreço há muito era conhecido da Administração do Território, seja da CMC, seja da CCDR-LVT. Foi, em tempos, objecto de um Pedido de Informação Prévia. Foi, por via disso, pretexto de conversas entre a CMC e a CCDR-LVT aquando da revisão do PDM de Cascais e das opções de classificação do solo então assumidas. Foi objecto de uma declaração de interesse público concelhio. Foi, em todas as deliberações tomadas pelos órgãos municipais, objecto de aprovações unânimes. Foi, no tempo próprio, e para que não se retardasse a aprovação e entrada em vigor da revisão do PDM, base de um consenso entre CMC e CCDR-LVT que lhe definiu um caminho em dois passos: *i.)* a sequência de transformação territorial preconizada para aquele território de Talaíde suste-se-ia em benefício do ritmo de revisão do PDM; *ii.)* tal sequência seria retomada, através da elaboração de um plano de pormenor com efeitos registrais que assumiria a reclassificação para solo urbano. O actual PPT é o corolário de todo este histórico. Como é, e sempre foi, consabido por CMC e CCDR-LVT.
9. A segunda nota para assinalar um dado impressionante – e metodologicamente tão incorrecto quanto perigoso – que parece subjazer ao entendimento da CCDR-LVT a propósito deste PPT e do “caso” que o mesmo consubstancia em termos de política e de gestão territoriais. Com efeito, não escapa à análise do que é dito pela CCDR-LVT o propósito de ligar, em termos compreensivos, o tema da AAE e o tema da reclassificação do solo. Para a CCDR-LVT, a reclassificação como solo urbano é razão bastante para suscitar a implicação dos potenciais efeitos significativos no ambiente, assim como a escolha do território rústico que, a título excepcional, tenha condições para ser considerado um contributo determinante e único para um processo de regeneração territorial qualificador, deve ser olhada numa perspectiva que valorize a aferição dos efeitos ambientais decorrentes. Ou seja, a CCDR-LVT, consciente ou inconscientemente, enreda duas ponderações paralelas, ambas normativamente enquadradas, numa abordagem tautológica que obscurece as conclusões e os caminhos metodológicos que as fundam.
10. Por tudo, sem prejuízo de eventuais contributos técnicos que reforcem proposta e respectivos pressupostos de facto, em termos jurídicos, não se vê razão para pôr em causa a fundamentação da proposta de reclassificação como solo urbano que é a base do PPT.

**VOLUME 4**  
**PONDERAÇÃO DA CONFERÊNCIA  
PROCEDIMENTAL E DAS REUNIÕES DE  
INTERAÇÃO/ARTICULAÇÃO COM AS  
ENTIDADES DA TUTELA**

**ANEXO VII - TERMOS DE  
REFERÊNCIA / NOTA EVOLUTIVA  
[2025]**

**PLANO DE PORMENOR DE TALAÍDE**  
**TERMOS DE REFERÊNCIA – NOTA EVOLUTIVA**



**FEVEREIRO DE 2025**

## **1 – NOTA JUSTIFICATIVA**

A oportunidade que subjaz à elaboração do PPT remonta à apresentação do pedido de informação prévia (PIP) junto da Câmara Municipal de Cascais (SPO n.º 2514/2021), que teve por finalidade aferir a viabilidade de uma operação urbanística a levar a efeito em 2 terrenos localizados na Rua das Fontainhas, Talaíde, freguesia de São Domingos de Rana que, à data, encontravam-se classificados como Solo Urbano e qualificados como Espaço Estratégico Proposto.

A aludida operação urbanística versava, então, sobre a criação de um equipamento de lazer de carácter estratégico e dimensões relevantes, compreendendo uma piscina de ondas para a prática desportiva do surf, uma unidade hoteleira de quatro estrelas e um edifício de habitação destinado preferencialmente a alojamento local.

A originalidade do conceito do equipamento, único em Portugal, materializado numa piscina de ondas de grandes dimensões destinada a proporcionar a aprendizagem e prática do surf, num ambiente seguro e constantemente monitorizado e as suas demais valências e potenciais repercussões positivas no Concelho foram determinantes para que, na reunião de Câmara de 23 de outubro de 2021, a coberto da Proposta n.º 1093-2021, fosse reconhecido o interesse estratégico do empreendimento em causa, assente no seu potencial impacto no desenvolvimento económico e social do concelho de Cascais e concelhos confinantes, na valorização da zona de Talaíde e enquanto mais-valia para o reforço da representação do concelho de Cascais como território de excelência.

Com a suspensão da tramitação dos procedimentos urbanísticos decorrente da fase de Discussão Pública da 4.ª Alteração do PDM-Cascais (para efeitos da sua adequação ao novo sistema de gestão territorial consagrado pela Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo ("LBPPSOTU"), e pelo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial ("RJIGT"), e a ulterior alteração substantiva das condições de referência para o local ao nível da classificação e qualificação do solo, concluiu-se que o referido processo não reunia condições que viabilizassem a emissão do competente título. Com efeito, no âmbito da Alteração do Plano Diretor Municipal de Cascais ("PDM") publicada no Diário da República nº 204, 2.ª série, de 20 de outubro de 2023, através do Aviso n.º 20120/2023, com entrada em vigor no dia seguinte à sua publicação, a classificação e qualificação do solo correspondentes à área de intervenção foram alteradas para Solo Rústico – Espaço Agrícola de Nível I.

O reconhecido interesse estratégico de cariz supramunicipal do projeto apresentado, sustentado na possibilidade de se levar a efeito uma operação urbanística impactante no território de Talaíde não foi votado ao esquecimento, e, em momento posterior, em resultado da convergência de vontades entre os parceiros privados e a Câmara Municipal de Cascais (CMC), na reunião pública de 25 de outubro de 2022, tendo por objeto a Proposta n.º 1185-2022, este órgão aprovou, por unanimidade, o início do procedimento de elaboração do Plano de Pormenor de Talaíde (doravante designado por "PPT") e os respetivos Termos de Referência.

Tal como explicitado nos referidos Termos de Referência, a proposta de plano a delinear materializava-se num plano de pormenor com efeitos registais, tendo em vista a reclassificação do solo rústico para urbano, de modo a propiciarem-se as condições necessárias para a instalação de um complexo de equipamentos de utilização pública, de manifesto interesse estratégico para o Município e com investimento exclusivamente privado, o qual compreende uma Piscina de Ondas, para a aprendizagem e prática de surf, um edifício de apoio ao surf (balneários, restauração, oficinas, etc.), um Hotel de 4\* e um edifício destinado a habitação/alojamento local.

Para o referido efeito, foi fixado um prazo de elaboração de 18 meses, sendo que, na mesma deliberação foi, de igual modo, aprovada a minuta do Contrato para Planeamento a celebrar com os promitentes-compradores/interessados na operação urbanística e estabelecido um prazo de 30 dias úteis para a participação pública (Participação Preventiva) prevista no n.º 2 do artigo 88.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

Na mesma reunião de Câmara e através da Proposta n.º 1168-2022, respeitante à Avaliação Ambiental Estratégica (AAE) da Proposta do PPT, foi aprovado o Formulário de Verificação da Aplicabilidade do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, (nos termos do qual se concluiu que a Proposta do PPT não seria suscetível de produzir efeitos significativos no ambiente, razão pela qual que não se justificaria a realização da avaliação ambiental a que se reporta o mencionado diploma legal) e o Relatório do Estudo Ambiental realizado, determinando-se, ainda, a promoção da consulta às entidades com responsabilidades ambientais específicas (ERAE): Agência Portuguesa do Ambiente, I.P. (APA), Autoridade Nacional de Proteção Civil (ANEPC), Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo, I.P. (CCDR-

LVT), Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, I.P.(ICNF) e Infraestruturas de Portugal, S.A. (IP).

As enunciadas deliberações foram publicadas no Diário da República, 2.<sup>a</sup> série, n.º 217, de 10 de novembro através do Aviso n.º 21364/2022 e objeto de publicitação em observância do prescrito na lei.

No decurso do processo de elaboração da Proposta do PPT e por mera opção de planeamento, foi decidida a alteração da afetação do edifício inicialmente destinado a habitação/alojamento local previsto para a parcela 03, para um estabelecimento hoteleiro na tipologia de Hotel-Apartamentos, modificação que foi, desde logo, contemplada na Proposta Preliminar do PPT, aprovada por unanimidade pela CMC na respetiva reunião pública de 18 de março de 2024 que incidiu sobre a Proposta n.º 243-2024, e no âmbito da qual foi, também, autorizada a prorrogação do prazo de elaboração do Plano por 18 meses e o envio da aludida proposta à CCDR-LVT, tendo em vista a promoção da Conferência Procedimental prevista no artigo 86.º do RJIGT, que teve lugar no dia 14 de maio de 2024, e da qual resultou a emissão de parecer desfavorável pela CCDR-LVT.

As sugestões e observações constantes dos pareceres formulados pelas diversas ERIP e ERAE intervenientes no procedimento foram devidamente ponderadas pelos serviços técnicos competentes do Município e, em função da sua razoabilidade e pertinência, determinaram a realização de algumas alterações aos diversos elementos que constituem e acompanham a proposta do PPT.

Em momento subsequente, foram, ainda, encetadas reuniões de interação/articulação com a APA/ARHTO e com a CCDR-LVT, realizadas dos dias 9 e 23 de janeiro de 2025, respetivamente.

Na decorrência da reunião com a APA/ARHTO e face aos elementos finais do plano disponibilizados para apreciação, a mesma entidade veio emitir parecer favorável condicionado à verificação de alguns aspetos pontuais referidos no Anexo I do referido parecer (para o qual se remete por uma questão de economia processual), assumindo expressamente o entendimento de que se encontram reunidas as condições necessárias para a aprovação dos elementos que constituem a Proposta do PPT.

No que concerne à reunião encetada com a CCDR-LVT em momento subsequente, não obstante as alterações entretanto introduzidas e os argumentos esgrimidos pela CMC no sentido de fundamentar a decisão de não alteração de alguns pontos

assinalados, a referida entidade decidiu manter as objeções formuladas, designadamente no que tange à decisão de não sujeição do procedimento a AAE (decisão que, note-se, não mereceu a oposição da APA/ARHTO) e à reclassificação do solo preconizada.

O parecer posteriormente emitido pela entidade em apreço, consubstanciado nas observações introduzidas na tabela que serviu de suporte à reunião de interação/articulação, foi objeto de uma cuidada análise pelas equipas envolvidas no procedimento de elaboração do PPT. Nessa conformidade, foram realizados mais alguns ajustes pontuais nos diversos documentos elaborados, assentes no aperfeiçoamento de determinados pormenores técnicos que se tiveram por justificados, pese embora subsistam divergências no que concerne à preterição da AAE e à omissão da inequívoca demonstração da inexistência de áreas urbanas disponíveis para os usos/funções pretendidos que sustenta a opção de reclassificação do solo, sendo de perfilhar o entendimento que, sob a perspetiva jurídica, a posição sufragada pela CCDR-LVT não é merecedora de acolhimento.

Relativamente à qualificação do solo na decorrência da reclassificação do solo rústico para solo urbano, atendendo à posição avocada pela referida entidade, que se traduz no entendimento de que *seria mais claro e adequado estabelecer qualificações com dominâncias/compatibilidades diferenciadas, designadamente, definindo "Espaços de uso especial" com as subcategorias "Espaços turísticos" e, "Espaços de equipamentos"*, pese embora seja inegável o interesse estratégico da implementação de um empreendimento desta natureza e dimensões num território tão carecido de regeneração e revitalização como é Talaíde, pelas dinâmicas que iria aportar e que fundamentaram a qualificação inicialmente proposta nos Termos de Referência, a equipa técnica que elaborou o Plano acolheu, ainda que parcialmente, a sugestão apresentada e, nessa conformidade, optou por reformular a proposta de qualificação do solo integrando a totalidade da área de intervenção na categoria de "Espaços de uso especial", subcategoria de "Espaço de equipamentos".

Conforme resulta do n.º 1 do artigo 83.º do Regulamento do PDM-Cascais no que tange à sua caracterização e identificação, *"A subcategoria de espaço de equipamento corresponde a áreas de domínio público ou privado, afetas ou a afetar predominantemente a estabelecimentos de carácter público ou privado, de utilização coletiva ou destinados à prestação de serviços aos cidadãos, designadamente no âmbito da saúde, segurança social e serviços públicos, desporto, cultura, educação, religião, segurança pública, defesa nacional e proteção civil, e ainda os de recreio e*

*lazer ou de carácter económico, nomeadamente mercados e feiras". Ainda de acordo com o disposto no n.º 2 do mesmo artigo, os usos de comércio, serviços restauração ou de turismo assumem-se como compatíveis nesta subcategoria de espaço.*

Neste contexto e apesar de se ter por irrefutável o manifesto interesse que um empreendimento desta natureza reveste para o Município, que, decerto, virá a alavancar o desenvolvimento estratégico de uma localidade tão desprovida de vitalidade como a de Talaíde, considerando, por um lado, a definição de espaço de equipamento que antecede, e, por outro, a sugestão de afetação do solo às diversas funções previstas na proposta do Plano, esta alteração da qualificação do solo tem-se por inteiramente fundamentada, sem necessidade de grandes justificações de ordem técnica, na medida em que o foco de atratividade do projeto, que, como já se mencionou, distingue-se pelo seu carácter inovador, reside na piscina de ondas, equipamento que pese embora integrado no domínio privado destina-se a uma utilização coletiva, inserindo-se as demais valências do empreendimento (restauração, comércio, serviços e unidades hoteleiras) numa lógica de complementaridade.

A propósito da qualificação do solo enquanto espaço de equipamento, não é despidendo recordar os parâmetros de referência definidos no n.º 2 do artigo 84.º do Regulamento do PDM-Cascais para as operações urbanísticas a realizar nas respetivas áreas, a saber:

- "a) Índice de edificabilidade máximo – 1,00*
- b) Índice de ocupação de solo máximo – 0,60*
- c) Índice de impermeabilização máximo – 0,80*
- d) Altura máxima da fachada – 15,00m*
- e) Afastamento mínimo das edificações à extrema do lote ou parcela:*
  - i) Afastamento fronteiro – 10,00m*
  - ii) Afastamento a tardoz – 5,00m ou metade da altura da fachada*
  - iii) Afastamentos laterais – 5,00m*
- f) Em casos devidamente justificados podem ser aceites outros afastamentos que não os definidos na alínea anterior.",*

sendo pertinente referir-se que no âmbito das operações urbanísticas propostas no PPT, estas ficam aquém dos enunciados parâmetros de edificabilidade.

Por último, é importante assinalar a verificação de algumas alterações legislativas no decurso da elaboração da proposta do PPT, designadamente:

- As alterações introduzidas no RJIGT pelo Decreto-Lei n.º 117/2024, de 30 de dezembro, designadamente na redação do seu artigo 72.º, que entrou em vigor no passado dia 29 de janeiro;

- A aprovação do Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Tejo e Ribeiras Oeste (RH5A) pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 62/2024, de 3 de abril;

bem como a publicação da Correção de erros materiais do PDM-Cascais no Diário da República, 2.ª série, n.º 145, através do Aviso n.º 15687/2024/2, de 29 de julho.

## **2 – ALTERAÇÕES AOS TERMOS DE REFERÊNCIA**

Do *supra* exposto, cumpre sinalizar, por via da reprodução dos respetivos trechos, as alterações que ora se introduzem aos Termos de Referência aprovados na reunião de Câmara de 25 de outubro de 2022:

### **1 - OBJETO DOS TERMOS DE REFERÊNCIA [Página 1]**

Atendendo à oportunidade e aos objetivos programáticos do PPT, existe a necessidade de reclassificar o solo na sua área de intervenção (AI) – tornando-o Solo Urbano – e de requalificar esse solo como **Espaço Uso Especial subcategoria de Espaço de Equipamento**, nas condições estabelecidas no artigo 72.º do RJIGT, pelo que se verifica a necessidade de promover a elaboração de um Plano de Pormenor com **efeitos registais**, nos termos da lei.

### **4 - QUADRO DE REFERÊNCIA ESTRATÉGICO E TERRITORIAL**

#### **[Página 7]**

#### **Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Tejo e Ribeiras do Oeste (RH5A)**

[Resolução do Conselho de Ministros n.º 62/2024, de 3 de abril]

#### **[Página 19]**

#### **Plano Diretor Municipal de Cascais (PDM-Cascais)**

- Correção de erros materiais do PDM-Cascais publicada no Diário da República, 2.ª série, n.º 145, através do Aviso n.º 15687/2024/2, de 29 de julho. – ADITADO

**[Página 21]**

Com a elaboração do PPT pretende-se alterar a classificação e a qualificação do solo para a área de intervenção do plano, passando a classificação para Solo Urbano e a qualificação a integrar na categoria de **Espaço de Uso Especial, subcategoria de Espaço de Equipamento**, adotando a generalidade dos parâmetros urbanísticos previstos para esta subcategoria.

5 - OPORTUNIDADE E OBJETIVOS PROGRAMÁTICOS DO PLANO

**[Páginas 25-26]**

Por essa razão, a Câmara Municipal considera pertinente promover a elaboração de um plano de pormenor com efeitos registais, para alterar a classificação e qualificação do solo, a fim de criar as condições necessárias para instalar um complexo de equipamentos de utilização pública, de manifesto interesse estratégico para o Município e com investimento exclusivamente privado, compreendendo: uma Piscina de Ondas, para a aprendizagem e prática de surf; um edifício de apoio ao surf (balneários, restauração, oficinas, etc.); um Hotel, e; um edifício destinado a Hotel-Apartamentos.