

**PROPOSTA A REUNIÃO DE CÂMARA**Proposta nº **1185-2022 [DORT]**Pelouro: **Planeamento do Território**

Assunto: **Plano de Pormenor de Talaíde – Aprovação dos Termos de Referência, da minuta do Contrato para Planeamento e da abertura do período de Participação Preventiva.**

Considerando que:

- a) Tramitou na CMC um pedido de informação prévia (SPO n.º 2514/2021), relativo à viabilidade de uma operação urbanística visando a instalação de um equipamento ligado à atividade do “surf” de dimensões relevantes e carácter estratégico – compreendendo uma piscina de ondas para a prática desportiva, formativa e lazer do surf, a criação de uma unidade hoteleira de quatro estrelas e um edifício de habitação destinado preferencialmente a alojamento local, nos terrenos localizados na Rua das Fontainhas, Talaíde, freguesia de São Domingos de Rana;
- b) Na Reunião de Câmara de 23.11.2021, a coberto da Proposta n.º 1093/2021, foi deliberado o Reconhecimento do Interesse Estratégico para o Município de Cascais deste empreendimento, pelo seu 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 [Anexo-1];
- c) O modelo territorial preconizado na 4.ª Alteração do PDM-Cascais introduz uma alteração substantiva das condições de referência para o local daquela operação urbanística, em termos de classificação e qualificação do solo, e, por essa razão o referido processo não tem condições para prosseguir a tramitação com vista à emissão do competente título;
- d) Esta é a única zona do Concelho de Cascais que confina com os dois concelhos vizinhos: Oeiras e Sintra, e tanto num concelho como no outro, nas proximidades, encontram-se vivências, atividades económicas e equipamentos que importam potenciar do lado de Cascais, em particular na Freguesia de São Domingos de Rana, colmatando várias lacunas identificadas;
- e) Por essa razão, a Câmara Municipal considera pertinente recorrer à elaboração de um plano de pormenor com efeitos registais, para alterar a classificação e qualificação do solo previstas na 4.ª Alteração do PDM-Cascais, 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 habitação/Alojamento Local;
- f) Com a elaboração do Plano de Pormenor de Talaíde (PPT) pretende-se alterar a classificação e a qualificação do solo para a área de intervenção do plano, passando a integrar a classificação de Solo Urbano e a qualificação de Espaço Estratégico de

Atividades Económicas, adotando a generalidade dos parâmetros urbanísticos previstos para esta subcategoria, com exceção do índice de edificabilidade máximo que não deverá ultrapassar o valor de 0,45, o que representa uma redução de 25% face ao parâmetro de referência para o efeito na categoria;

- g) A elaboração do PPT deverá incorporar uma avaliação de sustentabilidade – recorrendo ao sistema Lider-A, ou equivalente – com o objetivo de conciliar, numa visão global, as dimensões ambientais, sociais, económicas e de governança do projeto no desenvolvimento de soluções conceptuais, construtivas e de gestão na fase de exploração, que permitam alcançar uma “Certificação de Sustentabilidade”, mínima de “Nível A”, ou equivalente, para o conjunto do Plano.
- h) Compete à entidade responsável pela elaboração do plano ponderar, face aos termos de referência do plano em causa, se este é, ou não, suscetível de enquadrar projetos que possam vir a ter efeitos significativos no ambiente, atentos aos critérios referidos no mesmo;
- i) Resulta do artigo 78.º do RJIGT que 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”.
- j) No caso concreto, dadas as características do território em causa e os usos que nele se prevêem, considera-se que o plano não está sujeito a avaliação ambiental estratégica, em virtude de não se vislumbrar a suscetibilidade de a transformação urbana preconizada ter efeitos significativos no ambiente, de acordo com os critérios estabelecidos para o efeito no Decreto-Lei n.º 232/2007 de 15 de Junho, nem tão-pouco estar em causa o desenvolvimento de um projeto sujeito a avaliação de impacto ambiental, não se encontrando ultrapassado nenhum dos limiares de sujeição a um tal procedimento, nem estando em causa uma intervenção localizada em área sensível, nem, muito menos, haverá lugar a uma qualquer avaliação de incidências ambientais, apenas aplicável em áreas que integram a Rede Natura 2000, conforme melhor descrito e fundamentado na “Proposta 1168-2022 [DAMA] - Avaliação Ambiental Estratégica (AAE) da Proposta de Plano de Pormenor de Talaíde”;
- k) O procedimento administrativo adequado é a elaboração de um “Plano de Pormenor com Efeitos Registais”, nos termos das disposições aplicáveis do RJIGT e com os objetivos e fins previstos nos respetivos Termos de Referência, que se consubstanciam no documento que se anexa à presente Proposta e dela constitui parte integrante (ANEXO-2);
- l) O interesse público da intervenção que se pretende realizar justifica que a Câmara Municipal de Cascais promova a celebração de um Contrato para Planeamento, que tenha por objeto a elaboração do Plano de Pormenor de Talaíde, com os promitentes-compradores dos terrenos abrangidos pela área de intervenção do plano – nos termos da Minuta que se anexa à presente Proposta e dela constitui parte integrante (ANEXO-3) – uma vez que aqueles estão disponíveis para participar, colaborar e cooperar no procedimento de elaboração do Plano, assegurando a prossecução dos objetivos estratégicos e específicos previstos nos Termos de Referência;
- m) A Câmara conserva os poderes públicos municipais relativamente ao procedimento, conteúdo e aprovação da elaboração do Plano, sendo de salientar que o contrato a celebrar não substitui o Plano na definição do regime do uso do solo, apenas adquirindo eficácia para tal efeito na medida da sua incorporação no Plano.



Tenho a honra de propor que a Câmara Municipal delibere:

1. Aprovar o início do procedimento de "Elaboração do Plano de Pormenor de Talaíde (PPT)", ao abrigo do disposto no n.º 1 do artigo 76.º e do n.º 1 do artigo 119.º, ambos do RJIGT.
2. Aprovar os respetivos Termos de Referência (ANEXO\_2), nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 76.º do RJIGT.
3. Aprovar a minuta do Contrato para Planeamento (ANEXO\_3) e sua sujeição a participação dos interessados, por um prazo de 30 dias úteis, ao abrigo do disposto no n.º 3 do artigo 81.º do RJIGT.
4. Fixar em 18 meses o prazo da elaboração do PPT, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 76.º do RJIGT.
5. Estabelecer um prazo de 30 dias úteis para a formulação de observações e sugestões por escrito sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do procedimento de elaboração do PPT, nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 88.º do RJIGT.
6. Aprovar que a presente deliberação seja publicada e publicitada nos termos legalmente previstos.

**O Vice-Presidente da Câmara,**

21/10/2022

X Miguel Pinto Luz

Assinado por: MIGUEL MARTINEZ DE CASTRO PINTO LUZ

**DELIBERAÇÃO:**

**Aprovado por unanimidade.**