

VOLUME 2
ELEMENTOS QUE ACOMPANHAM

RELATÓRIO DO PLANO [2025]



CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS

Plano de Pormenor de Talaiade, fevereiro 2025

RELATÓRIO DO PLANO

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	1
2. SÍNTESE E ENQUADRAMENTO DO PROCEDIMENTO DE PLANEAMENTO	1
3. ENQUADRAMENTO DO PLANO	5
3.1 ENQUADRAMENTO TERRITORIAL	5
3.2 ENQUADRAMENTO LEGAL	9
3.2.1 Conteúdo Material E Documental Do Plano	9
3.3 ENQUADRAMENTO DO PLANO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL	12
4. PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CASCAIS	21
4.1 ENQUADRAMENTO DO PLANO EM OUTROS PLANOS, PROGRAMAS E INSTRUMENTOS	33
4.2 ENQUADRAMENTO DO PLANO NAS SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA	40
5. BREVE CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO	40
5.1 CARACTERIZAÇÃO BIOFÍSICA.....	40
5.1.1 Fisiografia	40
5.1.2 Geologia	41
5.1.3 Clima.....	41
5.1.4 Recursos hídricos	41
5.1.5 Solos.....	42
5.1.6 Ocupação do Solo.....	43
5.1.7 Biodiversidade	43
5.1.8 Paisagem	44
5.2 CARACTERIZAÇÃO ECONÓMICA E SOCIAL	45
5.2.1 Metodologia.....	45
5.2.2 Enquadramento Administrativo.....	46
5.2.3 Demografia	46
5.2.4 Densidade populacional.....	51
5.2.5 Estrutura da Dinâmica Económica e do Mercado de Trabalho	52
5.2.6 Edifícios e Alojamentos.....	56
5.2.7 Equipamentos.....	58
5.3 CARACTERIZAÇÃO PATRIMONIAL	61
5.3.1 Contexto	61
5.3.2 Enquadramento Histórico e Arqueológico	61

5.3.3	Caracterização Arqueológica	62
5.4	CARATERIZAÇÃO DAS INFRAESTRUTURAS	63
5.4.1	Infraestruturas Viárias	63
5.4.2	Infraestruturas de Abastecimento de Água.....	63
5.4.3	Infraestruturas de drenagem de águas residuais domésticas.....	64
5.4.4	Infraestruturas de Águas Pluviais e Freáticas.....	64
5.4.5	Infraestruturas de Gás Combustível Canalizado	64
5.4.6	Infraestruturas de Eletricidade	64
5.4.7	Infraestruturas de Telecomunicações	64
5.4.8	Infraestruturas de Resíduos Sólidos Urbanos	65
5.5	IDENTIFICAÇÃO DE RISCOS E VULNERABILIDADES.....	65
5.5.1	Riscos Naturais	67
5.5.2	Riscos Tecnológicos	67
6.	O TURISMO.....	68
6.1	CASCAIS: UM DESTINO REPLETO DE ATRATIVIDADES E OFERTA TURÍSTICA	68
6.2	CARATERIZAÇÃO DO MERCADO TURÍSTICO.....	74
6.2.1	Oferta turística.....	74
6.2.2	Procura turística.....	76
6.3	O SEGMENTO DO TURISMO DE SURF E A OPORTUNIDADE DA WAVE POOL	78
7.	ESTRATÉGIA DE DESENVOLVIMENTO	80
7.1	DO MODELO DE DESENVOLVIMENTO ECONÓMICO AO COMPLEXO TERCIÁRIO	80
7.2	DA SUSTENTABILIDADE SÓCIO – TERRITORIAL E AMBIENTAL.....	81
7.2.1	Sustentabilidade Sócio – Territorial	81
7.2.2	Sustentabilidade Ambiental.....	83
7.2.3	Certificação da procura de sustentabilidade.....	84
8.	CONTEÚDO E OBJETIVOS DO PROGRAMA DO PLANO	84
8.1	OBJETIVOS GERAIS.....	84
8.2	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	88
8.3	CONCEITO E DESCRIÇÃO DA PROPOSTA	91
8.3.1	Análise de condicionantes.....	91
8.3.2	Proposta Urbanística	93
8.3.3	Espaços Exteriores	99
8.3.4	Outros aspetos relevantes	103
9.	DISPOSIÇÕES URBANÍSTICAS	104

9.1	CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO	104
9.1.1	Espaço de Equipamento	107
9.1.2	Parâmetros de Edificabilidade.....	107
9.2	ESTRUTURA VERDE	108
10.	ACESSOS E CIRCULAÇÃO	109
10.1	ACESSOS VIÁRIOS E PEDONAIS.....	109
10.1.1	Área de fruição pública em parcela privada	109
10.1.2	Servidão de passagem	110
10.2	ESTACIONAMENTO	110
11.	INFRAESTRUTURAS PREVISTAS	111
11.1	INFRAESTRUTURA VIÁRIA	111
11.2	INFRAESTRUTURA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA.....	112
11.3	INFRAESTRUTURA DE DRENAGEM DE ÁGUAS RESIDUAIS DOMÉSTICAS.....	115
11.4	INFRAESTRUTURA DE DRENAGEM E APROVEITAMENTO DAS ÁGUAS PLUVIAIS E FREÁTICAS	116
11.4.1	Bacias de retenção	117
11.5	REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE GÁS NATURAL	128
11.6	REDE DE INFRAESTRUTURAS ELÉTRICAS	129
11.7	REDE DE TELECOMUNICAÇÕES	130
11.8	RECOLHA DE RESÍDUOS SÓLIDOS URBANOS	132
12.	EXECUÇÃO DO PLANO.....	133
12.1	SISTEMA DE EXECUÇÃO	133
12.2	ENCARGOS	134
12.3	CEDÊNCIAS.....	134
12.4	CERTIFICAÇÃO DA SUSTENTABILIDADE	135
12.5	TAXAS.....	135
13.	TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA E EFEITOS REGISTAIS	136
14.	ALTERAÇÕES AO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CASCAIS.....	137
14.1	PLANTA DE CONDICIONANTES	ERRO! MARCADOR NÃO DEFINIDO.
15.	ESTUDOS CONEXOS	138
15.1	MOBILIDADE, TRANSPORTES, TRÁFEGO E ESTACIONAMENTO	138
15.2	AVALIAÇÃO E CARATERIZAÇÃO SONORA	141
15.3	AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA	143
15.4	AVALIAÇÃO E CERTIFICAÇÃO DA SUSTENTABILIDADE LIDERA.....	144

15.5	VIA VARIANTE À ESTRADA OCTÁVIO PATO – VIA DE NÍVEL 3	146
15.5.1	Enquadramento	146
15.5.2	Traçado em Planta e perfil	146
15.5.3	Pavimentação	147
15.5.4	Sinalização	148
16.	EQUIPA TÉCNICA DO PLANO	150

ÍNDICE DE FIGURAS

- Figura 01:** Extrato do Google Maps com a identificação da AI
- Figura 02:** Situação Cadastral Existente na AI do PPT
- Figura 03:** Quadro da Situação Cadastral Existente
- Figura 04:** Integração do PPT na área envolvente. Fonte (adaptada): Google Maps
- Figura 05:** Integração do PPT na área envolvente. Fonte (adaptada): Google Maps
- Figura 06:** Extrato do Esquema do Modelo Territorial do PROT-AML com o limite do PPT
Fonte: PROT-AML (RCM n.º 68/2002, de 8 de abril)
- Figura 07:** Extrato das Unidades Territoriais do PROT-AML com o limite do PPT
Fonte: PROT-AML (RCM n.º 68/2002, de 8 de abril)
- Figura 08:** Extrato da Planta da Rede Ecológica Metropolitana do PROT-AML
com limite do PPT. Fonte: PROTAML (RCM n.º 68/2002, de 8 de abril)
- Figura 09:** Enquadramento da área de intervenção nas Sub-Regiões Homogéneas
do PROF-LVT
- Figura 10:** Extrato da Planta de Ordenamento – Qualificação do Solo do PDM de Cascais
de 2015, com a área do PPT
- Figura 11:** Extrato da Planta de Ordenamento – Classificação do Solo, do PDM de Cascais
com a área do PPT
- Figura 12:** Extrato da Planta de Ordenamento – Qualificação do Solo, do PDM de Cascais,
com a área do PPT
- Figura 13:** Extrato da Planta de Ordenamento – Estrutura Ecológica do PDM de Cascais
Com a área do PPT
- Figura 14:** Extrato da Planta de Ordenamento – Património Cultural do PDM de Cascais,
com a área do PPT
- Figura 15:** Extrato da Planta de Ordenamento – Mobilidade e Acessibilidade do PDM de
Cascais com a área do PPT
- Figura 16:** Extrato da Planta de Condicionantes – Valores e Recursos Naturais do PDM
de Cascais com a área do PPT
- Figura 17:** Extrato da Planta de Condicionantes – Infraestruturas Territoriais do PDM de
Cascais com a área do PPT
- Figura 18:** Extrato da Planta de Condicionantes – Perigosidade de Incêndio Rural do PDM
de Cascais com a área do PPT
- Figura 19:** Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) na AI do PPT
- Figura 20:** Classes de uso e tipos de habitat da área de intervenção do Plano
- Figura 21:** População Residente nos concelhos de Cascais, Lisboa, Oeiras e Sintra à
data dos Censos e Taxa de variação. Fonte INE
- Figura 22:** População Residente no Concelho de Cascais à data dos Censos. Fonte INE
- Figura 23:** Variação da população residente (2011-2021) na freguesia de
São Domingos de Rana. Fonte INE
- Figura 24:** Estrutura etária da população (2011/2021). Fonte INE

- Figura 25:** Estrutura etária da freguesia de São Domingos de Rana (2011/2021)
Fonte INE
- Figura 26:** População residente em idade ativa e empregada. Fonte: INE
- Figura 27:** % da população residente em idade ativa e empregada. Fonte: INE
- Figura 28:** N.º de empresas por setor de atividade económica, no Concelho [com exceção das empresas classificadas nas secções K (Atividades Financeiras e de Seguros) e Secção O (Administração Pública e Defesa)]. Fonte: INE
- Figura 29:** N.º de empresas sediadas no Concelho em função da respetiva dimensão.
Fonte: INE
- Figura 30:** Representatividade das empresas sediadas no concelho de Cascais (%).
Fonte: INE (Censos), 2021
- Figura 31:** Número de edifícios por tipo de utilização e taxa de variação na freguesia de São Domingos de Rana. Fonte: INE
- Figura 32:** Imagem fotográfica de Cascais (sol, praia, história, arquitetura e cultura)
Fonte: site Visit Cascais
- Figura 33:** Cascais: Fatores de competitividade. Fonte: CMC
- Figura 34:** Número total de estabelecimentos de alojamento turístico na AML, Cascais e Oeiras. Fonte: INE
- Figura 35:** Número de dormidas por NUT II AML e concelhos de Cascais e Oeiras
Fonte: INE
- Figura 36:** Esquema do PDM em vigor e do Zonamento de Uso do Solo dos Concelhos Vizinhos
- Figura 37:** Imagem 3D da potencial implantação da piscina de ondas em Talaíde, Cascais
- Figura 38:** Perfil transversal da via principal do PPT. Solução 1
- Figura 39:** Perfil transversal da via principal do PPT. Solução 2
- Figura 40:** Exemplos de espécies a privilegiar
- Figura 41:** Ilustração da integração paisagística do PPT
- Figura 42:** Proposta de Ocupação do PPT
- Figura 43:** Extrato da Classificação do Solo em vigor sobre imagem de satélite
- Figura 44:** Determinação dos Coeficientes de Escoamentos para T=100 anos
No site da APA
- Figura 45:** Determinação dos parâmetros das bacias hidrográficas em estudo
- Figura 46:** Extrato da Planta de Cedências
- Figura 47:** Extrato da Planta da Área de Influência

ÍNDICE DE QUADROS

- Quadro 01:** Nível de escolaridade da população residente em 2021 (AML, no concelho e por freguesia)
- Quadro 02:** IpC – Indicador de Poder de Compra (2019). Fonte: INE
- Quadro 03:** Estabelecimentos turísticos e da capacidade de alojamento (camas) Entre 2017 e 2020 nível Nacional. Fonte INE
- Quadro 04:** Estabelecimentos turísticos e da capacidade de alojamento (camas) Entre 2017 e 2020 na Área Metropolitana de Lisboa e no concelho de Cascais. Fonte INE
- Quadro 05:** Características das vias a intervir
- Quadro 06:** Determinação dos tempos de concentração
- Quadro 07:** Determinação dos valores de intensidade de precipitação
- Quadro 08:** Determinação dos caudais de cálculo para T=100 anos
- Quadro 09:** Balanço das áreas impermeáveis e permeáveis
- Quadro 10:** Determinação dos coeficientes de escoamento para a solução com Empreendimento
- Quadro 11:** Determinação dos volumes mínimos das bacias de retenção, considerando IDF do D.R: 23/95
- Quadro 12:** Determinação das alturas de água de forma a garantir o caudal máximo
- Quadro 13:** Geometria proposta para as bacias de retenção
- Quadro 14:** Quadro da Situação Cadastral Existente
- Quadro 15:** Quadro de Transformação Fundiária
- Quadro 16:** Quadro com a descrição das parcelas a ceder
- Quadro 17:** Síntese das melhorias equacionadas pelo LiderA

SIGLAS E ACRÓNIMOS

SIGLA	DESENVOLVIMENTO
AAE	Avaliação Ambiental Estratégica
AdC	Águas de Cascais
AI	Área de Intervenção
AIA	Avaliação de Impacte Ambiental
AML	Área Metropolitana de Lisboa
APA	Agência Portuguesa do Ambiente
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
CSB	Clima Mediterrânico Verão Fresco (Classificação Climática de Köppen)
DCI	Diâmetro do Circulo Inscrito de uma Entrada na Rotunda
DORT	Divisão de Ordenamento e Planeamento do Território
DPAM	Divisão de Planos de Âmbito Municipal
DPE	Departamento de Planeamento Estratégico
DR	Diário da República
EEM	Estrutura Ecológica Municipal
EMC 2025	Estratégia Municipal Cascais 2025
EMT	Esquema do Modelo Territorial
ERPVA	Estrutura Metropolitana de Proteção e Valorização Ambiental
ET27	Estratégia de Turismo 2027
Ha	Hectares
IGT	Instrumento de Gestão Territorial
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
ODS	Objetivos de Desenvolvimento Sustentável
PAEC	Plano de Ação para a Economia Circular
PCGT	Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial
PDMCascais	Plano Diretor Municipal de Cascais
PECAC	Plano Estratégico de Cascais face às Alterações Climáticas

PEOT	Plano Especial de Ordenamento do Território
PGRH	Plano de Gestão da Região Hidrográfica
PIP	Pedido de Informação Prévia
PMOT	Plano Municipal de Ordenamento do Território
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
PP	Plano de Pormenor
PPT	Plano de Pormenor de Talaíde
PRN	Plano Rodoviário Nacional
PROFLVT	Plano Regional de Ordenamento Florestal de Lisboa e Vale do Tejo
PROTAML	Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa
PSP	Polícia de Segurança Pública
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
RCM	Resolução do Conselho de Ministros
RNC 2050	Roteiro para a Neutralidade Carbónica 2050
RNT	Resumo Não Técnico
RPDM	Regulamento do PDM
RUEM	Regulamento da Urbanização e Edificação do Município de Cascais
SNIT	Sistema Nacional de Informação Territorial
SPO	Sistema de Processos de Obras
TUA	Título Único Ambiental
UOPG	Unidades Operativas de Planeamento e Gestão
WAVEPOOL	Piscina de Ondas

1. INTRODUÇÃO

O presente documento consubstancia o **Relatório do Plano** (doravante designado por "**Relatório**") que acompanha a Proposta do Plano de Pormenor de Talaíde (doravante designado por "**PPT**" ou "**Plano**"). Tem por propósito oferecer uma caracterização detalhada da área de intervenção nas suas diferentes dimensões, identificando e analisando as suas características físicas, sociais e urbanísticas, as condições ambientais e os aspetos legais e normativos que influenciam a sua transformação e o seu desenvolvimento, bem como descrever e fundamentar as soluções técnicas preconizadas no PPT, estabelecendo, assim, as opções de ordenamento propostas e as bases para a sua implementação, de harmonia com os objetivos estratégicos gizados, tal como resulta do preceituado nos artigos 102.º e 107.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (**RJIGT**), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na redação vigente.

Por via do trabalho desenvolvido, que se alicerça no estudo territorial e no levantamento das respetivas necessidades de ordenamento, perpassando pelo reconhecimento das condicionantes e oportunidades existentes, pretende-se asseverar que as decisões de planeamento vertidas no PPT garantem a harmonização dos vários interesses públicos com expressão territorial e são norteadas por princípios de desenvolvimento sustentável, coesão territorial e qualidade urbana consagrados na Lei.

O presente Relatório está estruturado em três partes distintas, que se sintetizam nos termos seguintes:

- Parte I, em que se define a oportunidade e os objetivos do Plano, concretiza o seu enquadramento no Sistema de Gestão Territorial e a caracterização operativa da sua área de intervenção;
- Parte II, em que se caracteriza a Proposta de Plano, com a explicitação da Planta de Implantação, da Planta de Condicionantes, da Transformação Fundiária, das Funções e Parâmetros Urbanísticos, das Infraestruturas e do Sistema de Execução;
- Parte III, em que é apresentada a sugestão de ocupação, de acordo com os objetivos expressos no Plano.

2. SÍNTESE E ENQUADRAMENTO DO PROCEDIMENTO DE PLANEAMENTO

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 nuns terrenos localizados na Rua das Fontainhas, Talaíde, freguesia de São Domingos de Rana. 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 deliberado o reconhecimento do 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.

À luz do PDM em vigor à data do referido PIP, os terrenos em causa encontravam-se classificados como Solo Urbano e qualificados como Espaço Estratégico Proposto.

Entretanto, 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**”)¹, e pelo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (“**RJIGT**”), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, 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.

Ainda na aludida fase de discussão pública do PDM-Cascais, os parceiros privados vieram apresentar uma participação a solicitar a reintegração do terreno na categoria de uso do solo dominante de Espaço Estratégico de Atividades Económicas, subcategoria do solo urbano prevista no PDM Cascais e adaptada ao tipo de intervenção pretendida, invocando, nomeadamente, a existência de um PIP aprovado e o reconhecimento da importância estratégica do projeto preconizado para o Concelho, mas a mesma não logrou obter acolhimento e, no âmbito da 4.ª Alteração do Plano Diretor Municipal de Cascais (“**PDM**”)

¹ Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na versão vigente.

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 correspondente à área de intervenção foram alteradas para Solo Rústico – Espaço Agrícola de Nível I.

Sucede, porém, que 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), esta deliberou por unanimidade a elaboração de um 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, compreendendo: 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, conforme explicitado nos Termos de Referência do Plano aprovados em reunião de Câmara de 25 de Outubro de 2022, através da Proposta nº1185/2022, pese embora os mesmos tenham sido subseqüentemente objeto de evolução, por opção do plano, que decidiu alterar o uso previsto para a Parcela 3, com a afetação do edifício inicialmente destinado a habitação/alojamento local para um estabelecimento hoteleiro de Hotel-Apartamentos.

Perspetiva-se, portanto, que a reclassificação do solo rústico para solo urbano e a sua qualificação como Espaço de Uso Especial - Espaço de Equipamento, plenamente justificada pelo sobredito interesse estratégico, venha contribuir para o fortalecimento da economia local, atrair investimentos, gerar empregos e impulsionar o desenvolvimento de pequenas e médias empresas, garantindo a vitalidade económica da região.

Por outro lado, uma vez que a compatibilidade entre usos distintos permite a agregação de diferentes funções urbanas num mesmo espaço, os equipamentos poderão coexistir harmoniosamente com as demais atividades económicas a integrar, favorecendo a criação de sinergias entre setores de atividade e a diversificação da base económica da área de intervenção, fundamentais para o incremento da resiliência da economia local a crises externas, garantindo uma maior estabilidade e sustentabilidade a longo prazo.

A qualificação do solo como Espaço de Uso Especial - Espaço de Equipamento contribuirá, de igual modo, para melhorar a oferta de serviços públicos e de infraestruturas na área de intervenção e na envolvente do Plano, aportando benefícios não só para as empresas, mas

também para os próprios residentes, sendo indiscutível que a valorização do território nas suas diversas dimensões (económica, social e ambiental) proporcionará uma melhoria da qualidade de vida da população local, bem como das populações dos concelhos limítrofes.

Em suma, a qualificação do solo como Espaço de Uso Especial - Espaço de Equipamento não é só o "primeiro passo", é antes um passo essencial para garantir o desenvolvimento económico e social e a regeneração urbana de Talaíde, promovendo a coexistência de distintas valências urbanas, uma afetação eficiente e sustentável do solo, o fortalecimento da economia local e a promoção da qualidade de vida dos cidadãos.

Assim, dever-se-á tirar partido das potencialidades da área de intervenção (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.

Paralelamente, 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.

Ora, uma vez que a concretização da operação urbanística em apreço implica inevitavelmente a reclassificação do solo rústico para solo urbano, a qual, nos termos da lei, assume carácter excecional, impõe-se demonstrar que os pressupostos enunciados nos n.ºs 1 e 2 do artigo 72.º do RJIGT de que a mesma depende, se encontram integralmente verificados, a saber:

- a)** *Corresponder a "necessidades demonstradas de salvaguarda de valores de interesse público relevantes em termos ambientais, patrimoniais, económicos e sociais"; e*
- b)** *Dever "contribuir, de forma inequívoca, para a consolidação das áreas urbanas e desenvolvimento sustentável do território, obrigando à fixação, na deliberação de reclassificação, dos encargos das operações urbanísticas, do respetivo prazo de execução e das condições de redistribuição de benefícios e encargos, considerando todos os custos urbanísticos envolvidos".*

3. ENQUADRAMENTO DO PLANO

3.1 ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

O PPT abrange uma área de intervenção com 90.179,03 m² (9ha), localizando-se numa zona de confluência dos limites dos Concelhos de Cascais, Sintra e Oeiras, em Talaíde, na Rua de Tibério, na freguesia de São Domingos de Rana, do concelho de Cascais (cf. extrato do *Google Maps, infra*).

O concelho de Cascais faz fronteira com os concelhos de Oeiras e Sintra, distando o local do projeto aproximadamente 30,9 km do centro da cidade de Lisboa e pouco mais de 18 km do centro de Oeiras, a pouco mais de 34km do aeroporto de Lisboa, apresentando-se com boas infraestruturas rodoviárias, permitindo-lhe um acesso facilitado às principais vias do país e a Espanha (a 248,6 km – Badajoz). O local de implementação do projeto encontra-se, sensivelmente, a 19km da vila de Cascais.

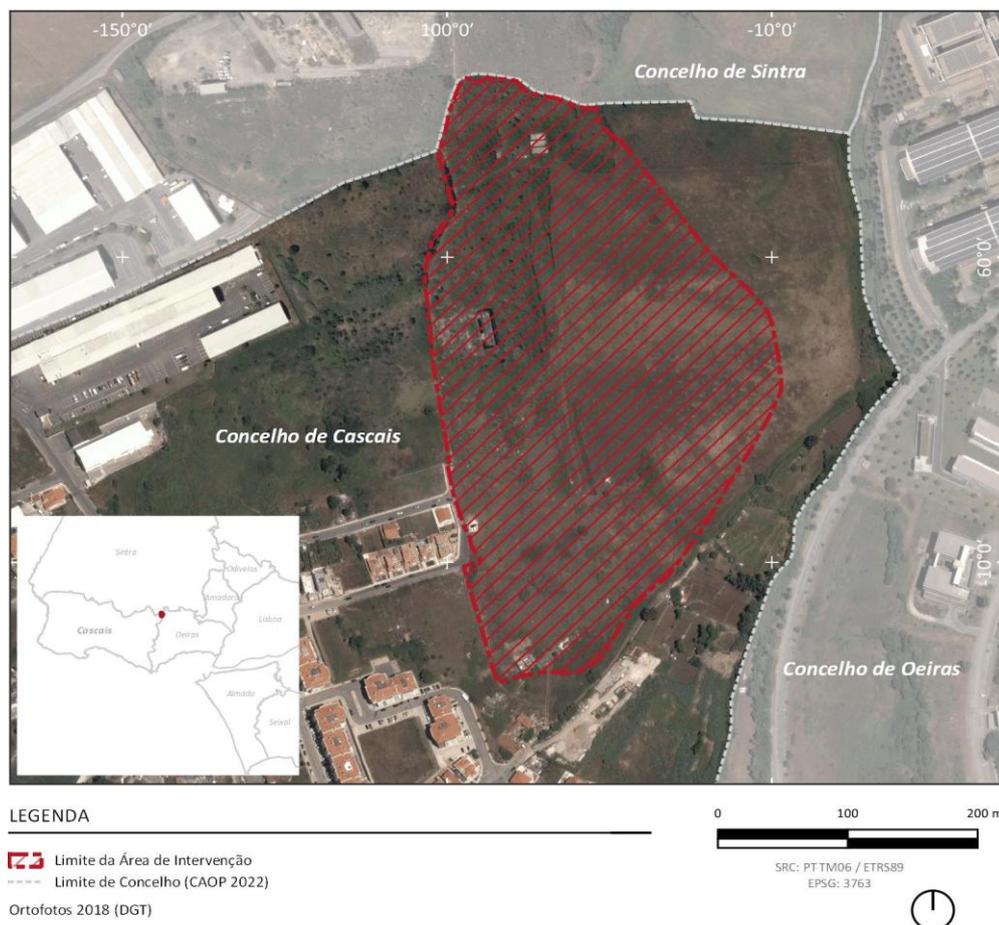


Figura 01. Extrato do Google Maps com a identificação da AI.

Situada numa das zonas mais desqualificadas e depreciadas do concelho de Cascais, a área de incidência da operação urbanística proposta não se encontra abrangida por qualquer

regime de proteção, uma vez que na mesma não foi identificada a presença de valores naturais de relevo.

De facto, a zona é caracterizada pela existência de uma encosta desprovida de vegetação de porte arbóreo, denotando um abandono identificado pelo coberto vegetal de portes herbáceos e subarbusivo, bem como pela presença pontual de alguns elementos construídos abandonados. A área de intervenção do PPT integra, atualmente, áreas predominantemente ocupadas pela classe de matos, tanto do lado poente como do lado norte. Do lado nascente, existem culturas temporárias de sequeiro e regadio ao longo da ribeira de Talaíde, como por exemplo a Quinta do Serigado. Contiguamente ao seu limite, mais para Sul, existem áreas que espelham o resultado de algumas décadas de pressão humana, fragmentada e dispersa, sobre áreas ocupadas por matos. Estas áreas correspondem a territórios artificializados, em particular de tecido edificado descontínuo (aglomerado de Talaíde), indústria e de outros equipamentos (integrados na área do *Taguspark*).

Servida por uma rede rodoviária local, esta área é qualificada ao abrigo do PDM de Cascais como uma zona urbana consolidada, pese embora, careça de melhores acessibilidades, de alguns serviços e de equipamentos públicos.

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

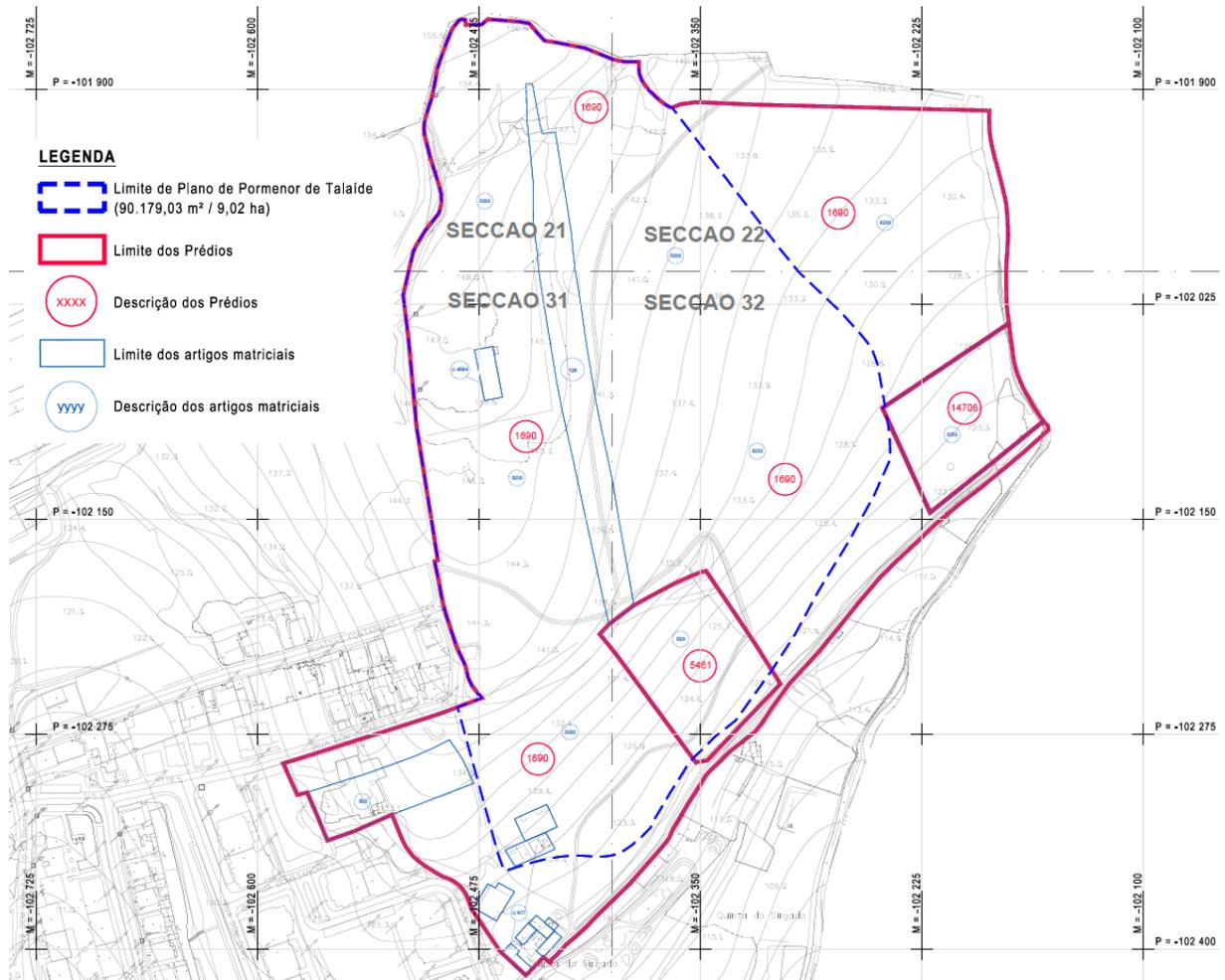


Figura 02. Situação Cadastral Existente na AI do PPT

QUADRO DA SITUAÇÃO CADASTRAL EXISTENTE					
DESCRIÇÃO PREDIAL	NATUREZA	INSCRIÇÃO MATRICIAL	ÁREA (m²)	COMPOSIÇÃO	CONFRONTAÇÕES
n.º 1690	Urbana	MATRIZ N.º 677	1,104.40	Casa alta com celeiro, arribana, palheiro, casa de malta, casa de hortelão, curral - 2 telheiros um em ruínas, pátio de área coberta e quintal	Norte: n.º 127 sec 22 Cascais, Freguesia São Domingos de Rana n.º 41 sec 2 Sintra, Freguesia Rio de Mouro Sul: Com o próprio e com o n.º 503 sec 32 Cascais, Freguesia São Domingos de Rana Nascente: Com o próprio e com o n.º 3232 sec 32 Cascais, Freguesia São Domingos de Rana Poente: Com o próprio e com os números: n.º 122 sec 21 Cascais, Freguesia São Domingos de Rana n.º 124 sec 21 Cascais, Freguesia São Domingos de Rana n.º 419 sec 31 Cascais, Freguesia São Domingos de Rana n.º 420 sec 21 Cascais, Freguesia São Domingos de Rana n.º 3187 sec 31 Cascais, Freguesia São Domingos de Rana
	Urbana	MATRIZ N.º 4584	310.88	Edifício de R/C destinado a pavilhão de corte de madeiras	
	Rústica	MATRIZ N.º 3233 SECCÃO 21 - 22	110,864.28	Terra de cultura arvense de sequeiro	
	Rústica	MATRIZ N.º 502 SECCÃO 31	2,480.96	Terra de cultura arvense de sequeiro	
	Rústica	MATRIZ N.º 126 SECCÃO 21 -31	5,520.72	Terra de cultura arvense de sequeiro	
n.º 5461	Rústica	MATRIZ N.º 503 SECCÃO 32	6,080.93	Terra de cultura arvense de sequeiro e parte estéril	Norte, Sul, Nascente e Poente: n.º 3233 sec 21 - 22 Cascais, Freguesia São Domingos de Rana

Figura 03. Situação Cadastral Existente na AI do PPT

Para uma melhor perceção da localização do limite do plano de pormenor, apresenta-se seguidamente a representação da delimitação da área de intervenção do PPT sobre imagem da área envolvente no Google Maps, a diferentes escalas de visualização.

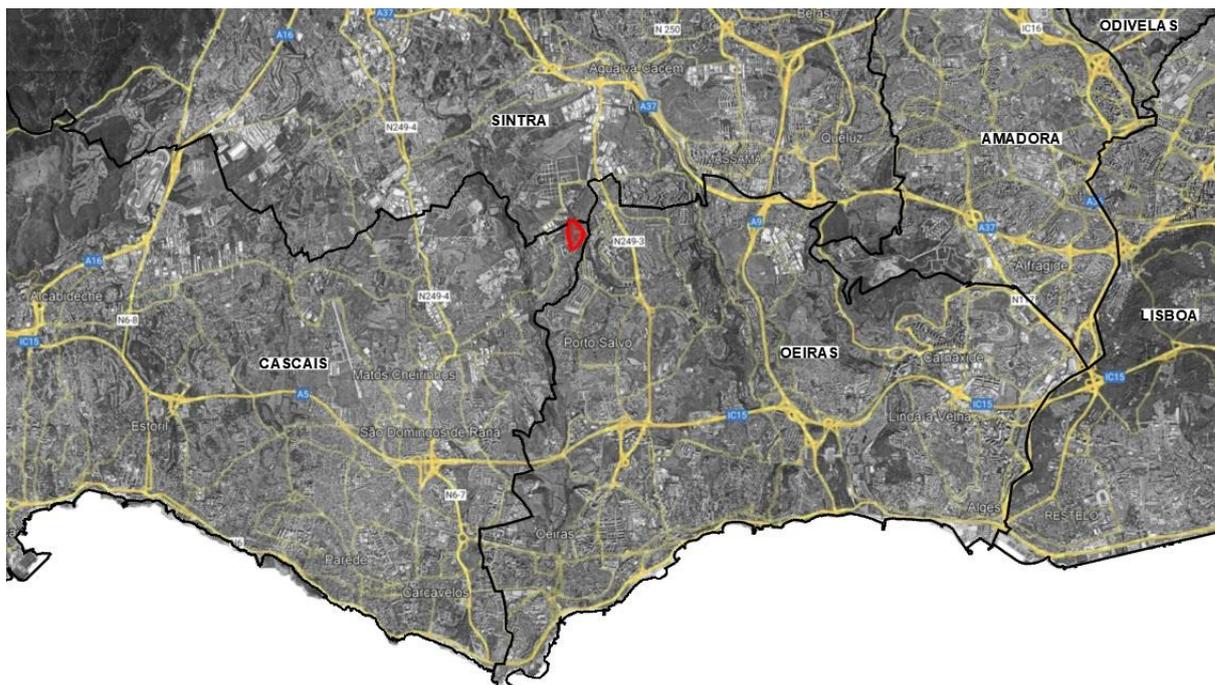


Figura 04. Integração do PPT na área envolvente. Fonte (adaptada): Google Maps.

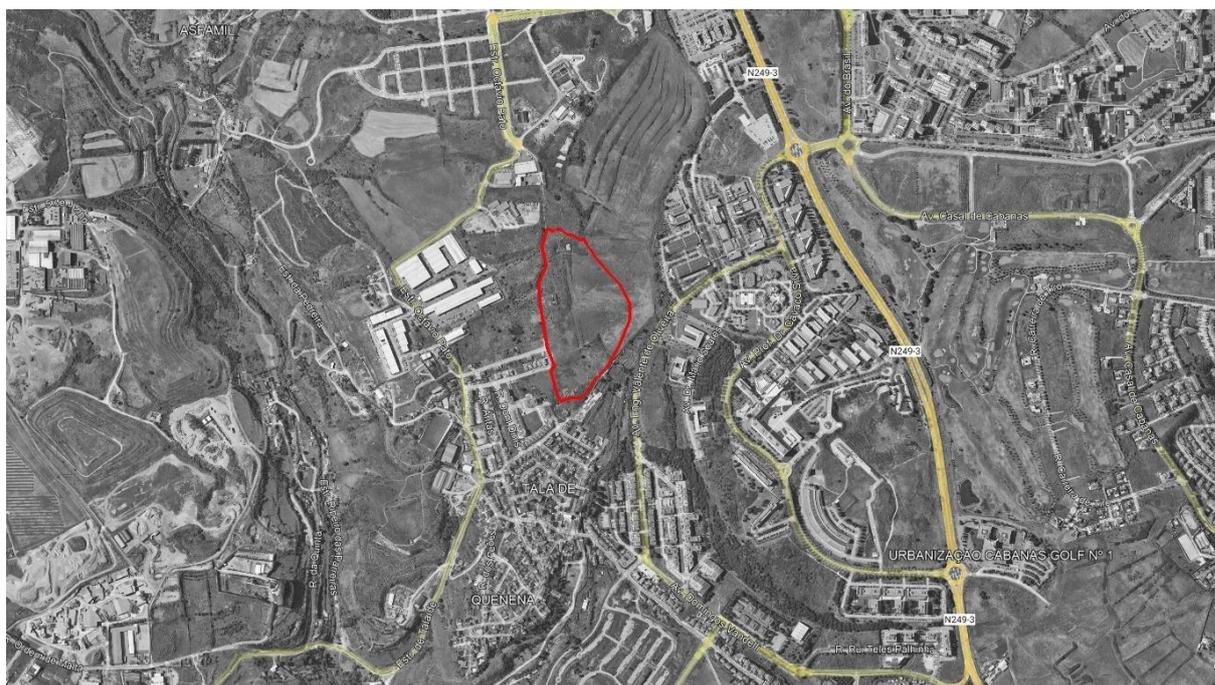


Figura 05. Integração do PPT na área envolvente. Fonte (adaptada): Google Maps

3.2 ENQUADRAMENTO LEGAL

3.2.1 CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO

A elaboração do PPT desenvolve-se ao abrigo da Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (“**LBPPSOTU**”), do RJIGT e legislação conexas.

O ordenamento jurídico português, ao consagrar o princípio da descentralização e a autonomia administrativa das autarquias locais, veio reconhecer inequivocamente o papel de relevo que estas desempenham nomeadamente no exercício das funções de planeamento e gestão do território.

Na realidade, o sistema de gestão territorial tal como está concebido funciona num quadro de interação coordenada e organizado em quatro âmbitos: nacional, regional, intermunicipal e municipal, sendo que este último se concretiza através do plano diretor municipal, dos planos de urbanização e dos planos de pormenor.

A LBPPSOTU estabelece expressamente, no seu artigo 8.º, o poder-dever das autarquias locais promoverem a política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, no âmbito das respetivas atribuições e competências, previstas na Constituição e na lei, as quais se materializam nomeadamente no dever de planear e programar o uso do solo e promover a respetiva concretização, tendo em vista a prossecução de um conjunto de objetivos de interesse público, dos quais se destacam a promoção do desenvolvimento sustentável do território, a proteção do ambiente do património, a qualidade de vida e segurança dos cidadãos e a equidade social.

É precisamente neste quadro legal que é conferida à câmara municipal a competência para elaborar os planos territoriais de âmbito municipal, que são subseqüentemente objeto de aprovação pela assembleia municipal, conforme se prevê no n.º 5 do artigo 48.º da LBPPSOTU.

De harmonia com o preceituado no n.º 1 do artigo 101.º do RJIGT, o plano de pormenor, enquanto instrumento de gestão territorial, 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.

Da dissecação da definição que antecede, facilmente se conclui que este é, de facto, o PMOT que melhor se coaduna com a operação urbanística que se pretende executar na área de intervenção.

O PPT foi, assim, elaborado ao abrigo dos enunciados preceitos legais e em estrita observância das disposições constantes nos artigos 72.º, 76.º a 85.º a 90.º, 101.º e 102.º e 107.º do RJIGT que regem o seu objeto e conteúdo, tendo como suporte estratégico os Termos de Referência oportunamente aprovados pela CMC.

Em conformidade com o que antecede, a Proposta de Plano compreende o seguinte conteúdo documental:

- 1.** O PPT é constituído pelos seguintes elementos:
 - a. Regulamento;
 - b. 01.1 - Planta de Implantação – Classificação e Qualificação do solo;
 - c. 01.2 - Planta de Implantação – Desenho urbano;
 - d. 01.3 - Planta de Implantação - Perfis de transformação topográfica;
 - e. 03 - Planta de Condicionantes – Situação Proposta.

- 2.** O PPT é acompanhado pelos seguintes elementos:
 - a. Relatório do Plano;
 - b. Relatório de Caracterização Territorial;
 - c. Estudo Acústico;
 - d. Estudo de Mobilidade e Estacionamento;
 - e. Programa de Execução e Avaliação do Plano;
 - f. Plano de Financiamento / Fundamentação da Sustentabilidade Económica e Financeira;
 - g. 00 - Planta de Localização;
 - h. 02 - Planta de Condicionantes – Situação Existente;
 - i. 04 - Planta de Modelação;
 - j. 05 - Planta da Estrutura Ecológica Urbana;
 - k. 06.1 - Extrato PDM-Cascais – Plantas de Ordenamento I;
 - l. 06.2 - Extrato PDM-Cascais – Plantas de Ordenamento II;
 - m. 07 - Extrato PDM-Cascais – Plantas de Condicionantes;
 - n. 08.1 - Planta de Ordenamento I – Situação Existente;
 - o. 08.2 - Planta de Ordenamento II – Situação Existente;
 - p. 08.3 - Planta de Ordenamento III – Situação Existente;

- q. 09 - Planta de Enquadramento I Regional;
- r. 10 - Planta de Enquadramento II Local;
- s. 11 - Planta de Situação Existente – Ortofotomapa;
- t. 12 - Planta de Situação Existente – Levantamento Topográfico;
- u. 13 - Planta Cadastral – Situação Existente;
- v. 14 - Planta da Operação de Transformação Fundiária;
- w. 15 - Planta de Cedências;
- x. 16 - Planta de Infraestruturas de Abastecimento de Água;
- y. 17 - Planta de Infraestruturas de Saneamento;
- z. 18 - Planta de Infraestruturas Elétricas - Rede de Média Tensão;
- aa. 19 - Planta de Infraestruturas Elétricas - Iluminação Pública;
- bb. 20 - Planta de Infraestruturas - Gás Combustível;
- cc. 21 - Planta de Infraestruturas - Telecomunicações;
- dd. 22.1 - Planta de Infraestruturas Viárias - Desenho Viário e RSU;
- ee. 22.2 - Planta de Infraestruturas Viárias - Piquetagem;
- ff. 22.3 - Planta de Infraestruturas Viárias - Perfis Longitudinais;
- gg. 23 - Planta da Área de Influência;
- hh. 24 - Planta Cadastral – Situação Proposta;
- ii. 25.1 - Planta de Ordenamento I – Situação Proposta;
- jj. 25.2 - Planta de Ordenamento II – Situação Proposta;
- kk. 25.3 - Planta de Ordenamento III – Situação Proposta;

3. O PPT é complementado pelos seguintes elementos:

- a. Relatório de Ponderação da Conferência Procedimental e da Interação, Fevereiro 2025
- b. Declaração da Câmara Municipal de Cascais comprovativa da inexistência de compromissos urbanísticos na área do PPT;
- c. Ficha de Dados Estatísticos;
- d. Sugestão de Ocupação;
- e. Simulação Virtual Tridimensional;
- f. Relatório LiderA;
- g. Certificado LiderA.

3.3 ENQUADRAMENTO DO PLANO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO 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 respetiva envolvente.

Neste âmbito, devem ser considerados:

Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT)

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

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

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

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

- À promoção de um sistema urbano policêntrico, através da afirmação da cidade como motor de internacionalização de competitividade externa;
- À promoção da inclusão e valorização da diversidade territorial, através da dinamização do potencial local, e;
- Ao reforço da conectividade interna e externa, através da otimização das infraestruturas ambientais, da conectividade ecológica e do reforço e integração das redes de acessibilidades e de mobilidade.

Plano Nacional da Água

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

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

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.

Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Tejo e Ribeiras do Oeste (PG RH5A)

[Resolução do Conselho de Ministros n.º 62/2024, 3 de abril]

O Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Tejo e Ribeiras do Oeste - PG RH5A (Planos de Gestão de Região Hidrográfica 2022-2027 - RCM n.º 62/2024, 3 de abril), o qual abrange a área de intervenção do PPT e incorpora os pressupostos deste plano nacional, os quais são devidamente considerados na presente proposta de Plano.

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

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

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

A área de intervenção do PPT insere-se na região hidrográfica do Rio Tejo, mais precisamente na bacia hidrográfica da Ribeira das Parreiras, estando aqui observados os pressupostos constantes do PG RH5A.

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

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

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

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

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

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

1. Qualificação do território, elegendo o ambiente e o património como fatores de competitividade;
2. Requalificação socio-urbanística de áreas degradadas;
3. Reforço das acessibilidades internas e externas (portos, aeroportos e redes transeuropeias);
4. Promoção habitacional enquadrada em planos de ordenamento e padrões construtivos qualificados, estimulando o repovoamento das áreas urbanas centrais;
5. Incremento do lazer e do turismo.

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

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

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

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

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

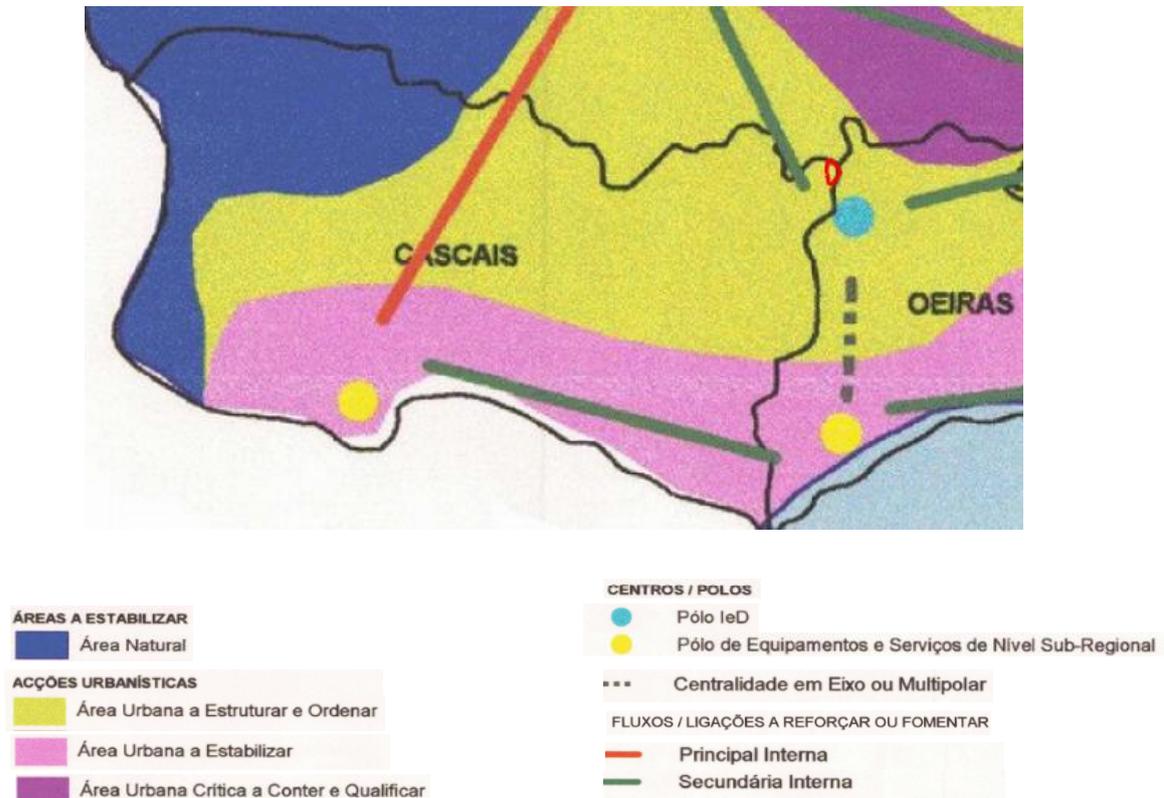


Figura 06. Extrato do Esquema do Modelo Territorial do PROT-AML com o limite do PPT
Fonte: PROT-AML (RCM n.º 68/2002, de 8 de abril)

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

"Os Instrumentos de Planeamento Territorial (IPT) devem:

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

A área do PPT insere-se na unidade territorial 3, "Espaço Metropolitano Poente", Subunidade 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."



Figura 07. Extrato das Unidades Territoriais do PROT-AML com o limite do PPT

Fonte: PROT-AML (RCM n.º 68/2002, de 8 de abril)

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

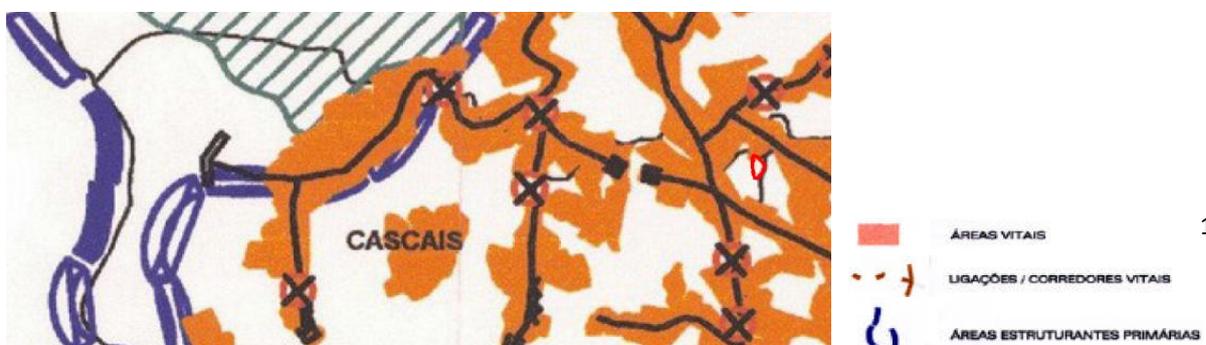


Figura 08. Extrato da Planta da Rede Ecológica Metropolitana do PROTAML com o limite do PPT

Fonte: PROTAML (RCM n.º 68/2002, de 8 de abril)

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

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

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

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

“a) Definir, através de diferentes UOPG, as formas de estruturação urbana, salvaguardando os valores naturais e culturais, criando remates urbanos coerentes e estáveis para as áreas de expansão e integrando as áreas estruturantes e vitais da REM;

b) Promover a colmatação das carências a nível de equipamentos e infraestruturas nas áreas urbanas, assim como garantir a qualificação do espaço público e a requalificação urbanística do território;

c) Concretizar os mecanismos de urbanização faseada e programada, de acordo com prioridades de crescimento, racionalidade de infraestruturas e colmatação dos tecidos urbanos preexistentes."

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

"c) Assegurar a identificação e disponibilidade de solos urbanos e ou urbanizáveis que cubram os diversos tipos de procura em termos de habitação, equipamentos e infraestruturas, no respeito pela lógica do esquema do modelo territorial, libertando desse modo da pressão urbanística os melhores solos para a agricultura, floresta e funcionamento do sistema hidrológico, em especial nas áreas vitais incluídas na REM;

d) Definir limites coerentes e estáveis para os espaços urbanos, através da construção de frentes urbanas qualificadas e da promoção de ocupações e usos, com carácter definitivo, nas suas zonas envolventes, ligados ao recreio e lazer, à manutenção e valorização dos espaços naturais ou das atividades agrícola ou florestal, no sentido de estabilizar a sua configuração;

(...)

f) Salvar as áreas ainda livres de edificação para acolher os espaços públicos equipados e públicos necessários à resolução das questões de desafogo, de remate e de articulação de tecidos urbanos;

g) Garantir que as novas áreas de crescimento urbano incluam os serviços, equipamentos e infraestruturas qualificados e adequados à sua posição relativa na rede urbana;

(...)

o) Distinguir, na definição das áreas de cedência, a parte correspondente a espaço público não edificado, a área afeta a equipamentos e os valores e parâmetros referentes a infraestruturas."

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

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

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

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

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

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



Figura 09. Enquadramento da área de intervenção nas Sub-Regiões Homogéneas do PROF-LVT.

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

- a) Função geral de conservação de habitats, de espécies da fauna e da flora e de geomonumentos;

- b) Função geral de proteção;
- c) Função geral de recreio e valorização da paisagem

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

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

- a) Espécies a privilegiar (Grupo I):
 - i) Lódão-bastardo (*Celtis australis*)
 - ii) Medronheiro (*Arbutus unedo*);
 - iii) Ripícolas;
- b) Outras espécies a privilegiar (Grupo II):
 - i) Alfarrobeira (*Ceratonia siliqua*);
 - ii) Azinheira (*Quercus rotundifolia*);
 - iii) Carvalho-português (*Quercus faginea*, preferencialmente *Q. faginea* subsp. *Broteroi*);
 - iv) Carvalho-negral (*Quercus pyrenaica*);
 - v) Castanheiro (*Castanea sativa*);
 - vi) Cedro-do-buçaco (*Cupressus lusitanica*);
 - vii) Cerejeira (*Prunus avium*);
 - viii) Cipreste-comum (*Cupressus sempervirens*);
 - ix) Eucalipto (*Eucalyptus* spp.);
 - x) Nogueira (*Juglans* spp.);
 - xi) Pinheiro-bravo (*Pinus pinaster*);
 - xii) Pinheiro-de-alepo (*Pinus halepensis*);
 - xiii) Pinheiro-manso (*Pinus pinea*);
 - xiv) Sobreiro (*Quercus suber*).

4. PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CASCAIS

Em 1997 foi elaborado o primeiro PDM-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 muniu-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 nove 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 sócio 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:

➤ **1.ª 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 n.º 62/2017, 2ª Série – Aviso n.º 3234/2017, de 28 de março de 2017.

➤ **CORREÇÕES MATERIAIS**

- Correção Material do Plano Diretor Municipal de Cascais — Aprovação – DR n.º 110/2017, 2ª Série – Aviso n.º 6459/2017, de 7 de junho;
- Nulidade Parcial - DR n.º 228/2019, 2ª Série - Aviso n.º 19004/2019, 27 de novembro.

➤ **2ª ALTERAÇÃO**

- Declaração de Alteração por Adaptação, para compatibilização com o Programa da Orla Costeira Alcobaça-Cabo Espichel (POC-ACE) – DR n.º 156/2019, 2ª Série – Aviso n.º 13041, de 16 de agosto;

➤ **3ª ALTERAÇÃO**

- Alteração Pontual do PDM de Cascais - publicada no Diário da República n.º 161/2020, 2ª Série, através do Aviso n.º 12064/2020, de 19 de agosto.

➤ **4.ª ALTERAÇÃO**

- Alteração para Adequação ao Novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial – publicada no Diário da República n.º 204, 2ª série, através do Aviso n.º 20120/2023, de 20 de outubro.

➤ **CORREÇÕES MATERIAIS**

- Correção de erros materiais do PDM-Cascais publicada no Diário da República, 2.º série, n.º 145, através do Aviso n.º 15687/2024/2, de 29 de julho.

Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

À luz do PDM de Cascais de 2015, a área de intervenção do PPT encontrava-se classificada como Solo Urbano/Solo Urbanizável e qualificada como Espaço Estratégico Proposto (cf. Figura 10).

A qualificação como Espaço Estratégico Proposto era, então, conferida a solos reconhecidos como sendo *“reservas territoriais, potencialmente localizadas para acolherem a instalação de empreendimentos de reconhecido interesse estratégico, quer pelo seu impacto no desenvolvimento económico e social do Concelho, na valorização do território ou enquanto referência pela mais-valia para a imagem do Concelho de Cascais como território de excelência.”*

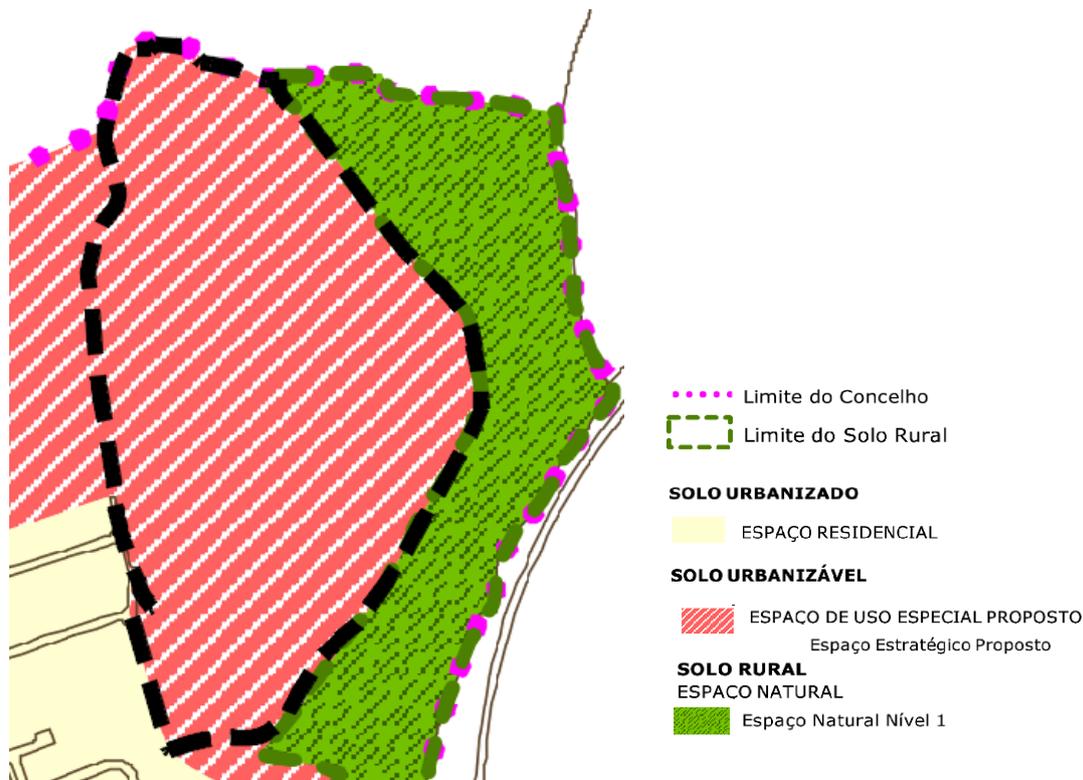


Figura 10. Extrato da Planta de Ordenamento – Qualificação do Solo do PDM Cascais 2015 com a área do PPT

Note-se que a reconhecida vocação urbana e estratégica do espaço, propugnada no PDM de 2015 e, entretanto, preterida, ficou a dever-se exclusivamente às alterações legislativas introduzidas pela nova LBPPSOTU, que veio impor a extinção da classe de solo urbanizável.

Por seu turno, na 4.ª Alteração do PDM de Cascais, e de acordo com o extrato da Planta de Ordenamento (cf. Figura 11), a área de intervenção do PPT encontra-se classificada como Solo Rústico, inserindo-se, ainda, na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (“UOPG”) 04, que abrange o topo nordeste do Concelho, cuja principal vocação é a consolidação dos eixos estratégicos consagrados no PDM de Cascais, que ligam o concelho ao resto da AML, a reabilitação e a regeneração urbana (p. ex. áreas industriais degradadas e AUGI), devendo esta ser o principal motor de desenvolvimento desta UOPG, ancorada na implantação ordenada de atividades económicas relacionadas com o sector secundário, nomeadamente indústrias de base tecnológica e de conhecimento (cf. Artigo 126º-D).

Para a UOPG 04 encontram-se definidos os seguintes princípios/orientações estratégicos:

- Sustentabilidade do futuro desenvolvimento do Aeroporto Municipal de Cascais;
- Reabilitação e regeneração das áreas industriais degradadas;
- Instalação de funções qualificadoras e estruturadoras do território;

- Implantação de infraestruturas territoriais e urbanas programadas;
- Concretização do Ecoparque de Trajouce;
- Criação de cinturas verdes de enquadramento e lazer;
- Fixação de núcleos industriais e logísticos.

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

Não obstante o que antecede, e antes de prosseguir com a demonstração da congruência da opção de planeamento do PPT com o quadro estratégico definido no PDM, importa recordar a definição de *usos de equipamento* assumida no PDM – “*compreendem os espaços destinados à provisão de bens e serviços, de natureza pública ou privada, destinados à satisfação das necessidades coletivas dos cidadãos, designadamente nos domínios da saúde, da educação, da cultura e do desporto, da justiça, da segurança social, da segurança pública e da proteção civil, incluindo, designadamente, residências ou alojamentos para estudantes, lares de idosos e espaços para a prestação de serviços de alojamento coletivo como o co-living;*” [cf. artigo 5.º, alínea cc), subalínea iv) do Regulamento do PDM (“**RPDM**”), destaques nossos], mas também não se pode olvidar a opção de planeamento no PDM de que na “*maioria das categorias ou subcategorias funcionais do solo urbano, os usos de turismo e de equipamentos são sempre considerados como usos compatíveis, admitindo-se a instalação de novos edifícios ou a alteração da utilização dos edifícios existentes para aqueles usos*” (cf. artigo 61.º, n.º 11 do RPDM), expressamente assumida para os Espaços de Uso Especial – Espaços de Equipamento (cf. artigo 83.º, n.º 2 do RPDM).

De igual modo, devem recordar-se as opções programáticas do PDM associadas ao eixo estratégico “*Cascais, território de criatividade, conhecimento e inovação*”, através da aposta num nó (*cluster*) de valor acrescentado (*surf*) e à promoção da “*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*” e o “*reforço, melhoria e diversificação da oferta turística, consolidando a identidade de Cascais como destino turístico de excelência*”, e, ainda, o objetivo estratégico municipal de fomentar o policentrismo [cf. artigo 2.º, n.º 2, alíneas a) e b) e n.º 3, alíneas m) e p) do RPDM].

A acrescentar, também cumpre lembrar que em solo urbano (para o qual se procede agora a reclassificação), os “*instrumentos de planeamento e as operações urbanísticas a concretizar devem promover a requalificação e valorização das áreas inseridas em solo urbano*” seguindo como princípio de atuação o de “*Intervir nas áreas livres, devolutas ou*

*sem uso específico determinado, destinando-as preferencialmente à satisfação de carências de espaço público qualificado, de **equipamentos coletivos**, de funcionamento dos sistemas de circulação e estacionamento e da estrutura ecológica urbana, ou para a satisfação de carências residenciais, de comércio ou de serviços, devendo estas localizar-se preferencialmente e tanto quanto possível afastadas da linha de costa, evitando o desenvolvimento ao longo da mesma” [cf. artigo 61.º, n.º 4, alínea d) do RPDM, destaque nosso]. Mais: em “áreas desqualificadas ou particularmente degradadas, privilegiam-se as operações de requalificação urbana, com vista ao estabelecimento de traçados de desenho urbano qualificado, à **promoção e desenvolvimento de equipamentos e infraestruturas de interesse coletivo**, públicos ou privados, assim como a preservação e valorização de espaços verdes” (cf. artigo 61.º, n.º 5 do RPDM).*

É num tal quadro que se deve compreender o zonamento inerente à subcategoria de espaço de equipamento, correspondendo “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, no âmbito do 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 de carácter económico, nomeadamente mercados e feiras” (cf. artigo 83.º, n.º 1 do RPDM), assumindo-se aí como dominante o equipamento e, conforme já foi dito, compatíveis “os usos de comércio, serviços, restauração ou de turismo” (cf. artigo 83.º, n.º 2 do RPDM)

E, na verdade, tal opção é consentânea também com a delimitação UOPG (e Sub-UOPG) – e em concreto com a UOPG 4, cuja “principal vocação [...] é a consolidação dos eixos estratégicos” previstos em termos gerais no RPDM, tanto mais que pese embora a preponderância da “implantação ordenada de atividades económicas relacionadas com o sector secundário, nomeadamente indústrias de base tecnológica e de conhecimento” para o território em causa (cf. artigo 126.º-D do RPDM), em parte alguma se preconiza a impossibilidade de instalação de *projetos de natureza estruturante e manifesto interesse para o Município* em tal território; tanto mais quando a área do PPT representa apenas uma pequena fração da totalidade da UOPG.

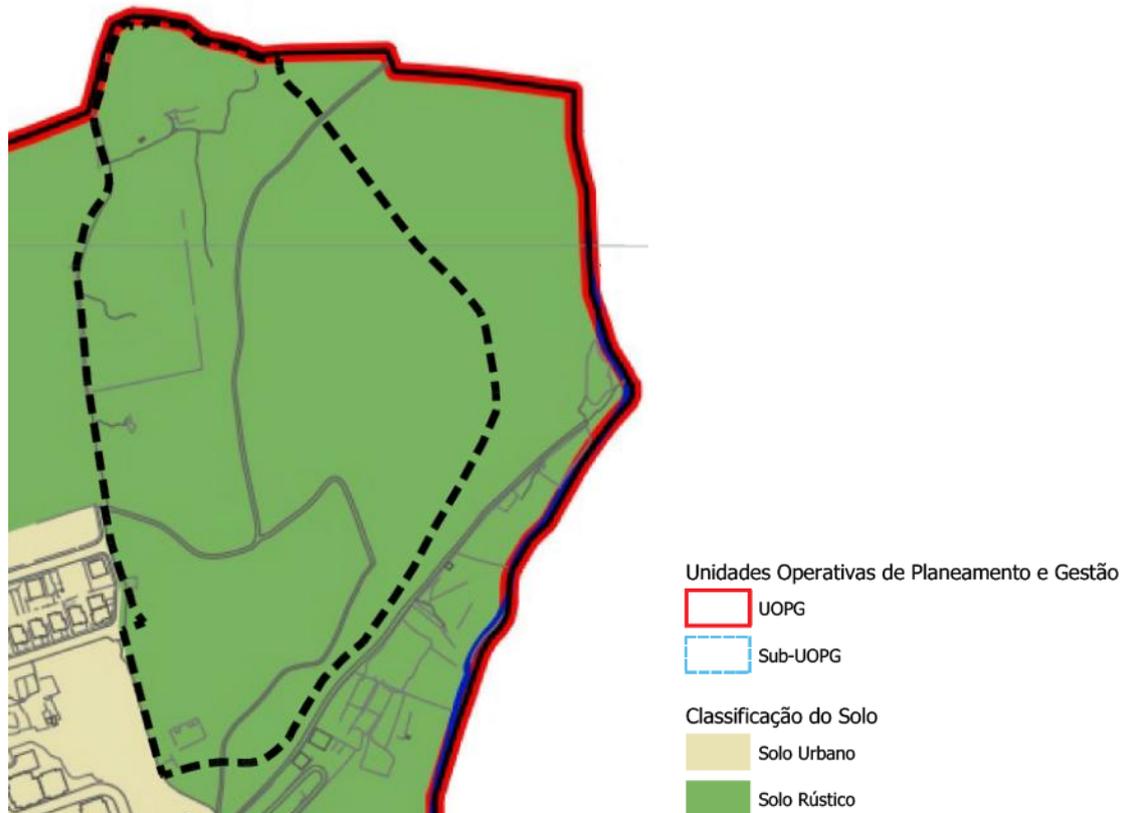


Figura 11. Extrato da Planta de Ordenamento – Classificação do Solo, do PDM de Cascais com a área do PPT

No que concerne à qualificação do solo, a área do PPT encontra-se presentemente, quase na sua totalidade, integrada na categoria de **Espaço Agrícola** e na subcategoria de **Espaço Agrícola de Nível 1**, não incluindo, todavia, áreas de RAN.

Constata-se, no entanto, a existência de uma faixa limítrofe do terreno da área do PPT, situada a Poente, que se enquadra na categoria de **Espaço Rústico de Proteção a Infraestruturas**, a qual corresponde ao espaço canal da **Via de Nível 3 – Rede de Distribuição Secundária** proposta.

A este propósito, refira-se que de acordo com a hierarquização da rede viária vertida no PDM de Cascais, as vias de nível 3 asseguram a distribuição dos aglomerados urbanos para as vias de nível superior (cf. artigo 109.º do Regulamento do PDM de Cascais). O espaço canal delimitado na Planta de Ordenamento (cf. Figura 12) constitui uma servidão *non aedificandi* nos termos do artigo 94.º do Regulamento do PDM de Cascais, servindo para enquadrar, reforçar, preservar e minimizar a proteção da via de interferências marginais como a qualidade do ar e o ruído.

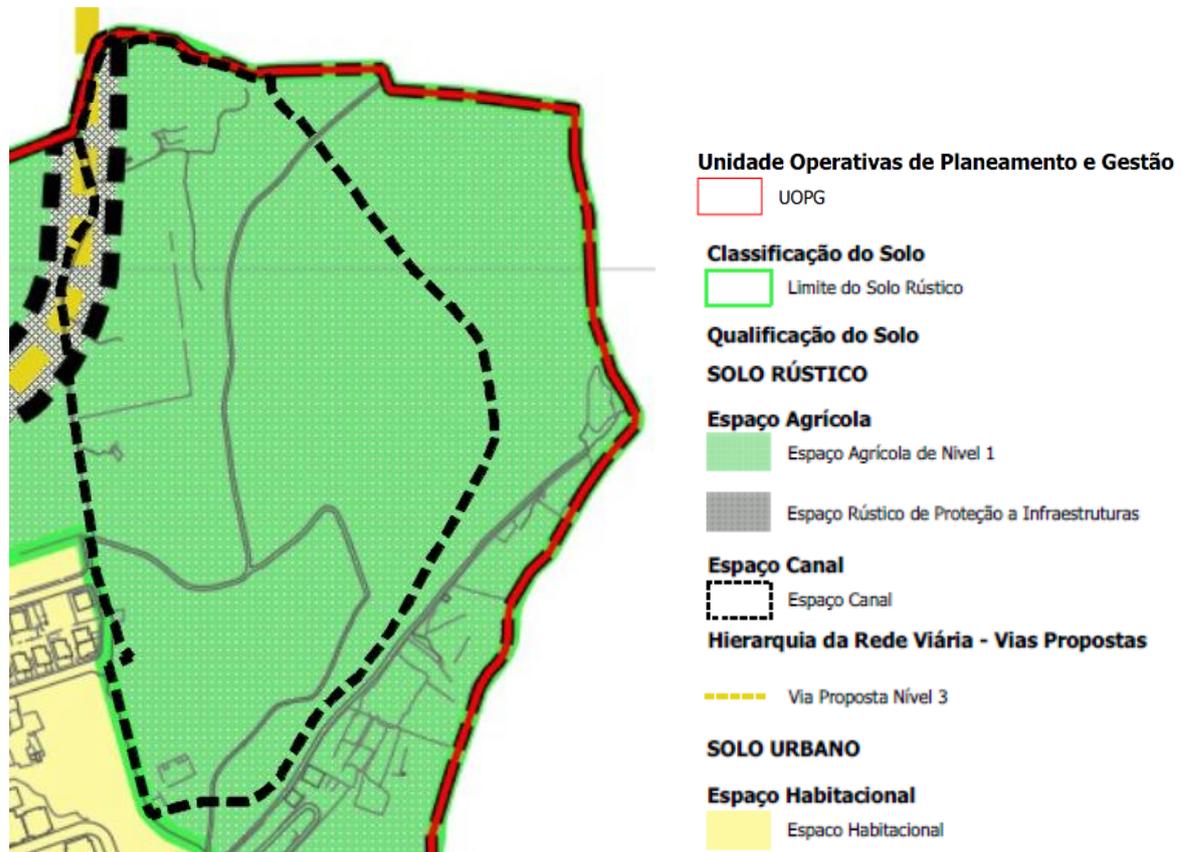


Figura 12. Extrato da Planta de Ordenamento – Qualificação do Solo, do PDM de Cascais com a área do PPT

Conforme resulta do artigo 51.º-B do Regulamento do PDM de Cascais, nas áreas integradas em Espaço Agrícola – Espaço Agrícola de Nível 1, admitem-se como usos compatíveis, designadamente, as seguintes ações:

- a) *Instalação de sebes e bordaduras de vegetação natural na periferia de parcelas, com o objetivo de criar locais de refúgio e reprodução para a fauna;*
- b) *Recuperação de sistemas e habitats importantes para a conservação da natureza e da biodiversidade;*
- c) *Obras de construção, conservação, de reconstrução ou de alteração de edificações exclusivamente relacionadas com a atividade agrícola;*
- d) *Obras de ampliação, até ao máximo de 20% sobre a superfície de pavimento da preexistência legalmente construída;*
- e) *Construção de acessos, percursos e áreas de estacionamento exterior, em materiais permeáveis ou semipermeáveis, utilizando sempre que possível, os elementos construtivos preexistentes.”*

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

De acordo com o disposto no artigo 57º-A do Regulamento do PDM de Cascais, os espaços integrados na subcategoria de espaço rústico de proteção a infraestruturas visam assegurar a concretização do futuro traçado das vias rodoviárias previstas, estando interdita nesta subcategoria a realização de obras de construção, sem prejuízo da possibilidade de instalação de estruturas de proteção sonora e ou de proteção física.

Planta de Ordenamento – Estrutura Ecológica

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

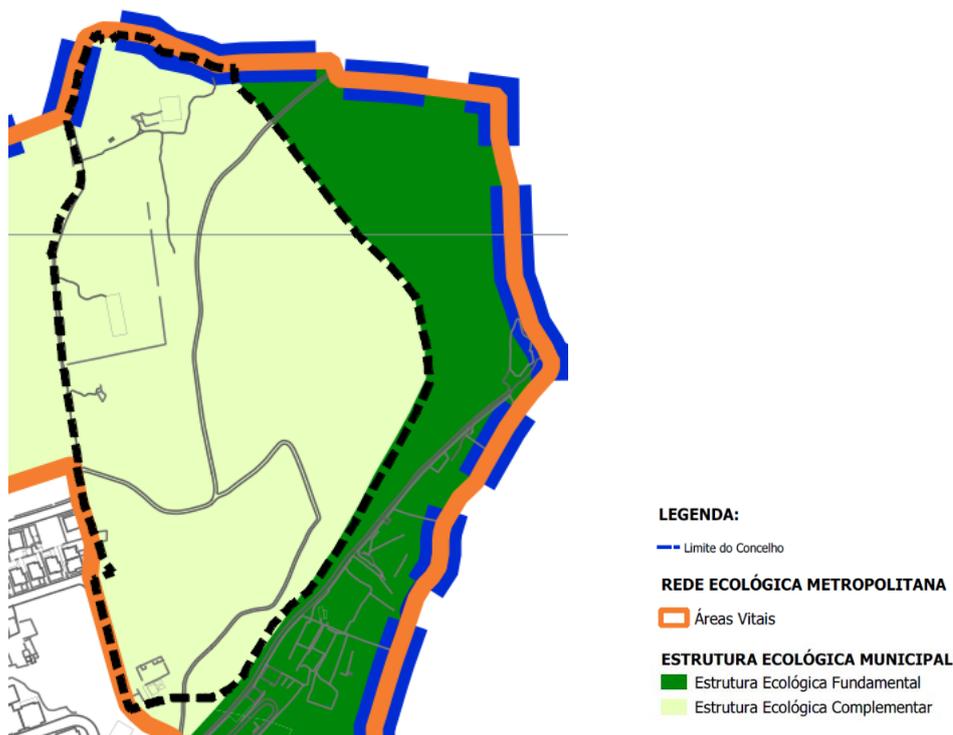


Figura 13. Extrato da Planta de Ordenamento – Estrutura Ecológica do PDM de Cascais com a área do PPT

Planta de Ordenamento – Património Cultural

De acordo com o Anexo II – “Bens culturais com Interesse Patrimonial” que faz parte integrante do Regulamento do PDM de Cascais, a área de intervenção do PPT encontra-se

integrada, na sua totalidade, no limite do Património Arqueológico – Património Arqueológico de Nível 1, considerando que toda esta área, bem como a área envolvente, apresenta um potencial arqueológico elevado da antiguidade tardia, com registos da época pré-histórica, proto-histórica e romana.

Dado o potencial arqueológico das zonas de nível 1, é expectável que a Câmara Municipal, mediante parecer técnico-científico, privilegie uma metodologia de sondagem prévia/escavação de diagnóstico ou escavação na área, nas operações urbanísticas que impliquem qualquer impacto ao nível do solo e subsolo, ficando o licenciamento de quaisquer obras condicionado à apresentação de relatório preliminar dos trabalhos realizados, da autoria de arqueólogo ou equipa de arqueologia responsável e ao parecer prévio dos serviços competentes (cfr. Artigo 34.º do Regulamento do PDM).

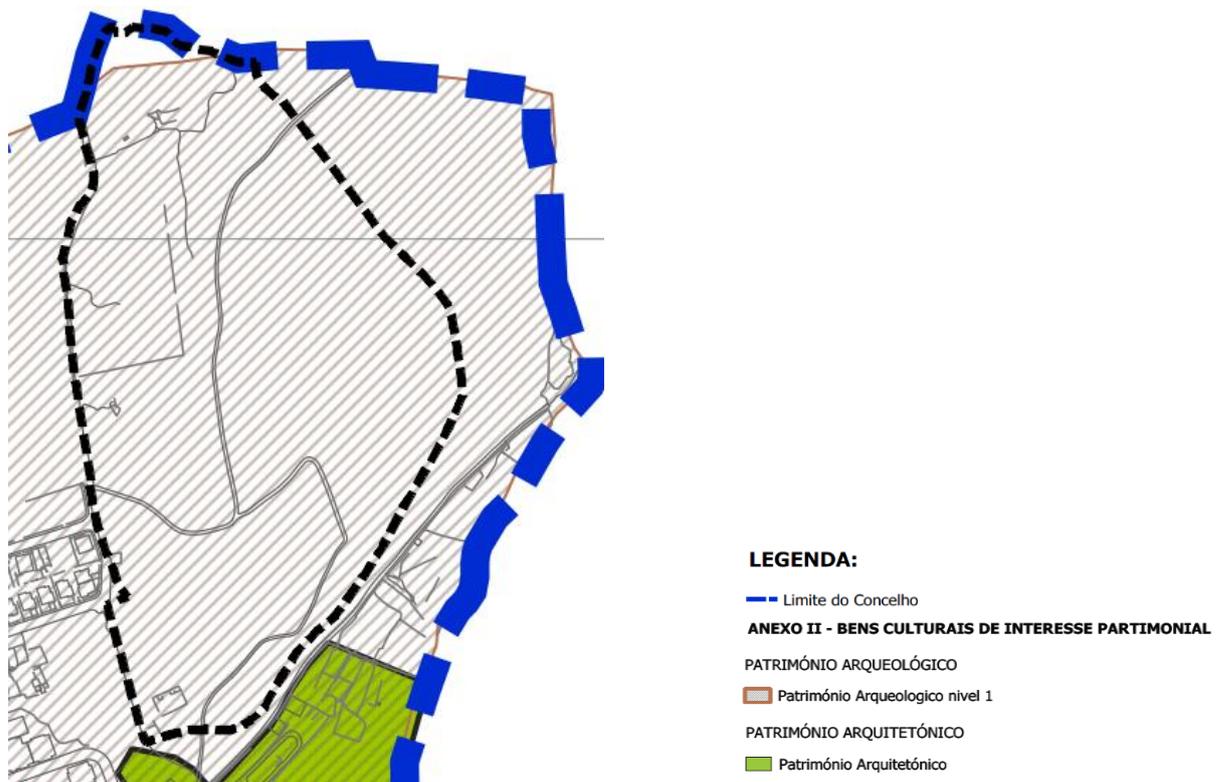


Figura 14. Extrato da Planta de Ordenamento – Património Cultural do PDM de Cascais com a área do PPT

Planta de Ordenamento – Mobilidade e Acessibilidade

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

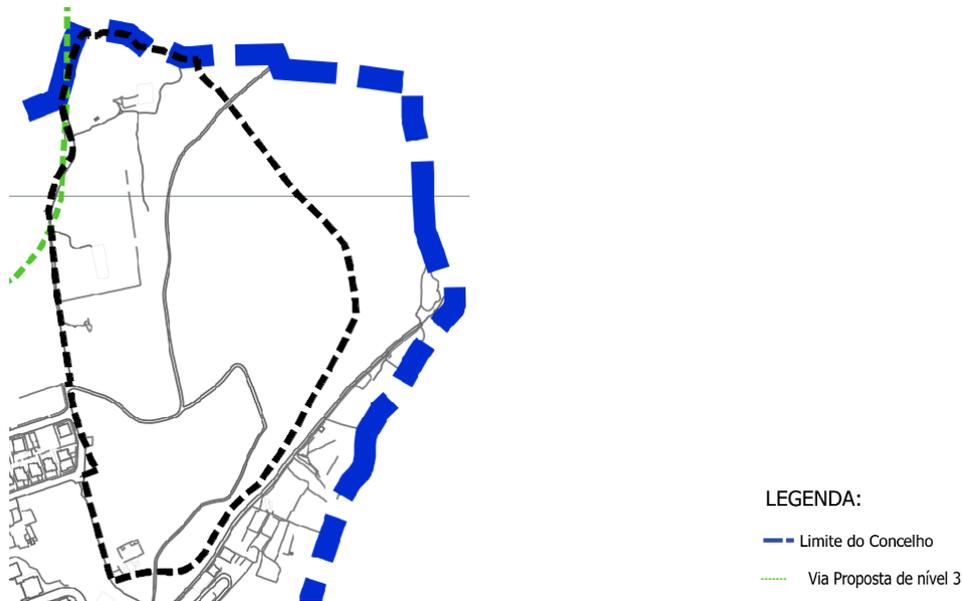


Figura 15. Extrato da Planta de Ordenamento – Mobilidade e Acessibilidade do PDM Cascais com a área do PPT

Planta de Condicionantes – Valores e Recursos Naturais

Da análise desta planta conclui-se que a área do PPT não integra nenhuma área com valor natural ou que corresponda a uma área de recurso agrícola ou florestal.



Figura 16. Extrato da Planta de Condicionantes - Valores e Recursos Naturais PDM Cascais com a área do PPT

Planta de Condicionantes – Infraestruturas Territoriais

De acordo com esta planta, a área do Plano encontra-se abrangida quase na totalidade pela zona de influência da servidão do Centro de Fiscalização Radioelétrica do Sul (CFRS),

estando, como tal, qualquer intervenção que se pretenda desenvolver na área abrangida por esta servidão, sujeita a consulta da entidade da tutela.

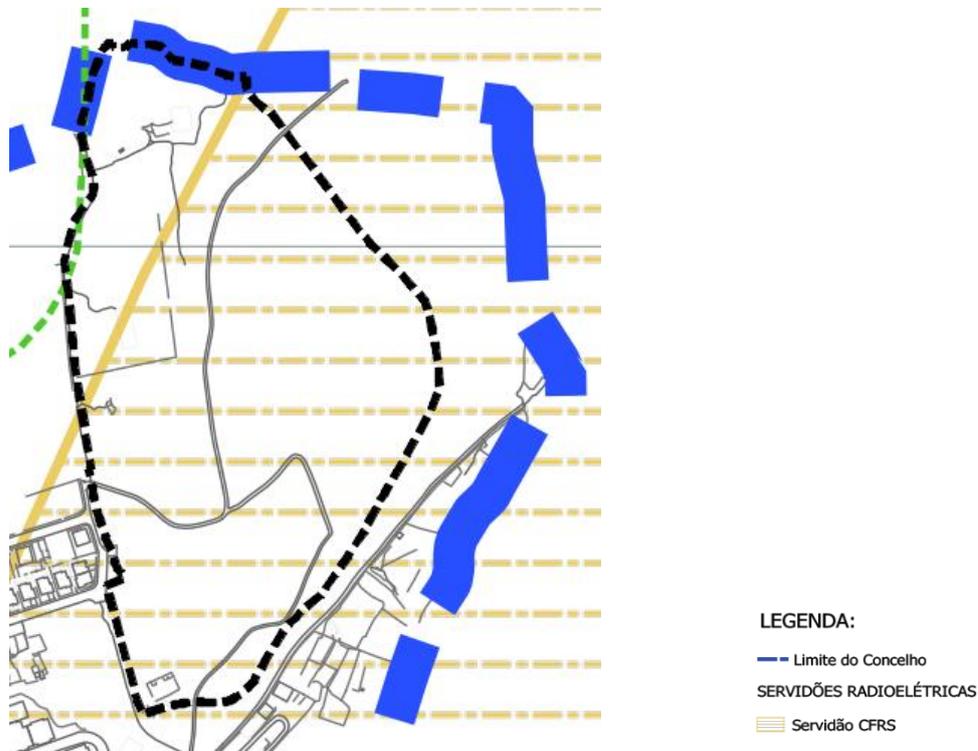


Figura 17. Extrato da Planta de Condicionantes – Infraestruturas Territoriais PDM Cascais com a área do PPT

Planta de Condicionantes – Perigosidade de Incêndio Rural

A área de intervenção do PPT encontra-se abrangida por áreas identificadas como tendo perigosidade de incêndio. No entanto, só uma pequena percentagem, caracterizada por mato rasteiro, se identifica com perigosidade Alta, não existindo na AI nenhuma classificada como Muito Alta.

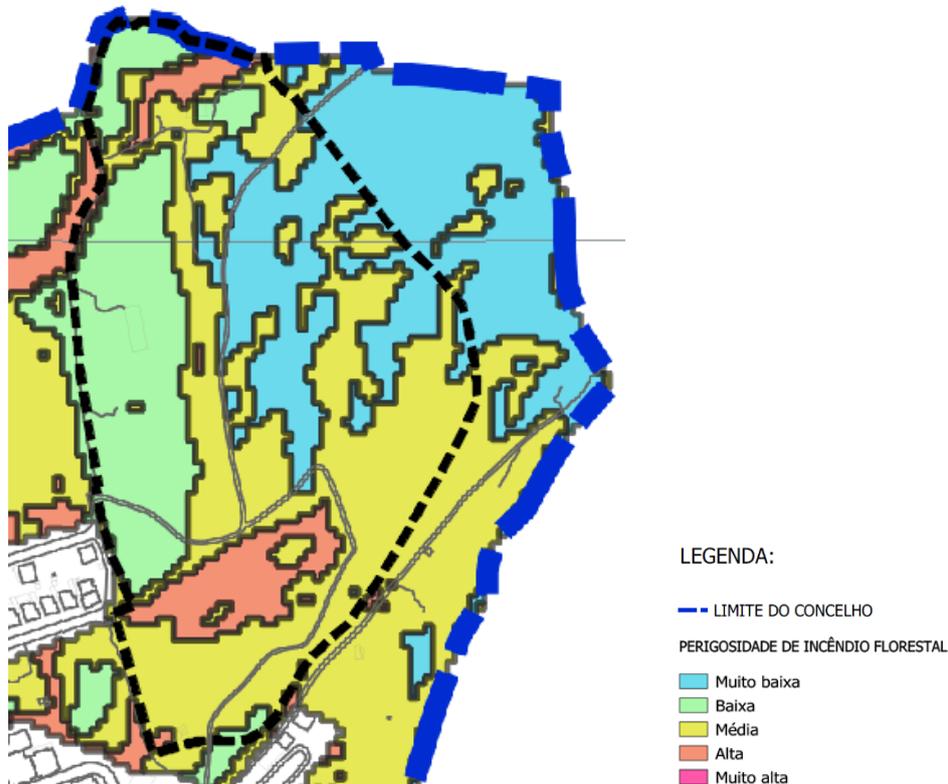


Figura 18. Extrato da Planta de Condicionantes – Perigosidade de Incêndio Rural do PDM de Cascais com a área do PPT

4.1 ENQUADRAMENTO DO PLANO EM OUTROS PLANOS, PROGRAMAS E INSTRUMENTOS

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

Estratégia para o Turismo 2027

[Resolução do Conselho de Ministros n.º 134/2017, de 27 de setembro]

A Estratégia para o Turismo 2027, assume-se como o referencial estratégico para o Turismo em Portugal, configurando um instrumento determinante para a promoção da coesão territorial e para a criação de emprego e de riqueza.

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 no quadro da valorização do território e das comunidades, corresponde à afirmação do turismo na economia do mar, devendo destacar-se, no que ao presente PPT diz respeito, as seguintes ações:

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

Plano de Ação para a Economia Circular (PAEC)

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

A economia circular é um conceito estratégico que assenta na prevenção, redução, reutilização, recuperação e reciclagem de materiais e energia, substituindo o conceito de "fim-de-vida" da economia linear por novos fluxos circulares de reutilização, restauração e renovação, num processo integrado. Na atualidade, a economia circular é vista como um elemento-chave para promover a dissociação entre o crescimento económico e o aumento do consumo de recursos.

São ações macro do Plano:

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

Ação 2 — Incentivar um mercado circular;

Ação 3 — Educar para a economia circular;

Ação 4 — Alimentar sem sobrar: produção sustentável;

Ação 5 — Nova vida aos resíduos;

Ação 6 — Regenerar recursos: água e nutrientes.

Este Plano de Ação procura "o desenvolvimento de novos produtos e serviços economicamente viáveis e ecologicamente eficientes, radicados em ciclos idealmente perpétuos de reconversão a montante e a jusante". Como resultado esperam-se a minimização da extração de recursos, a maximização da reutilização, aumento da eficiência e desenvolvimento de novos modelos de negócios".

O Plano apresenta três níveis de ações: ações de cariz transversal, nacionais, que consolidam algumas das ações de várias áreas governativas para esta transição; agendas setoriais, sobretudo para setores mais intensivos no uso de recursos e de cariz exportador; e agendas regionais, que devem ser adaptadas às especificidades socioeconómicas de cada região.

Cascais 2030

[<https://www.cascais.pt/cascais2030>]

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

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

A implementação dos ODS é um desafio que 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.

As políticas territoriais de âmbito municipal devem refletir o espírito dos ODS, sinalizando aqueles em que, em concreto, se propõem a atuar e contribuindo para o processo de adaptação local, sempre com o compromisso de não deixar ninguém para trás.

Os 17 ODS definidos pelas Nações Unidas são os seguintes:

1. Erradicar a pobreza em todas as suas formas, em todos os lugares;
2. Erradicar a fome, alcançar a segurança alimentar, melhorar a nutrição e promover a agricultura sustentável;
3. Saúde de qualidade – Garantir o acesso à saúde de qualidade e promover o bem-estar para todos, em todas as idades;
4. Educação de qualidade – Garantir o acesso à educação inclusiva, de qualidade e equitativa e promover oportunidades de aprendizagem ao longo da vida para todos;
5. Igualdade de género – Alcançar a igualdade de género e empoderar todas as mulheres e raparigas;
6. Água potável e saneamento – Garantir a disponibilidade e a gestão sustentável da água potável e do saneamento para todos;
7. Energias renováveis e acessíveis – Garantir o acesso a fontes de energia fiáveis, sustentáveis e modernas para todos;
8. Trabalho digno e crescimento económico – Promover o crescimento económico inclusivo e sustentável, o emprego pleno e produtivo e o trabalho digno para todos;
9. Indústria, inovação e infraestruturas – Construir infraestruturas resilientes, promover a industrialização inclusiva e sustentável e fomentar a inovação;
10. Reduzir as desigualdades no interior dos países e entre países;
11. Cidades e comunidades sustentáveis – Tornar as cidades e comunidades inclusivas, seguras, resilientes e sustentáveis;

12. Produção e consumo sustentáveis – Garantir padrões de consumo e de produção sustentáveis;
13. Ação climática – Adotar medidas urgentes para combater as alterações climáticas e os seus impactos;
14. Proteger a Vida Marinha – Conservar e usar de forma sustentável os oceanos, mares e os recursos marinhos para o desenvolvimento sustentável;
15. Proteger a Vida Terrestre – Proteger, restaurar e promover o uso sustentável dos ecossistemas terrestres, gerir de forma sustentável as florestas, combater a desertificação, travar e reverter a degradação dos solos e travar a perda de biodiversidade;
16. Paz, justiça e instituições eficazes – Promover sociedades pacíficas e inclusivas para o desenvolvimento sustentável, proporcionar o acesso à justiça para todos e construir instituições eficazes, responsáveis e inclusivas a todos os níveis;
17. Parcerias para a implementação dos objetivos – Reforçar os meios de implementação e revitalizar a parceria global para o desenvolvimento sustentável.

Tendo em consideração as características, o tipo de intervenção e as linhas políticas traçadas pelas Nações Unidas, o PPT visa alcançar o número máximo de Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) possíveis, direta ou indiretamente, nomeadamente os seguintes:



Figura 19. ODS na AI do PPT

Plano Estratégico de Cascais face às Alterações Climáticas (PECAC)

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

Desta forma, este documento compreende os cenários socioeconómicos e climáticos para o Concelho, os principais impactos 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.

Ao nível das medidas de mitigação assume-se prioritário:

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

Relativamente às medidas de adaptação, foi organizado um Workshop (dezembro de 2009) no âmbito do PECAC, com o tema "Adaptar Cascais às Alterações Climáticas".

Neste Workshop, foi pedido a um conjunto de peritos que avaliassem diferentes medidas de adaptação propostas para os sectores considerados no PECAC no que concerne à sua 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;
- Melhoria do 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;
- Eliminação dos focos de poluição dos corpos de água;
- Sensibilização dos vários agentes;

- Diminuição das perdas de água na distribuição;
- Desenho de programas de uso eficiente da água;
- Produção e promoção de produtos regionais;
- Impedir a realização de construções fixas na faixa de terreno adjacente à crista das arribas;
- Proteção contra a erosão;
- Criação de novos bosques;
- Criar alternativas de fornecimento de água (ex.: retenção de água pluvial e Reflorestação com espécies nativas);
- Assegurar a redução de descargas de poluentes difusos sobre o meio hídrico.

Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios de Cascais (PMDFCI 2020/2029)

[Aviso n.º 19468/2020, de 26 de novembro]

O PMDFCI de Cascais corresponde a um instrumento de planeamento, com uma vigência de 10 anos, que visa operacionalizar as ações necessárias à defesa da floresta contra incêndios, possuindo um carácter dinâmico e evolutivo, adaptado à realidade local. Este plano foi elaborado nos termos do Plano de Defesa da Floresta Contra Incêndios, estabelecido pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 65/2006, de 26 de maio, tendo igualmente considerado as medidas e ações previstas no Sistema Nacional de Defesa da Floresta Contra Incêndios (aprovado pelo Decreto-Lei nº 124/2006, de 28 de junho e, entretanto, revogado pelo Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de Outubro), bem como o Regulamento do Plano Municipal de Defesa da Floresta contra Incêndios, homologado pelo Despacho n.º 443-A/2018, de 9 de janeiro, subsequentemente alterado pelo Despacho n.º 1222-B/2018, de 2 de fevereiro.

Para além das ações de prevenção, este plano contempla, de igual modo, a previsão integrada das intervenções das diferentes entidades envolvidas perante a eventual ocorrência de incêndios.

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

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

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

Nesta rubrica visa-se efetuar uma análise às Plantas de Condicionantes que identificam as servidões administrativas e restrições de utilidade pública ao uso do solo.

Da observação da Figura 17., podemos apurar que a AI do PPT é afetada pela seguinte servidão: Rede de telecomunicações, Servidão Radioelétrica do Centro de Fiscalização Radioelétrica do Sul (CFRS). No que diz respeito a esta servidão, aplica-se o respetivo regime jurídico (Decreto n.º 326/76, de 6 de maio), que prevalece sobre as regras do uso do solo definidas pelo Plano Diretor Municipal de Cascais. As zonas confinantes estão sujeitas por esta servidão e pertencem à empresa pública do Estado Correios e Telecomunicações de Portugal.

5. BREVE CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

5.1 CARACTERIZAÇÃO BIOFÍSICA

5.1.1 Fisiografia

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

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

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

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

5.1.2 Geologia

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

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

5.1.3 Clima

O clima da área de intervenção do PPT é tipicamente mediterrânico, observando-se uma relação inversamente proporcional entre a temperatura média mensal (°C) e a precipitação total mensal (mm), isto é, nas estações em que a temperatura é mais elevada registam-se concomitantemente valores de precipitação mais baixos. Segundo a classificação climática de *Koppen*, o clima da área de estudo é do tipo Csb, que designa o clima mesotérmico com Inverno chuvoso e Verão seco e suave.

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

5.1.4 Recursos hídricos

No que respeita aos recursos hídricos superficiais, a área de intervenção do PPT localiza-se na bacia correspondente à massa de água superficial natural da categoria rios, ribeira das Parreiras (PT05TEJ1130A), inserida na sub-bacia do Tejo, que integra, por sua vez, a Região Hidrográfica do Tejo e Ribeiras do Oeste – RH5A.

A bacia hidrográfica da ribeira das Parreiras tem uma área de cerca de 41,3 km² e abrange os concelhos de Cascais, Sintra e Oeiras, sendo caracterizada por uma elevada

percentagem de urbanização (cerca de 50%), apresentando, por isso, grande vulnerabilidade para a ocorrência de cheias.

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

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

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

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

5.1.5 Solos

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

5.1.6 Ocupação do Solo

A ocupação do solo é marcada pela presença de matos com espécies herbáceas e arbustivas espontâneas e/ou infestantes e, pontualmente, em particular na zona poente e de cotas mais elevadas, pela existência de ruínas de construções de carácter industrial. Em termos evolutivos, e considerando o período temporal compreendido entre os anos de 1995 e 2018, conclui-se que não se verificaram alterações significativas na área de implantação do PPT, denotando uma tendência muito reduzida de transformação da ocupação e uso do solo nesta área contrastando com as transformações ocorridas na zona envolvente à mesma, onde se verificou, nos últimos anos, um crescimento urbanístico considerável do aglomerado de Talaíde.

5.1.7 Biodiversidade

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

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

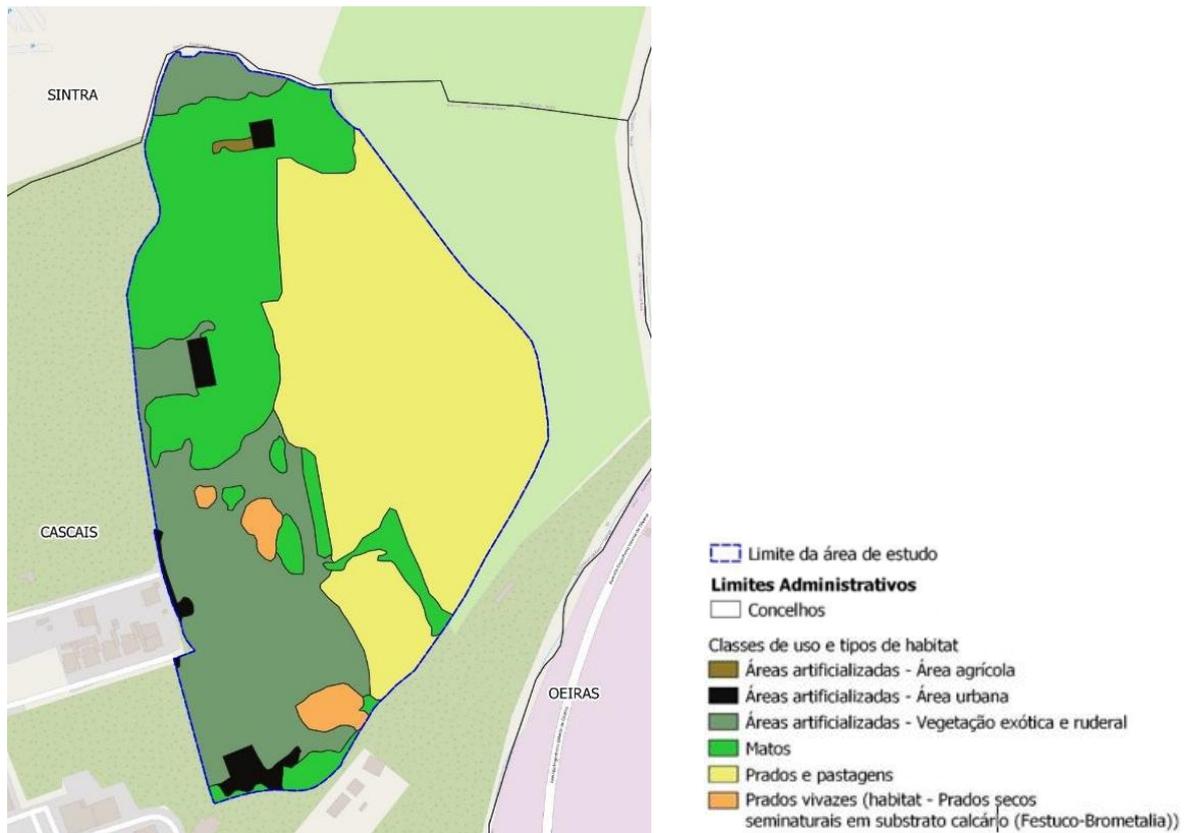


Figura 20. Classes de uso e tipos de habitat da área de intervenção do Plano

Ao nível da fauna de vertebrados, denota-se alguma diversidade e eventual presença de algumas espécies com estatuto de ameaçadas, que deverão fazer uma utilização ocasional desta área.

Supõe-se que as comunidades faunísticas presentes regularmente sejam bastante tolerantes à presença humana e a meios alterados, sendo maioritariamente constituídas por espécies antropófilas.

5.1.8 Paisagem

À semelhança do que sucede um pouco por toda a Área Metropolitana de Lisboa (AML), a paisagem da área de intervenção do PPT é afetada pelo complexo processo de urbanização que tem ocorrido nas últimas décadas, originando a transformação dos espaços rurais em espaços suburbanos, suscitando questões de ordem funcional, bem como quanto ao reconhecimento do valor intrínseco desta paisagem. Destaca-se a diversidade que a caracteriza, apesar do “efeito uniformizador das expansões urbano-industriais de baixíssima qualidade”. Esta área situa-se numa zona de transição entre a unidade de paisagem da Linha de Sintra e a da Costa do Sol, onde ocorrem zonas urbanas intercaladas com algumas

áreas “vazias”. Dessa forma, analisando a integração da área de intervenção do PPT numa área de estudo alargada, considerou-se que a mesma é parte integrante da Unidade de Paisagem “Plataforma de Expansão Urbana”, caracterizada pelo seu relevo relativamente aplanado, elevada humanização e marcada por usos agrícolas maioritariamente abandonados, equipamentos, aglomerados urbanos e infraestruturas. Na avaliação dos parâmetros que definem a paisagem constata-se que esta unidade possui um baixo valor cénico e paisagístico e uma reduzida qualidade visual da paisagem. Quanto à Capacidade de Absorção Visual, conclui-se que a área de implantação do PPT possui uma fraca exposição visual a potenciais observadores e uma baixa sensibilidade paisagística.

5.2 CARACTERIZAÇÃO ECONÓMICA E SOCIAL

5.2.1 Metodologia

A caracterização da situação atual foi obtida através da pesquisa e recolha de informação realizadas em maio de 2022 e atualizadas em dezembro de 2024. De acordo com a metodologia adotada, por cada parâmetro foram analisadas três escalas geográficas (sempre que se revelou relevante e adequado e sempre que a desagregação da informação disponível assim o permitiu):

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

Nos mesmos moldes, sempre que considerado pertinente e adequado, contextualizaram-se os indicadores na sub-região (NUT III) de forma a estabelecer quer as diferenças, quer os pontos em comum. Em termos temporais, procedeu-se a uma análise da realidade atual (tendo por referência o ano de 2021) e do passado (ano de 2011 ou datas anteriores).

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

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

5.2.2 Enquadramento Administrativo

O concelho de Cascais ocupa uma superfície aproximada de 97,4 km², fazendo fronteira a norte com o concelho de Sintra, a nascente com o concelho de Oeiras e a sul e oeste com o oceano Atlântico. Encontra-se inserido na NUTS II/NUTS III – Área Metropolitana de Lisboa, a qual é constituída por 18 municípios e 118 freguesias, apresentando uma área total de 3015 km².

Em virtude da reorganização administrativa territorial autárquica, estabelecida pela Lei n.º 11-A/2013, de 28 de janeiro, o concelho de Cascais é atualmente constituído por 4 freguesias:

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

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

5.2.3 Demografia

A análise demográfica assume-se como uma ferramenta fundamental no contexto da elaboração de um plano de pormenor, uma vez que permite compreender as dinâmicas populacionais e as suas repercussões sobre o planeamento e desenvolvimento de uma área específica nas suas diversas dimensões.

População

Em 2021, a população residente no Concelho de Cascais totalizava 214.124 habitantes, representando um aumento de aproximadamente 3,7% relativamente a 2011.

Durante o mesmo período, a Área Metropolitana de Lisboa (AML) viu a sua população aumentar aproximadamente 1,71% (passando de 2.821.876 habitantes, em 2011, para 2.870.208 habitantes em 2021), em contraste com a tendência observada a nível nacional, onde se registou uma diminuição populacional de cerca de 2,1%.

Apesar de o crescimento na última década ter sido inferior, comparativamente com outros períodos, o concelho de Cascais continua a ser o 3.º Concelho mais populoso da AML.

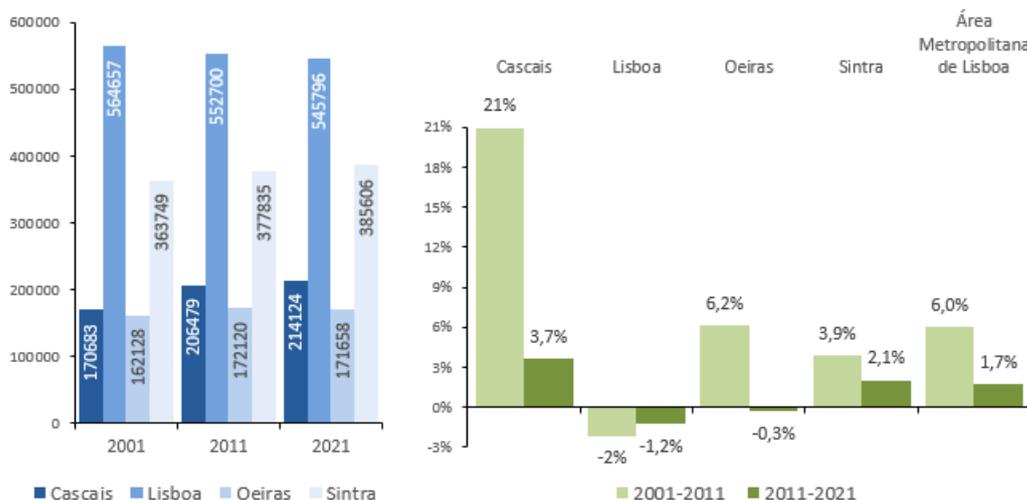


Figura 21. População Residente nos concelhos de Cascais, Lisboa, Oeiras e Sintra à data dos Censos e Taxa de variação. Fonte INE

No seio do Concelho de Cascais, a Freguesia de São Domingos de Rana foi a que evidenciou um maior crescimento populacional desde 1950 até aos anos 90. Em 2011, a sua população correspondia a cerca de 57.502 indivíduos, enquanto em 2021, a mesma ascendia a 59.238 indivíduos, representando um acréscimo de 1736 indivíduos.

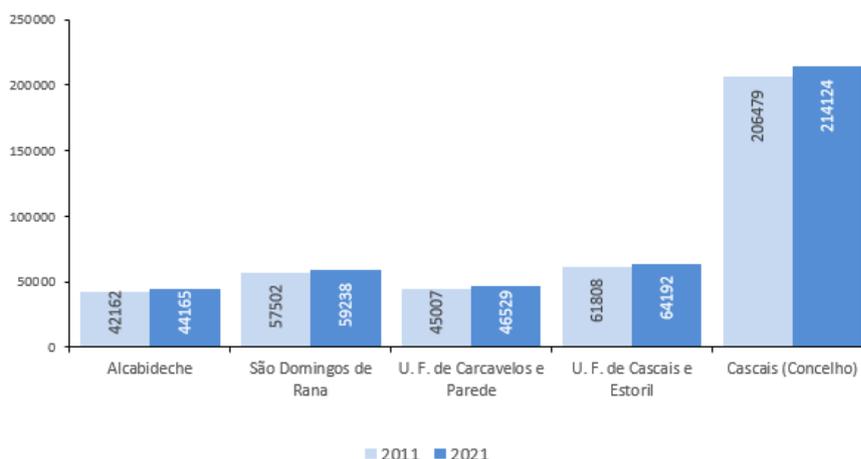


Figura 22. População Residente no concelho de Cascais à data dos Censos. Fonte INE

Inserida na Freguesia de São Domingos de Rana, a localidade de Talaíde foi, na realidade, aquela que, entre as várias localidades do Concelho, registou o maior aumento populacional com um incremento de 1.654 indivíduos, entre 2011 e 2021.

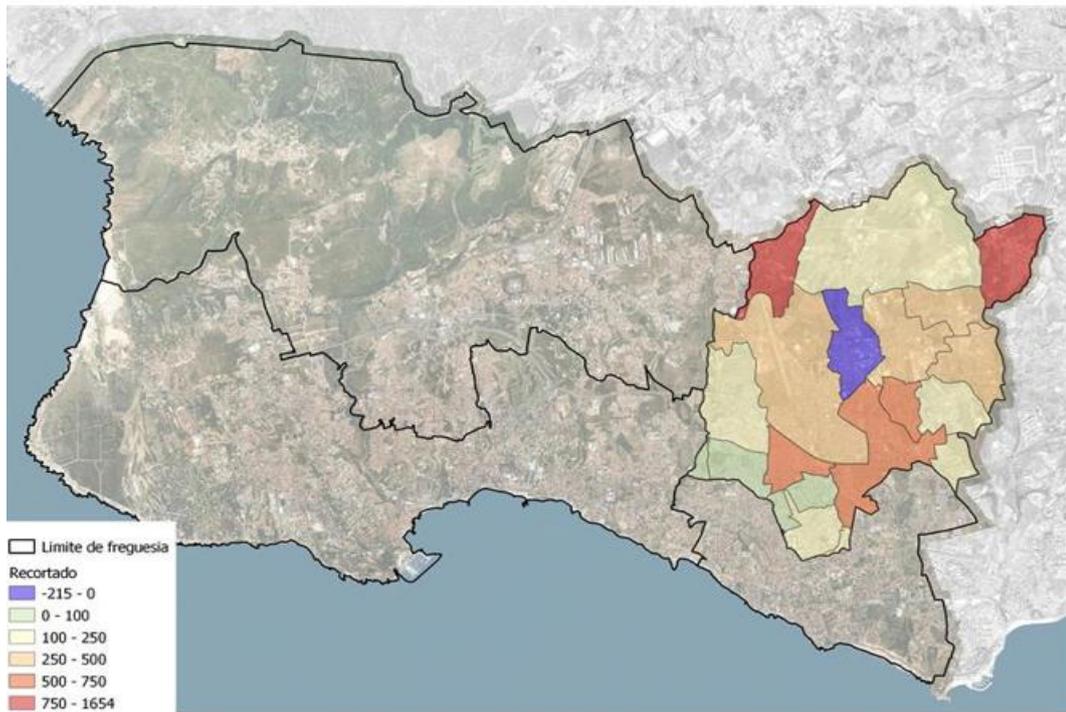


Figura 23. Variação da população residente (2011-2021) na freguesia de São Domingos de Rana. Fonte INE

No que respeita às freguesias envolventes, importa, ainda, referir que, de acordo com os dados dos Censos de 2021, a Freguesia de Porto Salvo perdeu alguma população, traduzida numa variação de -0,4%. Quanto à Freguesia de Rio de Mouro, verificou-se uma variação percentual positiva de crescimento populacional de 4,6%.

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

Noutra perspetiva, tendo em consideração a localização da área de intervenção do PPT, e a sua proximidade ao Centro Empresarial de Talaíde, ao *Tagus Park*, que acolhe diariamente cerca de 16.000 pessoas, bem como ao Pólo da Universidade Católica Portuguesa – Faculdade de Medicina, dir-se-á que o Plano terá igualmente impacto não só na população residente nas freguesias limítrofes, mas também nos trabalhadores e estudantes que os diversos centros atraem diariamente.

Estrutura etária da população

De acordo com os resultados dos Censos 2021 (INE), em Portugal, a proporção da população com 65 ou mais anos passou de 19,0% (2011) para 23,4% (2021), valores que contrastam com os 8% verificados, em 1960, e com os 16% dos censos de 2001.

A nível Nacional, verificou-se, entre 2011 e 2021, uma diminuição de 15,3% da população na faixa etária dos 0-14, uma diminuição de 5,1% da população entre 15-24, uma diminuição de 5,7% da população entre os 25-64 e um aumento de 20,6% da população com 65 ou mais anos.

A Área Metropolitana de Lisboa, face ao país, apresenta uma estrutura demográfica ligeiramente menos envelhecida comparativamente com o total Nacional. Ainda assim, em 2021, a população da Área Metropolitana de Lisboa entre 0-14 anos representava 14,3% enquanto em 2001 era de 15,5%. A população com 65 e mais anos representava 18,2% em 2011 e atingiu valores de 21,6%, em 2021.

No concelho de Cascais, não obstante o importante incremento populacional das últimas décadas, a faixa etária mais jovem tem vindo a perder gradualmente importância estrutural comparativamente com a população em idade ativa e com a população com 65 ou mais anos, que registou um aumento.

A faixa etária com maior peso estrutural corresponde, assim, à faixa etária da população ativa (15-64 anos). Em 2011, assinalavam-se 137.110 pessoas inseridas nesta faixa etária, e em 2021, 134.626 pessoas, verificando-se, por conseguinte, um decréscimo populacional, com uma variação de -1,8%.

A população com 65 ou mais anos evidenciou uma variação positiva de cerca de 32%, porquanto em 2011 contabilizaram-se 36.714 pessoas e em 2021, registaram-se 48.461 pessoas.

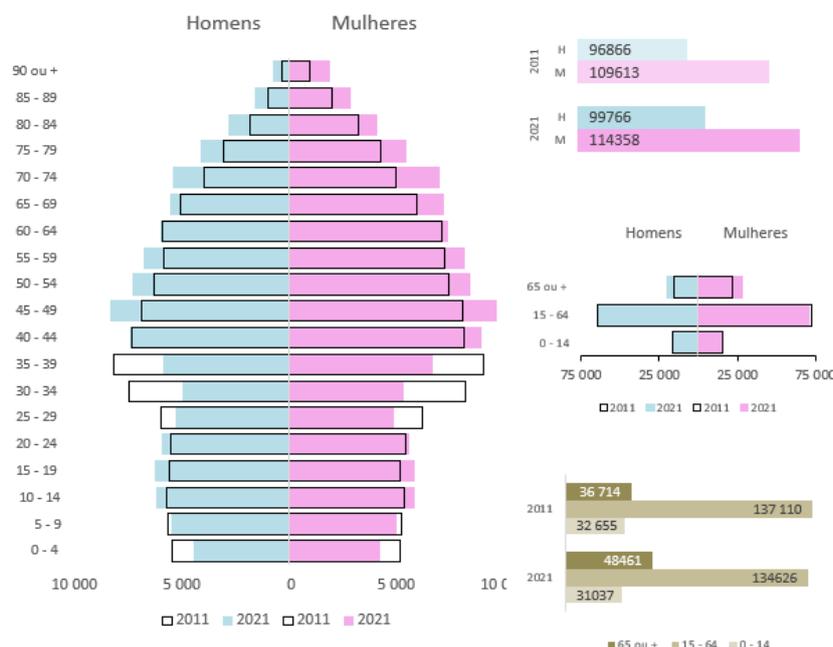


Figura 24. Estrutura etária da população (2011/2021). Fonte INE

A freguesia de São Domingos de Rana, por seu lado, acompanhou a mesma tendência, sendo a faixa etária dos 15-64 anos a que maior população representa.

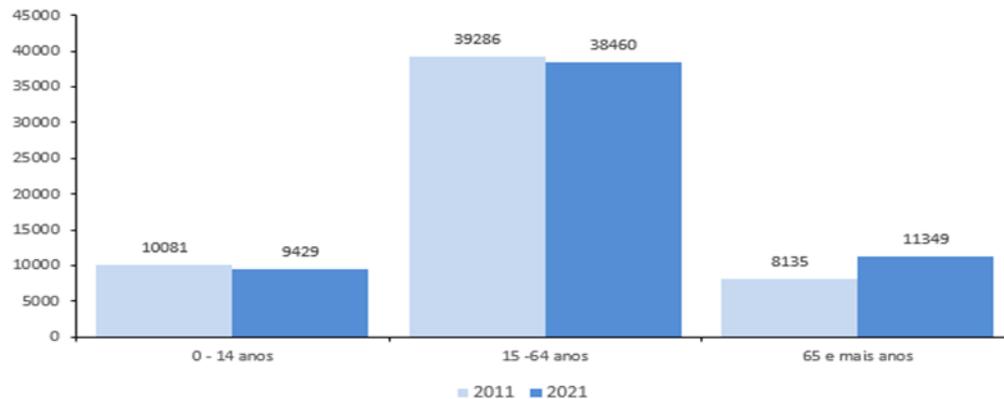


Figura 25. Estrutura etária da freguesia de São Domingos de Rana (2011/2021). Fonte INE

O envelhecimento populacional é uma realidade transversal a todas as freguesias do Concelho, tendo-se acentuado na década 2011-2021, como anteriormente referido. É, contudo, visível no território do concelho de Cascais uma incidência espacial diferenciada. As freguesias do interior (Alcabideche e São Domingos de Rana), mais interiores e com características mais rurais, correspondem às freguesias “mais jovens” com índices de envelhecimento inferiores às duas outras freguesias de características mais urbanas e com uma realidade socioeconómica diferente.

Nível de Escolaridade da população

A população do concelho de Cascais apresenta níveis de escolaridade elevados em comparação com o território nacional, sendo o aspeto mais relevante a percentagem de população detentora do ensino superior (28,2% em 2021).

Este valor é elevado, mesmo no contexto da Área Metropolitana de Lisboa, onde a população com o ensino superior representava, em 2021, 23%.

Constata-se, de igual modo, que entre 2011 e 2021 a população do Concelho aumentou significativamente as suas qualificações académicas. Segundo os dados dos Censos de 2011, cerca de 57,3% da população do Concelho detinha qualificações iguais ou superiores ao 3º ciclo do ensino básico, enquanto em 2021 esse valor passou a 66,3%. A população sem qualquer qualificação desceu de 15,6% para 13,0%, facto que se assinala como bastante positivo.

Em 2011 a taxa de analfabetismo no concelho de Cascais (2,45%) era inferior aos valores registados para a AML (3,23%), verificando-se uma tendência decrescente em todas as unidades territoriais.

Zona geográfica	Nenhum nível de escolaridade		1º Ciclo		2º Ciclo		3º Ciclo		Secundário e pós secundário		Superior	
AML	385854	13,4	455.166	15,9	250.269	8,7	441.732	15,4	677.178	23,6	660.571	23,0
Cascais	27.947	13,0	27.647	12,9	16.385	7,7	30.692	14,3	51.131	23,9	60.356	28,2
Alcabideche	6.205	14,0	7.324	16,6	4.045	9,2	7.071	16,0	10.581	24,0	8.951	20,3
Carcavelos e Parede	5.162	11,1	4.405	9,5	2.806	6,0	5.911	12,7	11.061	23,8	17.187	36,9
Cascais e Estoril	8.426	13,1	6.730	10,5	4.225	6,6	8.460	13,2	14.892	23,2	21.468	33,4
S. Domingos de Rana	8.154	13,8	9.188	15,5	5.309	9,0	9.250	15,6	14.597	24,6	12.750	21,5

Quadro 01. Nível de escolaridade da população residente em 2021 (AML, no concelho e por freguesia)

5.2.4 Densidade populacional

O Concelho de Cascais tem registado um aumento consistente da densidade populacional desde 1960, apresentando, em 2021, uma densidade populacional de 2.198 hab/km², substancialmente superior à da Área Metropolitana de Lisboa, com 952 hab/km².

A União de Freguesias de Carcavelos e Parede, marcadamente urbana, é a freguesia que apresenta maior densidade populacional, registando valores muito superiores às restantes freguesias. São Domingos de Rana surge como a segunda freguesia com maior densidade no Concelho, com 2.910 hab/km².

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

A percentagem de população a viver isolada no concelho de Cascais (0,2%) é residual, sendo inferior ao valor da AML. Verifica-se que mais de 86% da população reside em

lugares com mais de 2000 habitantes, valor semelhante ao da AML, embora ligeiramente inferior.

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

5.2.5 Estrutura da Dinâmica Económica e do Mercado de Trabalho

Mercado de Trabalho

Tendo por referência os resultados dos Censos de 2021, a população residente na freguesia de São Domingos de Rana ascendia a 59.238 indivíduos, encontrando-se em idade ativa 64,92% daquele número. No entanto, apenas 44,62% dos residentes estavam empregados, sendo forçoso concluir-se que existe uma diferença considerável entre aqueles que estão em idade ativa e aqueles que estão efetivamente integrados no mercado de trabalho.

Em 2021, a população economicamente ativa e empregada no concelho de Cascais e na AML regista proporções semelhantes.

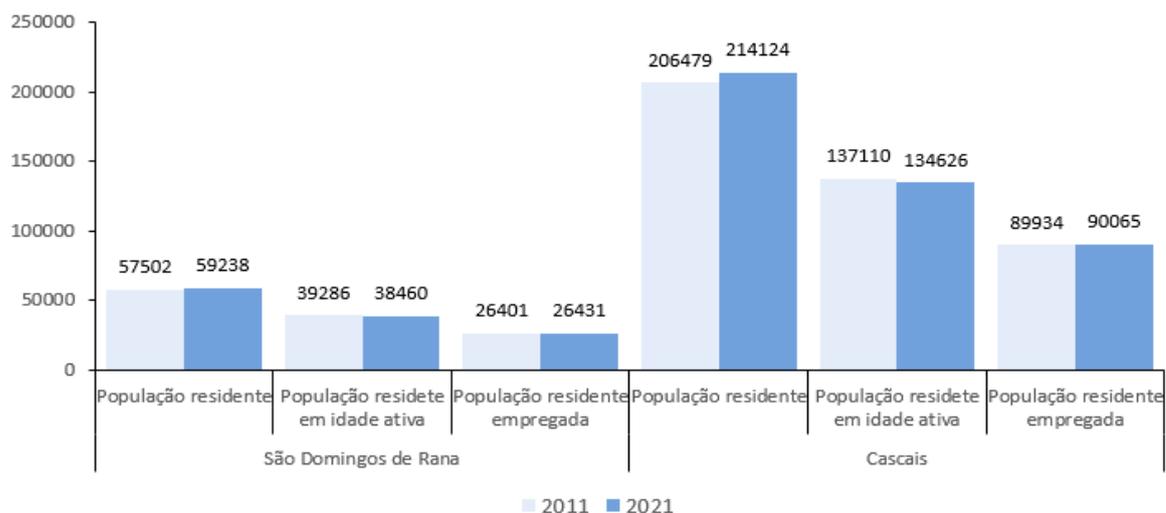


Figura 26. População residente em idade ativa e empregada. Fonte: INE

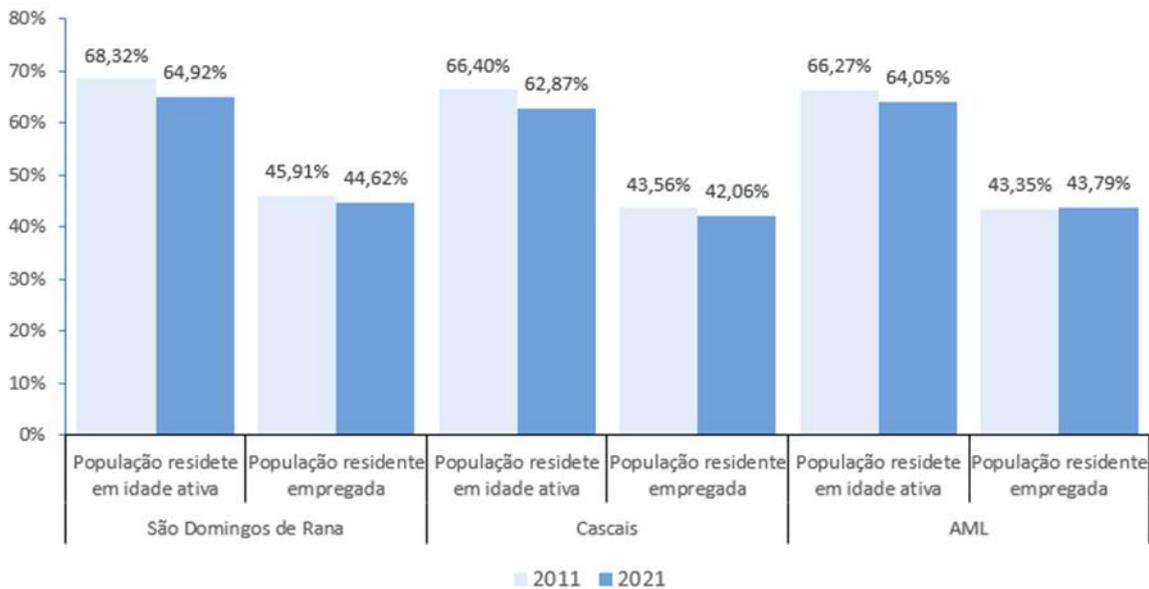


Figura 27. % da população residente em idade ativa e empregada. Fonte: INE

Nível Socioeconómico

O indicador de poder de compra, utilizando como referência, o Indicador *per capita* do Poder de Compra ("IpC") é, juntamente com o *ratio* da população empregada/desempregada, um dos mais importantes indicadores para efeitos da aferição do nível socioeconómico dos cidadãos.

De acordo com os dados de 2019, o IpC do concelho de Cascais registou um valor de 117,95, posicionando-se acima da referência média nacional, mas, ainda assim, abaixo do valor da Área Metropolitana de Lisboa.

Cascais encontra-se, assim, na linha da frente dos concelhos da NUTS III AML em termos de poder de compra dos consumidores locais, ainda que abaixo dos valores dos concelhos de Lisboa e de Oeiras, que apresentam os valores mais elevados.

Unidade territorial	2019
Portugal	100
Continente	100,62
Área Metropolitana Lisboa	121,77
Amadora	105,74
Cascais	117,95
Lisboa	205,62
Loures	100,99
Mafra	98,31
Odivelas	88,78
Oeiras	153,13
Sintra	93,61
Vila Franca de Xira	97,35

Fonte: INE, Estudo sobre o poder de compra concelho 2019

Quadro 02. IpC – Indicador de Poder de Compra (2019). Fonte: INE

Atividades Económicas

O tecido empresarial de Cascais é caracterizado pela sua diversidade e dinamismo, sendo um dos concelhos mais relevantes em termos de desenvolvimento económico na região de Lisboa. Com uma economia que mistura turismo, inovação, e serviços especializados, Cascais atrai empresas de diferentes setores e é um local estratégico para negócios, propiciado pela proximidade com a capital e a excelente qualidade de vida que oferece.

Da análise do tecido empresarial de Cascais, constata-se que o setor primário assume uma posição residual e que o setor secundário tem gradualmente vindo a perder peso percentual para o setor terciário, claramente dominante, detendo mais de 89% das empresas sediadas no concelho.

Na realidade, nas últimas décadas, o concelho de Cascais tem vindo a consolidar uma estrutura de terciarização, com enfoque nas atividades ligadas ao comércio e turismo. No que respeita às empresas que operam no setor secundário, imperam as que desenvolvem atividade na área da construção civil.

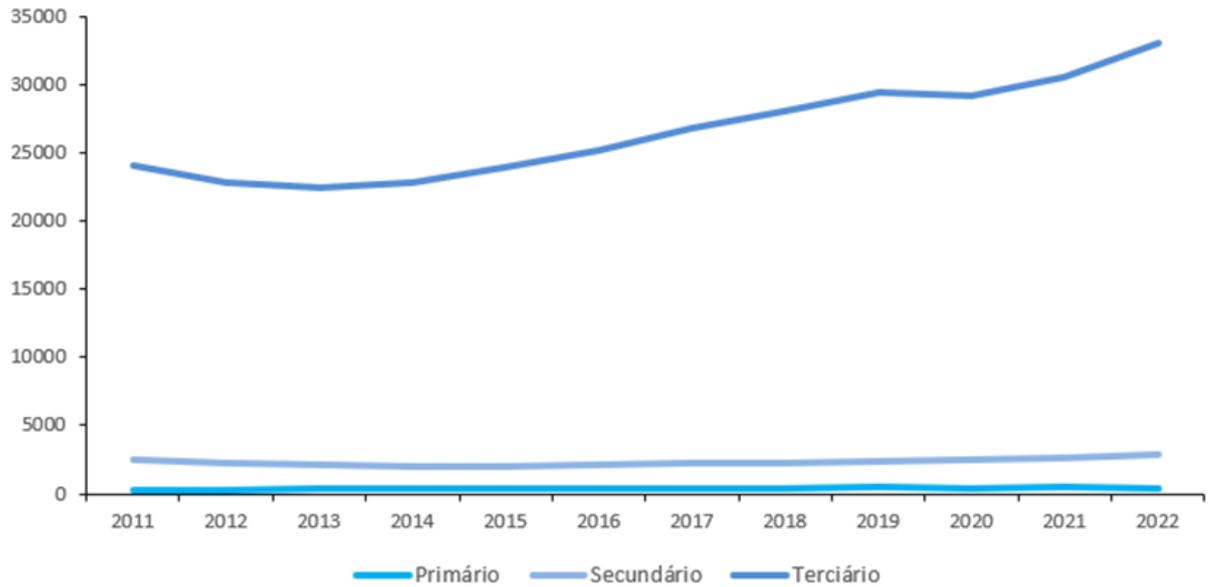


Figura 28. N.º de empresas por setor de atividade económica, no Concelho [com exceção das empresas classificadas nas secções K (Atividades Financeiras e de Seguros) e secção O (Administração Pública e Defesa)].

Fonte: INE

Em relação à dimensão das empresas sediadas no município, observa-se que mais de 97% são microempresas.

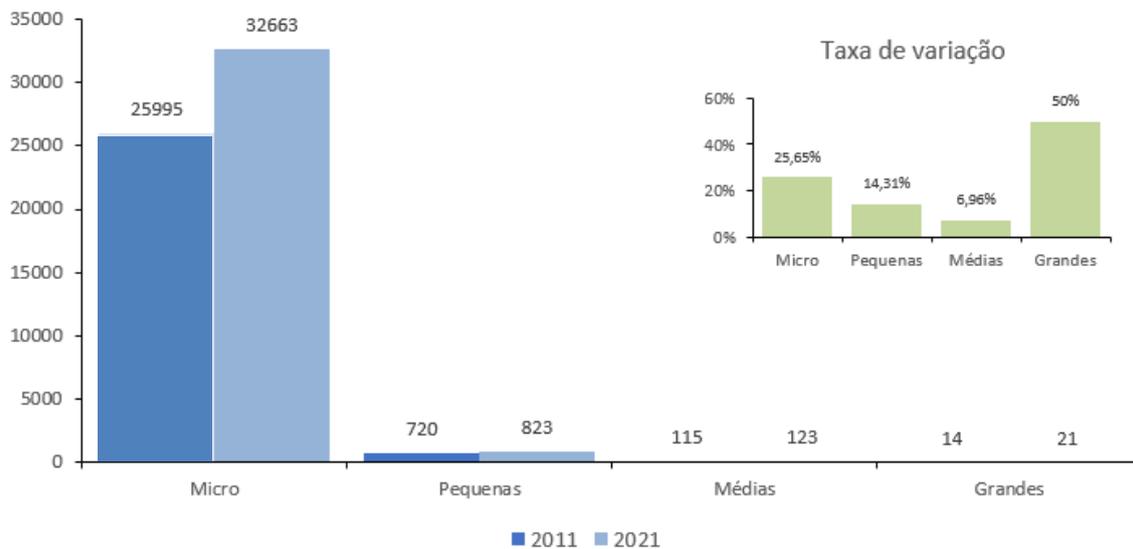


Figura 29. N.º de Empresas sediadas no Concelho em função da respetiva dimensão. Fonte: INE

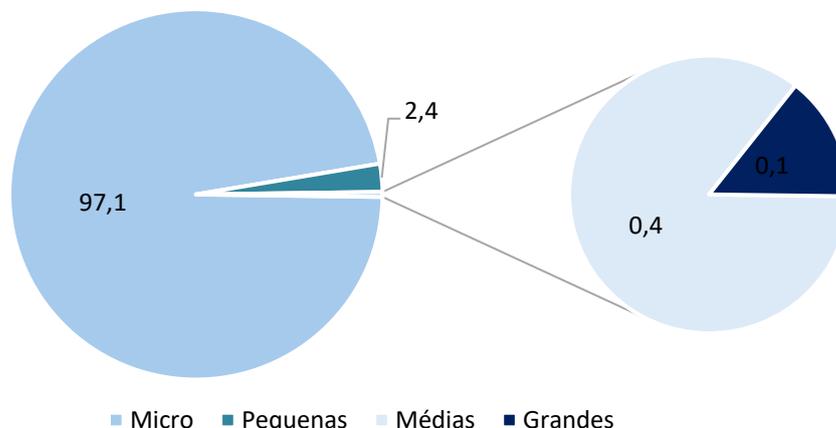


Figura 30. Representatividade das empresas sediadas no concelho de Cascais (%). Fonte: INE (Censos), 2021

5.2.6 Edifícios e Alojamentos

O “boom” da construção de edifícios no concelho de Cascais iniciou-se na década de 60, atingiu o seu auge entre 1981 e 2000 e manteve-se a um ritmo elevado até sensivelmente ao final da década 2001-2010.

A crise financeira global que assolou fortemente a economia portuguesa entre 2008 e 2014 teve um impacto devastador em vários ramos de atividade e especialmente no setor da construção, facto que determinou a diminuição do número de novos projetos de construção e na paralisação de algumas obras em curso durante esse período.

A partir de 2015, com a recuperação gradual da economia portuguesa e o aumento da procura por imóveis devido à recuperação da confiança no mercado imobiliário, o setor da construção em Cascais começou a mostrar sinais de recuperação. No entanto, a recuperação foi mais visível em áreas específicas, como o centro de Cascais e o Estoril, que continuam a atrair investimentos essencialmente devido ao seu potencial turístico.

Edifícios

A freguesia de São Domingos de Rana é essencialmente composta por edifícios habitacionais.

O crescimento populacional reduzido, face a anos anteriores, repercutiu-se, em certa medida, no número de novos edifícios na freguesia em questão. Na realidade, sendo uma freguesia composta maioritariamente por edificações destinadas a 1 ou a 2 alojamentos,

verifica-se que em 2011 existiam 11.834 edifícios, e em 2021, um total de 12.143, representando um acréscimo de 309 edifícios, o que revela um crescimento sustentado.

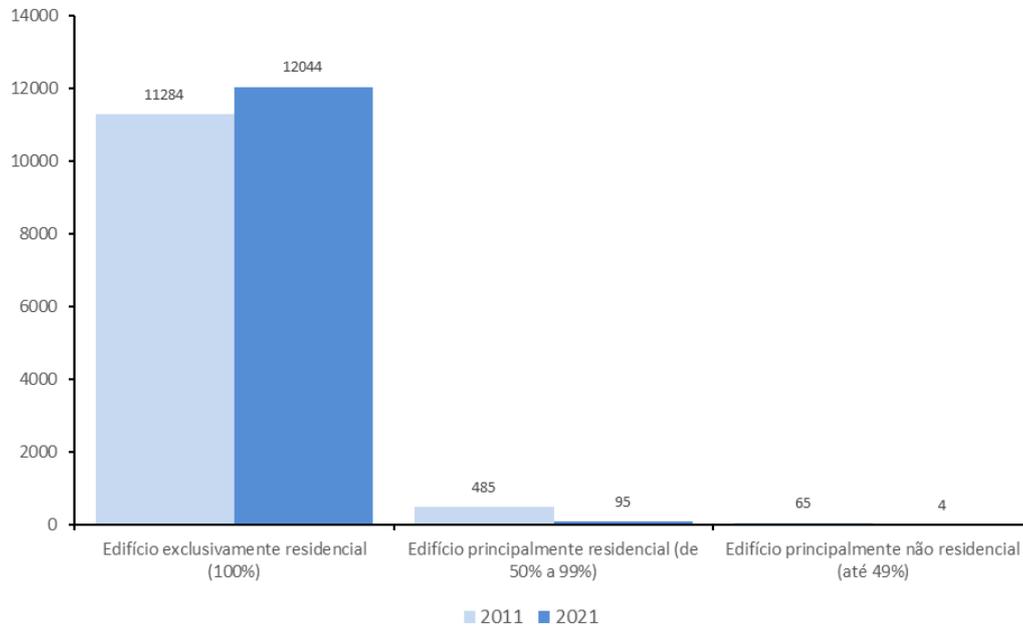


Figura 31. Número de edifícios por tipo de utilização e taxa de variação na freguesia de São Domingos de Rana. Fonte: INE

Comparativamente às outras freguesias do Concelho, esta freguesia foi a que, em termos percentuais, representou o maior acréscimo do número de edifícios habitacionais neste período, tanto do tipo unifamiliar e bifamiliar, como do tipo multifamiliar, evidenciando uma certa dinâmica de crescimento.

Alojamentos

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

Em 2011 e em 2021, estavam registados, respetivamente, 26.039 e 26.657 alojamentos familiares, correspondendo a uma variação positiva de 2,5%.

No que concerne aos alojamentos turísticos, remete-se para a abordagem a este tema constante do ponto 5.5.3 deste Relatório.

5.2.7 Equipamentos

Equipamentos escolares

O Município de Cascais ocupa um lugar de relevo no quadro nacional, no que respeita à diversidade e qualidade da sua oferta de equipamentos educativos. Conta com uma vasta rede de escolas públicas e privadas, que abrangem todos os níveis de ensino, desde o ensino pré-escolar até ao ensino secundário, passando pelo ensino profissional, as escolas de música e artes e algumas instituições de ensino superior.

No setor educativo, a freguesia de São Domingos de Rana conta com 16 estabelecimentos escolares públicos e 16 estabelecimentos escolares privados, que abarcam creches, jardins de infância, centros de formação, escolas básicas e secundárias.

Ao nível da rede pública de ensino, dos 16 estabelecimentos escolares contabilizados, 14 encontram-se afetos ao ensino básico e 2 ao ensino secundário, sendo que na localidade de Talaíde, existe somente um equipamento escolar, a Escola Básica de Talaíde.

Equipamentos Desportivos

O desporto em Cascais é um elemento-chave para a integração social e a promoção de hábitos saudáveis, oferecendo o Município uma vasta variedade de opções para os seus residentes e visitantes de todas as idades. Apresenta uma infraestrutura robusta que incentiva tanto a prática desportiva de lazer como a competição profissional, facto potenciado pela sua proximidade ao mar e o forte compromisso com o bem-estar da população.

A freguesia de São Domingos de Rana dispõe de 52 instalações desportivas (dados [GeoCascais 12/2024](#)), como pavilhões, campos de futebol, piscina e espaços ao ar livre, que atendem às necessidades de clubes locais, associações e praticantes individuais. Estes equipamentos encontram-se inseridos dentro dos domínios privado, público, municipal, associações e escolas públicas ou privadas.

Na zona de Talaíde, a oferta desta tipologia de equipamentos é diminuta, assinalando-se a existência do Grupo de Solidariedade Musical e Desportiva de Talaíde, facto que vem reforçar a convicção de que um equipamento como a "Wavepool" (piscina de ondas) trará consideráveis benefícios para a população local ao proporcionar-lhe a prática de uma nova modalidade desportiva.

Equipamentos Culturais e Recreativos

Os Equipamentos Culturais e as Associações de cariz cultural assumem um papel central na estratégia de desenvolvimento do Concelho, promovendo a integração social e comunitária dos cidadãos, através da prestação de serviços e da promoção de iniciativas de índole cultural, recreativa e desportiva.

No que concerne às Associações Culturais localizadas na freguesia de São Domingos de Rana, regista-se a existência de 17 associações, sendo que, apenas, uma se localiza na povoação de Talaíde, designada por Grupo Solidariedade Musical e Desportiva de Talaíde. Estas Associações Culturais e Recreativas têm um papel fundamental na comunidade ao oferecerem oportunidades de aprendizagem, entretenimento e interação social.

Relativamente aos Equipamentos Culturais, a freguesia possui 15 equipamentos, na sua maioria Bibliotecas associadas a Equipamentos de Ensino Público e Espaços Multifuncionais/ polivalentes ligados ao ensino da música e à prática desportiva.

Na freguesia de São Domingos de Rana, merecem, neste contexto, destaque, o Centro de Interpretação do Espaço Rural de Cascais, instalado no Casal Saloio de Outeiro de Polima, cuja existência remonta ao séc. XVI e que foi, entretanto, alvo de recuperação pelo Município, tendo sido inaugurado a 17 de março de 2023 – e cujo projeto de reabilitação recebeu vários prémios internacionais – e a Villa Romana de Freiria, em Polima, reconhecida, à época, como o maior celeiro da Península Ibérica e que constitui o mais recente *ex-libris* de património arqueológico concelhio visitável, classificado como Imóvel de Interesse Público.

Equipamentos Sociais

Cascais possui uma rede de equipamentos sociais vocacionados para apoiar a população em diversas áreas, como a educação, saúde, assistência social, habitação e apoio a grupos vulneráveis. Esses equipamentos afiguram-se essenciais para a promoção do bem-estar e a inclusão social dos cidadãos, oferecendo serviços essenciais destinados a indivíduos de diferentes faixas etárias e com necessidades distintas.

A freguesia de São Domingos de Rana beneficia de 10 destes equipamentos com valências diferenciadas na área do apoio social.

Equipamentos de Saúde

O Município de Cascais está comprometido em garantir que todos os indivíduos tenham acesso a cuidados de saúde essenciais, em otimizar a capacidade de resposta e a qualidade dos seus equipamentos de saúde pública, bem como em promover a saúde preventiva e a educação sobre estilos de vida saudáveis, tendo em vista a melhoria da qualidade de vida de todos os cidadãos, independentemente da sua situação socioeconómica.

No âmbito da **Estratégia Local para a Promoção da Saúde 2021/2025** [Porque a promoção da saúde é essencial] foram definidos 4 Eixos de Ação: Comportamentos e Hábitos de Saúde; Acessibilidade em Saúde; Cidadania em Saúde e Qualidade de Vida Sustentável e 9 Áreas Prioritárias de Intervenção: Nutrição; Atividade Física; Saúde Oral; Sono; Saúde Sexual e Reprodutiva; Higiene Mental; Vida Profissional e Familiar; Sustentabilidade Ambiental e Mobilidade Condicionada.

Considerando a sua localização geográfica – dividida entre as freguesias de São Domingos de Rana (concelho de Cascais) e de Porto Salvo (concelho de Oeiras) – a zona de Talaíde está relativamente bem servida em termos de equipamento de saúde, tanto públicos como privados.

De acordo com a Carta de Equipamentos de Saúde do PDM de Cascais, a Freguesia de São Domingos de Rana conta com os seguintes Equipamentos de Saúde:

Equipamentos de Saúde - Rede Pública:

- Um equipamento da rede de cuidados primários: o Hospital de Cascais Dr. José de Almeida, que funciona desde 2010 em regime de parceria público-privada e serve tanto o concelho de Cascais quanto algumas freguesias de Sintra, especialmente na área de Saúde Materno-Infantil;
- Dois equipamentos da rede de respostas não hospitalares.

Equipamentos de Saúde - Rede Privada:

- Dois equipamentos da rede de respostas não hospitalares;
- Quatro clínicas de Medicina Geral e Medicina Dentária:

Na Freguesia de São Domingos de Rana sinaliza-se a existência de 10 Farmácias.

Equipamentos de Segurança e Proteção Civil

De acordo com o explicitado no GeoCascais, este PP insere-se na Área de Intervenção própria do Corpo de Bombeiros Voluntários de Carcavelos e São Domingos de Rana, fazendo também parte da área de jurisdição da Polícia de Segurança Pública, sendo salvaguardada pela 56.^a Esquadra da PSP, sita na localidade de Trajouce.

5.3 CARACTERIZAÇÃO PATRIMONIAL

5.3.1 Contexto

Entre 30 de maio de 2022 e 17 de junho de 2022, foram realizados trabalhos de sondagens de diagnóstico na AI do PPT, mais concretamente na Rua Tibério, em Talaíde, numa área designada por Quinta do Serigado, por técnicos especializados da empresa Neoépica, Lda., com o intuito de se aferir o potencial arqueológico do local e estabelecer eventuais medidas de minimização a aplicar em fase de projeto/obra.

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

5.3.2 Enquadramento Histórico e Arqueológico

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

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

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

No que se refere ao património arqueológico da região, encontramos na Carta Arqueológica de Cascais (CARDOSO, 1991) referências a fragmentos de ímbrices de época Romana ou Medieval no sítio designado por nº 115 – Penedo de Talaíde; uma necrópole tardo-romana e visigótica com sepulturas em covacho e do tipo caixa, designada por nº 116 – Necrópole de Talaíde (CNS 140); uma ara romana do século I e outros materiais arqueológicos no sítio designado de nº 117 – Talaíde; duas sepulturas de época romana ou visigótica no sítio designado por nº 118 – Talaíde II; uma sepultura do tipo covacho de época Romana ou visigótica no sítio designado por nº 119 – Talaíde III; três túmulos lajeados no sítio designado por nº 120 – Talaíde IV; e ainda o sítio nº 121, designado por Povoado de Talaíde.

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

5.3.3 Caracterização Arqueológica

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

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

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

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

Salienta-se que este relatório preliminar dos trabalhos arqueológicos efetuado e que está anexado ao presente relatório (ANEXO I), teve a aprovação da DGPC (atual Património Cultural, I.P.) conforme o Parecer igualmente em anexo a este relatório (ANEXO II).

5.4 CARATERIZAÇÃO DAS INFRAESTRUTURAS

5.4.1 Infraestruturas Viárias

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

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

5.4.2 Infraestruturas de Abastecimento de Água

A gestão do abastecimento de água no concelho de Cascais é da competência da Águas de Cascais (AdC), Empresa Concessionária do Sistema Municipal de Distribuição de Água e de Drenagem de Águas Residuais do município de Cascais, que assegura o serviço de fornecimento de água através da respetiva infraestrutura de distribuição.

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

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

5.4.3 Infraestruturas de drenagem de águas residuais domésticas

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

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

5.4.4 Infraestruturas de Águas Pluviais e Freáticas

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

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

5.4.5 Infraestruturas de Gás Combustível Canalizado

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

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

5.4.6 Infraestruturas de Eletricidade

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

5.4.7 Infraestruturas de Telecomunicações

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

5.4.8 Infraestruturas de Resíduos Sólidos Urbanos

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

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

5.5 IDENTIFICAÇÃO DE RISCOS E VULNERABILIDADES

A conceção de um modelo de ocupação territorial resiliente, com maior capacidade adaptativa e sustentável, requer uma atividade de planeamento e gestão assente em políticas públicas bem delineadas, em que o conhecimento profundo e o mapeamento dos riscos e vulnerabilidades e a inerente definição de medidas de prevenção e mitigação são *conditio sine qua non*.

A elaboração dos IGT deve, assim, orientar-se para a definição de regras de ocupação, utilização e transformação do solo em que a segurança de pessoas e bens sirva de mote e a existência de diferentes tipos de riscos naturais, ambientais e tecnológicos seja devidamente ponderada numa ótica de prevenção e redução dos potenciais impactes decorrentes de catástrofes naturais ou da ação humana.

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

Aliás, como preceitua o n.º 6 do artigo 26.º da Lei de Bases da Proteção Civil, aprovada pela Lei n.º 27/2006, de 03 de julho, na redação atual, os IGT devem estabelecer os comportamentos suscetíveis de imposição aos utilizadores do solo, tendo em conta os riscos para o interesse público relativo à proteção civil, designadamente nos domínios da construção de infraestruturas, da realização de medidas de ordenamento e da sujeição a programas de fiscalização.

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

Ora, para efeitos da elaboração da proposta de Plano foram ponderadas duas tipologias de riscos: naturais e tecnológicos.

Enquadram-se no conceito de riscos naturais, as cheias, as secas, os sismos, os incêndios florestais de origem natural e algumas situações meteorológicas extremas, como ventos fortes, precipitações e granizo intensos, nevoões, trovoadas, vagas de frio e ondas de calor. O risco associado à ocorrência de fenómenos naturais extremos pode comprometer o equilíbrio entre as comunidades e o ambiente natural, provocando frequentemente rutura entre os dois.

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

Atendendo aos vários tipos de riscos naturais acima identificados, os riscos sísmicos são considerados os mais suscetíveis de afetarem direta ou indiretamente a área de intervenção do PPT.

O conceito de risco tecnológico reporta-se aos perigos associados ao uso e desenvolvimento de tecnologias e engloba uma panóplia de sinistros, como acidentes industriais, colapsos de infraestruturas, emergências radiológicas e incêndios em edifícios. Esses eventos são, por norma, súbitos e não planeados, resultando da atividade humana e podem causar danos significativos a pessoas, bens e mesmo ao meio ambiente.

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

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

Enquanto reforço das medidas de mitigação consideradas em sede de planeamento, deverá, após a construção dos edifícios, ser equacionada pelos Serviços Municipais de Proteção Civil de Cascais a elaboração de um Plano de Emergência externo que abranja a área de intervenção do PPT.

5.5.1 Riscos Naturais

Os fenómenos sísmicos potenciam a ocorrência de danos, que podem resultar em perdas humanas e materiais significativas. Podem, a este propósito, enunciar-se como alguns dos seus principais impactes a verificação de mortes, feridos e/ou desalojados, os impactos económicos decorrentes do colapso de edifícios e de outras infraestruturas e dos custos inerentes à respetiva reconstrução ou reparação, os custos resultantes da interrupção da atividade produtiva, que se repercutem negativamente na economia local e ainda os próprios impactos ambientais, resultantes nomeadamente dos deslizamentos de terras.

A extensão e grau dos danos provocados pelos sismos resultam da intensidade da ação sísmica e da vulnerabilidade dos elementos expostos.

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

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

Em face do exposto, ao nível do risco sísmico, a proposta de Plano contempla a existência de algumas áreas que, pelas suas características, nomeadamente dimensão e desafogo, em caso de ameaça, estarão capacitadas para receber a população e auxiliar a proteção civil e demais atores em operações de socorro e ações de emergência.

Para além das medidas mitigadoras acima referidas, sublinha-se ainda que o pré-dimensionamento e o traçado das vias foram desenvolvidos de forma a possibilitar a rápida intervenção de viaturas de socorro em caso de emergência e que, em fase de execução do Plano deverão ser naturalmente adotadas as necessárias medidas de minimização, garantindo-se o cumprimento da legislação em vigor em matéria de licenciamento dos edifícios.

5.5.2 Riscos Tecnológicos

Os incêndios urbanos podem espoletar a ocorrência de danos idênticos aos atrás expostos, aos quais acrescem, ainda, os efeitos decorrentes da destruição da biodiversidade, dos fumos expelidos e da libertação de gases tóxicos que se repercutem negativamente no meio ambiente.

No que concerne ao risco de incêndio urbano, a proposta de Plano foi elaborada em estrita observância da legislação aplicável, designadamente, o Regime Jurídico de Segurança contra Incêndio em Edifícios – “**SCIE**”, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 220/2008, de 12 de novembro, na sua redação atual e o Regulamento Técnico de Segurança contra Incêndio em Edifícios, aprovado pela Portaria n.º 1532/2008, de 29 de dezembro, na sua redação atual.

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

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

Nos termos do SCIE, os edifícios previstos no Plano são classificados nos seguintes tipos:

Parcela 1 – Tipo VII

Parcela 2 – Misto do Tipo VIII e IX

Parcela 3 – Tipo VII

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

6. O TURISMO

6.1 CASCAIS: UM DESTINO REPLETO DE ATRATIVIDADES E OFERTA TURÍSTICA

Cascais é considerada uma das localidades mais emblemáticas do país, tendo já granjeado uma posição de relevo no panorama dos destinos turísticos de excelência a nível internacional.

A sua localização geográfica, na região costeira do distrito de Lisboa e protegida pela serra de Sintra, justifica o seu clima ameno, com verões quentes e invernos suaves, tornando-a um destino apetecível em todas as estações do ano.

Esta vila destaca-se, desde logo, não só pela sua beleza natural, mas também, pela sua localização estratégica, dado encontrar-se localizada a cerca de 30 km a oeste de Lisboa, capital de Portugal. A vila é facilmente acessível por carro, comboio, e autocarro, com um trajeto de aproximadamente 30 a 40 minutos, o que torna a viagem muito apelativa para quem visita Lisboa e deseja explorar a costa ou desfrutar de um ambiente mais tranquilo.

No contexto das conectividades, o Aeroporto Municipal de Cascais, assume-se como uma das infraestruturas de maior interesse estratégico para o concelho. Pese embora presentemente não configure um Hub internacional ou comercial de grande porte, desempenha um papel importante na aviação regional de Portugal, especialmente no âmbito da aviação privada, atividades aeronáuticas e treino de pilotos, projetando-se que no futuro venha a constituir uma alternativa sólida ao Aeroporto Internacional de Lisboa, especialmente para voos menores e atividades de aviação geral.

A linha de comboio que estabelece a ligação Lisboa - Cascais oferece um passeio cénico ao longo da costa atlântica, atravessando várias localidades de grande beleza. Este acesso direto à capital faz de Cascais um destino perfeito para quem quer combinar a vivência urbana de Lisboa com a tranquilidade e o charme de uma localidade costeira.

Cascais brinda os seus visitantes com vistas panorâmicas magníficas sobre o Oceano Atlântico, uma costa rica em paisagens naturais e uma atmosfera relaxante, mas luxuosa. A proximidade ao mar é um dos seus maiores atrativos, possuindo várias praias de águas límpidas e calmas, ideais para o turismo de praia e para a prática de desportos aquáticos, como o surf, windsurf ou o *stand-up paddle*.

No quadro das suas praias mais populares destacam-se:

- Praia da Rainha: Pequena e encantadora, localizada no coração de Cascais.
- Praia do Guincho: Famosa pelas suas ondas fortes e paisagens deslumbrantes, ideal para os amantes do surf.
- Praia de Carcavelos: Uma das maiores praias da região, perfeita para famílias e para a prática de desportos como o voleibol de praia e surf.

A Marina de Cascais é, sem dúvida, um dos maiores atrativos turísticos da vila, com uma localização privilegiada e oferece uma ampla gama de serviços de alta qualidade, da restauração, aos desportos náuticos, atividades aquáticas e lazer, dando um forte contributo para a economia local e para o desenvolvimento do turismo sustentável na região. Ao longo do ano, é, de igual modo, palco de vários eventos, incluindo regatas internacionais, festivais de música, exposições de arte e outros acontecimentos culturais.

Cascais integra-se numa área de elevada riqueza ecológica e paisagística, célebre pelas suas serras, trilhos e vistas panorâmicas. Na sua diversidade natural, destaca-se o Parque Natural de Sintra-Cascais, que propicia aos amantes da natureza a possibilidade de praticarem uma panóplia de atividades ao ar livre, como caminhadas, ciclismo e observação de fauna e flora.

A natureza e a sustentabilidade ambiental são temas de enorme importância para o Município, que se preocupa em oferecer uma ampla variedade de parques urbanos e espaços verdes, criando ambientes tranquilos e agradáveis para relaxar, passear e praticar atividades ao ar livre.

No âmbito das atividades praticadas ao ar livre, a exemplo do surf, o golfe assume-se como uma das ofertas “âncora” de Cascais, proporcionada não só pelas condições climáticas do concelho, mas também pela qualidade das infraestruturas existentes para a prática deste desporto, podendo indicar-se, a título meramente exemplificativo: o Campo de Golfe Oitavos Dunes, o Clube de Golfe Estoril, o Onyria Golf Resorts e o Golfe Quinta da Marinha.

Cascais é também história, remontando a sua pegada histórica ao período paleolítico e foi fortemente influenciada por várias civilizações, designadamente a civilização romana. Aquela que nascera como uma pequena vila de pescadores, conheceu um surto de popularidade no século XIX, espoletado pela família real portuguesa, que a escolheu para sua residência de verão. Nessa sequência, tornou-se igualmente o destino de veraneio preferido das elites portuguesas e estrangeiras, facto que, aliado a outros fatores, como por exemplo a chegada dos caminhos-de-ferro, veio contribuir fortemente para o seu progresso enquanto importante centro cultural e turístico.

A riqueza arquitetónica de Cascais espelha a diversidade, a abundância e a evolução da vila ao longo dos séculos, agregando influências de várias épocas, estilos e correntes europeias. O seu estilo de fusão combina arquitetura histórica, modernista, *art deco* e

contemporânea, criando uma paisagem urbana original, onde o passado se mescla harmoniosamente com o presente.

Cascais assoma-se como um importante centro cultural, tanto no espectro nacional como internacional, sendo a sua oferta vasta e diversificada, refletindo a riqueza da sua história, a sua identidade cosmopolita e o seu compromisso com a promoção da arte e da cultura.

Oferece uma pluralidade de museus, teatros, eventos culturais e festivais, com uma programação dinâmica, capaz de agradar a todos os gostos e idades.

No seio da sua riqueza histórica, arquitetónica e cultural merecem especial destaque:

- Centro Histórico: O centro da Vila de Cascais evidencia o charme típico de vila de pescadores, com ruas estreitas, casas coloridas e praças encantadoras.
- Cidadela de Cascais: Um complexo histórico que inclui o Palácio da Cidadela (residência real no século XIX), o Museu da Cidadela e as fortificações, oferecendo uma excelente vista para o mar.
- Fortaleza de Nossa Senhora da Luz: Construída no século XVI, esta fortaleza foi uma das principais defesas de Cascais contra invasões marítimas e é um marco importante do seu património militar.
- Igreja de Nossa Senhora da Assunção: Situada no centro histórico de Cascais, esta igreja de arquitetura barroca foi construída no século XVI e é um dos edifícios religiosos mais antigos da vila.
- Casa de Santa Maria: Uma das casas mais emblemáticas de Cascais, construída no início do século XX com um estilo arquitetónico que mistura o tradicional português com influências árabes.
- Palácio Seixas: Edifício histórico e emblemático localizado em Cascais.
- Casas e Vilas de Veraneio: No século XIX, a vila de Cascais foi uma popular estância de férias da aristocracia europeia, o que resultou na construção de Casas de Veraneio, que ainda hoje marcam a paisagem urbana.
- Museu Condes de Castro Guimarães: Instalado num palácio construído no início do século XX, este museu apresenta uma rica coleção de arte e objetos históricos, incluindo arte oriental, pintura europeia e mobiliário de época.
- Casa das Histórias Paula Rego: É um dos principais espaços culturais de Cascais e um dos mais importantes museus de arte contemporânea em Portugal. Dedicado à obra da

artista Paula Rego, uma das figuras mais representativas da arte contemporânea portuguesa, o museu é um reflexo do seu legado artístico.

- Centro Cultural de Cascais: Um importante espaço cultural que organiza exposições de arte contemporânea, teatro, música e outras atividades culturais.

Fruto da versatilidade e dinamismo da sua agenda cultural, Cascais é frequentemente palco de grandes eventos associados à cultura, desporto, música, gastronomia, mercados temáticos e festividades tradicionais, que cativam não só a população residente, mas também visitantes de outras regiões do país e de além-fronteiras.

Entre os principais eventos que possuem o cunho "Cascais", merecem especial realce: o Festival de Jazz de Cascais, o Cascais Vela, as Festas de Nossa Senhora da Luz, o Festival de Gastronomia de Cascais, o *Iron Man* e a Maratona de Cascais, as Festas do Mar e a "*Cascais Christmas Village*".

A gastronomia e os vinhos, designadamente o de Carcavelos, são outros dois fatores de grande atratividade, não fosse Portugal reconhecido internacionalmente pela sua diversidade e riqueza nestes domínios.

Cascais faz igualmente jus à reputação gastronómica portuguesa, oferecendo uma deliciosa gastronomia local, em que os pratos de peixe e marisco se assumem como as principais especialidades, refletindo a tradição marítima local. Aos tradicionais restaurantes de comida típica portuguesa, acrescem os restaurantes de Autor e as gastronomias internacionais que, pela sua variedade e excecional qualidade, proporcionam o deleite dos seus clientes.

Cascais destaca-se, nos mesmos moldes, pela sua pluralidade de oferta ao nível do alojamento turístico, denotando a existência de um considerável número de hotéis de luxo, resorts e alojamentos boutique, alguns deles especialmente vocacionados para quem procura experiências relacionadas com o bem-estar e relaxamento, podendo beneficiar de tratamentos revigorantes em *spas* luxuosos.

Todos estes fatores de atratividade que colocam Cascais nos roteiros turísticos tornam-na um destino apetecível para passar férias com amigos ou em família, fazer um *City Break*, ou até mesmo para o segmento *MICE* (do inglês, *Meetings, Incentives, Conferences, and Exhibitions*), que envolve a organização de eventos profissionais e corporativos, como conferências, feiras comerciais, reuniões de negócios, incentivos corporativos e outros eventos relacionados.

Outro fator tido em consideração por muitos dos turistas que visitam Cascais respeita à sua grande proximidade com outras atrações turísticas do país, proporcionando-lhes a possibilidade de com bastante facilidade e a custos reduzidos visitarem destinos como Lisboa, Sintra, Ericeira e Mafra.

Em síntese, Cascais combina cultura, história, sol, praia, paisagens deslumbrantes, história, cultura, gastronomia e lazer, prometendo momentos inesquecíveis e uma experiência única a todos os seus visitantes.



Figura 32. Imagem fotográfica de Cascais (sol, praia, história, arquitetura e cultura) Fonte: *site Visit Cascais*

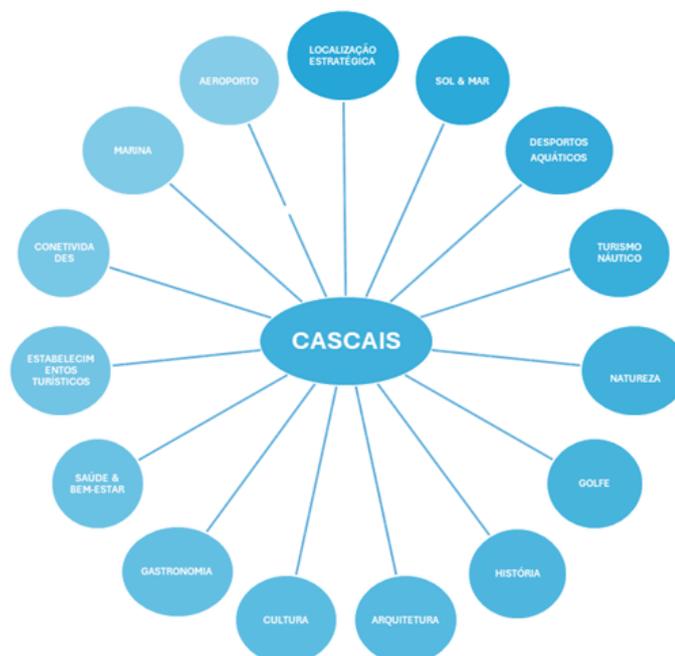


Figura 33. Cascais: Fatores de competitividade. Fonte: CMC

6.2 CARATERIZAÇÃO DO MERCADO TURÍSTICO

O turismo é a atividade económica com maior expressão no âmbito das exportações nacionais. As receitas turísticas representaram, em 2019, 8,7% do Produto Interno Bruto (PIB), sendo esta atividade responsável por 52,3% das exportações de serviços e por 19,7% das exportações totais nacionais.

A AML ocupa a posição de 2.º destino turístico do país, tendo registado em 2019 cerca de 18,5 milhões de dormidas, atrás da Região do Algarve onde se verificou um número próximo dos 21 milhões. Cascais é, por seu turno, o 9.º concelho a nível nacional em termos de capacidade de alojamento, com 4.040 camas nos seus estabelecimentos hoteleiros. Oeiras, conta com 7 estabelecimentos hoteleiros e 1.651 camas. Sintra tem 13 unidades hoteleiras e 1.704 camas, e Mafra tem 5 unidades hoteleiras e 564 camas.

Em 2019 o total de dormidas no concelho de Cascais cifrou-se em cerca de 1,6 milhões, tendo-se verificado uma quebra acentuada no ano de 2020, cujo número de dormidas se cifrou em cerca de 0,46 milhões, fruto dos efeitos da Pandemia Covid 19. Em 2021 começaram a sentir-se os efeitos da recuperação deste importante setor económico, tendo sido contabilizadas cerca de 0,74 milhões de dormidas e cerca de 1,5 milhões em 2022.

Sendo consabido que o concelho de Cascais é um destino turístico bastante valorizado, com uma oferta diversificada que abrange vários segmentos de turismo (de lazer, de luxo, de negócios e eventos), não surpreende que represente cerca de 10% da oferta de estabelecimentos de alojamento turístico da AML, posicionando-se a seguir a Lisboa, que é o principal destino turístico com 378 estabelecimentos de alojamento turístico (53%).

6.2.1 Oferta turística

O quadro seguinte reflete a evolução do número de estabelecimentos turísticos e da capacidade de alojamento (camas) entre 2017 e 2020 a nível Nacional, na Área Metropolitana de Lisboa e no concelho de Cascais. Apresenta-se, ainda, a contribuição percentual do concelho de Cascais no contexto da AML e da AML no contexto Nacional.

Unidade Geográfica	Anos	Estabelecimentos					Capacidade de alojamento				
		Totais	%	Hotelaria	Alojament o local	Turismo no espaço rural	Total	%	Hotelaria	Alojament o local	Turismo habitação /rural
Portugal	2017	5840		1758	2663	1419	402832		312982	66640	23210
	2018	6868		1865	3534	1469	423152		321010	78155	23987
	2019	6868		1923	3223	1687	443157		328577	87997	26583
	2020	5183		1569	2240	1374	344757		260680	60647	23430
AML	2017	771	13,2	303	449	19	80416	20,0	63190	16910	316
	2018	908	13,2	315	575	18	84184	19,9	63596	20338	250
	2019	1155	16,8	338	794	23	92174	20,8	66174	25682	318
	2020	707	13,6	233		455	60047	17,4	44214	15464	369

Quadro 03. Estabelecimentos turísticos e da capacidade de alojamento (camas) entre 2017 e 2020 a nível Nacional. Fonte INE.

Unidade Geográfica	Anos	Estabelecimentos					Capacidade de alojamento				
		Totais	%	Hotelaria	Alojament o local	Turismo no espaço rural	Total	%	Hotelaria	Alojament o local	Turismo habitação /rural
Cascais	2017	73	9,5	39	34	-	8536	10,6	7747	789	
	2018	82	9,0	38	43	1	8516	10,1	7523	-	-
	2019	104	9,0	38	65	1	8937	9,7	7382	-	-
	2020	76	10,7	29	45	2	6772	11,3	5578	-	-

Fonte: INE, Inquérito à permanência de hóspedes na hotelaria e outros alojamentos – 2017-2020

Quadro 04. Estabelecimentos turísticos e da capacidade de alojamento (camas) entre 2017 e 2020 na Área Metropolitana de Lisboa e no concelho de Cascais. Fonte INE.

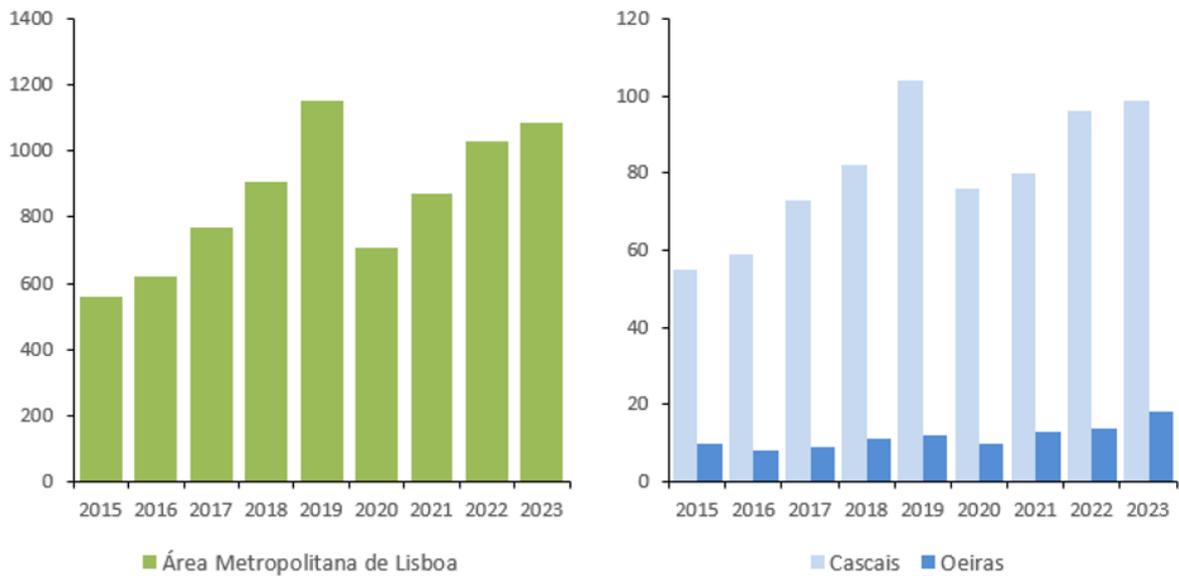
De acordo com a informação publicada pelo INE, o número de Alojamentos Turísticos (alojamento local com 10 ou mais camas) da NUT II AML apresentou, no período entre 2015 e 2023, uma Taxa Crescimento Médio Anual (“**TCMA**”) de 10,94%, tendo-se contabilizado um total de 1.084 estabelecimentos no ano de 2023.

No concelho de Cascais, a oferta turística evidenciou uma TCMA de 8,95%, inferior, portanto, à região de Lisboa, encontrando-se registados, no ano de 2023, 99 estabelecimentos.

Já o concelho vizinho, Oeiras, alcançou uma TCMA de 9,18%, assinalando-se, em 2023, a existência de 18 estabelecimentos desta natureza.

Tal como anteriormente referido, em 2020 observou-se uma diminuição generalizada do número de alojamentos, devido ao período pandémico. Nos anos imediatamente

subsequentes notou-se uma recuperação da oferta, contudo ainda aquém dos valores pré-pandemia.



*Alojamento local com 10 ou mais camas

Figura 34. Número total de estabelecimentos de alojamento turístico na AML, Cascais e Oeiras. Fonte: INE

Assim, verifica-se que oferta turística no concelho de Cascais concentra 9,47% dos alojamentos turísticos da região, valor muito superior ao concelho de Oeiras, que agrega, apenas, 1,38% da oferta.

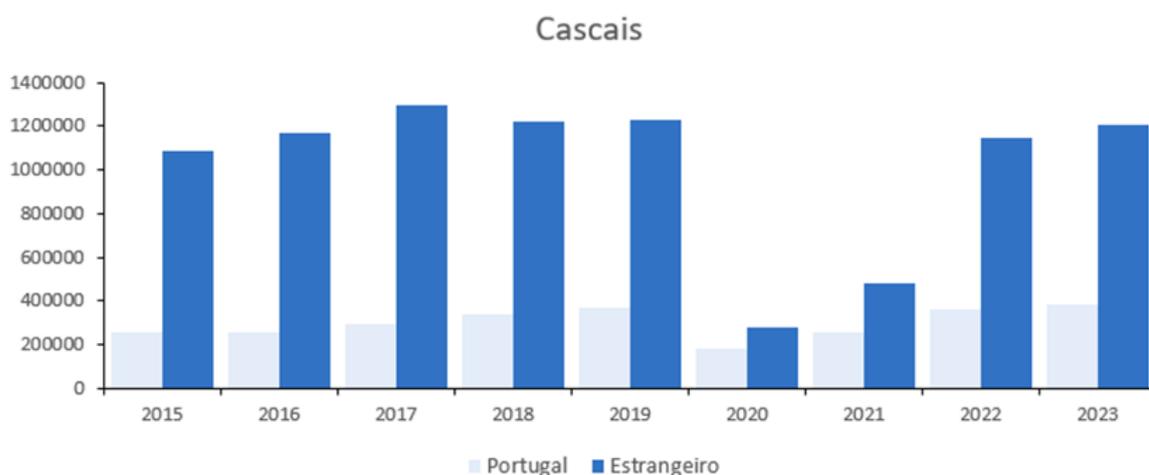
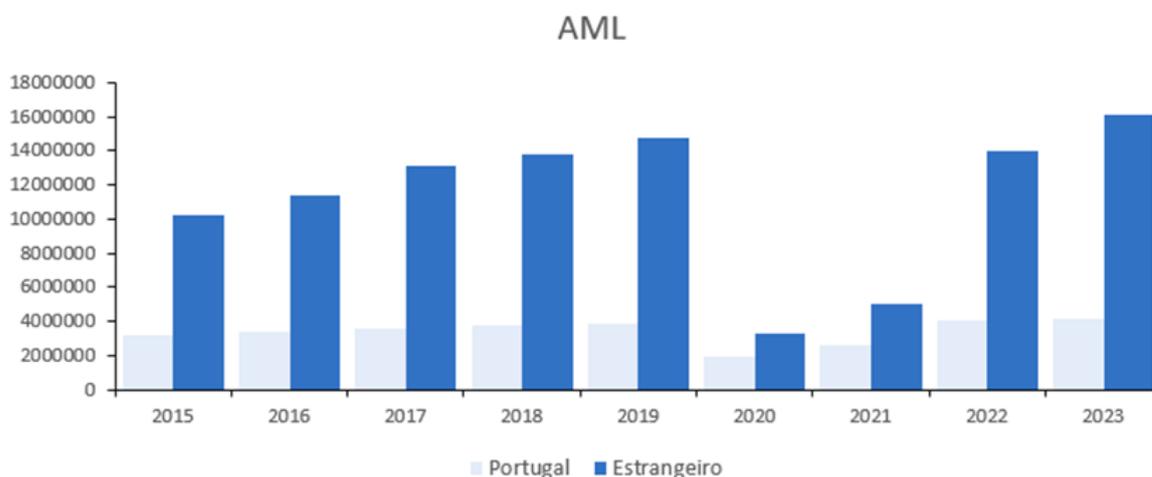
Apesar de o concelho de Cascais assumir uma posição de relevo no contexto do mercado turístico nacional, não pode, contudo, deixar de se sinalizar que na envolvente da área de intervenção do Plano não existe qualquer oferta turística, lacuna que será colmatada com a implementação do empreendimento turístico previsto no Plano.

6.2.2 Procura turística

No âmbito da procura turística, verificou-se igualmente um crescimento para o período em análise, com exceção do período pandémico. Nesse contexto, e segundo a informação recolhida pelo INE, entre os anos de 2015 e 2023, as dormidas em Alojamentos Turísticos

a operar na NUT II AML, apresentaram uma TCMA de 19,31%, registando, no ano de 2023, um total de 20.2 Milhões de dormidas.

Relativamente à evolução do número de dormidas nos Alojamentos Turísticos por mercado de origem, verifica-se um predomínio de dormidas dos turistas estrangeiros, tanto para a NUT II AML como para os concelhos de Cascais e Oeiras. Analisando, em específico, as dormidas nos Alojamentos Turísticos na NUT II AML, verifica-se uma TCMA de 25,57% de dormidas de estrangeiros, valor superior às dormidas de nacionais, o qual se cifrou em 7,6%, tendência acompanhada pelo concelho de Cascais, com valores de 19% e 9,5%, respetivamente.



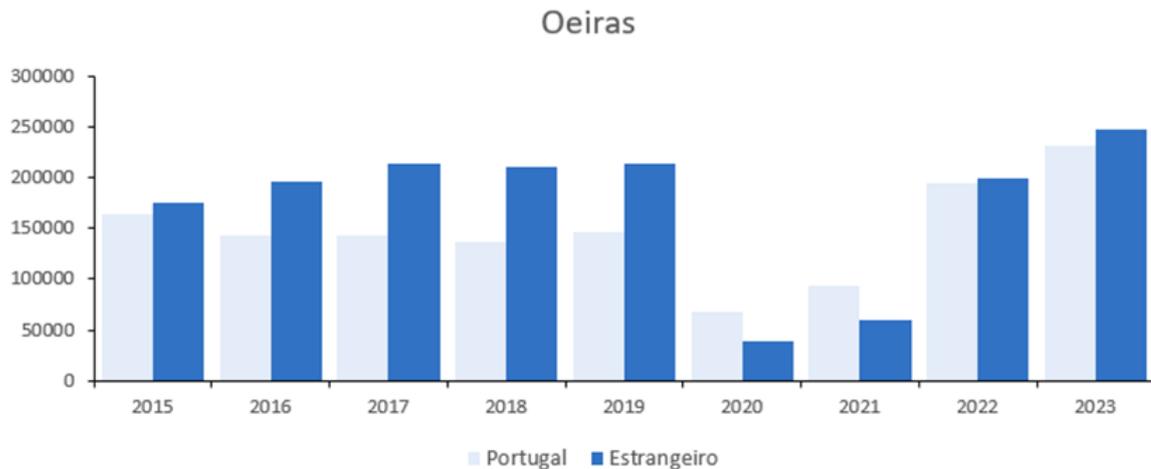


Figura 35. Número de dormidas por NUT II AML e concelhos de Cascais e Oeiras. Fonte: INE

6.3 O SEGMENTO DO TURISMO DE SURF E A OPORTUNIDADE DA WAVE POOL

O papel do surf enquanto força propulsora no panorama turístico nacional é expressamente reconhecido no "[Plano Estratégico de Turismo para a Região de Lisboa 2020-2024](#)", que vem realçar que o "O surf tem sido cada vez mais impulsionador do Turismo Sol e Mar na Região (AML). (...) A Ericeira é #34 no ranking dos 50 melhores spots de surf da CNN. A Costa marítima Portuguesa, desde o Algarve até Peniche, é reconhecida como das melhores do mundo em diversos rankings do setor". O mencionado plano estratégico, salienta, de igual modo, que:

- Lisboa, Cascais e Sintra configuram o centro de promoção internacional da Região;
- Cascais apresenta a estada média mais elevada dos 18 concelhos da Região de Lisboa;
- Cascais é visto pelo turista como tendo marca própria, destacando-se em diversos segmentos turísticos, tais como Patrimonial e Cultural, Golfe, Lazer e Sol, complementados com os segmentos de Natureza, Surf; Gastronomia e Enoturismo;
- Cascais alberga cerca de 34 mil empresas, com 81 mil pessoas ao serviço (2021), com tendência de crescimento positivo no n.º de empresas (variação de +25% entre 2011 e 2021);
- Oeiras alberga cerca de 26 mil empresas, com 161 mil pessoas ao serviço (2021), revelando igualmente tendência de crescimento positivo no n.º de empresas (variação de +13% - 2011 - 2021), constituindo-se como um dos polos empresariais mais fortes da Região.

Ora, o segmento do turismo de surf está inequivocamente associado a um perfil de utilizador que, por norma, gosta de sentir a adrenalina, procurar novas emoções e que valoriza a qualidade das praias, o clima, a qualidade do meio ambiente, variedade de ondas e a oportunidade de aprender ou evoluir na prática de surf.

O posicionamento geoestratégico do empreendimento proposto, aliado ao facto de as condições físicas do mar nem sempre se conjugarem para a prática da modalidade de forma estimulante e segura permitem, desde já, antecipar que o mesmo irá beneficiar dos fluxos turísticos internacionais, designadamente dos surfistas que transitam entre os principais *spots* de surf no arco Mafra – Carcavelos e o aeroporto internacional de Lisboa.

Acresce, ainda, mencionar que a estabilidade, consistência e garantia de qualidade das ondas que serão produzidas na piscina de ondas, que proporcionará a almejada “onda perfeita” independentemente das condições climáticas ou da estação do ano, consubstancia uma declarada mais-valia para o empreendimento, que associada à comodidade das facilidades complementares do equipamento âncora, será decerto valorizada pela comunidade de surfistas locais da denominada “zona da linha” e de Lisboa, e constituirá igualmente um atrativo para todos aqueles que ainda não são muito experientes nesta atividade desportiva ou que ainda nem se iniciaram atividade, pelos condicionalismos logísticos que envolve, e que com um equipamento desta natureza poderão ir, a título individual ou integradas em dinâmicas corporativas (beneficiando duma localização que transporta a praia para a zona do escritório, da empresa, do parque de ciência e tecnologia), aprender e praticar surf, com níveis de segurança e de conforto idênticos aos de uma vulgar ida ao ginásio.

Paralelamente, a componente formativa permitirá integrar a prática do surf no catálogo de atividades complementares ao currículo dos estabelecimentos educativos e sociais da envolvente, públicos e privados, o que contribuirá para o enraizamento da modalidade desde as classes etárias mais jovens, com o conseqüente aumento do número de praticantes em geral, numa ótica de democratização deste desporto, e ainda, com um enorme potencial para a identificação de novos talentos com capacidades para singrar ao mais alto nível mesmo em comunidades que não têm por tradição o contato com a modalidade.

Neste contexto e em face da localização e posicionamento deste equipamento num mercado com elevado potencial geoestratégico, a sua vocação principal para o segmento do turismo do Surf será seguramente robustecida com uma vantagem competitiva acrescida noutros segmentos de oferta turística, designadamente nos segmentos de negócios (*corporate*), cultural, de famílias, outros desportos e residencial, e, vice-versa,

uma vez que permitirá acrescentar valor aos segmentos ditos “tradicionais” com o oferta da experiência do surf.

7. ESTRATÉGIA DE DESENVOLVIMENTO

7.1 DO MODELO DE DESENVOLVIMENTO ECONÓMICO AO COMPLEXO DE EQUIPAMENTO

A proposta de ocupação urbanística do PPT assume não só uma dimensão claramente estratégica para o município, exercendo, de igual modo, uma influência de cariz supramunicipal orientando-se para a qualificação dos espaços público/privados, através de uma coerente inserção paisagística das parcelas que o compõem.

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

Conforme anteriormente mencionado no capítulo dedicado ao Enquadramento Legal – Enquadramento do Plano nos IGT, no PROTAML, a área de intervenção do PPT encontra-se integrada em Área Urbana a Estruturar e Ordenar. A proposta de ocupação enquadra-se, assim, na necessidade de ordenamento daquele território e funcionará como um motor para o desenvolvimento sustentável e dinamizador desta área do Concelho no contexto da sua qualificação espacial e funcional.

Impõe-se, ainda, realçar que a área do PPT se localiza junto a um Polo de I&D (Investigação e Desenvolvimento), numa zona onde se prevê o reforço dos fluxos e conetividades entre diversos polos de desenvolvimento.

No sentido de se assegurar e reforçar a estruturação e consolidação da rede viária municipal, o PPT contempla a construção de uma via transitória compatível com a solução definitiva para a via de Nível 3 (Via Alternativa à Estrada Octávio Pato – Talaíde), prevista no Programa de Financiamento / Execução da alteração do PDM, a executar em momento oportuno a definir pela entidade responsável pela respetiva execução (Município de Cascais), a qual permitirá assegurar a adequada ligação e articulação com o concelho de Sintra, melhorando de forma expressiva a acessibilidade em toda esta área.

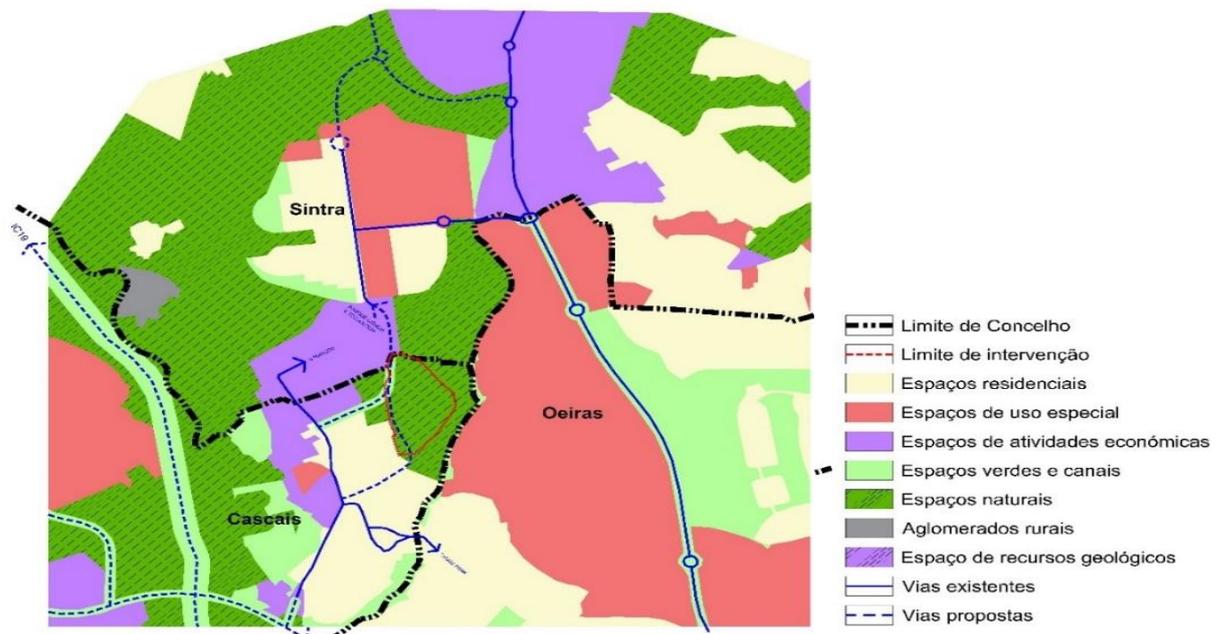


Figura 36. Esquema do PDM em vigor e do Zonamento de Uso do Solo dos Concelhos vizinhos

Considerando que a proposta do Plano prevê a criação de um Equipamento Privado de Uso Público vocacionado para o lazer, formação e atração turística nos panoramas nacional e internacional, é evidente a relação de complementaridade deste equipamento com os diversos polos empresariais e de desenvolvimento existentes na interceção dos três Concelhos: o *Tagus Park*, em Oeiras, onde se localiza um Polo do Instituto Superior Técnico, e o Parque de Ciência e Tecnologia, em Sintra, no qual se encontra instalado um Polo da Universidade Católica Portuguesa, antevendo-se que este novo empreendimento, virá a contribuir decisivamente para o reforço da centralidade desta área do concelho de Cascais, potenciando a regeneração de Talaíde e a criação de novas sinergias.

7.2 DA SUSTENTABILIDADE SÓCIO – TERRITORIAL E AMBIENTAL

7.2.1 Sustentabilidade Sócio – Territorial

A sustentabilidade sócio-territorial representa um conceito de enorme relevância no contexto da conceção de um plano de pormenor, na medida em que visa garantir que o processo de urbanização seja equilibrado, justo e eficiente, enquanto respeita os direitos das pessoas e do meio ambiente, procurando resolver questões imediatas de uso do solo, mas também numa perspetiva de longo prazo, preparando o território para as gerações vindouras.

Norteadas por preocupações desta natureza, a elaboração da proposta do Plano, teve por base os seguintes princípios orientadores:

- A promoção de políticas de descentralização dos investimentos pelo território fundamentadas num desenvolvimento harmonioso e sustentado, onde as diversas dimensões social e ambiental se integram, com vista a melhorar a qualidade de vida dos cidadãos;
- A sustentabilidade ambiental, encarando a preservação e a valorização ambiental como premissas fundamentais de criação de desenvolvimento;
- A garantia de um correto enquadramento em matéria de proteção ambiental, de ordenamento do território, de urbanismo e de inserção na paisagem;
- A qualificação do território, elegendo o ambiente como fator de competitividade;
- O reforço das acessibilidades;
- A promoção de padrões construtivos qualificados baseados em conceitos ecológicos de otimização energética, de gestão da água, de gestão de resíduos e recolha seletiva;
- A minimização dos impactes ambientais decorrentes das atividades em presença, produtos e serviços, prevenindo a poluição e efetuando uma utilização racional dos recursos;
- A valorização dos recursos humanos, da empregabilidade e do emprego, mediante uma política de formação ativa e a contratação de recursos humanos locais, respondendo a critérios de assiduidade, pontualidade e conhecimento profundo da realidade local, fatores determinantes na promoção da criação de riqueza e bem-estar da comunidade;
- A modernização e diversificação dos equipamentos públicos, da oferta turística do sector comercial, através de uma proposta com valor acrescentado;
- O acesso a equipamentos de lazer e de bens e serviços;
- O incremento do lazer, do desporto e do turismo;
- A potenciação de sinergias privadas como motor dos processos de intervenção e concertação que garantam a integração de objetivos de natureza económica, social e cultural.

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

A localização do equipamento público nos termos preconizados na proposta do PPT, configura um fator de relevo na promoção da equidade territorial, no sentido em que fomenta a igualdade de oportunidades e a redução de assimetrias territoriais que se verificam nomeadamente na zona de Talaíde, contribuindo, por conseguinte, para uma verdadeira e sustentável coesão sócio-territorial.

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

A instalação deste equipamento, marcado pela sua singularidade, contribuirá indubitavelmente para a melhoria sustentada das condições de vida e qualidade urbana da população de Talaíde, do concelho de Cascais em geral, bem como dos concelhos limítrofes.

7.2.2 Sustentabilidade Ambiental

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

A proposta urbanística concebida propõe a requalificação ambiental e paisagística da área de intervenção do PPT e a implantação de amplas áreas verdes privadas de uso público, com boa acessibilidade, próximos da população, contribuindo para a concretização do corredor ecológico em "*continuum naturale*" dos terrenos a Nascente, adjacentes à ribeira. Essas áreas, para além de servirem de apoio e enquadramento da piscina, possuirão áreas de lazer para a prática de desportos ao ar livre.

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

Em concreto, deverão ser implementadas as seguintes orientações:

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

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

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

7.2.3 Certificação da procura de sustentabilidade

No quadro da procura da sustentabilidade do PPT, foi promovido um processo de avaliação da proposta do Plano, tendo sido seguidos os princípios do sistema voluntário de orientação e certificação da procura de sustentabilidade "LiderA", que acompanhou e certificou o seu desempenho desde a fase inicial do desenvolvimento da referida proposta.

8. CONTEÚDO E OBJETIVOS DO PROGRAMA DO PLANO

8.1 OBJETIVOS GERAIS

Assumem-se como objetivos gerais do Plano o desenvolvimento económico e social e a regeneração urbana de Talaíde, notoriamente uma das zonas mais desqualificadas e depreciadas do Concelho, por via da implementação de um empreendimento de reconhecido interesse estratégico municipal e supramunicipal que, pelo seu expectável retorno social, cultural e económico, contribuirá significativamente para a melhoria da qualidade de vida da população local, bem como para reforçar a representação do concelho de Cascais enquanto território de excelência.

O modelo de ocupação em apreço consubstancia-se na construção de uma “Wavepool” (piscina de ondas), equipamento de utilização pública destinado à aprendizagem e prática de surf, alicerçado por um edifício de apoio dotado de espaços com valências distintas, dos quais se destacam o ginásio, a piscina de 25 metros, os balneários e os espaços de restauração, complementado com a oferta de dois estabelecimentos hoteleiros, um hotel e um hotel-apartamentos, que permitirão responder satisfatoriamente às necessidades de utilização já identificadas em projetos similares, designadamente ao nível do alojamento, proporcionando uma experiência singular.

Na realidade, tal como mencionado anteriormente, a aptidão deste projeto para a promoção do desenvolvimento territorial nas suas diversas vertentes já havia sido anteriormente reconhecida pelo Município, no âmbito de um PIP homologado favoravelmente em 2021, que considerou a realização deste investimento privado de natureza estratégica.

Atualmente, a viabilização deste programa está condicionada à reclassificação do solo rústico para urbano, por via da elaboração de um plano de pormenor com efeitos registais, afigurando-se, para tanto, imprescindível assegurar-se o cumprimento dos pressupostos legais enunciados no artigo 72.º do RJIGT e no artigo 8.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, atento ao carácter excecional que esta operação de reclassificação reveste.



Figura 37. Imagem 3D da potencial implantação da piscina de ondas em Talaíde, Cascais.

A localização dos terrenos nos quais será instalada a piscina de ondas e respetivas edificações associadas, é excelente e única. A este propósito, cumpre salientar os seguintes aspetos:

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

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

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

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

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

Embora o plano de água da Piscina de Ondas (*Wavepool*) seja considerável, a verdade é que, em termos de consumo de água, o impacto será relativamente diminuto. A construção do reservatório superior pelas Águas de Cascais, mesmo não estando ainda operacional, permitirá o abastecimento de todo o empreendimento e reforçará o abastecimento a Talaíde.

No entanto, esta questão não foi descurada, tendo sido realizados estudos no sentido de se encontrarem diversas alternativas de abastecimento e reaproveitamento de água para a Piscina de Ondas, de forma a minimizar os consumos da rede pública.

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

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

Garantir-se-á, assim, o acesso da população residente a uma diversidade de equipamentos de utilização coletiva, aptos a satisfazer algumas das suas necessidades – importando sublinhar estar em causa a criação de um equipamento que, pela sua unicidade, satisfará necessidades da população local, intermunicipal, regional e mesmo nacional.

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

Considerando a envergadura de um projeto desta natureza, cuja implementação carece, desde logo, de um espaço de dimensões apreciáveis, é notória a inexistência de solo urbano disponível nas áreas urbanas existentes no concelho de Cascais que satisfaça o aludido requisito espacial.

Importa, por seu turno, realçar que a seleção da localização para a implementação do empreendimento em Talaíde foi precedida de um estudo de viabilidade económico-financeira do Projeto, sustentado na análise profunda de várias componentes técnicas, económicas e jurídicas, desde logo no respetivo enquadramento cultural e ambiental, bem

como na previsão da possibilidade de criação de um motor de desenvolvimento e regeneração desta zona periférica do Concelho.

Numa perspetiva meramente económico-financeira, sempre se dirá, com base nos resultados práticos observados nas diversas piscinas de ondas existentes nos “quatro cantos do mundo”, em que se comprovou a capacidade de atrair turistas de surf nacionais e internacionais, de criar empregos locais (mais de 100 empregos diretos) e de fornecer um forte impulso económico e social para a comunidade local, que este equipamento, à semelhança dos demais, terá um grande sucesso.

O equipamento âncora, que representará um investimento estimado significativo, terá capacidade de acolher até cerca de 100 surfistas por hora, recorrendo a tecnologia de ponta que no decurso de anos de investigação e desenvolvimento levados a cabo pela empresa fornecedora da tecnologia *Wavegarden* – empresa líder a nível mundial na conceção e desenvolvimento deste tipo de produto – tem vindo consecutivamente a ser otimizada.

Ao exposto, cumpre acrescentar que o PPT permitirá, ainda, concretizar uma via transitória de ligação ao empreendimento e à Estrada Octávio Pato, na pendência da construção da via de Nível 3 (Via Alternativa à Estrada Octávio Pato – Talaíde), prevista no Programa de Financiamento / Execução da alteração do PDM de Cascais. Conforme foi já referido, a solução definitiva será oportunamente concretizada pelo Município de Cascais, possibilitando a ligação e articulação com o concelho vizinho de Sintra. Nestes termos, reforçar-se-á a mobilidade e a acessibilidade desta área periférica e interconcelhia.

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

8.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Preconiza-se a instalação de uma piscina de ondas (*Wavepool*) destinada à prática de surf, funcionando como equipamento de utilização coletiva de carácter privado e que, à luz do

disposto no artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 141/2009, de 16 de setembro, na sua atual redação, diploma legal que estabelece o regime jurídico das instalações desportivas de uso público, consubstancia uma “instalação formativa”, com uma atividade complementar correspondente à instalação de um Hotel – empreendimento esse, igualmente reconhecido como de interesse para o município de Cascais – para, desde logo, poder albergar os utentes e visitantes do complexo da Piscina de Ondas, de origem nacional ou estrangeira. Adicionalmente, propõe-se a construção de um edifício a afetar a hotel de apartamentos, onde serão concebidas unidades de alojamento para um segmento de mercado inferior, por forma a dar uma maior resposta à procura expectável que a Piscina de Ondas irá suscitar e potenciar o seu uso por utilizadores num contexto de alta competição.

Pretende-se, para o efeito, criar três parcelas distintas: a Parcela 1 para o Hotel, a Parcela 2: para a Piscina de Ondas e a Parcela 3 para o Hotel - Apartamentos.

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

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

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

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

- Um consumo de energia de cerca de 350 KWh, que é 10 vezes inferior ao de outras tecnologias com produção pneumática de ondas comparáveis;
- A possibilidade de utilização de sistemas de fornecimento de energia solar autossuficientes;
- Um sistema de tratamento de água projetado de forma a minimizar o consumo de energia e o uso de produtos químicos;

- Um consumo anual estimado de água de cerca de 30.000m³ (0,03hm³) a 50.000m³ (0,05hm³) que representa, por exemplo, um consumo inferior a três ou quatro buracos de um campo de golfe e semelhante ao de uma piscina olímpica;
- A pegada de CO₂ gerada pela condução de um veículo num percurso de 4km até a uma praia é maior do que a pegada de CO₂ gerada com a prática de surf durante uma hora numa *Wavepool* com a tecnologia prevista;
- A utilização de materiais não tóxicos e passíveis de reciclagem na construção da piscina.

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

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

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

Importa ainda sublinhar que os benefícios do surf para a saúde física e mental estão hoje comprovados. O contributo que o Projeto traz, nesse domínio, é o de poder estender esses mesmos benefícios a um conjunto mais alargado de potenciais praticantes, num ambiente controlado que pode ser indicado a quem pudesse estar tendencialmente excluído da prática do surf, nomeadamente por razões de saúde. Em suma, pretende-se aproximar a comunidade ao surf, abrindo também o equipamento em apreço à sua utilização por escolas e universidades, desde logo, do concelho de Cascais.

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

8.3 CONCEITO E DESCRIÇÃO DA PROPOSTA

8.3.1 Análise de condicionantes

A tomada de decisão de intervir neste território decorre, naturalmente, dos elementos da caracterização e do estudo ambiental desenvolvidos previamente, e que suportam a localização e propostas de implantação do presente PP.

Assim, conforme o exposto no Resumo Não Técnico (RNT) do Estudo Ambiental [ANEXO III], em termos de "Geologia, Geomorfologia, Tectónica e Sismicidade", refere-se sinteticamente que: "a morfologia da área de intervenção não apresenta relevo significativo, evidenciando um pendor para sudeste em direção ao mar, sem acidentes geomorfológicos significativos", e que "na área de intervenção não foram identificados recursos geológicos de interesse comercial e/ou científico na área de intervenção"; indicando assim que, sobre esta temática, não há condicionantes em termos da proposta de implantação no local. Também refere que "o projeto se desenvolve em zona para a qual é expectável valor de aceleração máxima acima dos 150 cm/s², para um período de retorno de 1000 anos, isto é, que se encontra localizado numa área de sismicidade elevada", porém esta característica não implica uma condicionante à implantação, mas apenas às características construtivas que deverão obedecer à legislação em vigor.

Em relação aos "Recursos Hídricos Superficiais e Subterrâneos", no RNT consta que "Na área de intervenção não existe nenhuma formação aquífera diferenciada", o que indica que estes recursos também não constituem uma condicionante à futura proposta de implantação no local das soluções preconizadas no Plano.

No que diz respeito ao recurso "Solos", temos que a "*unidade de solo que integra a área de intervenção, segundo a Classificação Portuguesa (Cardoso, 1965/74) é a dos Solos Litólicos Não Húmicos (Lb) (...) este tipo de solo possui uma classificação de baixo valor ecológico.*", pelo que este recurso também não constitui uma condicionante à futura proposta de implantação no local das soluções preconizadas no Plano.

No âmbito dos "Sistemas ecológicos/ Biodiversidade", e conforme resumidamente se apresentou no RNT, "A área em estudo não se sobrepõe a nenhuma área sensível para a ecologia ou classificada (...) e também não se sobrepõe a nenhuma área de proteção à fauna. Na mesma área objeto de estudo "observam-se estes pousios e pastagens, delimitados por sebes arbustivas, no entanto, as atividades de despejo de lixos, terras e materiais resultantes de podas e remodelações em jardins revela uma grande artificialização da área com a proliferação intensa de espécies vegetais exóticas. (...) No que respeita à componente de Flora e Vegetação não foram observados valores naturais com estatuto de ameaça ou prioritários para a conservação. A área de intervenção do Projeto apresenta-se fortemente humanizada, dominada por áreas artificializadas, ruderalizadas ou pastoreadas. A vegetação natural presente corresponde às etapas mais degradadas da sucessão ecológica havendo ainda assim uma correspondência entre algumas comunidades de prados vivazes e o habitat 6210 - Prados secos seminaturais em substrato calcário (*Festuco-Brometalia*) (...) Face a estes valores, recomenda-se que o projeto inclua:

- *Manutenção, se possível, de áreas do habitat natural 6210, delimitadas/vedadas e com um painel informativo;*
- *Inclusão de sobreiros nas áreas verdes;*
- *Inclusão de manchas de *Prunus Spinoza* nas áreas verdes;*
- *Inclusão de manchas de prados com elevada biodiversidade de composição equivalente aos prados anuais existentes na área;*
- *Recolha de sementes, propágulos, e camada superficial do solo para uso nas áreas verdes do projeto que se pretendam naturalizar."*

Assim, neste campo, a recomendação destina-se à fase de projeto, posterior à elaboração/ aprovação do PP.

Em termos de Paisagem, temos que "A área de intervenção, insere-se na unidade de paisagem "Plataforma de Expansão Urbana"", apresentando "um baixo valor cénico e paisagístico (...) e a área de implantação do projeto apresenta também uma Sensibilidade de Paisagem "Baixa"". Não obstante a fraca classificação em termos de valor cénico e paisagístico, o PP preconiza a criação de uma estrutura ecológica interna que visa o enquadramento paisagístico dos novos elementos propostos e a ligação com a estrutura ecológica envolvente, procurando manter o *continuum naturale*, estando patente nas Planta de Implantação e na Planta de Estrutura Ecológica.

Por fim, sobre o Património, sabe-se que “durante os trabalhos arqueológicos efetuados (cujo relatório mereceu parecer favorável da Direção Geral do Património Cultural a 11 de agosto de 2022) não foram identificados contextos arqueológicos preservados que atestem uma ocupação na área. (...) No entanto, tendo em conta o potencial arqueológico da zona e o facto de terem surgido nas sondagens alguns materiais líticos descontextualizados, considera-se de propor como medida de minimização e salvaguarda o acompanhamento arqueológico de todos os trabalhos de escavação e revolvimento de terras ao nível do subsolo bem como o registo arqueológico de todas as realidades identificadas durante estes trabalhos.

A qualidade da água e do ar analisadas, bem como a socio-economia, saúde pública ou ambiente sonoro, não contribuem diretamente para a definição da proposta de implantação.

8.3.2 Proposta Urbanística

Implantação dos Edifícios

A área de intervenção do PPT tem um potencial evidente, não só porque faz fronteira com os municípios de Sintra e Oeiras, mas também pelo facto de na envolvente se verificar a existência de alguns edifícios com impacto no desenvolvimento local, como o *Campus* da Universidade Católica Portuguesa em Sintra ou a *Tagus Park* em Oeiras.

A solução de ocupação do terreno visa implementar edifícios com usos diferenciados e, bem assim, preconiza uma colmatação e consolidação do território urbano de Talaíde Nascente e a respetiva área residencial, industrial, comercial e universitária envolvente.

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

Destarte, o estudo de implantação dos edifícios do conjunto teve por ponto de partida a implantação da Piscina de ondas na posição em que as condições dos ventos melhor permitissem a geração de ondas perfeitas.

O edifício do *Hub* de apoio à piscina, na sua forma curva, acompanha a “praia” da Piscina. Esta “imposição” de forma acaba por permitir tirar benefícios de diferentes aspetos, todos eles importantes para o bom funcionamento, podendo, para o efeito, indicar-se:

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

O acesso ao *Hub*, faz-se pela sua fachada Norte com a criação de um impasse, permitindo o acesso apenas para tomada e largada de utentes, cargas e descargas, recolha de resíduos e veículos de emergência, reduzindo, dessa forma, o tráfego automóvel na entrada do edifício.

O estacionamento para os utentes faz-se a Sul, no parque público existente a Poente da Piscina e também, na Parcela 3, nos pisos em cave.

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

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

A Norte da Piscina, a uma cota superior, localizar-se-á o estabelecimento hoteleiro a edificar na Parcela 01, e que terá uma implantação em L, de forma a tirar partido simultaneamente da exposição solar a Sul e a Poente, mas também beneficiando das vistas sobre a piscina, proporcionada nos pisos superiores.

Os espaços exteriores terão um arranjo paisagístico que permitirá o enquadramento visual do conjunto, aproveitando o declive existente entre o Hotel e o *Hub*.

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

A Sul, na Parcela 3, localiza-se o Hotel - Apartamentos, implantado paralelamente às curvas de nível geradas pelos movimentos de terra indispensáveis para a implantação da Piscina. Essa implantação permite ter um piso semienterrado para Sul e um piso em cave, aproveitando os desníveis do terreno e, do mesmo passo, reduzindo o impacto visual do

edifício, principalmente nos acessos ao eventual futuro parque verde de Talaíde e ao *Tagus Park* (ambos pedonais).

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

Devido à topografia relativamente acidentada e à necessidade de criar uma superfície plana de grande dimensão para a implantação da Piscina, o movimento de terras será significativo. Em consequência, haverá necessidade de construção de muros de suporte com alguma dimensão, nomeadamente os necessários para a construção da via de nível 4, que, no entanto, serão provisórios, sendo demolidos com a construção da futura via de nível 3. Também entre cada parcela, verifica-se a necessidade de criação de muros de contenção de terras que pontualmente excedem os valores regulamentares, mas que salvaguardam, na medida do possível, o impacte visual através de arranjos paisagísticos, ou de muros paralelos afastados entre si.

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

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

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

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

Áreas de Cedência Públicas na Área de Intervenção do PPT

As áreas de cedências a concretizar para o domínio público municipal totalizam 13.280,66 m², e correspondem a:

- Rede viária do PPT que inclui arruamentos, vias, passeios, estacionamentos, ciclovias e paragens de transportes públicos;
- Áreas verdes públicas.

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

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

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

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

Solução 1

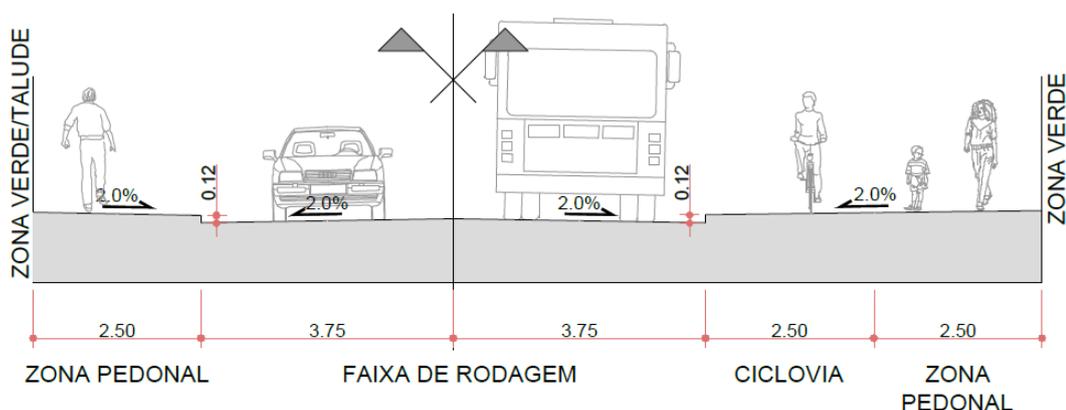


Figura 38. Perfil transversal da via principal do PPT. Solução 1

Solução 2

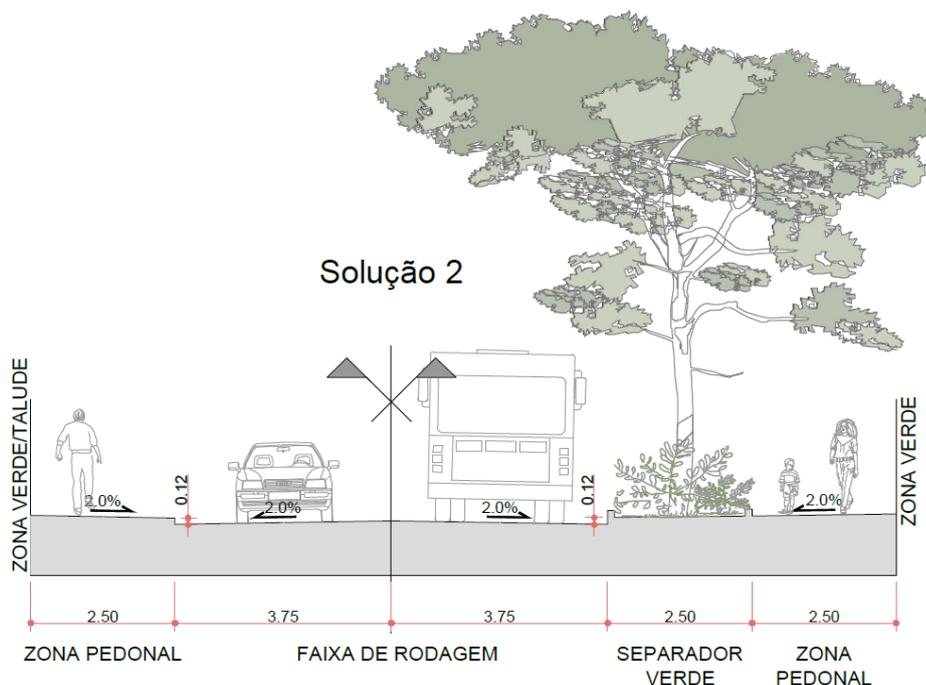


Figura 39. Perfil transversal da via principal do PPT. Solução 2

Parcela 01

A Parcela 01, com 11.014,85 m², localiza-se na parte mais a Norte do PPT e destina-se à implantação de um estabelecimento hoteleiro, com características únicas e adequado ao cliente alvo e digno de ser associado a um equipamento relevante, singular e inédito em Portugal. A morfologia do terreno possibilita a implantação de um edifício constituído por

2 volumes em “L”, orientado maioritariamente para Sul, sobre as vistas do vale que marcam a fronteira do concelho de Cascais com o concelho de Oeiras. Idealiza-se um estabelecimento hoteleiro sustentável, criativo, confortável e acolhedor, onde se pretende garantir uma experiência completa aos seus hóspedes/utentes, complementada com outras instalações e serviços. O objetivo passa pela instalação de um Hotel que maximize a proximidade e as relações com e entre hóspedes. O Hotel será desenvolvido num máxima de 120 Unidades de Alojamento e 260 camas. Estas unidades estarão devidamente preparadas para acolher tanto os amantes do surf como os utilizadores comuns.

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

Parcela 02

A Parcela 02, com 58.086,44 m², que ocupa mais de 50% da área de intervenção do PPT, posicionar-se-á como epicentro da ocupação com a Piscina de Ondas e respetivos edifícios de apoio. É esta parcela o palco da conceção de um dos equipamentos com mais impacte, relevância e singularidade no país. Este equipamento, apesar de estar direcionado para a prática desportiva do “surf”, contempla uma diversidade de espaços de lazer, proporcionando uma grande diversidade de usos concentrada em cerca de 9ha.

A Piscina de Ondas e os seus dois grandes planos de água, com cerca de 18.800 m², serão organizados de forma a permitir a geração controlada e customizada de ondas, permitindo o acesso a utilizadores com diferentes níveis de domínio do desporto “surf”. Com efeito, as ondas geradas neste equipamento são contínuas e sem interrupções, com ritmos intensos ou espaçados, ondulação mais alta ou mais baixa, entre muitas outras opções - permitem a prática a surfistas desde o grau de iniciantes a atletas de alto rendimento. Esta nova tendência ao nível da utilização destas piscinas tem marcado o desporto do surf positivamente; os iniciantes conseguem familiarizar-se com o desporto num ambiente seguro e controlado, longe dos perigos do mar, enquanto os atletas de alto rendimento podem desenvolver a sua performance, na medida em que conseguem surfar 365 dias por ano a mesma onda, e tornar a constante em perfeição. A Piscina será orientada a favor dos ventos dominantes em Portugal e terá uma envolvente que apoiará a funcionalidade da mesma. Aquecimento, treino, instrução, assistência, contemplação e lazer são funções que acompanharão ativamente este equipamento.

Na envolvente da Piscina de Ondas localizar-se-á um edifício de apoio, denominado por "HUB" que concentrará todos os espaços fechados de apoio à atividade desenvolvida na Piscina de Ondas. Nele poderemos encontrar uma Piscina interior para treino dos atletas, vestiários, instalações sanitárias, escolas de "surf", aluguer de materiais, áreas administrativas, áreas de colaboradores, posto médico, manutenção, áreas técnicas e lojas, tudo relacionado e dedicado à prática desportiva em questão. O edifício *Hub* abrangerá, também, no seu *Roof Top* uma área de restauração e uma zona de apoio a atividades corporativas, oferecendo um ambiente completamente distinto. Por fim, esta parcela acomodará, mais a Sul, a principal zona de estacionamento do PPT, que visa o apoio não só da piscina, mas também das restantes parcelas propostas.

Parcela 03

Por último, mas não menos importante, encontra-se a Parcela 03, com 7.797,08 m². Esta parcela destina-se à construção de um estabelecimento hoteleiro, na tipologia de Hotel - Apartamentos que complementarmente o Hotel e o conjunto da Piscina de Ondas a implantar nas Parcelas 1 e 2. Para além do elemento que colmata a Sul o PPT, este edifício marca a transição de um equipamento desportivo para a área residencial de Talaíde Poente. Dada a topografia acidentada do terreno, optar-se-á por juntar ao edifício habitacional, um embasamento que permite ter 2 pisos de estacionamento, aumentando, assim, a oferta de estacionamento disponível no PPT.

8.3.3 Espaços Exteriores

No quadro do projeto de arquitetura paisagista a desenvolver em sede de licenciamento serão elaborados os arranjos dos espaços exteriores da área de intervenção que visam assegurar a criação de um ambiente intimista, em consonância com a arquitetura e com as exigências do lugar, que fomente práticas saudáveis e o bem-estar dos visitantes. O objetivo passa por trazer uma paisagem equilibrada, quer em termos visuais, quer em termos ecológicos, de usos, funções e de sustentabilidade, que têm em vista a melhoria da qualidade de vida da população local e dos utentes do equipamento.

A melhoria das condições desportivas locais, a criação de espaços de lazer e de estadia, abrangerão toda a área de intervenção de modo a criar uma continuidade exterior e complementaridade entre as várias zonas de Talaíde Poente, inclusive com os municípios envolventes.

A proposta para os espaços exteriores acompanhará, como projeto de especialidade, os projetos de arquitetura e de obras de urbanização, devendo observar os seguintes

princípios orientadores para garantir a dinâmica de funcionamento pretendido para o PPT e, simultaneamente, definir estratégias de valorização do espaço exterior, privilegiando a sua localização particular:

- Valorização estética associada a princípios de sustentabilidade ecológica;
- Melhorar as condições biofísicas e paisagísticas presentes, acrescentando valor ecológico;
- Potenciar e direcionar sistemas de vistas privilegiadas;
- Alargar a utilização do espaço exterior;
- Gerar e oferecer atividades exteriores;
- Integrar zonas de estar e espaços funcionais;
- Organizar o espaço exterior em função do modelo de negócio.

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

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

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

Esta característica intrínseca ao território, juntamente com as exigências da própria infraestrutura, implica tratamentos distintos. Assim, na envolvente dos elementos construídos será possível a criação de plataformas com zonas de recreio, estadia e lazer com um carácter mais ornamental, enquanto na envolvente, teremos taludes com um tratamento de estabilização dos solos e com um revestimento vegetal que visa a articulação com a estrutura ecológica/ paisagem envolvente.

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

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

A estrutura arbórea será reforçada e localizada estrategicamente para potenciar o surgimento de locais de sombra, gerir vistas, assinalar entradas e enquadrar espaços, privilegiando-se a utilização das espécies elencadas no PROFLVT, nomeadamente, algumas ilustradas na Figura 40:

a) Espécies a privilegiar (Grupo I):

- i) Lódão-bastardo (*Celtis australis*);
- ii) Medronheiro (*Arbutus unedo*);
- iii) Ripícolas;

b) Outras espécies a privilegiar (Grupo II):

- i) Alfarrobeira (*Ceratonia siliqua*);
- ii) Azinheira (*Quercus rotundifolia*);
- iii) Carvalho-português (*Quercus faginea*, preferencialmente *Q. faginea* subsp. *Broteroi*);
- iv) Carvalho-negral (*Quercus pyrenaica*);
- v) Castanheiro (*Castanea sativa*);
- vi) Cedro-do-buçaco (*Cupressus lusitanica*);
- vii) Cerejeira (*Prunus avium*);
- viii) Cipreste-comum (*Cupressus sempervirens*);
- ix) Eucalipto (*Eucalyptus* spp.);
- x) Nogueira (*Juglans* spp.);
- xi) Pinheiro-bravo (*Pinus pinaster*);
- xii) Pinheiro-de-alepo (*Pinus halepensis*);
- xiii) Pinheiro-manso (*Pinus pinea*);
- xiv) Sobreiro (*Quercus suber*).



Figura 40. Exemplos de espécies a privilegiar

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

O desenvolvimento sustentável, que aqui se refere, subentende uma preocupação integradora tanto com a qualidade de vida no tempo presente, mas também das gerações futuras, pelo que tem imperiosamente de considerar-se a proteção dos recursos vitais e os fatores de coesão social (igualdade de oportunidades para todos). Nestes termos, o desenvolvimento entre economia, sociedade e natureza, far-se-á harmoniosamente,

implicando o respeito pela biodiversidade e recursos naturais, e a coresponsabilização dos cidadãos, através da promoção do acesso à informação e da sensibilização ambiental.



Figura 41. Ilustração da integração paisagística do PPT

8.3.4 Outros aspetos relevantes

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

A concretização deste plano de pormenor terá grande impacto em diversos sistemas estruturantes e relevantes a escalas locais, municipais, supramunicipais e nacionais. Sintetizam-se, seguidamente, os tópicos que melhor permitem perceber o alcance e impactos do PPT:

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

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



Figura 42. Proposta de Ocupação do PPT

9. DISPOSIÇÕES URBANÍSTICAS

9.1 CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO

Na senda do anteriormente referido, o PPT prevê a reclassificação da área de intervenção para **Solo Urbano**, e a qualificação na categoria de Espaço de Uso Especial, na subcategoria de **Espaço de Equipamento**.

O artigo 72.º do RJIGT e o artigo 8.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto elencam detalhadamente os requisitos que uma reclassificação do solo rústico para urbano deve observar, impondo-se, portanto, ao presente plano, demonstrar:

- A reclassificação do solo rústico para solo urbano resultante do Plano de Pormenor de Talaíde tem carácter excecional e pontual, e emerge da demonstração da salvaguarda de valores de interesse público relevantes em termos ambientais, patrimoniais, económicos e sociais²
- A classificação e a qualificação do solo previstas na proposta de Plano configuram uma opção de planeamento que contribuirá de forma inequívoca para o desenvolvimento sustentável do “Território Talaíde”, que reforça o posicionamento geoestratégico de Cascais com uma oferta urbana – que não compete, mas sim, que complementa as dinâmicas territoriais já instaladas e previstas nos contíguos concelhos de Oeiras e de Sinta – e contribuirá para a geração de uma centralidade territorial com influência supramunicipal, com referências de elevada qualidade e exigência em termos ambientais, patrimoniais, económicos e sociais;
- A salvaguarda da concretização dos termos do uso e ocupação do solo de acordo com o preconizado no Plano, está assegurada através da fixação, por via de um contrato de urbanização a celebrar entre o Município e os Promotores, dos encargos urbanísticos das operações envolvidas e do respetivo prazo de execução, das condições de redistribuição de benefícios e encargos, considerando todos os custos urbanísticos envolvidos.
- Para efeitos da avaliação da dinâmica urbanística, da execução do Plano e da subsequente fase de operação, o PPT recorre a uma “Certificação em sustentabilidade dos ambientes construídos – *LiderA*” consubstanciada numa matriz de indicadores de monitorização da execução física das obras de urbanização, de edificação e da utilização do empreendimento;
- No que concerne à monitorização da dinâmica dos indicadores do mercado imobiliário, não se afigurando a mesma, presentemente, exequível, em face da inexistência de um empreendimento de idênticas características que sirva de termo comparativo, tal mecanismo de controlo só poderá ser implementado subsequentemente, na fase de exploração do empreendimento, e tendo por objeto a generalidade do mercado imobiliário da envolvente;
- Por seu turno, considera-se igualmente demonstrada a sustentabilidade económica e financeira da transformação do solo, porquanto:

² Para além disso, e como melhor se verá adiante, mesmo de acordo com as exigências formais do RJIGT previstas anteriormente à entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 117/2024, de 30 de dezembro, demonstra-se a 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.

- É demonstrada a indisponibilidade de solo urbano, na área urbana existente, para a finalidade em concreto;

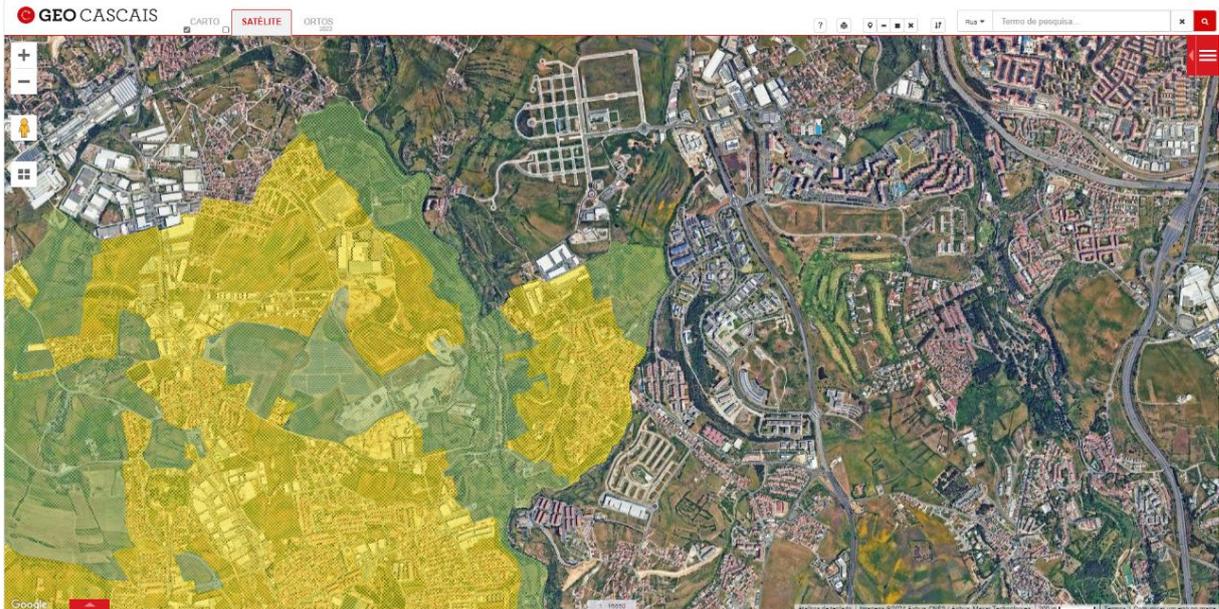


Figura 43. Extrato da Classificação do Solo em vigor sobre imagem de satélite

- O Plano avalia e quantifica o impacto da carga urbanística gerado pelo uso e ocupação propostos sobre o sistema de infraestruturas existente e estabelece uma previsão dos encargos necessários ao seu reforço, à execução de novas infraestruturas e à respetiva manutenção;
- A viabilidade económico-financeira do Plano está cabalmente demonstrada em documento autónomo que acompanha a proposta, o qual inclui, designadamente, a identificação dos sujeitos responsáveis pelo financiamento, que no caso concreto é integralmente assegurado por privados e, como tal, não carece da demonstração das fontes de financiamento contratualizadas e de investimento público, uma vez que este é inexistente.
- O Plano tem efeitos registais e será acompanhado do contrato de urbanização, conforme acima referido;
- O Plano delimita a área objeto de reclassificação e define, em documento próprio, o prazo para execução das obras de urbanização e das obras de edificação, o qual deverá constar expressamente da certidão do Plano a emitir para efeitos de inscrição no registo predial.

A alteração do PDM, por adaptação e para incorporação das disposições do Plano de Pormenor de Talaíde, só deve ser realizada findo o prazo de execução previsto e, apenas,

se estiverem executadas as operações urbanísticas previstas no Plano, seguindo o procedimento referido no artigo 121.º do RJIGT.

9.1.1 Espaço de Uso Especial - Espaço de Equipamento

No Espaço de Uso Especial - Espaço de Equipamento serão admitidos os seguintes usos, consoante as parcelas que constituirão esta categoria funcional, tal como identificadas na Planta de Implantação:

- a) Parcela 01 – Hotel;
- b) Parcela 02 – Equipamento, Comércio e/ou Serviços;
- c) Parcela 03 – Hotel - Apartamentos;
- d) Área 01 - Áreas de Cedência – Rede viária do PPT / I.U.T que incluem arruamentos, vias, passeios, estacionamento, ciclovias, paragens de transportes públicos e áreas verdes públicas.

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

9.1.2 Parâmetros de Edificabilidade

A construção dos edifícios deve respeitar a legislação e regulamentação aplicáveis.

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

a) Parcela 01 (Hotel):

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

Área máxima de implantação: 6.120,00m²

Superfície de pavimento máxima: 12.000,00m²

Unidades de Alojamento máximo: 120

Nº máximo de camas: 260

Altura máxima da edificação: 20,00m

Área máxima de impermeabilização: 6.035,00m²

b) Parcela 02 (Equipamento, Comércio e/ou Serviços):

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

Área máxima de implantação: 8.950,00m²

Superfície de pavimento máxima: 7.000,00m²

Altura máxima da edificação: 20,00m

Área máxima de impermeabilização: 35.800,00m²

c) Parcela 03 (Hotel – Apartamentos):

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

Área máxima de implantação: 4.850,00m²

Superfície de pavimento máxima: 10.000,00m²

Unidades de Alojamento máximo: 100

Nº máximo de camas: 200

Altura máxima da edificação: 20,00m

Área máxima de impermeabilização: 4.080,00m²

Conforme previsto no Regulamento do PPT, admite-se a implantação do edifício até ao extremo da parcela, bem como a abertura de vãos nessa parte.

d) Área 01 / Área de Cedência:

Área de cedência corresponde á área A01: 13.280,66m²

Área máxima total de impermeabilização: 54.107,42m²

A composição arquitetónica, as cores e os materiais a utilizar nas fachadas e nas coberturas devem ser estudados de modo a proporcionar a integração do edificado no local, do ponto de vista arquitetónico e cultural.

Nos pisos em cave, incluindo os pisos semienterrados e aqueles em que a maioria do seu volume não esteja localizado abaixo do perfil natural do terreno, é admitida a construção e a utilização de estacionamento privado e áreas técnicas, não sendo tais áreas contabilizadas para o cálculo da superfície de pavimento.

Nos pisos semienterrados dos edifícios atinentes às parcelas 1 e 3 admite-se a instalação de equipamentos e serviços, tais como SPA, ginásios, salas de conferências, balneários e vestiários do pessoal, entre outros, desde que observados os parâmetros aplicáveis para cada uso, sendo tais áreas contabilizadas para a superfície de pavimento, nesses casos.

9.2 ESTRUTURA VERDE

As áreas verdes privadas, as áreas verdes de proteção e as áreas verdes de recreio e lazer, farão parte integrante da estrutura ecológica urbana do PPT. Estas áreas constituem o

suporte indispensável ao funcionamento sustentável do solo urbano e serão devidamente valorizadas, como sobredito, através de intervenção paisagística adequada ao local, de modo a garantir uma interligação coerente com as áreas integradas na Estrutura Ecológica Municipal, adjacentes à área de intervenção, integrando-se na mesma, garantindo assim o *continuum naturale*.

10. ACESSOS E CIRCULAÇÃO

10.1 ACESSOS VIÁRIOS E PEDONAIS

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

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

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

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

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

10.1.1 Área de fruição pública em parcela privada

As áreas de fruição pública em parcela privada destinam-se a proporcionar o acesso rodoviário e pedonal aos edifícios e ao estacionamento de veículos.

As intervenções paisagísticas a efetuar nestas áreas devem observar, entre outras, as seguintes medidas:

- Utilização de vegetação bem adaptada edafoclimaticamente;

- Utilização de estratégias de mitigação dos consumos de água de rega, devendo, nomeadamente e sempre que possível prever-se, em fase de projeto, a utilização de água de rega proveniente de abastecimentos alternativos ou complementares à rede potável de abastecimento público, tais como efluentes tratados de ETAR, água de infiltração ou de escoamento superficial, devidamente captada e/ou armazenada para esse efeito;
- Utilização de materiais vegetais inócuos para a saúde pública e que não integrem as listagens nacionais de espécies vegetais exóticas invasoras;
- Implementação de soluções que garantam a permeabilidade dos solos, podendo neste contexto referir-se, a título meramente exemplificativo, a colocação de pavimentos pedonais de materiais de preferência naturais, do tipo de areias, saibros e gravilhas.

10.2 SERVIDÃO de passagem

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

10.3 ESTACIONAMENTO

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

- a) Parcela 01:
O número mínimo de lugares de estacionamento de ligeiros definido no Estudo de Mobilidade e Estacionamento do PDM é de 76 unidades.
- b) Parcela 02:
O número mínimo de lugares de estacionamento de ligeiros definido no Estudo de Mobilidade e Estacionamento do PDM é de 232 unidades.
- c) Parcela 03:
O número mínimo de lugares de estacionamento de ligeiros definido no Estudo de Mobilidade e Estacionamento do PDM é de 25 unidades.
- d) Área 04 – Arruamento público:
Previsão de 2 lugares para pesados e 1 lugar para autocarro, para tomada e largada de passageiros.

Sem prejuízo dos valores acima apresentados, caso em sede de licenciamento dos projetos referentes a cada uma das parcelas o número de lugares de estacionamento venha a

divergir do proposto, deverão estes ser aferidos e calculados de modo a cumprir com os valores mínimos previstos no PPT.

Note-se que o RJIGT (cf. artigos 107.º e 108.º) não impõe que se proceda à especificação de qualquer número de lugares de estacionamento. Ainda assim, foi previsto no Estudo de Mobilidade um número mínimo de lugares associado ao desenvolvimento urbanístico previsto em cada parcela.

11. INFRAESTRUTURAS PREVISTAS

11.1 INFRAESTRUTURA VIÁRIA

Caracterização Geral

O empreendimento insere-se em zona urbana parcialmente consolidada, servida por uma rede rodoviária local, pelo que, em termos de acessibilidades ao empreendimento, prevê-se a construção de uma via transitória compatível com a solução definitiva para a via de Nível 3 (Via Alternativa à Estrada Octávio Pato – Talaíde), prevista no Programa de Financiamento / Execução da alteração do PDM, enquanto esta futura via estruturante, que se desenvolve no sentido norte-sul não vier a ser realizada.

À luz do referido Plano, tal solução definitiva corresponde a uma via distribuidora de Nível 3, pelo que o perfil transversal apresentará uma faixa de rodagem com uma largura de 7,00 metros e passeios com uma largura mínima de 4,00 metros de cada lado da via. Encontra-se igualmente prevista a construção de uma ciclovia, implantada entre o passeio direito e a faixa de rodagem.

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

- Ligação à Parcela 01 através de uma intersecção em T, considerando o prolongamento futuro da via estruturante para norte, terminando esta em zona de impasse;
- Ligação à zona norte da Parcela 02, através de uma intersecção em T;
- Ligação à Rua das Fontainhas através de uma intersecção em T;

- Ligação à zona de estacionamento da Parcela 02, a sul, bem como à Parcela 03, através de um cruzamento giratório com um raio exterior de 14,00 metros, que assegura simultaneamente a ligação à Rua Dom Afonso IV.

As vias de acesso internas das Parcelas apresentam uma largura mínima da faixa de rodagem de 6,00 metros, sendo, em casos pontuais, superiores de forma a permitirem a manobra de veículos de maiores dimensões, nomeadamente veículos de combate a incêndio e veículos pesados de passageiros. O pavimento destas vias será dimensionado de forma a permitir a utilização destes veículos sem condicionantes.

Caracterização planimétrica e altimétrica das vias

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

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

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

Quadro 05. Características das vias a intervencionar

11.2 INFRAESTRUTURA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA

Caracterização Geral

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

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

Recorrer-se-á, assim, ao sistema sobrepessor afeto a este sistema, que assegurará o abastecimento de água às três parcelas, nas condições indicadas nos parágrafos seguintes.

Será previsto o aproveitamento da infraestrutura distribuidora existente, desenvolvendo-se posteriormente uma nova distribuidora ao longo da futura via de ligação ao empreendimento, sendo previstas as respetivas derivações para cada uma das parcelas.

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

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

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

Análise dos consumos

Num cenário de total ocupação, o empreendimento gerará um consumo doméstico diário estimado em 167 m³, o que, considerando as condições de alimentação indicadas, corresponderá a um caudal aduzido de 1,93 l/s, valor pouco significativo face à capacidade do sistema existente.

No que concerne à Parcela 01, é proposta para o estabelecimento hoteleiro uma capitação diária de 250 litros por cama. Considerando 260 camas, serão solicitados 65 m³/dia. Uma vez que o abastecimento se processará para o reservatório de armazenamento e regularização do hotel, e considerando uma adução em 24 horas, o caudal é estimado em 0,75 l/s.

Para o edifício do *Hub* (previsto na Parcela 2), estima-se uma utilização afeta a população fixa de 20 habitantes e uma população flutuante de 1000 utilizadores por dia. Para uma capitação unitária de 100 litros e de 50 litros diários, respetivamente, resulta um caudal diário de 52 m³, que corresponderá, em idêntico período, a 0,60 l/s.

Relativamente à Piscina, dada a dimensão do espelho de água e a sua intensa utilização, estima-se um consumo médio diário de cerca de 132 m³ / dia, o que para a sua dimensão e para a capacidade de utilização que possibilita, não pode ser considerado excessivo. Para reposição do volume diário, privilegiar-se-á o recurso ao furo de captação (para o qual os parceiros já detêm autorização de exploração emitido desde 2023, constante do Título Único Ambiental – “TUA” – que se anexa ao presente Relatório [ANEXO IV], não desprezando a contribuição da água proveniente da rede camarária, situação a que se recorrerá também aquando da necessidade de esvaziamento/reposição de água na piscina, que ocorrerá pontualmente. Estes valores deverão ser aferidos com maior precisão em fase de licenciamento.

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

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

Na Parcela 03, destinada a Hotel – Apartamentos com uma lotação estimada de 200 camas, para uma capitação unitária de 250 l /ocupante e no pressuposto de que será centralizada a distribuição de água a partir de um reservatório, o caudal correspondente para uma adução em 24 horas totalizará 0,58 l/s, para um total diário de 50 m³.

Em conclusão, considera-se que nenhum dos consumos pode considerar-se excessivo ou fora do padrão para os usos previstos.

Dimensionamento

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

11.3 INFRAESTRUTURA DE DRENAGEM DE ÁGUAS RESIDUAIS DOMÉSTICAS

Caracterização Geral

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

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

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

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

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

Análise dos caudais residuais domésticos

Considerando a situação pontual de não reaproveitamento das águas cinzentas, os caudais rejeitados serão os especificados no capítulo do abastecimento de água, num total de 167 m³/dia, que, nas condições de drenagem abaixo indicadas, corresponderá a um caudal uniforme de 5,81 l/s, valor pouco significativo face à capacidade de escoamento da rede de infraestruturas existente:

Na Parcela 01, sendo proposta para o estabelecimento hoteleiro uma capitação diária de 250 litros por cama, serão produzidos 65 m³/dia, considerando que a totalidade da água de consumo será drenada para o exterior. Sendo expectável que este volume seja produzido num período diário de 8 horas, o caudal em ponta uniforme totalizará 2,26 l/s.

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

Para a Parcela 03, cuja ocupação se estima em 200 habitantes, se considerar-se uma capitação unitária de 250l/habitante e nos pressupostos anteriores, o caudal totalizará 1,74 l/s, para um total diário de 50 m³.

Dimensionamento

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

11.4 INFRAESTRUTURA DE DRENAGEM E APROVEITAMENTO DAS ÁGUAS PLUVIAIS E FREÁTICAS

Caracterização Geral

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

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

Com a implementação do empreendimento e conseqüentemente com a execução da futura via estruturante, será prevista a instalação de uma rede gravítica de drenagem de águas pluviais, que se estenderá grafiticamente de norte para sul, terminando na ligação ao meio recetor

No âmbito da área de intervenção, serão previstos para o interior das parcelas 1,2 e 3, 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. Estas soluções visam assegurar que o caudal afeto às áreas privadas das parcelas afluente ao meio recetor, não será superior ao caudal afluente na situação atual. Com esta solução de laminagem pretende-se simultaneamente minimizar o incremento de caudal na ligação à infraestrutura municipal.

A infraestrutura prevista terá em consideração a necessidade de esvaziamento pontual da piscina de 30.000 m³ para efeitos de manutenção. A drenagem processar-se-á para a rede pluvial municipal existente na envolvente sul, cujo tempo de duração será determinado em Plano de Pormenor de Talaíde

função do caudal máximo admissível, considerando as premissas acima referenciadas, de forma a não superar o caudal afluyente na situação atual, sendo a definição da solução a adotar aferida em fase de projeto de licenciamento.

Para tal, deverá sempre assegurar-se que a descarga da piscina nunca ocorrerá durante um período de precipitação ou mesmo próximo de um período de chuvas recentes, de forma a garantir-se as condições descritas.

Em suma, assumindo a promoção da sustentabilidade ambiental uma das bandeiras deste projeto, deverá equacionar-se a implementação das seguintes medidas para o empreendimento:

- Soluções de laminagem/retenção de caudais;
- Aproveitamento das águas pluviais para rega e outros tipos de utilização;
- 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 modo a potenciar a infiltração das águas no subsolo, minimizando os efeitos provocados por fenómenos de precipitação intensa, não sendo, no entanto, de excluir outras soluções que visem o mesmo objetivo.

Dimensionamento

A infraestrutura a prever será dimensionada de acordo com a legislação em vigor, nomeadamente o regulamento geral dos sistemas públicos e prediais de distribuição de água e de drenagem de águas residuais e demais regulamentação municipal. Detalha-se, no subcapítulo seguinte, a solução prevista no Plano para salvaguardar a laminagem/retenção de caudais (número 1 da anterior lista).

11.4.1 Bacias de retenção

Definições Gerais

As bacias de retenção são estruturas de armazenamento temporário de água pluvial, cuja função visa reter um volume de água afeto a uma bacia de drenagem a montante, com posterior controlo da descarga para jusante, podendo eventualmente funcionar ainda como bacia de infiltração. Estas estruturas podem ser implementadas a céu aberto ou enterradas e são frequentemente utilizadas em operações urbanísticas como medida de amortecimento e laminagem de caudais, prevenção de inundações, pois as bacias de

retenção permitem a acumulação temporária da água pluvial, reduzindo o caudal e a velocidade do escoamento superficial para jusante da bacia.

Embora as bacias de retenção possam ser uma solução eficaz para a gestão de águas pluviais, também apresentam alguns inconvenientes que devem ser considerados, nomeadamente:

- Espaço necessário: as bacias de retenção ocupam espaço, o que pode ser um problema em áreas urbanas densamente povoadas ou com limitações de espaço disponível;
- Manutenção regular: as bacias de retenção requerem manutenção regular para garantir a sua eficácia, o que pode exigir recursos financeiros e humanos adicionais;
- No caso de bacias de retenção enterradas, estas também podem ter um risco de segurança associado, especialmente se forem mal concebidas ou mal construídas. Por exemplo, se a bacia de retenção enterrada não for adequadamente ventilada, pode haver um acúmulo de gases tóxicos ou inflamáveis, o que pode representar um risco para a saúde e segurança das pessoas que trabalham na sua manutenção.
- Em virtude de a água pluvial poder conter matéria mineral, sedimentável ou não, partículas arenosas, matéria orgânica, óleos, gorduras hidrocarbonatos, corpos flutuantes de maior ou menor dimensão e microrganismos patogénicos, será de extrema importância prever a construção de órgãos de recolha com retenção de elementos sólidos de modo a diminuir ao máximo estes detritos antes da entrada para as bacias de retenção enterradas, onde as operações de manutenção são mais difíceis. No caso de o caudal afluente ser conduzido através de redes de coletores, deverão ser previstos sumidouros com retenção de sólidos na captação das águas pluviais.

Em resumo, a implementação de bacias de retenção em operações urbanísticas pode apresentar benefícios significativos em termos de mitigação e adaptação às alterações climáticas, mas deve ser cuidadosamente planeada e gerida para maximizar a sua eficácia e minimizar os seus potenciais impactos negativos.

Propostas de Implementação no Plano

No presente plano, não é possível implementar soluções de bacias de retenção a céu aberto, sendo apenas viável a execução de bacias de retenção enterradas, afetas à drenagem de cada uma das três parcelas de uso privado que compõem o empreendimento, P01, P02 e P03.

A infraestrutura de drenagem de águas pluviais proposta visa drenar as águas precipitadas sobre os arruamentos, passeios, coberturas dos edifícios e uma pequena percentagem das zonas verdes, suscetível de provocar escoamento superficial.

Para atrasar a rejeição das águas pluviais coletadas pelo sistema de drenagem, pretende-se dimensionar uma bacia de amortecimento/retenção em cada parcela, composta por um reservatório enterrado, que reterá a água pluvial coletada, aumentando assim o tempo de concentração global da bacia hidrográfica.

O principal objetivo é garantir que a construção das parcelas não implique sobrecarregar o sistema de drenagem municipal existente, visto que as águas pluviais serão retidas pela bacia de retenção e descarregadas lentamente, desfazendo-se do pico de cheia.

O sistema de recolha da água da chuva a implementar para cada uma das parcelas, assenta em redes de coletores gravíticos, cujas águas superficiais serão recolhidas por dispositivos do tipo sumidouros e caleiras e encaminhadas para a infraestrutura principal, terminando esta na ligação às respetivas bacias de retenção.

Critérios de Dimensionamento

Determinação de Caudais de Ponta

Para estimar os caudais de ponta de origem pluvial, o método mais utilizado a nível nacional e internacional, é o Método Racional, que permite uma utilização expedita. Este método pode ser traduzido matematicamente pela seguinte expressão:

$$Q = C \times I \times A,$$

Onde:

C – Coeficiente de Escoamento, que corresponde a um coeficiente adimensional em função do tipo de vegetação/solo/inclinação existente;

I – Intensidade de precipitação, variável em função do local e de período de retorno considerado, conforme definido no Regulamento Geral dos Sistemas Públicos e Prediais de Distribuição de Água e de Drenagem de Águas Residuais, aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 23/95 de 23 de agosto, na sua atual redação;

A – Área da bacia hidrográfica em estudo.

Período de Retorno

O cálculo dos caudais pluviais para efeitos de caracterização de uma rede de drenagem do tipo gravítica, assim como de bacias de retenção, é feito em regra através de métodos racionais, interessando sobretudo estudar as chuvadas de curta duração e grandes

intensidades, cujos períodos de retorno mais vulgarmente utilizados estão compreendidos entre os 2 e 20 anos. No entanto, conforme indicações da Agência Portuguesa do Ambiente (APA), as bacias de retenção deverão ser dimensionadas para um período de retorno de 100 anos, pelo que, para este estudo utilizou-se esse período de retorno indicado.

Intensidade de Precipitação

A intensidade da precipitação será definida de acordo com as curvas Intensidade–Duração–Frequência (IDF) constantes em dados meteorológicos, para um período de retorno considerado.

Para tal determinação da intensidade utilizou-se a seguinte equação:

$$I = a \times t^b$$

De forma a obter a intensidade de precipitação, considerou-se a curva IDF correspondente.

De acordo com a regulamentação em vigor vertida no Decreto Regulamentar n.º 23/95 de 23 de agosto, na sua atual redação, obtiveram-se seguintes os valores, para a zona pluviométrica A:

$a = 365,62$ e $b = -0,508$ (T=100 anos).

Coefficiente de Escoamento

Para além das precipitações registadas numa bacia de drenagem, o escoamento depende de muitos outros fatores, diretamente relacionados com as características físicas, destacando-se as suas dimensões, inclinação do terreno, condicionalismos urbanísticos, etc., e que permitem concluir acerca do regime de capacidade de vazão dessa mesma bacia.

De modo a quantificar todos estes fatores, é definido um coeficiente de escoamento, que é a razão entre a precipitação útil (aquela que dá origem a escoamento na rede de drenagem) e a precipitação efetiva (aquela que cai dentro das áreas a drenar).

Para a determinação do coeficiente de escoamento para o período de retorno de 100 Anos, foi consultada a informação disponível no site da APA, mais concretamente no Visualizador SNIAmb (apambiente.pt), onde foi possível determinar o valor $C=0.97$ correspondente às zonas urbanizadas e de $C=0.54$ para as zonas permeáveis, conforme mostra a figura seguinte.

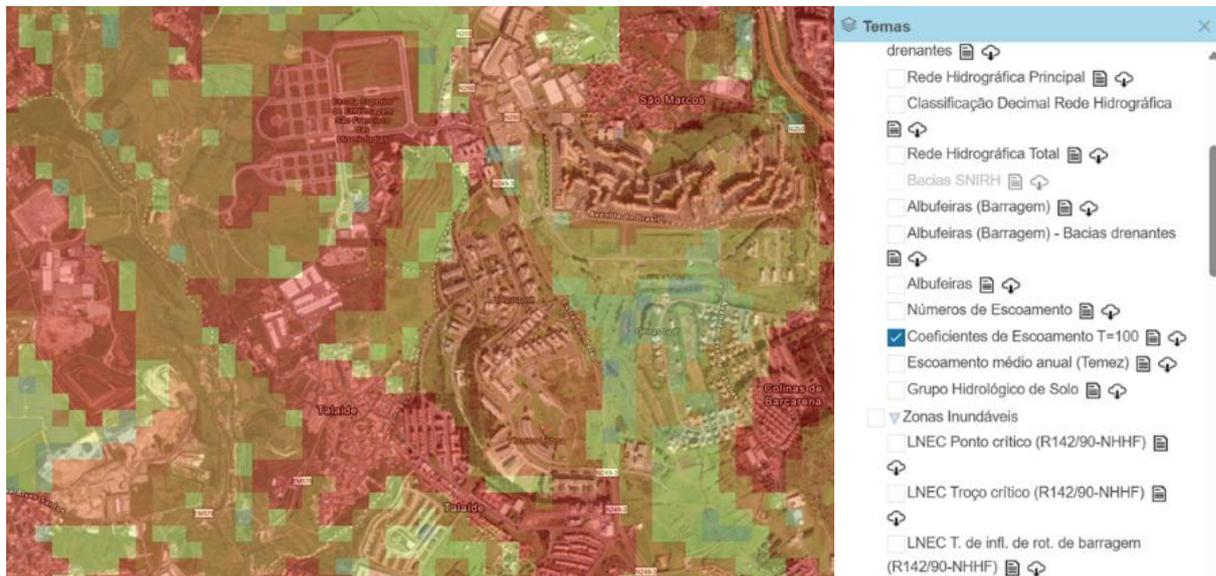


Figura 44. Determinação dos Coeficientes de Escoamentos para T=100 anos no site da APA

Análise das condições de escoamento atual

Para a determinação do caudal de dimensionamento das condições atuais do escoamento, ou seja, como terreno baldio em área urbana, será necessário primeiro determinar o tempo de concentração das respetivas bacias, que se define como o tempo necessário para que uma gota de água caída no ponto hidráulicamente mais afastada da bacia atinja a secção considerada, que neste caso corresponde ao ponto de cota mais baixo de cada parcela.

Para a determinação do tempo de concentração, utilizou-se a seguinte fórmula de Temez (1978), desenvolvida com base na análise de várias bacias espanholas que se consideram apresentar características semelhantes às da área em estudo:

$$t_c = 0,3 \times \left[\frac{L}{i_m^{0,25}} \right]^{0,76}$$

Onde,

t_c = tempo de concentração [h]

i_m = declive médio do curso de água principal da bacia [m/m]

L = comprimento do curso de água principal da bacia [km]

Foram estudadas três bacias hidrográficas, correspondentes às áreas das parcelas P01, P02 e P03, conforme mostra a imagem em baixo

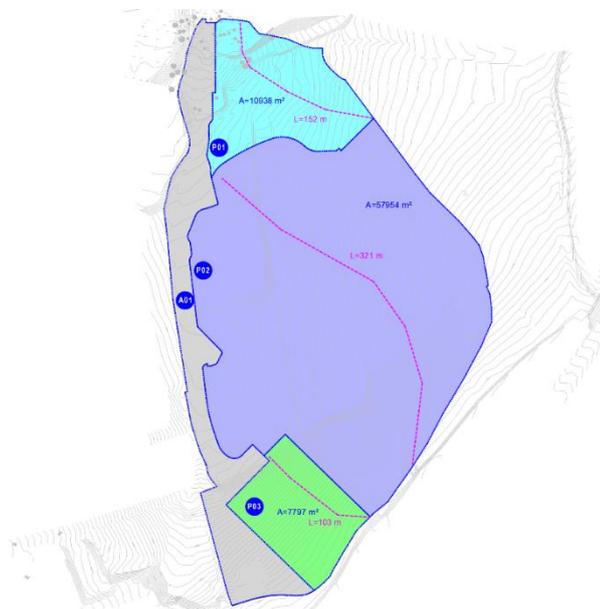


Figura 45. Determinação dos parâmetros das bacias hidrográficas em estudo

Com base nas áreas e curso de água principal definidos, determinou-se os tempos de concentração afetos a cada parcela, sistematizados no seguinte quadro:

Parcela	Área [m ²]	Área [km ²]	L [m]	L [km]	h máx [m]	h mín [m]	Dh [m]	i _m [m/m]	t _c [h]	t _c [min]
P01	10938	0,011	152	0,152	157,0	139,5	17,5	0,115	0,108	6,5
P02	57954	0,058	321	0,321	148,5	121,0	27,5	0,086	0,202	12,1
P03	7798	0,008	103	0,103	141,0	123,0	18,0	0,175	0,074	4,5

Quadro 06 - Determinação dos tempos de concentração

Tendo em conta os valores de tempos de consideração determinados, são calculados os seguintes valores de intensidade de precipitação para cada Parcela:

Parcela	t _c [min]	D.R. 23/95	
		I = a x t ^b [l/min.m ²]	I = a x t ^b [l/s.ha]
		P01	6,5
P02	12,1	1,72	286,14
P03	4,5	2,85	475,39

Quadro 07 - Determinação dos valores de intensidade de precipitação

Para o cálculo do Caudal de dimensionamento, será aplicada a fórmula racional, $Q = C \times I \times A$, onde o coeficiente de escoamento considerando foi de $C=0.54$ (para $T=100$ anos) e as áreas de cada parcela correspondente. No quadro seguinte, encontram-se sistematizados os caudais de cálculo determinados:

Parcela	Área [m ²]	Q _(T=100 anos) = C.I.A [l/s]
		D.R. 23/95
P01	10938	232,1
P02	57954	895,5
P03	7798	200,2

Quadro 08 - Determinação dos caudais de cálculo para T=100 anos

Determinação dos volumes de retenção

Características gerais

O pré-dimensionamento hidráulico da bacia de retenção foi efetuado de acordo com a formulação expressa no Artigo 179.º do Regulamento Geral dos Sistemas Públicos e Prediais de Distribuição de Água e de Drenagem de Águas Residuais, elaborada com base no conhecido Método Holandês, que consiste num método simplificado, que se baseia no conhecimento das curvas intensidade-duração-frequência aplicáveis à área em estudo e permite o cálculo do volume necessário para armazenar o caudal afluyente resultante da precipitação do período de retorno escolhido, de modo que na descarga se obtenha um caudal, suposto constante, correspondente à capacidade máxima de vazão a jusante permitida.

Coefficiente de Escoamento

Como referido anteriormente, o sistema a estudar no âmbito da drenagem das águas pluviais, pretende drenar essencialmente as águas precipitadas sobre os arruamentos, passeios e águas provenientes da cobertura dos edifícios, admitindo-se, ainda, que uma pequena parte da água precipitada sobre as zonas verdes possa provocar escoamento direto.

Nestes termos, foi determinado um coeficiente de escoamento médio para as parcelas privadas do plano, tendo em conta as áreas permeáveis e impermeáveis definidas para cada parcela.

Parcela	Área Total [m ²]	Área Impermeável [m ²]	Área Permeável [m ²]
P01	10938	6035	4903
P02	57954	35800	22154
P03	7798	4080	3718

Quadro 9 - Balanço das áreas impermeáveis e permeáveis

Na Parcela P02, está prevista a construção de uma piscina com área aproximada de 18.800 m² de plano de água, acompanhada de um tanque de compensação dimensionado

para atender a duas funções principais, a absorção do volume ocupado pelos utentes e a retenção de águas pluviais. Considerando que em fenómenos de precipitação intensa, a piscina não tem utentes, o tanque de compensação possui a capacidade máxima. Essa capacidade de armazenamento adicional, permite que o tanque funcione como uma bacia de retenção autónoma, interceptando o escoamento superficial proveniente da área da piscina.

Por conseguinte, a área da piscina não será considerada nos cálculos para o dimensionamento da bacia de retenção a ser implementada nesta parcela do empreendimento, uma vez que o tanque de compensação já garante a retenção das águas pluviais provenientes desta área.

Desta forma, foram determinados os seguintes coeficientes de escoamento médio ponderado para cada parcela, com base nos coeficientes de escoamento retirados no site da APA, sistematizados no quadro seguinte:

Parcela	Zonas	Área [m ²]	Coefficiente C	Coefficiente C (médio)
P01	Área Impermeável	6035	0,97	0,78
	Área Permeável	4903	0,54	
P02	Área Impermeável	17000	0,97	0,67
	Área Permeável	40954	0,54	
P03	Área Impermeável	4080	0,97	0,76
	Área Permeável	3718	0,54	

Quadro 10 - Determinação dos coeficientes de escoamento para a solução com empreendimento

Determinação do volume das bacias de retenção

O volume de armazenamento (V_a) é dado pela seguinte fórmula (Artigo 179.º do DR 23/95):

$$V_a = 10 \times \left[-\frac{b \times q_s}{1 + b} \right] \times \left[\frac{60 \times q_s}{a \times (b + 1)} \right]^{1/b} \times C \times A$$

Onde:

V_a = volume de armazenamento [m³];

q_s = caudal específico efluente, ou seja, o caudal por unidade de área ativa da bacia de drenagem [mm/min], que é dado pela seguinte fórmula: $q_s = \frac{6 \times q}{C \times a}$;

C = coeficiente de escoamento;

a, b = parâmetros da curva intensidade-duração;

q = caudal máximo efluente [m³/s];

A = área da bacia de drenagem [ha];

Atendendo a que o caudal máximo efluente corresponderá ao caudal atual (sem empreendimento), foram efetuadas as seguintes estimativas, considerando as hipóteses de cálculo segundo a IDF definida no Decreto Regulamentar n.º 23/95, indicados no quadro seguinte:

Parcela	Área [ha]	Coeficiente de escoamento C	Caudal máximo efluente [l/s]	V _a – Volume da Bacia de Retenção [m ³]
P01	1,09	0,78	232,08	47,26
P02	5,80	0,67	895,47	251,29
P03	0,78	0,76	200,18	27,15

Quadro 11 - Determinação dos volumes mínimos das bacias de retenção, considerando IDF do D.R: 23/95

Solução Prevista

De forma a garantir o caudal máximo de vazão admitido, utilizou-se a lei de vazão de orifícios, que de acordo com Quintela (1981), o caudal escoado por um orifício é dado pela seguinte expressão:

$$q = C_D \times A \times \sqrt{2 \times g \times H} = C_D \times \frac{\pi \times D^2}{4} \times \sqrt{2 \times g \times H},$$

Onde:

q = caudal de dimensionamento [m^3/s]

g = aceleração da gravidade=9.81 [m^2/s]

A = área da secção transversal da conduta [m^2]

D = diâmetro da conduta de saída [m]

H = diferença entre a cota da superfície livre e o centro de gravidade do orifício [m]

$CD = 0,51$, quando o comprimento da conduta é igual a pelo menos 2,5 vezes o diâmetro do orifício.

Deste modo, foram determinadas as alturas dos reservatórios em função do diâmetro e do caudal máximo efluente, de forma que este não seja superior ao caudal atualmente escoado pela bacia hidrográfica em estudo, tendo em consideração a Curva IDF de Lisboa (D.R. 23/95).

Foi admitido que o diâmetro de saída dos reservatórios das parcelas P01 e P02 sejam de DN300 e de DN600 na parcela P02, ambos em betão. Foi, também, admitido que a soleira do reservatório apresente uma inclinação de 2%, para facilitar as operações de limpeza.

Parcela	Diâmetro Saída [m]	Altura inicial [m]	H [m]	q [l/s]
P01	0,30	2,25	2,10	231,4
P02	0,60	2,25	1,95	891,8
P03	0,30	1,70	1,55	198,8

Quadro 12 - Determinação das alturas de água de forma a garantir o caudal máximo

Em função da altura calculada, foi determinada a geometria em planta de modo a assegurar um volume de reserva superior ao previamente determinado. No quadro seguinte encontra-se sistematizado as geometrias propostas, devendo as mesmas serem ajustadas no âmbito dos projetos de cada Parcela.

Parcela	Altura inicial [m]	Altura final [m]	Comprimento [m]	Largura [m]	Volume Final da Bacia de Retenção [m ³]
P01	2,25	2,15	5	4,5	49,5
P02	2,25	1,95	15	8,0	252,0
P03	1,70	1,62	4	4,5	29,9

Quadro 13 - Geometria proposta para as bacias de retenção

Do ponto de vista construtivo, para garantir a continuidade da operação durante a manutenção das bacias de retenção, é recomendado implementar um sistema de *by-pass*. Este sistema consiste num coletor, implantado a uma cota superior ao nível de água definido, que desvia o excesso de água para a rede projetada a jusante.

Em suma, com a implementação das bacias de retenção propostas, verifica-se que o caudal total a ser rejeitado no sistema público existente, com o empreendimento em funcionamento, é inferior à estimativa de caudal afluente atual, sem o empreendimento. Assim, pode afirmar-se que a construção do empreendimento não irá sobrecarregar o sistema de drenagem municipal existente, pois as águas pluviais serão retidas pelas bacias de retenção implantadas nas parcelas propostas e descarregadas lentamente, reduzindo os picos de cheia.

Em complemento e caso as condições do terreno assim o permitam, será equacionada a possibilidade destas bacias funcionarem simultaneamente como unidades de infiltração, de forma a potenciar a infiltração das águas no solo.

11.5 REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE GÁS NATURAL

Caracterização Geral

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

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

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

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

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

- Parcela 01, sendo previstas caldeiras com a potência estimada de 300 KW para águas quentes sanitárias e 100 KW para equipamentos da cozinha;
- Parcela 02 e 03, sendo previstas caldeiras com a potência estimada de 200 KW para águas quentes sanitárias e 100 KW para equipamentos da cozinha;

11.6 REDE DE INFRAESTRUTURAS ELÉTRICAS

Caracterização Geral

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Foi consultada a E-Redes quanto á viabilidade de disponibilização da potência necessária para o PPT. A entidade reguladora emitiu parecer favorável no dia 18-01-2024 [ANEXO V] onde refere "*B Após análise das cargas da rede adjacente ao loteamento, considera-se haver disponibilidade nessa rede para ligação da nova carga (3855 kVA) à rede mais próxima.*"

Análise dos consumos

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

11.7 REDE DE TELECOMUNICAÇÕES

Caracterização Geral

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

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

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

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

Análise das necessidades

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DN: diâmetro nominal do tubo

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

11.8 RECOLHA DE RESÍDUOS SÓLIDOS URBANOS

Caracterização Geral

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

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

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

- Parcela 03, a Sul, que incluirá um estabelecimento hoteleiro com capacidade de 200 camas, distribuídas por um máximo de 100 unidades de alojamento. Considerando uma capitação diária de 18 litros por UA, teremos uma estimativa de 1800 litros de produção diária de resíduos.

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

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

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

12. EXECUÇÃO DO PLANO

12.1 SISTEMA DE EXECUÇÃO

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

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

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

As operações urbanísticas a realizar na área do Plano não deverão ser objeto de quaisquer cedências, para além das cedências para infraestruturas (vias públicas) nele previstas, pelas razões que seguidamente se enunciarão.

12.2 ENCARGOS

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

12.3 CEDÊNCIAS

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

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

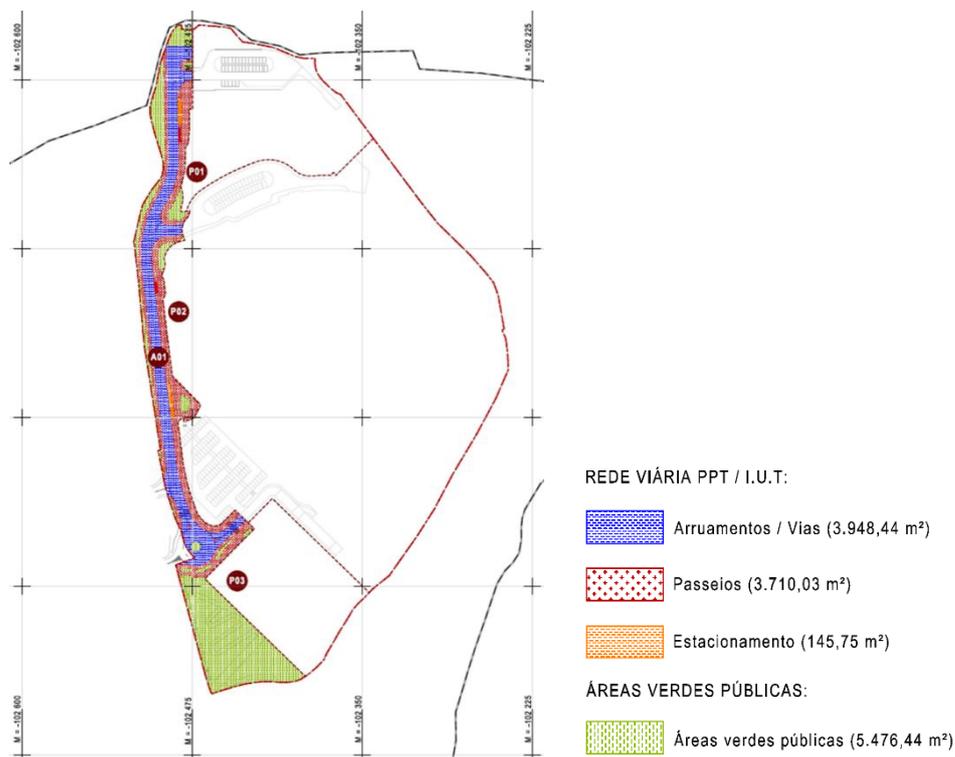


Figura 46. Extrato da Planta de Cedências

12.4 CERTIFICAÇÃO DA SUSTENTABILIDADE

Tal como referido no subcapítulo 6.2.2. a sustentabilidade do plano foi avaliada e certificada pelo LiderA, tendo atingido um nível de bom desempenho classificado como uma melhoria de duas vezes face à prática, ou seja, classe A. Este tema está mais desenvolvido

12.5 TAXAS

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

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

A acrescer, as obras de edificação a executar nas parcelas nos termos previstos no PPT estão sujeitas a controlo prévio urbanístico, o qual pode ocorrer em simultâneo com o controlo prévio urbanístico das obras de urbanização, e ao pagamento de taxas devidas de acordo com os regulamentos municipais aplicáveis.

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

13. TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA E EFEITOS REGISTAIS

O PPT adota a modalidade de plano pormenor com efeitos registais, conforme preceituado nos n.ºs 1, 2, 4, alínea a) e 5 do artigo 72.º do RJGT.

Considerando os efeitos registais do PPT e a alteração da situação cadastral decorrente da transformação fundiária proposta, tal como dispõe o n.º 3 do artigo 107.º do RJGT, é acompanhado pelas seguintes peças escritas:

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

QUADRO DA SITUAÇÃO CADASTRAL EXISTENTE					
DESCRIÇÃO PREDIAL	NATUREZA	INSCRIÇÃO MATRICIAL	ÁREA (m²)	COMPOSIÇÃO	CONFRONTAÇÕES
n.º 1690	Urbana	MATRIZ N.º 677	1,104.40	Casa alta com celeiro, arribana, palheiro, casa de malta, casa de hortelão, curral - 2 telheiros um em ruínas, pateo de área coberta e quintal	Norte: n.º 127 sec 22 Cascais, Freguesia São Domingos de Rana n.º 41 sec Z Sintra, Freguesia Rio de Mouro Sul: Com o próprio e com o n.º 503 sec 32 Cascais, Freguesia São Domingos de Rana Nascente: Com o próprio e com o n.º 3232 sec 32 Cascais, Freguesia São Domingos de Rana
	Urbana	MATRIZ N.º 4584	310.88	Edifício de R/C destinado a pavilhão de corte de madeiras	Poente: Com o próprio e com os números: n.º 122 sec 21 Cascais, Freguesia São Domingos de Rana n.º 124 sec 21 Cascais, Freguesia São Domingos de Rana
	Rústica	MATRIZ N.º 3233 SECÇÃO 21 - 22	110,864.28	Terra de cultura arvense de sequeiro	n.º 419 sec 31 Cascais, Freguesia São Domingos de Rana n.º 420 sec 21 Cascais, Freguesia São Domingos de Rana
	Rústica	MATRIZ N.º 502 SECÇÃO 31	2,480.96	Terra de cultura arvense de sequeiro	n.º 3187 sec 31 Cascais, Freguesia São Domingos de Rana
	Rústica	MATRIZ N.º 126 SECÇÃO 21 - 31	5,520.72	Terra de cultura arvense de sequeiro	
n.º 5461	Rústica	MATRIZ N.º 503 SECÇÃO 32	6,080.93	Terra de cultura arvense de sequeiro e parte estéril	Norte, Sul, Nascente e Poente: n.º 3233 sec 21 - 22 Cascais, Freguesia São Domingos de Rana

Quadro 14. Quadro da Situação Cadastral Existente

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

QUADRO DE TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA					
Identificação das Novas Parcelas	Área das Parcelas (m ²)	Confrontações	Parcela(s) de Proveniência		Área (m ²)
			prédio n.º	artigo matricial n.º	
P01	11,014.85	Norte: Concelho de Sintra Sul: P02 Nascente: Parcela sobrante 3233 / P127 Poente: A01	1690	3233 RUST	10,219.34
				126 RUST	795.51
P02	58,086.44	Norte: P01 Sul: P03 / Parcela sobrante 3233 Nascente: Parcela sobrante 3233 / P3232 Poente: A01	1690	3233 RUST	47,870.98
				126 RUST	4,725.21
				4584 URB	310.88
			5461	503 RUST	5,179.37
P03	7,797.08	Norte: P02 / A01 Sul: Parcela sobrante 3233 Nascente: P02 Poente: A01	1690	3233 RUST	7,296.37
			5461	503 RUST	500.71
A01	13,280.66	Norte: Concelho de Sintra Sul: Parcela sobrante 3233 Nascente: P01 / P02 / P03 Poente: P122 / P124 / P419 / P420 / P3187 / Parcela sobrante 3233	1690	3233 RUST	12,715.28
				677 URB	565.38

Quadro 15. Quadro de Transformação Fundiária

QUADRO DE CEDÊNCIAS		
CEDÊNCIAS A EFETUAR AO DOMÍNIO PÚBLICO (AREA 01)	13,280.66	m²
REDE VIÁRIA PPT / I.U.T	7,804.22	m ²
Arruamentos / Vias	3,948.44	m ²
Passeios	3,710.03	m ²
Estacionamento	145.75	m ²
ÁREAS VERDES PÚBLICAS	5,476.44	m ²

Quadro 16. Quadro com a descrição das parcelas a ceder

14. ALTERAÇÕES AO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CASCAIS

Por força do PPT, a respetiva área de intervenção, que corresponde a 90.179,03 m² de solo rústico, será objeto de reclassificação para solo urbano, havendo, por consequência, lugar à recondução do solo reclassificado à categoria e subcategoria de solo urbano

aplicável (*in casu*, Espaço de Uso Especial – Espaço de Equipamento), e, ainda, a definição das áreas a integrar na estrutura ecológica urbana – tudo, sublinhe-se, à luz do específico programa e desenho urbanos consagrados pelo PPT, desde logo o vertido na respetiva planta de implantação.

Assim, atenta a reclassificação para solo urbano, no que concerne à sua área de intervenção, o PPT determina as seguintes alterações ao PDM de Cascais, conforme melhor documentado nas peças desenhadas que constituem o PPT:

- É alterada a Planta de Ordenamento – Classificação do Solo, passando toda a área de intervenção a estar incluída em Solo Urbano;
- 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 Uso Especial, subcategoria de Espaço de Equipamento;
- É alterada a Planta de Ordenamento – Estrutura Ecológica Municipal, passando a área de intervenção a estar, apenas, incluída parcialmente na estrutura ecológica urbana;
- É alterada a Planta de Condicionantes – Perigosidade de Incêndio Rural, deixando a área de intervenção de estar representada nesta planta.

15. ESTUDOS CONEXOS

15.1 MOBILIDADE, TRANSPORTES, TRÁFEGO E ESTACIONAMENTO

Foi elaborado um estudo específico (cuja atualização mais recente remonta ao dia 16 de setembro de 2024), que incidiu sobre as temáticas da mobilidade, transportes, tráfego e estacionamento a considerar no PP – **estudo esse que se encontra em documento específico que acompanha o Plano.**

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



Figura 47. Extrato da Planta da Área de Influência

Na última revisão do estudo, foi considerada a HPM-DU (Hora de Ponta da manhã de dia útil) e a HPT-DU (Hora de Ponta da Tarde de dia útil), apesar de se ter apurado um decréscimo de cerca de 10% na HPM-DU em comparação com a HPT-DU. No entanto, não deixou de se contextualizar e analisar a rede viária na HPM-DU considerando essa factualidade. Relativamente à HPT-Sábado, esta não será analisada, uma vez que se verifica um decréscimo de tráfego na rede nesse período. Em dia útil, a procura será mais condicionante, pelo que se analisou o cenário considerado mais gravoso e consequente do lado da segurança.

De referir que, para o ano base de projeto, foram consideradas duas novas ligações de acesso ao empreendimento que serão realizadas pela Rua Dom Afonso IV e Rua das Fontainhas através de uma nova rotunda a construir. As duas ruas mencionadas passarão a ter sentidos únicos: a Rua Dom Afonso IV ficará com sentido ascendente, e a Rua das Fontainhas com sentido descendente; os veículos entram pela Rua Dom Afonso IV para aceder ao empreendimento e saem para Rua das Fontainhas.

No ano base é também considerada uma variante com ligação à Estrada Octávio Pato através de uma via local a norte do PP, cujo encargo será da responsabilidade do Município de Cascais ou de terceiro.

Esta solução desde o ano base evidencia uma importância estratégica para o Município de Cascais. Embora a procura gerada pelo Plano de Pormenor seja comportável pelos acessos existentes, tal como referido no Estudo de Mobilidade e Estacionamento, que acompanha o Plano, será fundamental para o desenvolvimento de toda esta área do Concelho, a implementação de acessibilidades com melhores características rodoviárias.

Estima-se que o Plano de Pormenor venha a ter uma geração total na HPM-DU de 115 uvl a entrar e 112 uvl a sair e para o Loteamento Residencial uma procura total de 8 uvl a entrar e 28 uvl a sair na HPM-DU. Na HPT-DU estima-se uma procura total de 116 uvl a entrar e 116 uvl a sair do Plano de Pormenor e 23 uvl a entrar e 14 uvl no Loteamento Residencial. Na HPT-Sábado estima-se uma procura total de 154 uvl a entrar e 153 uvl a sair do Plano de Pormenor e 19 uvl a entrar e 18 uvl no Loteamento Residencial.

Relativamente à dotação de estacionamento na AI do Plano de Pormenor:

- Hotel e Hotel – Apartamentos – observa-se uma necessidade mínima de 101 lugares para veículos ligeiros no interior do lote, 11 lugares para velocípedes e 6 lugares para motociclos;
- Piscina e *Hub* - projeta-se uma necessidade mínima de 232 lugares para veículos ligeiros.

Recorde-se que a oferta de estacionamento será definida em fase de projeto, assegurando-se naturalmente o cumprimento dos dispositivos legais.

Quanto ao transporte coletivo, no que respeita à zona envolvente ao plano de pormenor e loteamento residencial em estudo, constata-se a existência de uma cobertura aceitável, quer ao nível das origens/destinos disponíveis, quer em termos de frequência e horário de operação.

Antecipa-se, contudo, que a repartição modal venha a assumir-se bastante favorável ao transporte individual, sendo este propiciado pelas boas condições de circulação e pela disponibilidade de estacionamento no interior da área do plano de pormenor e do loteamento residencial e na sua envolvente, não se olvidando a tendência para a realização de deslocações em transporte individual para este tipo de atividades.

Por outro lado, crê-se que a entrada em funcionamento do empreendimento determine um incremento significativo da afluência à zona, pelo que será expectável o crescimento da

procura da rede transportes já existentes na zona envolvente, podendo vir a justificar-se o aumento da frequência das carreiras já existentes ou até mesmo a criação de novas carreiras pelas operadoras rodoviárias.

De modo a corresponder à necessidade de reforço do transporte público que decorrerá da implementação do PPT, propõe-se a criação de duas bolsas de acostagem com abrigos em cada sentido na futura via de nível 3 a Norte da rotunda. Enquanto a variante com ligação à Estrada Octávio Pato não for construída, o promotor prevê a possibilidade de vir a disponibilizar um autocarro *shuttle*, de modo a servir trabalhadores, visitantes e hóspedes, com ligação a pontos importantes de procura.

Após a construção da nova variante, as paragens sugeridas servirão as carreiras mencionadas anteriormente e eventualmente as novas carreiras a introduzir.

Relativamente à rede Ciclável, verifica-se que o potencial, quer direto quer seguro, na proximidade da área do plano é atualmente bastante reduzido, uma vez que se trata de uma zona predominantemente residencial. No entanto, com a implementação do PPT, a proposta prevista pelo município (ciclovía no troço da N249-3 com ligação à Av. Dr. Mário Soares que se encontra a cerca de 350 m do PP) afigurar-se-á uma mais-valia para a zona, sendo que poderá ser ponderada, em conjunto com o concelho de Sintra, a ligação à Estrada Octávio Pato garantindo uma ligação direta com a zona do empreendimento.

A acessibilidade pedonal na envolvente do PP será acautelada por via da implementação de passeios, passadeiras e todas as infraestruturas necessárias para uma circulação em segurança.

Encontra-se prevista, desde o ano base, a sua requalificação no âmbito do loteamento da Rua D. Afonso IV, com criação de passeios e zonas de circulação pedonal em todo limite Oeste/Sul do projeto. Na restante envolvente do PP, irá promover-se uma melhoria da acessibilidade pedonal de modo a garantir uma circulação pedonal em segurança, sendo as acessibilidades pedonais apresentadas nas plantas dos respetivos projetos.

15.2 AVALIAÇÃO E CARATERIZAÇÃO SONORA

Foi desenvolvido um modelo computacional, utilizando o programa CadnaA, para caraterizar a situação acústica existente e prever os níveis sonoros decorrentes da concretização de um loteamento em Talaíde e do Plano de Pormenor de Talaíde, numa área de estudo bastante alargada (situação futura).

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

Os cálculos realizados com o modelo permitiram obter a distribuição espacial de LAeq – Mapas de Ruído de Lden e Ln – para a área de estudo, para 3 cenários acústicos (sem plano de pormenor, com plano de pormenor e com variante e com plano de pormenor e sem variante) – ver o Estudo Acústico que acompanha o Plano. Foram, ainda, calculados os níveis de ruído incidentes nas fachadas dos edifícios de maior sensibilidade acústica dentro dessa área (edifícios residenciais, hotel) para os mesmos cenários.

No âmbito do Plano de Pormenor, definiu-se que a totalidade da área de estudo será classificada como Zona Mista. Os resultados obtidos apontam para o cumprimento do Critério de Exposição Máxima nas áreas e recetores sensíveis abrangidos pelo loteamento e plano de pormenor, para qualquer dos cenários estudados.

Nos restantes locais, quer na situação atual quer na situação futura, observa-se alguma sobre-exposição em torno das Estradas de Talaíde e Octávio Pato. No cenário “com plano e com variante”, observa-se, ainda, sobre-exposição na envolvente de algumas vias propostas no âmbito do PPT. No cenário “com plano e sem variante”, observa-se sobre-exposição na envolvente de algumas vias existentes na proximidade da loteamento e área do plano. Tal decorre da relativa proximidade à via de habitações existentes. Desta forma, para minimizar o ruído gerado pelas vias em causa foram consideradas as medidas de minimização propostas pelo Plano Municipal de Redução de Ruído de Cascais e medidas adicionais, em algumas vias existentes e propostas. Essas medidas passam essencialmente pela implementação de uma camada de desgaste acusticamente mais favorável.

Assim, as conclusões deste Estudo apontam a viabilidade acústica da concretização do PPT.

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

$$D2m,nT,w \geq 33 \text{ dB}$$

15.3 AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA

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

Também é consabido que a determinação da suscetibilidade dos planos de pormenor terem efeitos significativos no ambiente compete à câmara municipal, de acordo com os critérios estabelecidos no anexo ao Regime Jurídico da Avaliação Ambiental de Planos e Programas (RJAAPP), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na versão vigente, podendo ser precedida de consulta das entidades às quais, em virtude das suas responsabilidades ambientais específicas, possam interessar os efeitos ambientais resultantes da aplicação do plano (cf. artigo 78.º, n.º 2 do RJIGT), devendo o respetivo parecer ser emitido no prazo máximo de 20 dias, sob pena de a câmara municipal não os poder considerar (cf. artigo 3.º, n.ºs 3 e 4, do RJAAP).

Ora, no caso concreto, foi elaborado um *assessment* ambiental preliminar para efeitos de confirmação da não sujeição do PPT a procedimento de avaliação ambiental estratégica (AAE) e, nessa base, procedeu-se à elaboração do respetivo Resumo Não Técnico, e ao preenchimento do "Formulário de Verificação da Aplicabilidade do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho", documentação anexa ao presente relatório [ANEXO III], que inclui também o relatório completo que serviu de base à elaboração destes documentos, bem como o parecer positivo emitido pela APA em dezembro de 2022).

Nesse âmbito, foi realizada a consulta às entidades com responsabilidades ambientais específicas (ERAE), nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 3 do artigo 3.º do RJAAP: Agência Portuguesa do Ambiente, I.P. (APA); Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil (ANEPC); Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo, I.P. (CCDRLVT); Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas (ICNF) e Infraestruturas de Portugal (I.P.) De tais consultas decorreu a desnecessidade de realização de AAE e, inclusivamente, pronúncia da APA, I.P., no respetivo Parecer (notificado por ofício com a ref.ª S077718-202212- ARHTO.DPI ARHTO.DPI.00125.2022), 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.*"

Conclusão que mereceu acolhimento pela CMC, ao determinar não estar a Proposta do PPT sujeita ao procedimento de avaliação ambiental estratégica, na medida em que, nos

termos conjugados do disposto nos n.ºs 1 e 3 do artigo 78.º do RJIGT e no artigo 4.º do RJAAPP, tal Proposta não é suscetível de ter efeitos significativos no ambiente.

15.4 AVALIAÇÃO E CERTIFICAÇÃO DA SUSTENTABILIDADE LIDERA

O plano pretende definir uma estratégia global para o empreendimento norteada por valores de sustentabilidade, atendendo ao ciclo de vida do empreendimento e que será suportada e confirmada pela obtenção da Certificação pelo Sistema LiderA (sistema voluntário nacional baseado na identificação de potenciais formas de procura de sustentabilidade, bem como numa verificação independente, atribuindo a certificação com diferentes graus, desde C a A++).

O conceito do empreendimento baseia-se, portanto, em princípios e boas práticas de promoção da sustentabilidade ambiental e contribui com a oferta de um produto diferenciado, potenciador da criação de uma nova funcionalidade em Talaíde e nas zonas envolventes, no concelho de Cascais e na área metropolitana e do desenvolvimento de uma amenidade e serviço com potencialidade social.

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

O relatório da avaliação e o certificado da atribuição da sustentabilidade pelo LiderA constituem-se como elementos complementares do PPT

O quadro seguinte sintetiza as medidas de melhoria equacionadas, que poderão eventualmente vir a ser consideradas na fase seguinte do desenvolvimento. Ao aplicar estas medidas será possível obter uma classificação geral de A+, representando uma subida de classe.

Vert.	Área	Programas de sustentabilidade (P N°)	Nível atribuído	Nível de melhoria	Medidas propostas não selecionada que contribuem para passar da classe atribuída à melhoria proposta
Integração Local (Habitat)	Ecossistemas Naturais	P3 - Valorização ecológica	A+	A++	Assegurar mecanismos de controlo das espécies invasoras
		P4 - Serviços dos ecossistemas	A	A+	Potenciar serviços de ecossistemas; Colocar estruturas (tocas, ninhos, etc.) que favoreçam o desenvolvimento de espécies.
Recursos (Fluxos)	Energia	P7 - Desempenho passivo	A	A+	Desempenho bioclimático
		P8 - Sistemas energéticos eficientes	A	A+	Pode atingir a classe A+ nomeadamente conseguir a maior parte dos certificados na residência e hotel com NZEB+20
		P9 - Gestão do carbono	A	A+	Aferir qual o contributo das renováveis e desempenho em carbono
	Água	P11 - Gestão da água local	A	A+	Potenciar a infiltração das águas
	Materiais	P12 - Produtos e materiais de origem responsável	B	A	Assegurar o uso de produtos de origem e tipologia responsável
		P13 - Durabilidade dos ambientes construídos	E	A	Assegurar o uso de materiais com elevada durabilidade.
Gestão das Cargas Ambientais (Emissões)	Águas Residuais	P15 - Gestão das águas residuais	A	A+	Considerar a possibilidade tratamento das águas. Reutilização das águas cinzentas para rega em distribuição superficial e outros tipos de utilização
	Resíduos	P16 - Gestão dos resíduos	A	A+	Plano de gestão dos resíduos da construção e operação
Qualidade do Serviço e Resiliência	Qualidade do serviço	P20 - Qualidade ambiental e outros aspetos	A	A+	Precisão dos aspetos de qualidade ambiental de modo a aumentar as evidências de desempenho
	Adaptação Estrutural	P22 - Adaptação climática e outros riscos naturais	A	A+	Estudo de riscos naturais
		P23 - Resiliência e evolução adaptativa	B	A+	Estudo de determinação do grau de resiliência face ao vento e chuva
Uso Sustentável	Marketing e inovação	P40 - Marketing e inovação	A	A++	Plano estrutural de promoção de estratégias de inovação implementadas no Plano de Pormenor de Talaíde.

Quadro 17 - Síntese das melhorias equacionadas

Estas propostas, assim como outras oportunidades de melhoria que se afigurem adequadas, serão avaliadas e desenvolvidas em fase seguinte do processo de conceção e construção.

Refira-se, adicionalmente, que no sentido de fomentar a infiltração das águas, com reflexo no desempenho e permeabilidade do solo (critério programático P2) prevê-se que exista uma avaliação numa fase posterior do aumento da capacidade de infiltração das águas equivalente através da introdução de zonas e sistemas de infiltração. Esta solução, como as restantes, poderão igualmente contribuir para melhorar o atual bom desempenho ambiental e de procura da sustentabilidade das propostas.

15.5 VIA VARIANTE À ESTRADA OCTÁVIO PATO – VIA DE NÍVEL 3

15.5.1 Enquadramento

Este subcapítulo é dedicado ao estudo prévio da infraestrutura viária classificada como Nível 3 - Rede de Distribuição Secundária, conforme definido na Planta de Ordenamento integrada no PDM de Cascais e correspondente à solução viária definitiva a executar pelo Município de Cascais em momento oportuno e subsequente à execução da solução provisória preconizada no PPT pelo promotor privado (Peças desenhadas em anexo ao presente relatório [ANEXO VII]).

Neste contexto, importa ter presente que as vias de Nível 3 têm como função assegurar a distribuição de tráfego dos aglomerados urbanos para as vias de nível superior. No caso em questão, a nova via visa melhorar o tráfego intermunicipal, estabelecendo uma ligação eficiente entre a Estrada Octávio Pato (classificada como rede rodoviária local) a sul, numa área urbana consolidada, e a norte por Sintra, ligando à EN249-3 no concelho de Oeiras.

15.5.2 Traçado em Planta e perfil

O empreendimento insere-se numa zona urbana parcialmente consolidada, já servida por uma rede rodoviária local. A via proposta, classificada como Nível 3, segue o traçado previsto na Planta de Ordenamento, iniciando-se na Estrada Octávio Pato a sul, numa intersecção do tipo entroncamento e termina numa rotunda existente no concelho de Sintra.

A via apresenta um perfil transversal composto por duas faixas de rodagem, com 7,00 metros de largura em cada sentido (duas vias de circulação de 3,50 metros cada), apartadas por um separador central de 3,00 metros. Os passeios, com 4,00 metros de largura em ambos os lados, conferem uma largura total de 25,00 metros à via.

Está prevista a construção de uma rotunda oval com 110 metros de comprimento e um diâmetro central interior (DCI) de 40 metros, de forma a permitir a ligação entre a Parcela 2 e a via de ligação à Rua da Fontainhas e Rua Dom Afonso IV. Esta rotunda tem como objetivo otimizar a fluidez do tráfego na direção do concelho de Sintra.

Foi desenvolvido um estudo altimétrico detalhado, garantindo que as inclinações propostas facilitam tanto a circulação viária como pedonal. Considerando a classificação da via (Nível 3), a inclinação máxima permitida foi de 8%. Para o efeito, foram também consideradas as exigências constantes do Regulamento de Segurança Contra Incêndio em Edifícios.

O estudo altimétrico está detalhado nas peças desenhadas, onde se incluem os perfis longitudinais desta via, assim como das vias de ligação à rede existente e das vias de ligação às Parcelas propostas no Plano.

O planeamento das vias teve em conta os raios de curvatura mínimos necessários para a circulação de veículos pesados, como autocarros de turismo com 15 metros de comprimento e veículos de emergência, assegurando o acesso a todas as Parcelas que compõem o Plano.

A solução viária proposta permite a integração de espécies arbóreas, promovendo uma melhor harmonia com a envolvente. O separador central, com 3 metros de largura, e os passeios, com 4 metros de largura, oferecem o espaço necessário para a plantação futura de árvores, cuja seleção será realizada durante a fase de obras de urbanização.

15.5.3 Pavimentação

Um pavimento rodoviário tem como função permitir a deslocação de pessoas e mercadorias, devendo, para tanto, constituir uma superfície livre e desempenada, destinada à circulação de veículos em condições adequadas de conforto, economia e segurança.

De forma a cumprir esta função, o pavimento deve possuir certas características funcionais, entre as quais se destacam a regularidade geométrica, a aderência e a capacidade de drenagem das águas pluviais e características estruturais que garantam que os efeitos da passagem dos rodados dos veículos não atinjam um estado de ruína estrutural, onde as deformações provocadas ponham em causa as condições de trafegabilidade, segurança, conforto e a eficiente drenagem pluvial.

A escolha de um determinado pavimento tem por base o tipo de tráfego a que se destina, as velocidades de circulação previstas, o tipo de fundação existente, resistência ao desgaste, a manutenção, o aspeto estético em função do tipo de acabamento final e o custo da obra.

No projeto foi considerada uma estrutura flexível, composta por camadas betuminosas e camadas granulares, a implantar na via distribuidora. A existência de duas famílias de materiais distintas deve-se ao facto de apresentarem um comportamento mecânico diferente. A parte superior das camadas tem como função resistir aos esforços de tração, enquanto a parte inferior das camadas tem a função de resistir a esforços de compressão.

Serão efetuadas pendentes superficiais da camada de desgaste com 2,0%, de modo a drenar as águas pluviais para fora da faixa de rodagem e canalizá-la para os órgãos de recolha existentes.

15.5.4 Sinalização

O objetivo principal da sinalização é garantir um correto ordenamento rodoviário, um bom escoamento do tráfego e a circulação de peões em condições de segurança, indicando aos utentes a forma correta e segura como esta deve ser utilizada.

Sinalização horizontal

As marcas rodoviárias a inscrever nos pavimentos corresponderão a marcas longitudinais, transversais e outras marcas pintadas no pavimento com tinta branca refletora, termoplástica com a incorporação de microesferas, com a finalidade de gestão do tráfego no momento da utilização.

A tinta deverá obedecer aos requisitos impostos pelo "Projeto de Especificações de Tintas para Marcas Rodoviárias" do Laboratório Nacional de Engenharia Civil (LNEC) e de acordo com as normas da Câmara Municipal Cascais/Sintra. Para as marcas rodoviárias, a tinta a utilizar deve ser certificada e com garantia mínima de 5 anos.

Sinalização vertical

A sinalização vertical será projetada de acordo com as normas e regulamentos em vigor nomeadamente o Regulamento de Sinalização do Trânsito, aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 22-A/98, na sua redação atual, visando garantir, em complemento com as marcas rodoviárias, um correto ordenamento e fácil escoamento do tráfego nas vias projetadas. É constituída por sinais de código quadrangulares, triangulares, circulares e octogonais.

Os sinais deverão ser refletores de Nível 2 – RA2 (o reverso do sinal será de cor neutra, devendo ser estampado o número do despacho de autorização), de dimensão normal, com $L = 0.60$ m e $f 0.60$, constituídos por chapa de alumínio de 2 mm com abas, devendo cumprir as normas definidas pela Câmara Municipal de Cascais/Sintra.

Os sinais deverão estar fixados com abraçadeiras a um tubo em aço galvanizado, implantados numa fundação de betão da classe C16/20 (X0(P); CI1.0; D25; S2), segundo a NP EN 206-1, garantindo uma altura livre de 2.20 metros entre o pavimento e o bordo

inferior do sinal quando colocados em passeios. Os prumos deverão ser pintados à cor cinza e tamponados no topo.

16. EQUIPA TÉCNICA DO PLANO

Direção

Carlos Carreiras – Presidente da Câmara

Miguel Pinto Luz – Vice-Presidente da Câmara – até 24/1/2024.

Nuno Piteira Lopes – Vice-Presidente da Câmara - desde 25/1/2024

Coordenação Geral

António Amado – Diretor Municipal de Habitação, Planeamento e Urbanismo

Rui Pais de Amaral – DPE – Diretor de Departamento

João Montes Palma - DPE/DORT - Chefe de Divisão

Daniel Valente – DPE/DPAM – Chefe de Divisão – desde 1/2/2024

Sara Dias -DPE/DAMA – Chefe de Divisão – até 31/1/2024

Paula Nunes – DPE/DAMA - Chefe de Divisão – desde 1/2/2024

Colaboração (por ordem alfabética)

Ana Maria Gonçalves – DPE/DPAM – Licenciada em Ciências Sociais

Francisco Moreira – DPE/DEME – Chefe de Divisão – até 31/1/2024

Jorge Santos - DPE/DORT – Engenheiro Civil

Leonor Silva – DPE/DAMA – Geógrafa

Manuel Pedro Alves – DPE/DPAM – Engenheiro Civil

Manuela Gomes – DPE – Assistente Técnica

Maria João Monteiro – DPE – Gabinete de Coordenação e Gestão

Maria João Nogueira – DPE/DORT – Arquiteta

Noémia Silva – Assistente Técnica – até 30/09/2024

Paula Portela - DPE/DORT - Licenciada em Estudos Europeus

Paulo Coutinho – DPE/DORT – Geógrafo – até 31/12/2023

Pedro Gonçalves - DPE/DAMA - Geógrafo

Pedro Melo - DPE/DORT – Arquiteto

Ricardo Batista – DPE/DORT - Geógrafo

Rute Ramalho - DPE/DORT – Arquiteta

Sara Lourenço - DPE/DAMA – Geógrafa

Vítor Pereira – DPE/DAMA – até 30/4/2024

Apoio Jurídico

Pedro Amaral e Almeida – Jurista

Ana Duarte Costa – Jurista – desde 1/3/2024

DOS PARCEIROS

Direção

Michele Frediani

Francisco Garnel

Coordenação

Gil Serras Pereira - CPU- Arquiteto Urbanista

Arquitetura

Miguel Andrade e Sousa – CPU – Arquiteto

Tiago Meireles – TAN - Arquiteto

Urbanismo

Gil Serras Pereira - CPU- Arquiteto Urbanista

Francisco Carreira – CPU - Arquiteto Urbanista

Ambiente e Paisagem

Jorge Cancela – Biodesign – Arquiteto Paisagista

Rosa Silvério – Biodesign - Arquiteto Urbanista

Ana Paula Adelino – Biodesign – Engenheira Agrónoma

Infraestruturas Urbanas

Luís Gallego – Ductos - Engenheiro Civil

Manuel Fortes – Engimind - Engenheiro Civil

Transporte/Tráfego/Mobilidade

Manuel Fortes – Engimind – Engenheiro Civil

Economia/Financiamento

Michele Frediani – TAN – Economia

Francisco Garnel – TAN – Engenheiro Civil/Gestão

Miguel Medeiros – TAN - Gestão

Apoio Jurídico

Sofia Galvão – PLMJ – Jurista

Luís Moitinho de Almeida – PLMJ – Jurista

Miguel Mesuras – PLMJ – Jurista

Sustentabilidade

Professor Manuel Duarte Pinheiro – LiderA – Doutorado

Lista de Anexos:

ANEXO I

Relatório Preliminar dos Trabalhos Arqueológicos

ANEXO II

Parecer da DGPC (atual PC, I.P.)

ANEXO III

Formulário de Verificação da Aplicabilidade, Relatório-Resumo Não Técnico do Estudo Ambiental, Estudo Ambiental Base e Parecer da APA

ANEXO IV

Título Único Ambiental "TUA" emitido pela APA-ARHTO

ANEXO V

Parecer Favorável E-REDES

ANEXO VI

Relatório LiderA e Certificação LiderA

ANEXO VII

Estudo prévio da infraestrutura viária classificada como Nível 3 - Rede de Distribuição Secundária, conforme definido na Planta de Ordenamento integrada no PDM de Cascais

ANEXO I

RELATÓRIO PRELIMINAR DOS TRABALHOS ARQUEOLÓGICOS

ANEXO II

PARECER DGPC

Anexo III

**FORMULÁRIO DE VERIFICAÇÃO DA APLICABILIDADE,
RELATÓRIO-RESUMO NÃO TÉCNICO DO ESTUDO AMBIENTAL,
ESTUDO AMBIENTAL BASE E PARECER DA APA**

ANEXO IV

TÍTULO ÚNICO AMBIENTAL "TUA" EMITIDO PELA APA-ARHTO

ANEXO V

PARECER E-REDES

ANEXO VII

**ESTUDO PRÉVIO DA INFRAESTRUTURA VIÁRIA CLASSIFICADA COMO NÍVEL 3
REDE DE DISTRIBUIÇÃO SECUNDÁRIA
VIA VARIANTE À ESTRADA OCTÁVIO PATO – CONFORME DEFINIDO NA
PLANTA DE ORDENAMENTO INTEGRADA NO PDM DE CASCAIS**