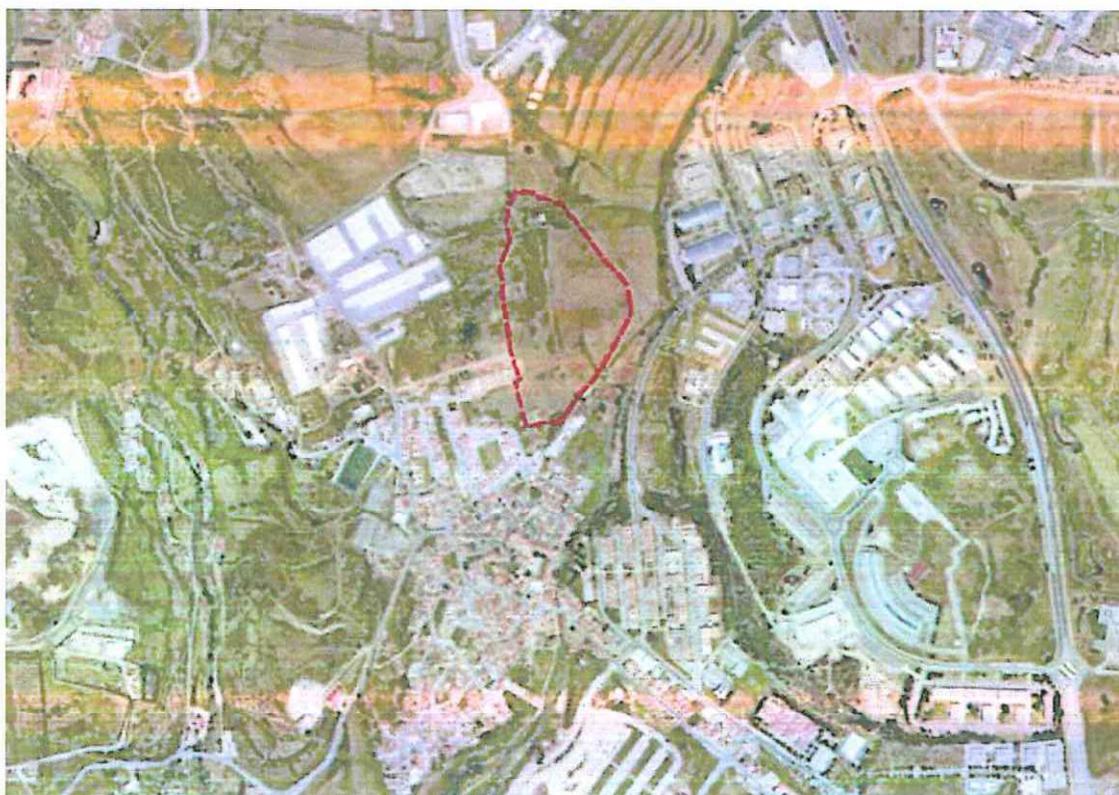


## PLANO DE PORMENOR DE TALAÍDE

### TERMOS DE REFERÊNCIA



**OUTUBRO 2022**



## PLANO DE PORMENOR DE TALAÍDE

### TERMOS DE REFERÊNCIA

#### ÍNDICE:

1- OBJETO DOS TERMOS DE REFERÊNCIA.....	1
2- LOCALIZAÇÃO E ENQUADRAMENTO TERRITORIAL.....	2
3- ENQUADRAMENTO LEGAL DA ELABORAÇÃO DO PPT.....	4
4- QUADRO DE REFERÊNCIA ESTRATÉGICO E TERRITORIAL.....	5
5- OPORTUNIDADE E OBJETIVOS PROGRAMÁTICOS DO PLANO .....	24
6- AVALIAÇÃO E CERTIFICAÇÃO DE SUSTENTABILIDADE .....	28
7- AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA .....	29
8- FORMALIZAÇÃO DA ELABORAÇÃO, FASEAMENTO E PRAZO .....	30
9- PARTICIPAÇÃO DOS INTERESSADOS .....	31
10- CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO .....	32
11- EQUIPA TÉCNICA .....	35

#### ÍNDICE DE FIGURAS:

Figura 1: Área de Intervenção do PPT

Figura 2: Carta de Densidade Populacional

Figura 3: Planta Cadastral da AI do PPT

Figura 4: Extrato da Planta de Ordenamento – Classificação do Solo

Figura 5: Extrato da Planta de Ordenamento – Qualificação do Solo

Figura 6: Extrato da Planta de Ordenamento – Estrutura Ecológica

Figura 7: Extrato da Planta de Ordenamento – Mobilidade I e Mobilidade II

Figura 8: Extrato da Planta de Ordenamento – Património Cultural

Figura 9: Extrato da Planta de Ordenamento – Suscetibilidade I e Suscetibilidade II

Figura 10: Extratos da Planta de Servidões Administrativas e das Restrições de Utilidade Pública

#### ÍNDICE DE ANEXOS:

Anexo A: Planta de Localização da Área de Intervenção

Anexo B: *Masterplan* preliminar



## SIGLAS E ACRÓNIMOS

SIGLA	DESENVOLVIMENTO
AAE	Avaliação Ambiental Estratégica
AI	Área de Intervenção
AML	Área Metropolitana de Lisboa
AUGI	Áreas Urbanas de Génese Ilegal
CCDR-LVT	Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo
CMC	Câmara Municipal de Cascais
DORT	Divisão de Ordenamento e Planeamento do Território
DPE	Departamento de Planeamento Estratégico
DR	Diário da República
EMC 2025	Estratégia Municipal Cascais 2025
ET27	Estratégia de Turismo 2027
ha	Hectares
LBPPSOTU	Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo
LiderA	Sistema de Avaliação e Certificação de Sustentabilidade Ambiental de Planos e Projetos
PAEC	Plano de Ação para a Economia Circular
PDM-Cascais	Plano Diretor Municipal de Cascais
PCGT	Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial
PECAC	Plano Estratégico de Cascais face às Alterações Climáticas
PEOT	Plano Especial de Ordenamento do Território
PIP	Pedido de Informação Prévia
PNA	Plano Nacional da Água
PNEC 2030	Plano Nacional de Energia e Clima 2030
PNPOT	Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território
PNSC	Parque Natural de Sintra-Cascais
PNUEA	Programa Nacional para o Uso Eficiente da Água
PRN	Plano Rodoviário Nacional
PROT-AML	Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa
PPT	Plano de Pormenor de Talaíde
RAN	Reserva Agrícola Nacional
REM	Rede Ecológica Metropolitana
REN	Reserva Ecológica Nacional
RGR	Regulamento Geral de Ruído
RJIGT	Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial
RJUE	Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação
RNC 2050	Roteiro para a Neutralidade Carbónica 2050
RPDM	Regulamento do PDM
SUB-UOPG	Sub Unidades Operativas de Planeamento e Gestão
SNIT	Sistema Nacional de Informação Territorial
SPO	Sistema de Processos de Obras

## 1- OBJETO DOS TERMOS DE REFERÊNCIA

Os presentes Termos de Referência constituem o documento técnico que permitirá suportar a deliberação de elaboração do **Plano de Pormenor de Talaíde (PPT)**, em Talaíde, na freguesia de São Domingos de Rana.

Este plano será elaborado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que regula o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), em concreto do n.º 5 do artigo 2.º e do artigo 76.º, quanto ao procedimento e dos artigos 101.º e 102.º, quanto ao objeto e conteúdo material e documental.

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

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 Estratégico de Atividades Económicas, 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.

Os planos de pormenor com efeitos registais permitem que se proceda à transformação fundiária da área do plano, delimitando-se, constituindo-se e registando-se os novos prédios deles resultantes, sem necessidade de posteriores operações de loteamento.



## 2- LOCALIZAÇÃO E ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

A AI do PPT abrange 90.179,03 m<sup>2</sup> e insere-se na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão n.º 4 (UOPG-4), definida no Plano Diretor Municipal de Cascais (considerando-se para o efeito a 4.<sup>a</sup> Alteração - Alteração para Adequação ao novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, já aprovada pela Assembleia Municipal de Cascais), conforme consta na planta de localização em anexo (Anexo-A).

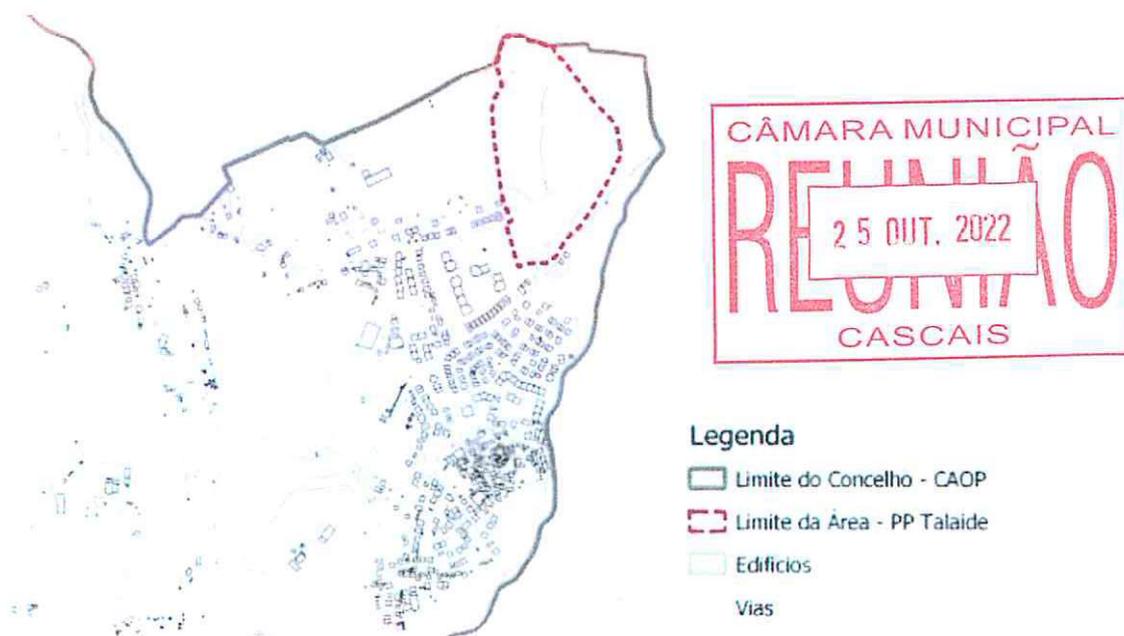


Figura 1: Área de Intervenção do PPT  
[Fonte: <https://www.cascais.pt> (sem escala)]

A principal vocação da UOPG 4 (regulada no artigo 126º-D do regulamento do PDM-Cascais, na versão resultante da 4.<sup>a</sup> Alteração do PDM-Cascais) é a consolidação dos eixos estratégicos consagrados no PDM-Cascais, que ligam o concelho ao resto da AML, a reabilitação e a regeneração urbana (p. ex. áreas industriais degradadas e AUGI), ancorada na implantação ordenada de atividades económicas relacionadas com o setor secundário, nomeadamente indústrias de base tecnológica e de conhecimento.

A UOPG 4 caracteriza-se por uma ocupação dispersa e casuística, integrando vários núcleos urbanos, outrora ligados a atividades do setor primário, articulados por uma

rede rodoviária deficiente e desadequada face ao enorme fluxo de tráfego de atravessamento no eixo norte/sul. Aposta-se na consolidação do eixo estratégico 'Cascais território coeso e inclusivo', designadamente através da regeneração urbana ancorada na implementação ordenada de atividades económicas que promovam cadeias de valor acrescentado.

A instalação de funções qualificadoras e estruturantes do território, a par da concretização de infraestruturas territoriais e urbanas programadas – designadamente a construção da via de Nível 3, alternativa à estrada Octávio Pato, de ligação a Sintra e à N 449-3 que por sua vez faz a ligação à A5 e à A 37, irá reforçar a centralidade de Talaíde melhorando substancialmente a sua acessibilidade.

A AI insere-se numa 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. Esta área não se encontra infraestruturada, muito embora confine com áreas urbanas com infraestruturação.

Segundo os resultados provisórios dos Censos 2021, as áreas envolventes a sudeste e a sudoeste são as áreas que apresentam maior densidade populacional, com um total de 2.828 indivíduos residentes. As restantes áreas apresentam uma densidade populacional baixa [<30 habitantes], com uma ocupação fragmentada e predominância das expansões residenciais, sobretudo da ocupação unifamiliar, bem como as implantações de outras edificações de forma não contíguas.



Figura 2: Carta de Densidade Populacional  
[Fonte: INE – CENSOS 2021]

A AI do PPT incide sobre o prédio misto descrito na 1.ª Conservatória de Cascais sob o n.º 1690 da freguesia de S. Domingos de Rana e correspondente, parcialmente, às matrizes prediais rústicas inscritas sob os artigos n.ºs 3233 das Secções n.º 21-22, e 126 das Secções n.º 21-31, bem como às matrizes prediais urbanas n.ºs 677 e 4584 da mesma freguesia, bem como sobre o prédio rústico descrito na 1.ª Conservatória de Cascais sob o n.º 5461 da mesma freguesia, inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 503, Secção 32, também da mesma freguesia.

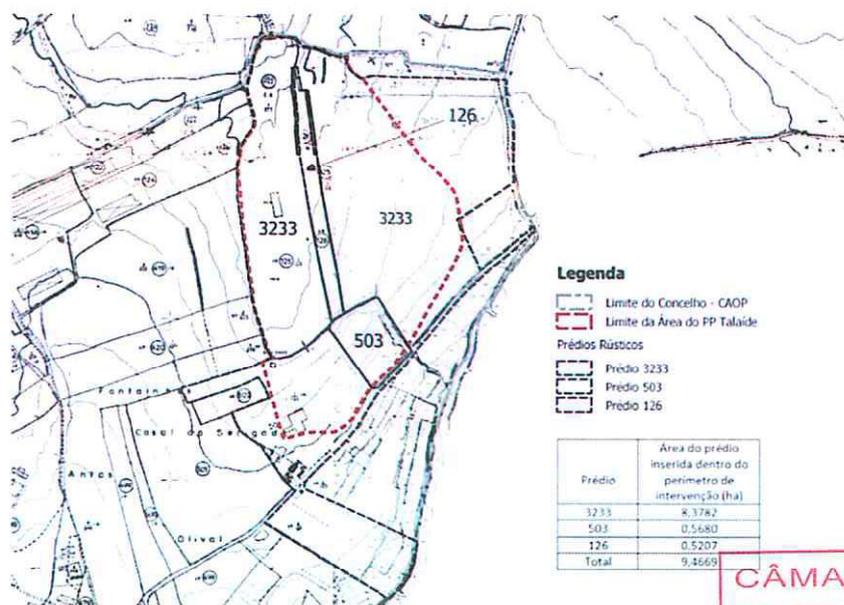


Figura 3: Planta Cadastral da AI do PPT  
[Fonte: Alteração do PDM de Cascais (2022)]



### 3- ENQUADRAMENTO LEGAL DA ELABORAÇÃO DO PPT

A elaboração do PPT desenvolve-se ao abrigo da Lei de Bases de Política de Solos, de Ordenamento do Território e do Urbanismo (Lei n.º 31/2014 de 30 de maio), do RJIGT e legislação conexas.

Os conteúdos materiais e documentais de um plano de pormenor encontram-se estabelecidos no RJIGT, designadamente nos seus artigos 76.º, 101.º, 102.º, 107.º e 108.º.

#### 4- QUADRO DE REFERÊNCIA ESTRATÉGICO E TERRITORIAL

O quadro de referência estratégico e territorial do PPT destina-se a identificar e a ponderar os programas, os planos e os projetos com incidência na área de intervenção e na respetiva envolvente.



#### **Programa Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROT-AML)**

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

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

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

A área de intervenção do PPT é limítrofe com as Áreas Vitais da Rede Ecológica Metropolitana (REM). As Áreas Vitais correspondem a "[...] áreas a considerar como vitais para a resolução de problemas e carências do sistema urbano já instalado, que podem e devem representar o espaço de concretização de espaços públicos, zonas de lazer e recreio, em espaço não edificado, fundamentais para o funcionamento e qualidade do sistema urbano, no seu conjunto."

Contudo, e uma vez que o PROT-AML em vigor data de 2002, é notório o desajustamento de algumas das suas orientações face às opções programáticas de programas mais recentes.

## **Programa Nacional da Política do Ordenamento do Território (PNPOT)**

[Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro – Primeira Alteração do PNPOT]

O Programa Nacional da Política do Ordenamento do Território (PNPOT) é o instrumento de topo do sistema de gestão territorial, define objetivos e opções estratégicas de desenvolvimento territorial e estabelece o modelo de organização do território nacional. O PNPOT constitui-se como o quadro de referência para os demais programas e planos territoriais e como um instrumento orientador das estratégias com incidência territorial.

Na elaboração do PPT será assegurada a devida compatibilização do preconizado pelo PNPOT, nomeadamente:

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

## **Plano Nacional da Água (PNA)**

O Plano Nacional da Água estabelece as grandes opções da política nacional da água e os princípios e orientações a aplicar pelos planos de gestão de regiões hidrográficas e outros instrumentos de planeamento das águas.

Tendo como base uma lógica de proteção do recurso Água e de sustentabilidade do desenvolvimento socioeconómico nacional, o plano define três objetivos fundamentais para a gestão das águas:

- A proteção e a requalificação do estado dos ecossistemas aquáticos e dos ecossistemas terrestres, bem como das zonas húmidas que deles dependem, no que respeita às suas necessidades de água;
- A promoção do uso sustentável, equilibrado e equitativo de água de boa qualidade, com a afetação aos vários tipos de usos, tendo em conta o seu valor económico, baseada numa proteção a longo prazo dos recursos hídricos disponíveis;



- O aumento da resiliência relativamente aos efeitos das inundações e das secas e outros fenómenos meteorológicos extremos decorrentes das alterações climáticas.

O Plano Nacional da Água foi elaborado no âmbito da Lei da Água e aprovado em 2016 para um período de vigência máximo de 10 anos, e inclui uma análise dos principais problemas das águas e o diagnóstico da situação à escala nacional, assim como a definição de objetivos, medidas e ações.

### **Programa Nacional para o Uso Eficiente de Água (PNUEA)**

[Resolução do Conselho de Ministros n.º 113/2005, de 30 de junho]

O Programa Nacional para o Uso Eficiente da Água (PNUEA) é um instrumento de política ambiental nacional que tem como principal objetivo a promoção do “*Uso Eficiente da Água em Portugal*”, especialmente nos setores urbano, agrícola e industrial, contribuindo para minimizar os riscos de escassez hídrica e para melhorar as condições ambientais nos meios hídricos, sem pôr em causa as necessidades vitais e a qualidade de vida das populações, bem como o desenvolvimento socioeconómico do país.

O PNUEA associa a melhoria da eficiência de utilização da água à consolidação de uma nova cultura de água em Portugal, através da qual este recurso seja crescentemente valorizado, não só pela sua importância para o desenvolvimento humano e económico, mas também para a preservação do meio natural, numa ótica de desenvolvimento sustentável e respeito pelas gerações futuras.

Com este programa pretende-se ainda alcançar a redução dos volumes de cargas poluentes rejeitadas para os meios hídricos e a redução dos consumos de energia, aspetos fortemente dependentes dos usos da água.

### **Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Tejo e Ribeiras do Oeste (PGRH 5A)**

[Resolução do Conselho de Ministros n.º 52/2016, de 20 de setembro]

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

Trata-se de um plano que, assentando numa abordagem conjunta e interligada de aspetos técnicos, económicos, ambientais e institucionais e envolvendo os agentes



económicos e as populações diretamente interessadas, tem em vista estabelecer de forma estruturada e programática uma estratégia racional de gestão e utilização da bacia hidrográfica do Tejo, em articulação com o ordenamento do território e a conservação e proteção do ambiente.

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

A área de intervenção do PPT insere-se na região hidrográfica do Rio Tejo, mais precisamente na bacia hidrográfica da Ribeira das Parreiras.

É intenção no âmbito do desenvolvimento do PPT cumprir com os pressupostos constantes do PGRH.

### **Plano Regional de Ordenamento Florestal de Lisboa e Vale do Tejo (PROF-LVT)**

[Portaria n.º 52/2019, de 11 de fevereiro, na redação em vigor]

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

A AI 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.

### **Regime Jurídico da Reserva Agrícola Nacional (RAN)**

[Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março, na redação em vigor]

O final do século XX acrescentou às conceções clássicas de solo e de terra uma nova visão mais dinâmica e abrangente, apontando para uma multiplicidade de funções



sociais e de preservação para além do desempenho das funções tradicionais que lhes são inerentes - produção de bens alimentares, fibras e madeira.

Atendendo não só à sua escassez como recursos naturais finitos -, acrescem ao solo e à terra funções nucleares na regulação do ciclo da água e na manutenção da sua qualidade igualmente o ressurgir de aplicações na produção de energia, como é o caso dos biocombustíveis, o papel fundamental na redução das emissões de carbono, o suporte da biodiversidade, bem como a sua procura para atividades de lazer das populações.

Assim, com o acréscimo da sensibilidade ambiental por parte da sociedade e em especial no sector agrícola e florestal o solo passou a ser assumido como um recurso precioso, escasso e indispensável à sustentabilidade dos nossos ecossistemas e à salvaguarda do planeta.

Considera-se, pois, necessário e premente reforçar a importância dos recursos pedológicos que devem estar afetos às atividades agrícolas e adaptar a realidade existente às atuais condições concretas da procura de solos para outras finalidades, tais como o lazer, a manutenção do ciclo da água e do carbono e a paisagem, desempenhando a RAN um papel fundamental na concretização dos objetivos principais da preservação do recurso do solo e sua afetação à agricultura.

Gera-se assim uma abertura para uma gestão mais eficaz e consensual dos espaços agrícolas, assente em cartografia digital como ferramenta de rigor e apoio à decisão, assegurando um maior controlo na gestão do território, compatibilizando-se com os restantes instrumentos de ordenamento e permitindo ainda uma mais fácil harmonização intermunicipal.

Sem prejuízo daquilo que antecede, importa referir que a AI não abrange solo integrado na RAN.

### **Estratégia Turismo 2027 (ET27)**

[Aprovada pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 134/2017 de 27 de setembro]

A Estratégia Turismo 2027 (ET27) é o referencial estratégico para o Turismo em Portugal e está focada em ativos que visam a sustentabilidade e a competitividade do destino Portugal.



A ET27 consubstancia uma visão de longo prazo, que se compagina com ações concretas no curto prazo, permitindo, deste modo, atuar com maior sentido estratégico no presente e, simultaneamente, enquadrar o futuro.

Liderar o turismo do futuro é o mote desta estratégia, focada nas Pessoas, que:

- Define uma visão: afirmar o turismo como hub para o desenvolvimento económico, social e ambiental em todo o território, posicionando Portugal como um dos destinos turísticos mais competitivos e sustentáveis do mundo;
- Estabelece prioridades, definindo cinco eixos estratégicos, com as respetivas linhas de atuação:
  - Valorizar o território;
  - Impulsionar a economia;
  - Potenciar o conhecimento;
  - Gerar redes e conectividade;
  - Projetar Portugal;
- Compromete-se com metas de sustentabilidade económica, social e ambiental, designadamente:
  - Metas de sustentabilidade económica:
    - alargar a atividade turística a todo o ano, atingindo em 2027 o índice de sazonalidade mais baixo de sempre;
    - duplicar o nível de habilitações do ensino secundário e pós-secundário no turismo (de 30% para 60%);
    - assegurar que o turismo gera um impacto positivo nas populações residentes;
  - Metas de sustentabilidade ambiental:
    - assegurar que mais de 90% das empresas do turismo adotam medidas de utilização eficiente de energia e da água e desenvolvem ações de gestão ambiental dos resíduos;
- Define o enfoque em dez ativos estratégicos do turismo nacional: Pessoas; Clima e Luz; História e Cultura; Mar; Natureza; Água; Gastronomia e Vinhos; Eventos artístico-culturais, desportivos e de negócios; Bem-estar; Living – viver em Portugal.



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

- Reforço do posicionamento de Portugal como destino de atividades náuticas, desportivas e de lazer associadas ao mar, em toda a costa e como destino de surf de referência internacional.
- Dinamização e valorização de infraestruturas, equipamentos e serviços de apoio ao turismo náutico, nomeadamente, portos, marinas e centros náuticos.
- Dinamização de «rotas de experiências» e ofertas turísticas em torno do mar e das atividades náuticas.



### **Plano Rodoviário Nacional (PRN)**

[Publicado pelo Decreto-Lei n.º 222/98, de 17 de julho, na redação vigente]

A mobilidade, em sentido lato, é um dos fatores estruturais mais importantes para uma harmoniosa política de ordenamento do território. E, sem dúvida, o modo como se encontra organizada a Rede Nacional de Estradas, que se traduz na existência de um Plano Rodoviário Nacional, constitui o instrumento regulador das infraestruturas rodoviárias nacionais, otimizando as condições da ocupação do solo e do ordenamento do território, tendo sempre subjacente a minimização dos impactos ambientais, o interesse público e o das populações em particular.

A última revisão do Plano Rodoviário Nacional ocorreu em 1998 (PRN2000) para dar resposta ao desenvolvimento socioeconómico verificado após a adesão de Portugal à União Europeia.

O PRN2000 prevê um total de cerca de 16500km de vias dos quais cerca de 5000 foram incluídos na nova categoria de Estradas Regionais (ER).

Neste Plano incluiu-se ainda a rede nacional de Autoestradas (A) e as redes de Itinerários Principais (IP) e de Itinerários Complementares (IC).

### **Roteiro para a Neutralidade Carbónica 2050 (RNC 2050)**

Portugal comprometeu-se internacionalmente com o objetivo de redução das suas emissões de gases com efeito de estufa por forma a que o balanço entre as emissões e as remoções da atmosfera seja nulo em 2050. A este objetivo deu-se o nome de "neutralidade carbónica". O Painel intergovernamental sobre as Alterações Climáticas (PIAC) pretende limitar o aquecimento global em 1.5 graus centígrados, limite considerado seguro.

Este objetivo está também definido no Acordo de Paris, assinado por 195 países. A União Europeia comprometeu-se a atingir a neutralidade nas emissões de carbono até à segunda metade do século XXI, o que implica a elaboração e implementação

de Roteiros de Neutralidade de Carbono por parte de todos os Estados Membros. As cidades, responsáveis pela emissão de cerca de 70% dos gases com efeito de estufa, têm também um papel muito importante a desempenhar neste esforço coletivo – Cascais não é exceção.

A neutralidade das emissões de carbono é o equilíbrio entre as emissões (através da indústria, do transporte, de desflorestação, do setor doméstico, entre outros) e a absorção (através da gestão sustentável das florestas por exemplo) do dióxido de carbono da atmosfera - para reduzir a zero as emissões de gases com efeito de estufa, estas têm de ser contrabalançadas pela absorção, ou sequestro, de carbono. No caso de Cascais, o novo paradigma da neutralidade de carbono impõe uma avaliação cuidada sobre qual o esforço necessário para a descarbonização das principais atividades do Concelho – esta análise é fundamental para informar os decisores políticos e apoiar o modelo de gestão nos próximos 20-30 anos. Cascais foi o primeiro município a desenvolver um roteiro para a neutralidade carbónica até 2050.

### **Cascais 2030**

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

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

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

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

### **Estratégia Municipal Cascais 2025**

Com a Estratégia Municipal Cascais 2025 (EMC2025), a Câmara Municipal reafirmou o seu compromisso com uma política de consolidação do crescimento inteligente, sustentável e inclusivo de Cascais, com o enfoque da sua ação dirigido para a Saúde,



a Educação, o Emprego, a Economia e a Inovação, a Cultura, a Mobilidade e o Ambiente.

### **Plano Estratégico de Cascais face às Alterações Climáticas (PECAC)**

[<https://ambiente.cascais.pt/pt/projetos/plano-estrategico-cascais-face-as-alteracoes-climaticas>]

O Plano Estratégico de Cascais face às Alterações Climáticas (PECAC) é o resultado de um estudo multissetorial que pretendeu caracterizar os impactes e as oportunidades a nível municipal para o planeamento e a decisão em casos concretos, colocando as alterações climáticas nos planos, políticas e medidas de ação da CMC.

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

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

Em termos de Mitigação é prioritário:

- Redução do consumo de combustíveis fósseis
- Substituir combustíveis fósseis por outros com menores emissões;
- Estimular as energias renováveis;
- Estimular a eficiência energética, seja usando melhores tecnologias, seja reduzindo as necessidades de energia;
- Redução das emissões de outros GEE;
- Sequestro de Carbono, aumentando o conteúdo orgânico dos solos, recorrendo a técnicas de gestão de pastagens ou aumentando o coberto florestal, designadamente a área de floresta.

Relativamente às medidas de adaptação, foi organizado um Workshop (dezembro 2009) no âmbito do PECAC, com o tema "Adaptar Cascais às Alterações Climáticas". Neste Workshop, foi pedido a um conjunto de peritos que avaliassem diferentes medidas de adaptação propostas para os sectores considerados no PECAC no que concerne à sua prioridade e viabilidade de implementação.



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

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



### **Plano Nacional de Energia e Clima (PNEC 2030)**

[Aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 53/2020, de 10 de julho]

O Plano Nacional Energia e Clima 2030 (PNEC 2030) é o principal instrumento de política energética e climática para a década 2021-2030, rumo a um futuro neutro em carbono e surge no âmbito das obrigações estabelecidas pelo Regulamento da Governação da União da Energia e da Ação Climática, o qual prevê que todos os estados-membros elaborem e apresentem à Comissão Europeia os seus planos integrados em matéria de energia e de clima. O PNEC inclui uma caracterização da situação existente em Portugal em matéria de Energia e Clima, abrangendo cinco dimensões previstas no Regulamento da Governação da União da Energia e da Ação Climática: descarbonização, eficiência energética, segurança de abastecimento, mercado interno da energia e investigação, inovação e competitividade, bem como as principais linhas de atuação planeadas para o cumprimento dos diferentes compromissos.

O PNEC 2030 estabelece as metas nacionais, para o horizonte 2030, de redução de emissões de gases com efeito de estufa (45% a 55%, em relação a 2005), de incorporação de energias renováveis (47%) e de eficiência energética (35%), interligações (15%), segurança energética, mercado interno e investigação, inovação e competitividade e concretiza as políticas e medidas para uma efetiva aplicação das orientações constantes do RNC2050 e para o cumprimento das metas definidas.

### **Plano de Ação para a Economia Circular (PAEC)**

[Resolução do Conselho de Ministros n.º 190-A/2017, de 11 de dezembro, na redação em vigor]

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

São ações macro do PAEC:

- Ação 1 — Desenhar, Reparar, Reutilizar: uma responsabilidade alargada do produtor;
- Ação 2 — Incentivar um mercado circular;
- Ação 3 — Educar para a economia circular;
- Ação 4 — Alimentar sem sobrar: produção sustentável para um consumo sustentável;
- Ação 5 — Nova vida aos resíduos;
- Ação 6 — Regenerar recursos: água e nutrientes;



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

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

[Aviso 19468/2020, publicado no DR, 2.ª Série, de 26 de novembro]

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

De acordo com o PMDFCI de Cascais em vigor, a área do PPT não se encontra abrangida por áreas com perigosidade de incêndio, razão pela qual não se aplicam as disposições que poderiam eventualmente condicionar a edificação nesta área.

A área do PPT não confina com espaços florestais, razão pela qual não se mostra também exigível o cumprimento da gestão de combustível de uma faixa exterior de proteção com largura mínima não inferior a 100 metros, face à perigosidade de incêndio rural.

### **Orientações Estratégicas para Adequação do Modelo Territorial**

Visão:

Na senda da estratégia já definida, Cascais será, em 2030, um Município com relevância à escala internacional, reconhecido como um território qualificado e competitivo, alavancado por uma governança moderna, assente em redes de conhecimentos e confianças mútuas, ancorado num prestigiado capital humano, na excelência dos seus recursos endógenos, naturais e paisagísticos, e no seu posicionamento geoestratégico à escala global.



Território marcado pelas Pessoas que nele residem, trabalham ou visitam e pela dinâmica das atividades de elevado valor acrescentado que geram e que constituem um importante ativo, sustentado no dinamismo e na qualidade da sua sociedade civil.

Estratégia:

O PDM-2015 estabeleceu as orientações e as políticas de ordenamento e de urbanismo para o desenvolvimento sustentável do Concelho, numa ótica de coesão territorial. O Município prossegue a sua ação no sentido da consolidação da estratégia de desenvolvimento, renovando o compromisso com os respetivos eixos estratégicos:

Cascais, território com qualidade de vida urbana

- Criar espaços públicos de qualidade e de proximidade;
- Promover a conectividade territorial;

Cascais, território de criatividade, conhecimento e inovação

- Estimular a competitividade e a cooperação, criando novos nós de valor acrescentado;
- Estimular a atividade económica de elevado perfil;

Cascais, território de valores ambientais

- Reduzir a pressão sobre os recursos;
- Encorajar e facilitar a consciência ecológica;

Cascais, território coeso e inclusivo

- Apostar na diversidade social;
- Fomentar a dinamização social inclusiva.



**Plano Diretor Municipal de Cascais (PDM-Cascais)**

Em 1997 foi elaborado o primeiro PDM de Cascais, aprovado através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 96/97 e publicado no Diário da República n.º 139, 1ª série-B, de 19 de Junho de 1997.

A 1.ª Revisão do PDM-Cascais foi publicada através do Aviso n.º 7212-B/2015, no Diário da República 2.ª série - n.º 124 - de 29 de junho, e constitui um documento inovador que resultou de um trabalho de discussão e participação, pensado para promover as quatro dimensões da sustentabilidade: Social, Ambiental, Económica e da Boa Governação.

Com este documento, que consubstancia um verdadeiro e indispensável Plano Estratégico, o Município de Cascais munuiu-se de um instrumento dotado de um conjunto de eixos e objetivos estratégicos para a consolidação do desenvolvimento sustentável, essencial para lançar as reformas que permitem ganhar ainda mais atratividade e maior competitividade.

Passados sete anos de execução após a revisão de 2015, é seguro concluir que o PDM-Cascais promove uma abordagem sustentada sobre o território, que começa nas Pessoas, preserva a identidade e o património histórico-cultural e consolida a estratégia que tem vindo a ser desenvolvida pelo Município de Cascais nos últimos anos, projetando-o para o futuro.

Um futuro que se constrói dia a dia, sustentado na reabilitação e na regeneração urbanas, no emprego e na coesão socio-territorial, com a criação das condições necessárias à fixação de empresas e de mecanismos de captação de investimento, designadamente nas áreas do turismo, ambiente, inovação, educação e investigação científica, indústrias criativas ou de saúde, potenciando a criação de emprego e valor acrescentado no município, no ambiente e no crescimento das economias “verde” e “azul” que, de forma integrada, asseguram a consolidação do crescimento inteligente, sustentável e inclusivo de Cascais.

Após a Revisão em 2015, o PDM-Cascais sofreu as seguintes alterações:

– **1º ALTERAÇÃO**

Alteração por adaptação do Plano Diretor Municipal de Cascais



Transposição de Normas dos PEOT – Planos Especiais de Ordenamento do Território

Adaptação para compatibilização com o PNSC, POOC Sintra-Sado e POOC Cidadela-S. Julião da Barra – DR nº 62/2017, 2ª Série – Aviso nº 3234/2017, de 28 de março de 2017.

– **CORREÇÕES MATERIAIS**

Correção Material do Plano Diretor Municipal de Cascais — Aprovação - DR nº 110/2017, 2ª Série – Aviso nº 6459/2017, de 7 de junho 2017;

Nulidade Parcial DR nº 228/2019, 2ª Série: Aviso nº 19004/2019, 27 de novembro de 2017;

– **2ª ALTERAÇÃO**

Declaração da Alteração por Adaptação para compatibilização com o Programa da Orla Costeira Alcobça-Cabo Espichel (POC-ACE) – DR nº 156/2019, 2ª Série – Aviso nº 13041, de 16 de agosto 2019;

– **3ª ALTERAÇÃO**

Alteração Pontual do PDM de Cascais

DR nº 161/2020, 2ª Série: Aviso n.º 12064/2020, de 19 de agosto de 2020;



– **4ª ALTERAÇÃO**

Alteração para Adequação ao Novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial – Aprovada em Reunião de Câmara de 5 de julho com a Proposta 684-2022 e 6 de setembro com a Proposta 933-2022 (Aditamento e correções da Proposta 684-2022).

Aprovação pela Assembleia Municipal em 25 de julho e 26 de setembro de 2022.

No PDM-Cascais de 2015, a área de intervenção do PPT encontra-se classificada como Solo Urbano e qualificada como Espaço Estratégico Proposto. Esta categoria de espaço urbanizável corresponde a reservas territoriais, potencialmente localizadas para acolherem a instalação de empreendimentos de reconhecido interesse estratégico, quer pelo seu impacto no desenvolvimento económico e social do concelho, na valorização do território ou enquanto referência pela mais-valia para a imagem do concelho de Cascais como território de excelência. A urbanização e edificação nestas áreas devem resultar em intervenções de elevada qualidade conceptual, recorrendo a tecnologias de sistemas construtivos que privilegiem a sustentabilidade nas suas diversas vertentes.

Relativamente aos parâmetros urbanísticos, o PDM de 2015 estabelece que ações urbanísticas a concretizar em áreas não abrangidas por planos de urbanização, planos de pormenor ou unidades de execução, são os seguintes: a) Área mínima da parcela ou lote – 1,00ha b) Índice de edificabilidade máximo – 0,45 c) Índice de ocupação de solo máximo – 0,40 d) Índice de impermeabilização máximo – 0,30 e) Altura máxima da fachada – 20,00m.

Na 4.ª Alteração do PDM-Cascais, para adequação ao RJIGT, a AI do PPT encontra-se classificada, na sua totalidade, como Solo Rústico (figura 4).

Relativamente à qualificação do solo, insere-se na categoria de **Espaço Agrícola** e na subcategoria de **Espaço Agrícola de Nível 1** (figura 5). Verifica-se ainda a existência de uma pequena área a ponte qualificada como Espaço Rústico de Proteção a Infraestruturas. A subcategoria de Espaço Agrícola de Nível 1 encontra-se definida no artigo 51º-B do Regulamento da 4.ª Alteração do PDM-Cascais e corresponde a áreas da Reserva Agrícola Nacional situadas em contexto rural e às demais áreas com potencial agrícola ou agroflorestal, estando a AI do PPT apenas inserida nestas últimas áreas da referida subcategoria de espaço. Nesta subcategoria não são admitidos quaisquer usos e atividades que comprometam o desenvolvimento das atividades agrícolas, pecuárias e conexas.

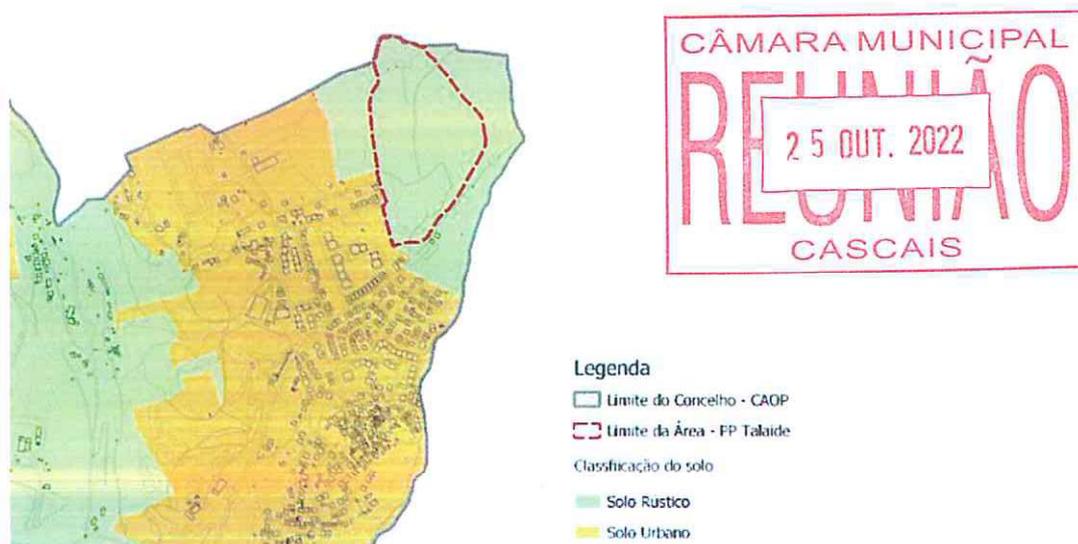


Figura 4: Extrato da Planta de Ordenamento – Classificação do Solo  
[Fonte: Alteração do PDM de Cascais (2022)]

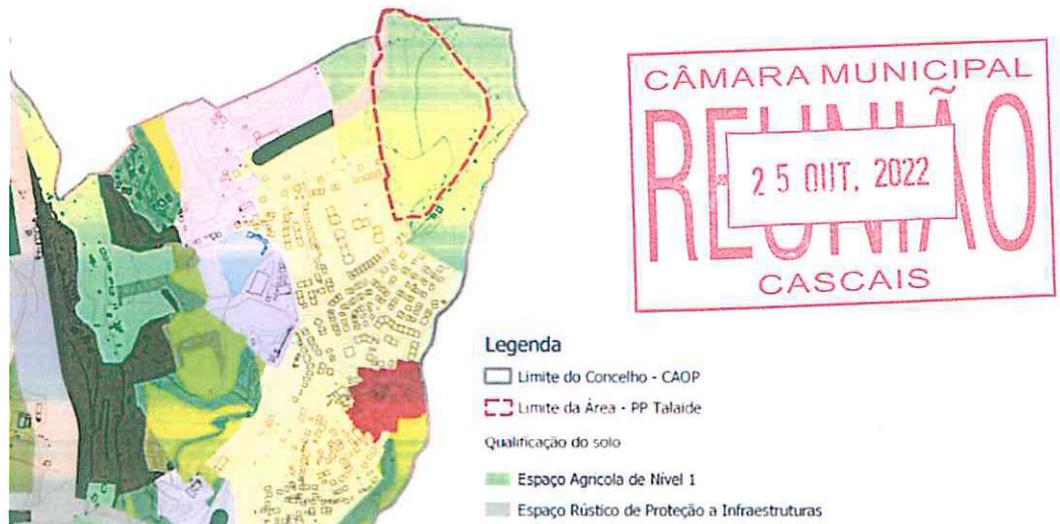


Figura 5: Extrato da Planta de Ordenamento – Qualificação do Solo  
[Fonte: Alteração do PDM de Cascais (2022)]

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 **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.

Deliberadamente, a AI encontra-se fora da **Estrutura Ecológica**, muito embora confine a nascente com uma área de Estrutura Ecológica Fundamental (figura 6).

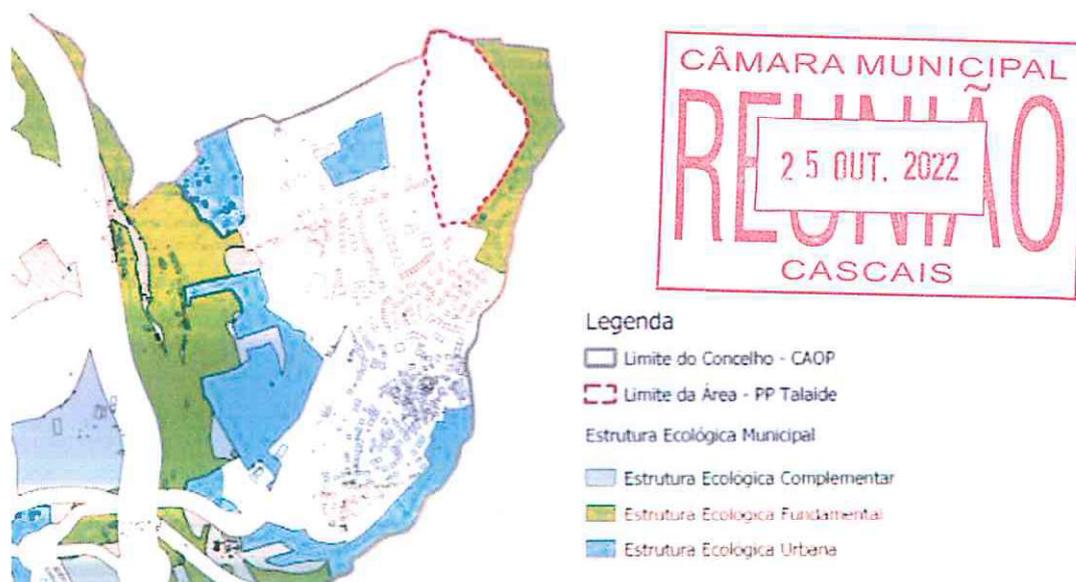


Figura 6: Extrato da Planta de Ordenamento – Estrutura Ecológica  
[Fonte: Alteração do PDM de Cascais (2022)]

No que respeita à **Mobilidade**, destaca-se não haver qualquer via existente na área, sem prejuízo de a AI confinar com dois arruamentos existentes (cf. figura 7, infra).

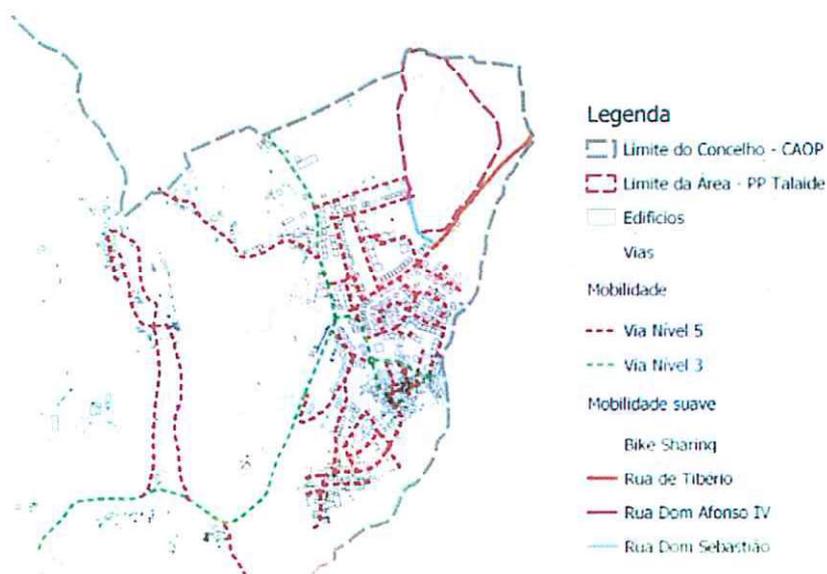


Figura 7: Extratos da Planta de Ordenamento – Mobilidade I e Mobilidade II  
[Fonte: Alteração do PDM de Cascais (2022)]



Relativamente ao Património Cultural, verifica-se que praticamente toda a AI se encontra inserida em Área de Património Arqueológico (figura 8).

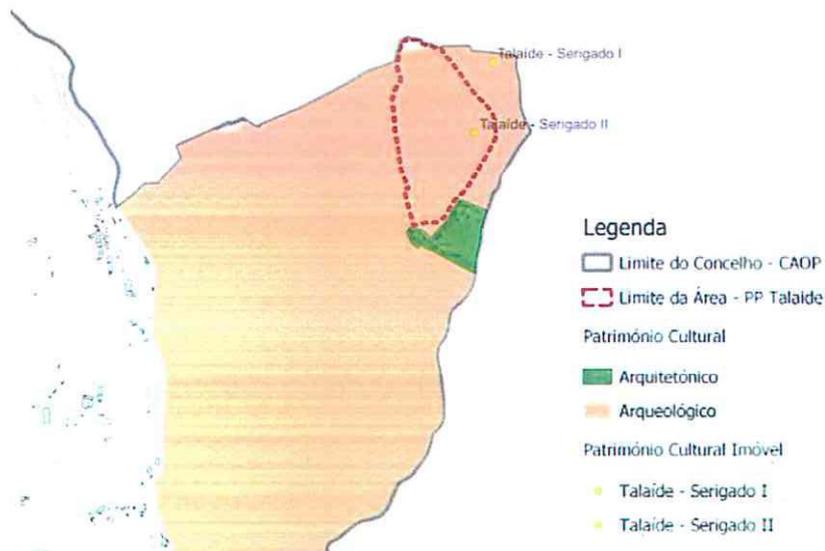


Figura 8: Extratos da Planta de Ordenamento – Património Cultural  
[Fonte: Alteração do PDM de Cascais (2022)]

No que respeita às **Suscetibilidades aos Riscos**, verifica-se a existência de uma pequena área a norte da AI, com suscetibilidade moderada a sismos (figura 9).

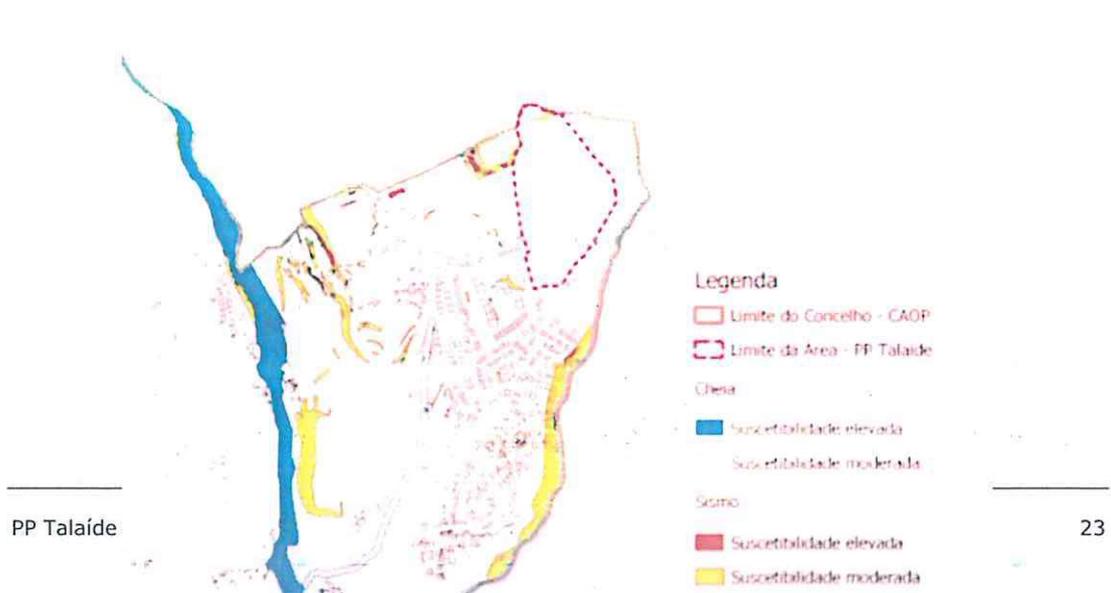




Figura 9: Extrato da Planta de Ordenamento – Suscetibilidade I e Suscetibilidade II  
[Fonte: Alteração do PDM de Cascais (2022)]

Ao nível das **Servidões Administrativas** e das **Restrições de Utilidade Pública**, verifica-se existir na AI apenas uma faixa correspondente à rede rodoviária programada (figura 10).

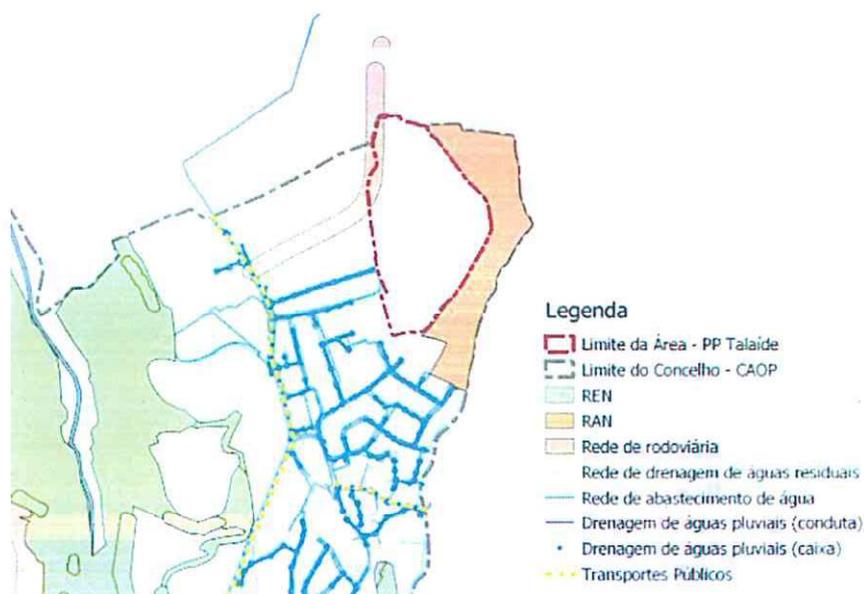


Figura 10: Extratos da Planta de Servidões Administrativas e das Restrições de Utilidade Pública  
[Fonte: Alteração do PDM de Cascais (2022)]

## 5- OPORTUNIDADE E OBJETIVOS PROGRAMÁTICOS DO PLANO

A oportunidade da elaboração do PPT surge na sequência da apresentação de um pedido de informação prévia (SPO n.º 2514/2021), relativo à viabilidade de uma operação urbanística nos terrenos localizados na Rua das Fontainhas, Talaíde, freguesia de São Domingos de Rana. A operação urbanística visava a criação de uma unidade hoteleira e 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.

Na reunião de Câmara de 23.11.2021 (a coberto da Proposta n.º 1093/2021), foi deliberado o reconhecimento do interesse estratégico do empreendimento em causa, nos termos previstos para o efeito no PDM-Cascais. Mais concretamente, o Interesse Estratégico para o **Município de Cascais** deste empreendimento resultava do 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.

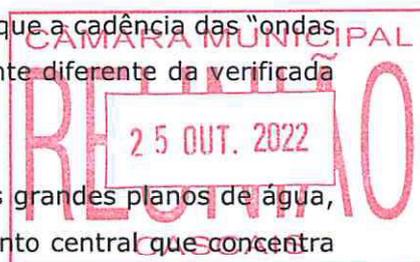
Com efeito, a natureza do equipamento de uso público preconizado, único em Portugal, está objetivamente ligada à atividade do “surf”, nas componentes relativas à prática, intensiva ou ocasional, mas também à aprendizagem em diversos níveis, de forma segura e controlada, pela sua implementação num ambiente constantemente monitorizado e seguro. Salienta-se ainda que a cadência das “ondas perfeitas” potencia uma evolução técnica consideravelmente diferente da verificada no mar.

Na sua essência, a piscina de ondas é constituída por dois grandes planos de água, organizados de forma simétrica ao longo de um alinhamento central que concentra todo o equipamento técnico que permite a geração de ondas, de forma controlada e customizada aos utilizadores que, em determinado momento, utilizem a piscina.

Para além do que antecede, verifica-se que a área em causa 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, colmatando várias lacunas identificadas em Talaíde.

Entretanto, com a suspensão da tramitação dos procedimentos urbanísticos decorrente da fase de Discussão Pública da 4.ª Alteração do PDM-Cascais, assim como, pelo facto de ter ocorrido uma alteração substantiva das condições de referência para o local em termos de classificação e qualificação do solo, o referido processo não teve condições para prosseguir a tramitação com vista à emissão do competente título.

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 habitação/Alojamento Local, conforme plasmado no Masterplan preliminar, anexo aos presentes Termos de Referência (Anexo-B).

A elaboração deste plano resulta 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 de desenvolvimento sustentáveis, dotando a AI de condições para responder, de forma eficaz, às solicitações decorrentes dos desenvolvimentos ocorridos no concelho nos últimos anos.

Assim, dever-se-á tirar partido das potencialidades da AI, tendo como objetivo a gestão, a conservação e a valorização dos recursos naturais e culturais existentes, assegurando o equilíbrio de usos, a qualificação das paisagens, e o desenvolvimento económico sustentável, potenciando oportunidades de fixação das populações nesta área rural.

A proposta de plano permitirá um tratamento mais detalhado ao nível da implantação de novas infraestruturas, definição de regras mais concretas que regulem a construção de edificações novas ou intervenção nas existentes, bem como o desenvolvimento do espaço público e privado.

Desde logo, será crucial desenvolver aqui a mobilidade e as acessibilidades inter-concelhias criando ainda condições para atrair a instalação de um equipamento de uso público, de interesse estratégico para o Município.



### **OBJETIVOS DO PLANO**

Com a elaboração do PPT pretende-se estabelecer uma intervenção integrada de planeamento de modo a acautelar a dispersão urbanística e uma regeneração socioeconómica e física de Talaíde.

O PPT tem como objetivos gerais:

- Programar a área do PPT para a localização de atividades económicas, devidamente articuladas com a rede de acessibilidades e de transportes públicos, de modo a promover a qualificação e reforço funcional concelhio;

- Promover a interligação da AI com o tecido urbano envolvente, garantindo um desenvolvimento urbanístico coerente e consequente, de forma a promover uma ocupação urbana de forma programada e sustentada;
- Identificar áreas a regenerar/recuperar/reconverter;
- Promover a instalação de um equipamento desportivo de referência ao nível nacional e serviços de apoio;
- Dotar a área do PPT de melhor nível de serviços, designadamente através da criação de um conjunto de equipamentos;
- Incentivar a fixação de população através da promoção da qualidade de vida bem como da requalificação urbanística e patrimonial;
- Dotar o território de maior dinamismo e atratividade;
- Definir os critérios de edificação;
- Promover atividades ligadas à utilização dos recursos endógenos e proteção do ambiente e dos recursos naturais;
- Promover equipamentos turísticos tendo sempre presente a valorização do mosaico paisagístico;
- Aproveitar e valorizar os recursos locais.

O PPT pretende 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.

Deste modo, deve o PPT promover medidas:

- De gestão sustentável do espaço e dos recursos naturais;
- De diversificação da economia e do emprego;
- De promoção de qualidade de vida;
- De requalificação e promoção de habitação;
- De promoção do turismo.



Assim, dever-se-á tirar partido das potencialidades da AI, tendo como objetivo a gestão, a conservação e a valorização dos recursos naturais e culturais existentes,

assegurando o equilíbrio de usos, a qualificação das paisagens, e o desenvolvimento económico sustentável, potenciando oportunidades de fixação das populações nesta área rural.

O desenvolvimento do PPT considera-se uma oportunidade para a valorização do concelho, permitindo o desenvolvimento e aumento da competitividade económica, gerando empregabilidade e melhores condições de vida para a população e garantindo um impacto positivo no tecido socioeconómico local e regional.

## 6- AVALIAÇÃO E CERTIFICAÇÃO DE SUSTENTABILIDADE

Serão definidos objetivos de sustentabilidade ambiental para o PPT e dos projetos que dele possam resultar, tomando como referência o sistema LiderA (<https://www.lidera4all.com/lidera>) – utilizado em Portugal para avaliar e certificar a sustentabilidade ambiental de planos e projetos –, sem prejuízo de poderem ser adotados outros sistemas de certificação reconhecidos, caso em que será importante garantir níveis equivalentes no sistema escolhido.

O LiderA, em particular, classifica o desempenho de 0 a 10, traduzido em letras “G” a “A”, até “A+++”, sendo que o nível 1 ou “E” representa a prática atual (ou de referência) e o nível 2 ou “A” corresponde, em muitos critérios, a um desempenho cerca de 50 % superior ao nível “E”, sendo o nível “A+” um Fator 4 (75 % superior ao nível “E”), o nível “A++” um Fator 10 (90 % superior ao nível “E”). Em casos excecionais pode ser atribuído o nível “A+++”, representativo de um estado regenerativo.

A elaboração do PPT irá incorporar uma avaliação de sustentabilidade e procurará, conciliando a sustentabilidade económica do projeto, desenvolver propostas que permitam alcançar uma certificação mínima de nível A ou equivalente para o conjunto do Plano.

O sistema através dos seus princípios e critérios permite apoiar o desenvolvimento de projetos que procurem a sustentabilidade e certificar a procura de sustentabilidade de produtos no ambiente construído (edifícios, zonas urbanas, empreendimentos, materiais e produtos) desde a fase de projeto, construção até à operação.

Desenvolve uma abordagem integrada abrangendo aspetos ambientais, sociais e económicas, que incluem vinte áreas assegurando uma visão global sobre os aspetos principais a considerar para a sustentabilidade na construção.



O sistema destina-se a apoiar o desenvolvimento de planos e projetos que procurem a sustentabilidade, avaliar e posicionar o seu desempenho na fase de conceção, obra e operação, quanto à procura da sustentabilidade, suportar a gestão na fase de construção e operação, atribuir a certificação por marca registada, através de verificação por uma avaliação independente e servir como instrumento de mercado distintivo para os empreendimentos e clientes que valorizem a sustentabilidade.

Disponibiliza estrutura, orientação e assessoria para atingir de forma eficiente a sustentabilidade, função da ambição e capacidade financeira envolvida comprovada. A sua aplicação permite assegurar a orientação e certificação da sustentabilidade para diferentes tipologias (residencial, turismo, serviços, comercial, misto e infraestruturas) bem como de diferentes escalas (de moradia a zona) e diferentes fases (projeto, construção, operação e reabilitação).



## **7- AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA**

A Diretiva n.º 2001/42/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de junho, transposta para direito nacional através do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, tem como objetivo estabelecer um nível elevado de proteção do ambiente e contribuir para a integração das considerações ambientais na preparação e aprovação de planos e de programas, com vista à promoção de um desenvolvimento sustentável. Para tal, visa garantir que determinados planos e programas, suscetíveis de causar efeitos significativos no ambiente, sejam sujeitos a uma avaliação ambiental em conformidade com o nela disposto – Avaliação Ambiental Estratégica (AAE).

O artigo 78.º do RJIGT estabelece os termos em que se procede à aplicação do regime da avaliação ambiental a que estão sujeitos determinados planos e programas, entre os quais os da área do ordenamento urbano e rural, nos quais têm enquadramento os Planos Municipais de Ordenamento do Território, incluindo-se nestes os planos de pormenor (cf. Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na versão vigente, transpondo a Diretiva n.º 2001/42/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de junho).

Assim, e em desenvolvimento do disposto no artigo 3.º, n.º 2, do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de Junho, compete à Câmara Municipal averiguar se o PPT se encontra sujeito a avaliação ambiental estratégica.

No caso concreto, dadas as características do território em causa, a área do plano (inferior a 10 ha) e os usos que nele se prevêem admitir, conclui-se que o PPT não

se encontra sujeito a avaliação ambiental estratégica. Com efeito, conforme resulta do Relatório/Resumo Não Técnico do ESTUDO AMBIENTAL DO PLANO DE PORMENOR DE TALAIDE que acompanha o Formulário de Verificação da Aplicabilidade do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, disponibilizado pela Agência Portuguesa do Ambiente, não se vislumbra 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 está em causa o desenvolvimento de um projeto sujeito a avaliação de impacte 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.

Consequentemente, encontram-se preenchidas as condições previstas na legislação em vigor para se concluir que o PPT não se encontra sujeito ao procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica.

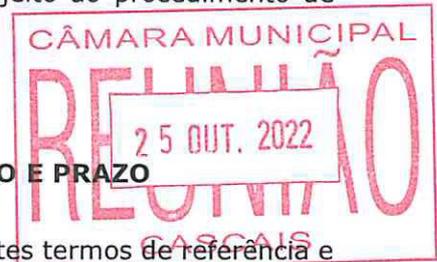
#### **8- FORMALIZAÇÃO DA ELABORAÇÃO, FASEAMENTO E PRAZO**

A deliberação de elaboração do PPT, que aprova os presentes termos de referência e que estabelece os prazos de elaboração e período de participação preventiva, será publicada na 2.ª série do Diário da República e divulgada na comunicação social, na plataforma colaborativa de gestão territorial (SNIT) e na página da internet da Câmara Municipal de Cascais.

A elaboração do PPT é da iniciativa da Câmara Municipal de Cascais com a colaboração dos promitentes-compradores dos terrenos da área de intervenção do PPT.

O objeto de contratualização entre o Município de Cascais e os promitentes-compradores é firmada através da figura de **Contrato para Planeamento**, competindo ao Município as funções de Direção e Coordenação Geral da elaboração do Plano e aos promitentes-compradores o cumprimento de todas as demais obrigações conducentes à contratação da equipa com as competências adequadas e a formalização das componentes matérias e documentais da proposta de plano.

A possibilidade e a forma de celebração de contratos para planeamento estão previstas nos Artigo 79.º, 80.º e 81.º do RJIGT.



Prevê-se um **prazo global de 18 meses** para a elaboração do Plano, de acordo com o seguinte faseamento:

- **1.ª Fase** – Estudos de Caracterização e diagnóstico, ponderação dos contributos em sede de Participação Preventiva dos interessados e elaboração do respetivo Relatório e Proposta Preliminar de Plano para apreciação e deliberação da Câmara Municipal com vista à promoção da Conferência Procedimental, a diligenciar pela CCDR-LVT;
- **2.ª Fase:** Concertação com as entidades que discordem das opções do plano e cocriação de soluções de compromisso, que salvaguardem os interesses da tutela e não desvirtuem a proposta de plano;
- **3.ª Fase:** Formalização da Proposta de Plano para Discussão Pública;
- **4.ª Fase:** Análise da participação dos interessados e elaboração do Relatório da Discussão Pública;
- **5.ª Fase:** Proposta Final do Plano para a aprovação pela Assembleia Municipal de Cascais;
- **6.ª Fase:** Aprovação, remessa para Publicação e Depósito e início da execução.



## 9- PARTICIPAÇÃO DOS INTERESSADOS

De acordo com o definido no n.º 2 do artigo 88.º do RJIGT, a deliberação que determina a elaboração do plano estabelece um prazo, que não deve ser inferior a 15 dias, para a formulação de sugestões e para a apresentação de informações, sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do respetivo procedimento de elaboração.

O processo de planeamento e a consolidação do crescimento inteligente, sustentável e inclusivo de Cascais, deve fazer-se com a participação e o envolvimento de todos, através de soluções de conjunto – coordenadas e assentes em redes de conhecimento e confianças mútuas, entre o Município e as entidades representativas dos interesses a ponderar, com responsabilidades ambientais específicas, as empresas privadas e os particulares em geral – que contribuam para a evolução global do desempenho do concelho de Cascais. Só deste modo se pode reafirmar a sua identidade e os seus ativos únicos, potenciando as condições extraordinárias de que dispõe para atrair talentos, trabalhadores qualificados, estudantes, turistas, empreendedores e investidores, que projetarão o Município de Cascais à escala internacional, com o

reconhecimento da sua proeminência como um território resiliente, inteligente, circular e atrativo.



## **10- CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO**

De acordo com o disposto nos artigos 101.º, 102.º e 103.º do RJIGT, o conteúdo material do Plano Pormenor deve ser adaptado à área territorial em causa, respeitando o estabelecido nos termos de referência. Neste contexto, deve ser contemplado:

- A definição e a caracterização da área de intervenção, identificando e delimitando os valores culturais e a informação arqueológica contida no solo e no subsolo, os valores paisagísticos e naturais a proteger, bem como todas as infraestruturas relevantes para o seu desenvolvimento;
- As operações de transformação fundiária necessárias e a definição das regras relativas às obras de urbanização;
- O desenho urbano, exprimindo a definição dos espaços de utilização pública, de circulação viária e pedonal, dos locais de estacionamento, alinhamentos, implantações, modelação do terreno, distribuição volumétrica, bem como a formulação e arquitetura paisagística dos equipamentos e das zonas verdes associada à especificidade das áreas temáticas do Empreendimento (Piscina de Ondas para a prática de surf -Wavepool; estabelecimento hoteleiro de 4 Estrelas; edifício para fins habitacionais, que poderá vir a ser explorado como estabelecimento de alojamento local), e as definições volumétricas decorrentes das edificações funcionais do Empreendimento;
- A distribuição de funções e a definição de parâmetros urbanísticos, designadamente dos usos e edificações associadas às atividades complementares de alojamento turístico, edifícios e edificações singulares de fruição do Empreendimento, a indicação das áreas afetas à programação e desenvolvimento das infraestruturas, a estruturação dos programas setoriais dirigidos à qualificação do enquadramento territorial do Empreendimento.
- Definição de parâmetros urbanísticos, designadamente índices, densidade de fogos, número de pisos e cêrceas;

- Indicadores relativos às cores e materiais a utilizar;
- As operações de demolição, conservação e reabilitação das construções existentes;
- As regras para a ocupação e gestão dos espaços públicos;
- A implantação das redes de infraestruturas, com delimitação objetiva das áreas a elas afetas;
- Os critérios de inserção urbanística e o dimensionamento dos equipamentos de utilização coletiva e a respetiva localização no caso dos equipamentos públicos;
- A identificação dos sistemas de execução do plano e a programação dos investimentos públicos associados, bem como a sua articulação com os investimentos privados.



Segundo o disposto no artigo 107.º do RJIGT, o **conteúdo documental** do PPT apropriado às condições da área territorial a que respeita, aos objetivos e aos fundamentos técnicos previstos, será adaptado, de forma fundamentada, ao seu conteúdo material, sendo constituído, nos termos da lei, pelos seguintes elementos documentais:

1. Regulamento;
2. Planta de implantação, refletindo o regime de uso, ocupação e transformação da área de intervenção, 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;
3. Planta de condicionantes, que identifica as servidões e restrições de utilidade pública em vigor e as servidões administrativas, que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento.

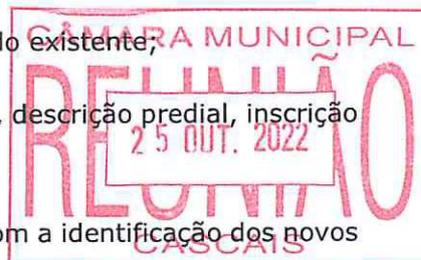
O PPT será ainda acompanhado pelos seguintes elementos complementares:

1. Planta de localização, contendo o enquadramento do PPT no território municipal envolvente, com indicação das principais vias de comunicação e demais infraestruturas relevantes, da estrutura ecológica e dos grandes equipamentos, existentes e previstos na área do plano e demais elementos considerados relevantes, contendo os elementos técnicos definidores da modelação do terreno, cotas mestras, volumetrias, perfis longitudinais e transversais dos arruamentos e traçados das infraestruturas, e os estudos geotécnicos e geológicos de suporte às opções tomadas;
2. Planta da situação existente, com a ocupação do solo e a topografia à data da deliberação que determina a elaboração do plano;
3. Planta ou relatório, com a indicação dos alvarás de licença e dos títulos de comunicação prévia de operações urbanísticas emitidos, bem como das informações prévias favoráveis em vigor ou declaração comprovativa da inexistência dos referidos compromissos urbanísticos na área do plano;
4. Peças escritas e desenhadas que suportem as operações de transformação fundiária proposta, nomeadamente para efeitos de registo predial e de elaboração ou conservação do cadastro geométrico da propriedade rústica ou do cadastro predial;
5. Fundamentação técnica das soluções propostas no plano, suportada na identificação e caracterização objetiva dos recursos territoriais da sua área de intervenção e na avaliação das condições ambientais, económicas, sociais, e culturais para a sua execução;
6. Relatório sobre recolha de dados acústicos ou mapa de ruído, nos termos do n.º 2 do artigo 7.º do Regulamento Geral do Ruído (RGR);
7. Justificação da não sujeição a Avaliação Ambiental Estratégica;
8. Ficha dos dados estatísticos;
9. Estudo de Mobilidade sustentável;
10. Programa de execução e programação;
11. Modelo de redistribuição de benefícios e encargos;
12. Plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira.



Para efeitos de registo predial e, se aplicável, para a execução ou conservação do cadastro geométrico da propriedade rústica ou do cadastro predial, as peças escritas e desenhadas previstas no ponto 4) supra consistem em:

- Planta cadastral ou ficha cadastral original, quando existente;
- Quadro com a identificação dos prédios, natureza, descrição predial, inscrição matricial, áreas e confrontações;
- Planta da operação de transformação fundiária, com a identificação dos novos prédios e dos bens de domínio público;
- Quadro com a identificação dos novos prédios ou fichas individuais, com a indicação da respetiva área, da área destinada à implantação dos edifícios e das construções anexas, da área de construção, da volumetria, da altura total da edificação ou da altura da fachada e do número de pisos acima e abaixo da cota de soleira para cada um dos edifícios, do número máximo de fogos e da utilização de edifícios e fogos;
- Planta com as áreas de cedência para o domínio municipal;
- Quadro com a descrição das parcelas a ceder, sua finalidade e área de implantação, bem como das áreas de construção e implantação dos equipamentos de utilização coletiva;
- Quadro de transformação fundiária, explicitando a relação entre os prédios originários e os prédios resultantes da operação de transformação fundiária.



## **11- EQUIPA TÉCNICA**

A elaboração do PPT pressupõe a constituição de uma equipa multidisciplinar que assegure uma abordagem transversal ao trabalho, indispensável ao processo de planeamento do território numa base estratégica.

No caso de ocorrer manifesta impossibilidade de um ou mais técnicos manterem a sua participação na parte da equipa indicada pelos promitentes-compradores, estes poderão ser substituídos por outros com qualificações não inferiores, sujeito à aprovação da Câmara Municipal de Cascais.

A acrescentar, e caso tal se justifique, poderão intervir na elaboração do PPT, a título meramente colaborativo e numa ótica de criação de “inteligência coletiva”, pessoas

representativas de diferentes áreas da sociedade civil, e bem assim, os agentes que atuam no concelho e nos diversos setores do universo municipal.

### **11.1. DA CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS:**

#### **Direção**

Carlos Carreiras – Presidente da Câmara  
Miguel Pinto Luz – Vice-Presidente da Câmara

#### **Coordenação Geral**

Rui Pais de Amaral – DPE – Diretor de Departamento  
João Montes Palma - DPE/DORT - Chefe de Divisão  
Sara Dias – DPE/DAMA - Eng<sup>a</sup>. Ambiente

#### **Colaboração (por ordem alfabética)**

Ana Maria Gonçalves – DPE/DAMA – Assistente Técnica  
Ana Rita Rodrigues - DPE/DORT – Socióloga  
Casimiro Monteiro – DPE/DAMA – Engenheiro do Ambiente  
Daniel Valente - DPE/DORT – Arquiteto  
Francisco Moreira – DPE/DEME – Arquiteto/Urbanista  
Leonor Silva – DPE/DAMA - Geógrafo  
Manuela Gomes – DPE – Assistente Técnica  
Maria João Monteiro – DPE – Designer  
Maria João Nogueira – DPE/DORT – Arquiteta  
Noémia Silva – DPE/DORT – Assistente Técnica  
Paula Portela - DPE/DORT - Licenciada em Estudos Europeus  
Paulo Coutinho – DPE/DORT – Geógrafo  
Pedro Melo - DPE/DORT – Arquiteto  
Ricardo Batista – DPE/DAMA - Geógrafo  
Rute Ramalho - DPE/DORT – Arquiteta  
Sara Lourenço - DPE/DAMA – Geógrafa  
Vítor Pereira – DPE/DAMA - Geógrafo



**Apoio Jurídico**

Pedro Amaral e Almeida - Jurista

**11.2. DOS PROMITENTES-COMPRADORES:**

**Direção**

Michele Frediani

Francisco Garnel



**Coordenação**

Gil Serras Pereira - CPU- Arquiteto Urbanista

**Arquitetura**

Miguel Andrade e Sousa – CPU – Arquiteto

**Urbanismo**

Gil Serras Pereira - CPU- Arquiteto Urbanista

Francisco Carreira – CPU - Arquiteto Urbanista

**Ambiente e Paisagem**

Jorge Cancela – Biodesign – Arquiteto Paisagista

Rosa Silvério – Biodesign - Arquiteto Urbanista

Ana Paula Adelino – Biodesign – Engenheira Agrónoma

**Infraestruturas Urbanas**

Luis Gallego – Ductos - Engenheiro Civil

Manuel Fortes – Engimind - Engenheiro Civil

**Transporte/Tráfego/Mobilidade**

Manuel Fortes – Engimind – Engenheiro Civil

**Economia/Financiamento**

Michele Frediani – TAN – Economia

Francisco Garnel – TAN – Engenheiro Civil/Gestão

**Apoio Jurídico**

Sofia Galvão – SGA - Jurista

Luís Moitinho de Almeida – SGA – Jurista

Joana Sousa Martins – SGA – Jurista

**LEGENDA**

Limite do Plano de Pormenor de Talaide - Portugal Wave



OCEANO ATLÂNTICO

TODAS AS DIMENSÕES CONSTANTES DESTE DESENHO DEVERÃO SER DEVIDAMENTE VERIFICADAS NO LOCAL.

ARQUITECTURA AUTORA



**CPU ARCHITECTS INTERNATIONAL**  
AV. 24 DE JULHO 50 1200-688 LISBOA, PORTUGAL  
TEL. (+351) 215 539 000 - FAX (+351) 215 539 081

ESTE DESENHO É PROPRIEDADE INTELECTUAL DA CPU. TITULAR DOS DIREITOS MORAIS E PATRIMONIAIS DO PROJECTO DE QUE É PARTE. AO ASSINAR DO DESENHO NA ALÍNEA DO Nº. DO ART. 1º E DO Nº DO ART. 1º DO CÓDIGO DO DIREITO DE AUTORES E DOS DIREITOS CONEXOS, NÃO PODERÁ SER REPRODUZIDO OU USADO PARA QUALQUER PROPÓSITO A NÃO SER O AQUI INDICADO, SEM PRÉVIA AUTORIZAÇÃO ESCRITA.

CLIENTE: CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS

PROJECTO: **TERMOS DE REFERÊNCIA**  
**PLANO PORMENOR DE TALAÍDE**

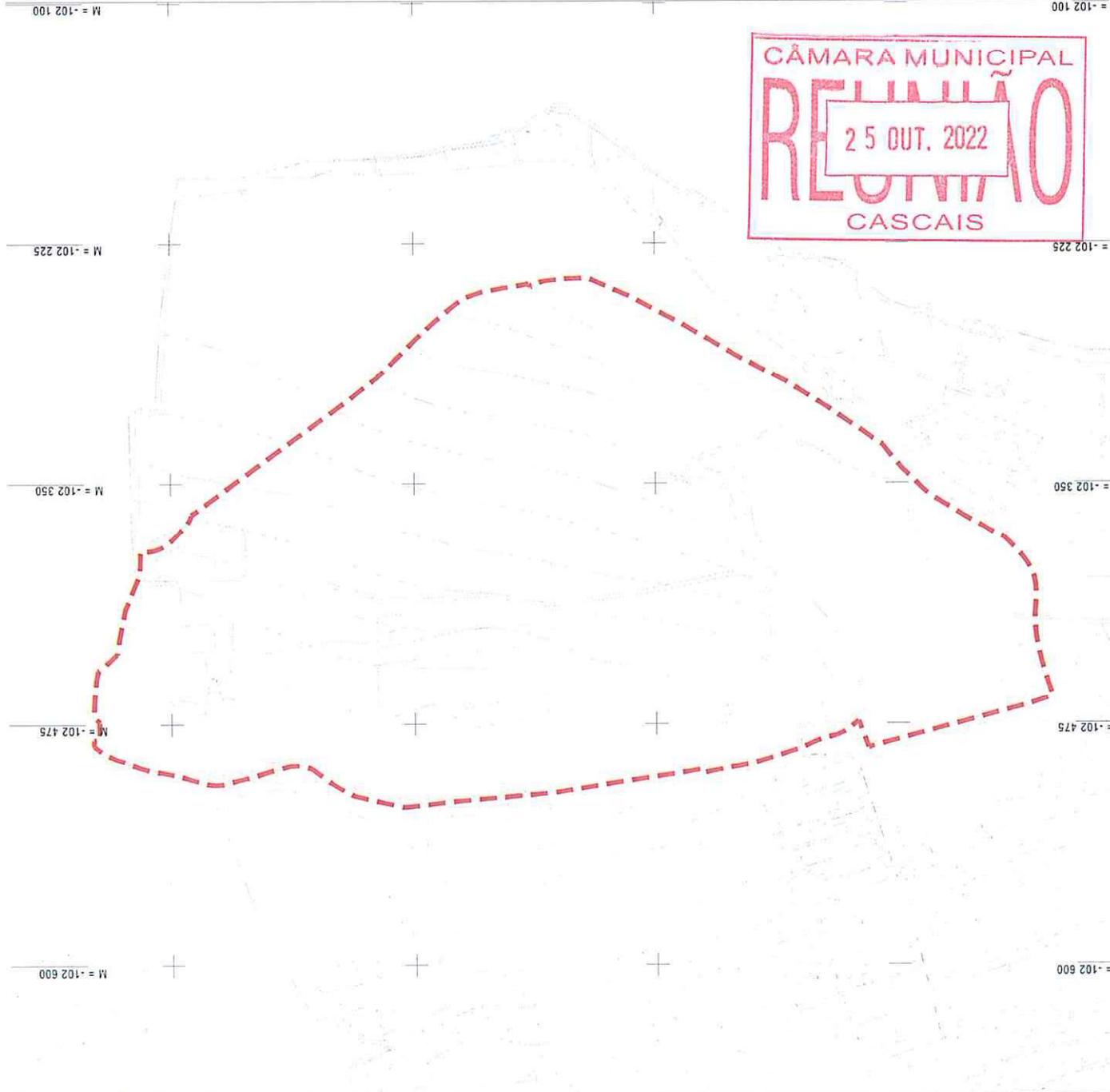
LOCAL: TALAÍDE  
FASE: ÁREA DE INTERVENÇÃO

DESIGNAÇÃO: **ANEXO I - TERMOS DE REFERÊNCIA**  
**PLANTA DE LOCALIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO**

DATA: OUT 2022  
REVISÃO Nº: 00  
Nº DESENHO: ANEXO I

LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO  
ESCALA: 1/2.000  
Sistema de Referência e Datum:  
EPT2009 - TM09 - Rede Geodésica Nacional

Propriedade:  
Câmara Municipal de Cascais  
Processo:  
595\_2012/019 DGT  
Seacore, Lda.



**LEGENDA**



Limite do Plano de Pormenor de Talaiade - Portugal Wave (90.179,03 m<sup>2</sup> / 9,01 Ha)



CÂMARA MUNICIPAL  
**REUNIÃO**  
25 OUT. 2022  
CASCAIS

TODAS AS DIMENSÕES CONSTANTES DESTES DESENHOS DEVEM SER INDIVIDUAMENTE VERIFICADAS NO LOCAL

ARQUITECTURA - AUTOR



CPU ARCHITECTS INTERNATIONAL  
AV. 24 DE JULHO, 50 1200-988 LISBOA PORTUGAL  
TEL. (+351) 213 939 000 • FAX (+351) 213 939 061

ESTE DESENHO É PROPRIEDADE INTELECTUAL DA CPU. TITULAR DOS DIREITOS MORAIS E PATRIMONIAIS DO PROJECTO DE QUE É PARTE. AO ABRIR DO DISPOSITIVO ANEXADO DO Nº. DO ART. 1º E DO Nº DO ART. 1º DO CÓDIGO DO DIREITO DE AUTOR E DOS DIREITOS CONEXOS, NÃO PODENDO SER REPRODUZIDO OU USADO PARA QUALQUER PROPÓSITO A NÃO SER O AQUI INDICADO, SEM PREVIA AUTORIZAÇÃO ESCRITA.

CLIENTE CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS

PROJECTO TERMOS DE REFERÊNCIA

PLANO PORMENOR DE TALAIDE

LOCAL TALAIDE

FASE MASTER PLAN PRELIMINAR

DESIGNAÇÃO ANEXO II - TERMOS DE REFERÊNCIA

DATA	REVISÃO Nº	Nº DESENHO
OUT 2022	00	ANEXO II
VISTO		

LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO ESCALA 1:2.000  
Sistema de Referência e Datum: ETRS89 - TM06 - Rede Geodésica Nacional  
Projeção: Socarua Lda.  
Processo: 596\_2012/0111.DOT  
Câmara Municipal de Cascais

