

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

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

PLANO DE PORMENOR DE TALAÍDE
TERMOS DE REFERÊNCIA – NOTA EVOLUTIVA



FEVEREIRO DE 2025

1 – NOTA JUSTIFICATIVA

A oportunidade que subjaz à elaboração do PPT remonta à apresentação do pedido de informação prévia (PIP) junto da Câmara Municipal de Cascais (SPO n.º 2514/2021), que teve por finalidade aferir a viabilidade de uma operação urbanística a levar a efeito em 2 terrenos localizados na Rua das Fontainhas, Talaíde, freguesia de São Domingos de Rana que, à data, encontravam-se classificados como Solo Urbano e qualificados como Espaço Estratégico Proposto.

A aludida operação urbanística versava, então, sobre a criação de um equipamento de lazer de carácter estratégico e dimensões relevantes, compreendendo uma piscina de ondas para a prática desportiva do surf, uma unidade hoteleira de quatro estrelas e um edifício de habitação destinado preferencialmente a alojamento local.

A originalidade do conceito do equipamento, único em Portugal, materializado numa piscina de ondas de grandes dimensões destinada a proporcionar a aprendizagem e prática do surf, num ambiente seguro e constantemente monitorizado e as suas demais valências e potenciais repercussões positivas no Concelho foram determinantes para que, na reunião de Câmara de 23 de outubro de 2021, a coberto da Proposta n.º 1093-2021, fosse reconhecido o interesse estratégico do empreendimento em causa, assente no seu potencial impacto no desenvolvimento económico e social do concelho de Cascais e concelhos confinantes, na valorização da zona de Talaíde e enquanto mais-valia para o reforço da representação do concelho de Cascais como território de excelência.

Com a suspensão da tramitação dos procedimentos urbanísticos decorrente da fase de Discussão Pública da 4.ª Alteração do PDM-Cascais (para efeitos da sua adequação ao novo sistema de gestão territorial consagrado pela Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo ("LBPPSOTU"), e pelo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial ("RJIGT"), e a ulterior alteração substantiva das condições de referência para o local ao nível da classificação e qualificação do solo, concluiu-se que o referido processo não reunia condições que viabilizassem a emissão do competente título. Com efeito, no âmbito da Alteração do Plano Diretor Municipal de Cascais ("PDM") publicada no Diário da República nº 204, 2.ª série, de 20 de outubro de 2023, através do Aviso n.º 20120/2023, com entrada em vigor no dia seguinte à sua publicação, a classificação e qualificação do solo correspondentes à área de intervenção foram alteradas para Solo Rústico – Espaço Agrícola de Nível I.

O reconhecido interesse estratégico de cariz supramunicipal do projeto apresentado, sustentado na possibilidade de se levar a efeito uma operação urbanística impactante no território de Talaíde não foi votado ao esquecimento, e, em momento posterior, em resultado da convergência de vontades entre os parceiros privados e a Câmara Municipal de Cascais (CMC), na reunião pública de 25 de outubro de 2022, tendo por objeto a Proposta n.º 1185-2022, este órgão aprovou, por unanimidade, o início do procedimento de elaboração do Plano de Pormenor de Talaíde (doravante designado por “PPT”) e os respetivos Termos de Referência.

Tal como explicitado nos referidos Termos de Referência, a proposta de plano a delinear materializava-se num plano de pormenor com efeitos registais, tendo em vista a reclassificação do solo rústico para urbano, de modo a propiciarem-se as condições necessárias para a instalação de um complexo de equipamentos de utilização pública, de manifesto interesse estratégico para o Município e com investimento exclusivamente privado, o qual compreende uma Piscina de Ondas, para a aprendizagem e prática de surf, um edifício de apoio ao surf (balneários, restauração, oficinas, etc.), um Hotel de 4* e um edifício destinado a habitação/alojamento local.

Para o referido efeito, foi fixado um prazo de elaboração de 18 meses, sendo que, na mesma deliberação foi, de igual modo, aprovada a minuta do Contrato para Planeamento a celebrar com os promitentes-compradores/interessados na operação urbanística e estabelecido um prazo de 30 dias úteis para a participação pública (Participação Preventiva) prevista no n.º 2 do artigo 88.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

Na mesma reunião de Câmara e através da Proposta n.º 1168-2022, respeitante à Avaliação Ambiental Estratégica (AAE) da Proposta do PPT, foi aprovado o Formulário de Verificação da Aplicabilidade do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, (nos termos do qual se concluiu que a Proposta do PPT não seria suscetível de produzir efeitos significativos no ambiente, razão pela qual que não se justificaria a realização da avaliação ambiental a que se reporta o mencionado diploma legal) e o Relatório do Estudo Ambiental realizado, determinando-se, ainda, a promoção da consulta às entidades com responsabilidades ambientais específicas (ERAE): Agência Portuguesa do Ambiente, I.P. (APA), Autoridade Nacional de Proteção Civil (ANEPC), Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo, I.P. (CCDR-

LVT), Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, I.P.(ICNF) e Infraestruturas de Portugal, S.A. (IP).

As enunciadas deliberações foram publicadas no Diário da República, 2.^a série, n.º 217, de 10 de novembro através do Aviso n.º 21364/2022 e objeto de publicitação em observância do prescrito na lei.

No decurso do processo de elaboração da Proposta do PPT e por mera opção de planeamento, foi decidida a alteração da afetação do edifício inicialmente destinado a habitação/alojamento local previsto para a parcela 03, para um estabelecimento hoteleiro na tipologia de Hotel-Apartamentos, modificação que foi, desde logo, contemplada na Proposta Preliminar do PPT, aprovada por unanimidade pela CMC na respetiva reunião pública de 18 de março de 2024 que incidiu sobre a Proposta n.º 243-2024, e no âmbito da qual foi, também, autorizada a prorrogação do prazo de elaboração do Plano por 18 meses e o envio da aludida proposta à CCDR-LVT, tendo em vista a promoção da Conferência Procedimental prevista no artigo 86.º do RJIGT, que teve lugar no dia 14 de maio de 2024, e da qual resultou a emissão de parecer desfavorável pela CCDR-LVT.

As sugestões e observações constantes dos pareceres formulados pelas diversas ERIP e ERAE intervenientes no procedimento foram devidamente ponderadas pelos serviços técnicos competentes do Município e, em função da sua razoabilidade e pertinência, determinaram a realização de algumas alterações aos diversos elementos que constituem e acompanham a proposta do PPT.

Em momento subsequente, foram, ainda, encetadas reuniões de interação/articulação com a APA/ARHTO e com a CCDR-LVT, realizadas dos dias 9 e 23 de janeiro de 2025, respetivamente.

Na decorrência da reunião com a APA/ARHTO e face aos elementos finais do plano disponibilizados para apreciação, a mesma entidade veio emitir parecer favorável condicionado à verificação de alguns aspetos pontuais referidos no Anexo I do referido parecer (para o qual se remete por uma questão de economia processual), assumindo expressamente o entendimento de que se encontram reunidas as condições necessárias para a aprovação dos elementos que constituem a Proposta do PPT.

No que concerne à reunião encetada com a CCDR-LVT em momento subsequente, não obstante as alterações entretanto introduzidas e os argumentos esgrimidos pela CMC no sentido de fundamentar a decisão de não alteração de alguns pontos

assinalados, a referida entidade decidiu manter as objeções formuladas, designadamente no que tange à decisão de não sujeição do procedimento a AAE (decisão que, note-se, não mereceu a oposição da APA/ARHTO) e à reclassificação do solo preconizada.

O parecer posteriormente emitido pela entidade em apreço, consubstanciado nas observações introduzidas na tabela que serviu de suporte à reunião de interação/articulação, foi objeto de uma cuidada análise pelas equipas envolvidas no procedimento de elaboração do PPT. Nessa conformidade, foram realizados mais alguns ajustes pontuais nos diversos documentos elaborados, assentes no aperfeiçoamento de determinados pormenores técnicos que se tiveram por justificados, pese embora subsistam divergências no que concerne à preterição da AAE e à omissão da inequívoca demonstração da inexistência de áreas urbanas disponíveis para os usos/funções pretendidos que sustenta a opção de reclassificação do solo, sendo de perfilhar o entendimento que, sob a perspetiva jurídica, a posição sufragada pela CCDR-LVT não é merecedora de acolhimento.

Relativamente à qualificação do solo na decorrência da reclassificação do solo rústico para solo urbano, atendendo à posição avocada pela referida entidade, que se traduz no entendimento de que *seria mais claro e adequado estabelecer qualificações com dominâncias/compatibilidades diferenciadas, designadamente, definindo "Espaços de uso especial" com as subcategorias "Espaços turísticos" e, "Espaços de equipamentos"*, pese embora seja inegável o interesse estratégico da implementação de um empreendimento desta natureza e dimensões num território tão carecido de regeneração e revitalização como é Talaíde, pelas dinâmicas que iria aportar e que fundamentaram a qualificação inicialmente proposta nos Termos de Referência, a equipa técnica que elaborou o Plano acolheu, ainda que parcialmente, a sugestão apresentada e, nessa conformidade, optou por reformular a proposta de qualificação do solo integrando a totalidade da área de intervenção na categoria de "Espaços de uso especial", subcategoria de "Espaço de equipamentos".

Conforme resulta do n.º 1 do artigo 83.º do Regulamento do PDM-Cascais no que tange à sua caracterização e identificação, *"A subcategoria de espaço de equipamento corresponde a áreas de domínio público ou privado, afetas ou a afetar predominantemente a estabelecimentos de carácter público ou privado, de utilização coletiva ou destinados à prestação de serviços aos cidadãos, designadamente no âmbito da saúde, segurança social e serviços públicos, desporto, cultura, educação, religião, segurança pública, defesa nacional e proteção civil, e ainda os de recreio e*

lazer ou de carácter económico, nomeadamente mercados e feiras". Ainda de acordo com o disposto no n.º 2 do mesmo artigo, os usos de comércio, serviços restauração ou de turismo assumem-se como compatíveis nesta subcategoria de espaço.

Neste contexto e apesar de se ter por irrefutável o manifesto interesse que um empreendimento desta natureza reveste para o Município, que, decerto, virá a alavancar o desenvolvimento estratégico de uma localidade tão desprovida de vitalidade como a de Talaíde, considerando, por um lado, a definição de espaço de equipamento que antecede, e, por outro, a sugestão de afetação do solo às diversas funções previstas na proposta do Plano, esta alteração da qualificação do solo tem-se por inteiramente fundamentada, sem necessidade de grandes justificações de ordem técnica, na medida em que o foco de atratividade do projeto, que, como já se mencionou, distingue-se pelo seu carácter inovador, reside na piscina de ondas, equipamento que pese embora integrado no domínio privado destina-se a uma utilização coletiva, inserindo-se as demais valências do empreendimento (restauração, comércio, serviços e unidades hoteleiras) numa lógica de complementaridade.

A propósito da qualificação do solo enquanto espaço de equipamento, não é despidendo recordar os parâmetros de referência definidos no n.º 2 do artigo 84.º do Regulamento do PDM-Cascais para as operações urbanísticas a realizar nas respetivas áreas, a saber:

- "a) Índice de edificabilidade máximo – 1,00*
- b) Índice de ocupação de solo máximo – 0,60*
- c) Índice de impermeabilização máximo – 0,80*
- d) Altura máxima da fachada – 15,00m*
- e) Afastamento mínimo das edificações à extrema do lote ou parcela:*
 - i) Afastamento fronteiro – 10,00m*
 - ii) Afastamento a tardoz – 5,00m ou metade da altura da fachada*
 - iii) Afastamentos laterais – 5,00m*
- f) Em casos devidamente justificados podem ser aceites outros afastamentos que não os definidos na alínea anterior.",*

sendo pertinente referir-se que no âmbito das operações urbanísticas propostas no PPT, estas ficam aquém dos enunciados parâmetros de edificabilidade.

Por último, é importante assinalar a verificação de algumas alterações legislativas no decurso da elaboração da proposta do PPT, designadamente:

- As alterações introduzidas no RJIGT pelo Decreto-Lei n.º 117/2024, de 30 de dezembro, designadamente na redação do seu artigo 72.º, que entrou em vigor no passado dia 29 de janeiro;

- A aprovação do Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Tejo e Ribeiras Oeste (RH5A) pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 62/2024, de 3 de abril;

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

2 – ALTERAÇÕES AOS TERMOS DE REFERÊNCIA

Do *supra* exposto, cumpre sinalizar, por via da reprodução dos respetivos trechos, as alterações que ora se introduzem aos Termos de Referência aprovados na reunião de Câmara de 25 de outubro de 2022:

1 - OBJETO DOS TERMOS DE REFERÊNCIA [Página 1]

Atendendo à oportunidade e aos objetivos programáticos do PPT, existe a necessidade de reclassificar o solo na sua área de intervenção (AI) – tornando-o Solo Urbano – e de requalificar esse solo como **Espaço Uso Especial subcategoria de Espaço de Equipamento**, nas condições estabelecidas no artigo 72.º do RJIGT, pelo que se verifica a necessidade de promover a elaboração de um Plano de Pormenor com **efeitos registais**, nos termos da lei.

4 - QUADRO DE REFERÊNCIA ESTRATÉGICO E TERRITORIAL

[Página 7]

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

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

[Página 19]

Plano Diretor Municipal de Cascais (PDM-Cascais)

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

[Página 21]

Com a elaboração do PPT pretende-se alterar a classificação e a qualificação do solo para a área de intervenção do plano, passando a classificação para Solo Urbano e a qualificação a integrar na categoria de **Espaço de Uso Especial, subcategoria de Espaço de Equipamento**, adotando a generalidade dos parâmetros urbanísticos previstos para esta subcategoria.

5 - OPORTUNIDADE E OBJETIVOS PROGRAMÁTICOS DO PLANO

[Páginas 25-26]

Por essa razão, a Câmara Municipal considera pertinente promover a elaboração de um plano de pormenor com efeitos registais, para alterar a classificação e qualificação do solo, a fim de criar as condições necessárias para instalar um complexo de equipamentos de utilização pública, de manifesto interesse estratégico para o Município e com investimento exclusivamente privado, compreendendo: uma Piscina de Ondas, para a aprendizagem e prática de surf; um edifício de apoio ao surf (balneários, restauração, oficinas, etc.); um Hotel, e; um edifício destinado a Hotel-Apartamentos.