

1.

Por outro lado, verificando-se que o Projecto constante deste novo procedimento de Consulta Pública do PIP (Pedido de Informação Prévia) da Operação de Loteamento da Fundação de Oeiras **se mantém inalterado face ao previamente apresentado, permanecem válidas e actuais as observações formuladas em sede de Participação na Consulta Pública anterior**, podendo as mesmas ser consubstanciadas nos seguintes pontos:

II.

FUNDIÇÃO DE OEIRAS — PATRIMÓNIO HISTÓRICO E CULTURAL

A Fundição de Oeiras é um dos mais importantes e interessantes vestígios históricos da indústria metalúrgica. Fundada em 1929 sobre uma antiga construção fabril de fundição da última década do século XIX, funcionou até aos anos 90 do século XX. Hoje permanece um relevante património concelhio, **parte viva da memória colectiva das gentes de Oeiras, cuja preservação se revela essencial.**

Foi, indubitavelmente, uma das maiores fábricas da Vila de Oeiras¹, e aquela que mais trabalhadores empregou. A principal actividade era a **fundição de metal ferroso para apoio às instalações eléctricas da indústria nacional**, tendo evoluído no sentido da progressiva diversificação da produção, desde **electrodomésticos até materiais/componentes com fins militares.**

No domínio do interesse patrimonial, importa reconhecer o valor arquitectónico das **grandes naves industriais** da Fundição de Oeiras, em betão armado, **com vãos significativos e amplos lanternins**, bem como do **corpo cilíndrico junto à estação de Oeiras que revela um cunho modernista, testemunho do interesse geral do conjunto.**

Apresenta também uma **importante colecção de painéis de azulejos, produzidos na Fábrica Viúva Lamego**, instalados em pavilhões e edifícios desactivados das suas funções originais, como refeitório, laboratório, posto médico, escritórios, creche e cave de vinhos, e **um baixo-relevo no exterior do edifício sede.**

À excepção dos azulejos do edifício sede que será preservado, receia-se a **eventual destruição dos painéis de azulejos dos restantes edifícios que vão ser demolidos;**

A requalificação pós-industrial da área em causa deveria apostar prioritariamente em **equipamentos colectivos e de lazer, preservando as memórias históricas e culturais da ocupação tradicional originária, o que não se verifica no projecto de loteamento em análise.**

III.

INSTRUMENTOS DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

O projecto é abrangido, directamente ou na sua envolvente imediata, pelos seguintes instrumentos legais de gestão territorial: Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (**PNPOT**); Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (**PROT-AML**); Plano Director Municipal de Oeiras (**PDMO**); Plano Director Municipal de Cascais (**PDM Cascais**);

O **PNPOT** define "... o quadro estratégico a concretizar pelos novos planos municipais e intermunicipais de ordenamento do território (n.º 3 do Artigo 4.º) e nele, para a *"Área Metropolitana de Lisboa - Opções para o Desenvolvimento do Território"*, são expressamente referidas, entre outras as seguintes opções: **(i) proteger as zonas ribeirinhas e a zona costeira** e desenvolver um programa coerente de qualificação que valorize **o seu potencial como espaços de recreio e de lazer;** **(ii)**

¹ EIA do Loteamento da Fundição de Oeiras – Volume I – Resumo Não Técnico, Maio 2023; e EIA do Loteamento da Fundição de Oeiras – Volume II – Relatório Síntese, Maio 2023.

valorizar os recursos paisagísticos e ambientais, com relevo para os estuários; (iii) estruturar os espaços de maior aptidão para o **desenvolvimento das indústrias de ócio e de lazer**; (iv) implementar a **Rede Ecológica Metropolitana** e garantir uma gestão integrada dos corredores ecológicos.

O **PROT-AML**, por sua vez, é um instrumento estratégico fundamental para um adequado ordenamento do território da Área Metropolitana de Lisboa, que refere expressamente (já em 2002)² que *"o paradigma do desenvolvimento sustentável tem, ainda, como corolário a inversão da actual tendência de urbanização expansiva com forte concentração nas zonas suburbanas e litorais."*

Preconiza, nomeadamente: *"(i) a contenção da expansão da Área Metropolitana de Lisboa, sobretudo sobre o litoral e as áreas de maior valor ambiental, bem como nas zonas consideradas críticas ou saturadas do ponto de vista urbanístico; (ii) a salvaguarda da paisagem e dos valores ambientais ribeirinhos; e (iii) a salvaguarda da estrutura ecológica metropolitana, que integra os valores naturais mais significativos e que desempenham uma função ecológica essencial ao funcionamento equilibrado do sistema urbano metropolitano"*.

No **PDMO** em vigor (publicado em D.R. 14/09/2015), esta área em análise integra-se na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) Poente Sul, classificada como "Solo Urbano – Urbanizado" na categoria de "Espaço Central" e subcategoria "Área Industrial a Reconverter", confinando em toda a sua envolvente com "Áreas Consolidadas".

Na **UOPG Poente Sul**, o **índice máximo de utilização do solo** aplicável é de **0.60** (n.º 2 do Artigo 56.º do regulamento do PDM).

Ora, sendo o índice de utilização o quociente entre a área bruta de construção acima do solo e a área total do terreno, aplicando este índice à área total de intervenção do projecto – 82 867m² - teríamos um máximo de 49 720m² de área bruta da construção. No entanto a previsão no projecto é de 129 419m², i.e., **um índice de 1,56!!!**

Sabendo-se que o cálculo dos parâmetros urbanísticos de referência não é um exercício directo nem linear e que constitui um elemento determinante para um ordenamento do território equilibrado, rigoroso e justo, torna-se imperioso que seja apresentada uma fundamentação clara, transparente sobre o modo como tais parâmetros foram definidos.

É igualmente indispensável que sejam disponibilizados, de forma inequívoca e completa, todos os elementos relativos à transformação fundiária, nomeadamente **as áreas de cedência ao domínio público**, os lotes destinados a equipamentos colectivos a ceder para o domínio privado municipal e as áreas previstas para intervenções complementares de utilidade colectiva. A ausência ou opacidade destes dados compromete a compreensão do processo e impede o escrutínio público devido.

Neste contexto, é fundamental clarificar os compromissos financeiros assumidos e as contrapartidas exigidas ao promotor da operação, tanto perante o Município como perante a Infraestruturas de Portugal e demais entidades afectadas. **A transparência nestes aspectos não é apenas desejável: é uma exigência básica de boa administração e de respeito pelos princípios da legalidade e do interesse público.**

Com efeito, a proposta de loteamento inclui intervenções externas ao polígono da Fundição, mas não concretiza devidamente o seu enquadramento em termos de responsabilidades, financiamento e contrapartida.

² PROTAML Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa, DR nº 82, 8 de Abril de 2002.

Entre essas intervenções destacam-se: i) a criação de um interface de autocarros e parque de estacionamento em silo a Norte da estação de Caminhos de Ferro, na encosta sobre o Parque Municipal; ii) a afectação a espaço verde de uma parcela situada ao longo da estrada da Medrosa a Sul, junto da NOVA SBE.

Próximo da área em análise e dela separado apenas pela linha de comboio, integrando igualmente a **UOPG Poente – Sul**, situa-se “um bairro de referência”: o **bairro residencial de Nova-Oeiras**, que a própria Memória Descritiva e Justificativa³, designa como notável espaço urbano construído nos anos 50 e 60 sob a visão de arquitectos como Cristino da Silva, Falcão e Cunha e Gonçalo Ribeiro Telles, com ocupação dominante por moradias de 2/3 pisos.

Tal evocação não deixa de ser tristemente irónica, porquanto o **Bairro Residencial de Nova Oeiras, concebido como uma verdadeira "cidade-jardim"**, de acordo com um modelo - inovador para a época -, humanista, integrado na paisagem, onde o espaço público, a escala humana e a natureza estruturam harmoniosamente o território, **passará a ter, de acordo com este projecto, a menos de 100 metros, um megaempreendimento imobiliário que é, em tudo, a antítese dos princípios urbanísticos que moldaram toda a Nova Oeiras.**

Desde logo:

1º Pela absurda densidade de construção:

Na "raquete" de **Nova Oeiras**, excluindo a envolvente de moradias de dois pisos que **garante** a baixa densidade **característica** do bairro – encontram-se cerca de **11 hectares** onde se **distribuem** seis torres de nove andares, três blocos de três pisos e quatro blocos de um piso, num total aproximado de **300 fogos habitacionais**.

Já no novo projecto **previsto** para os **terrenos da Fundição**, numa área de cerca de **8 hectares**, menos 30% de território, **propõe-se exactamente** o dobro: **600 fogos de habitação**, uma unidade hoteleira, uma torre de escritórios, as novas oficinas da CP e ainda espaços comerciais.

Será, portanto, uma concentração populacional e funcional totalmente desproporcionada, que rompe com o modelo urbano que estruturou Nova Oeiras: um território onde, o espaço público, a escala humana e a natureza foram concebidos como pilares essenciais e continuam, ainda hoje, a definir a sua identidade.

A proposta em causa ignora este legado, um dos mais qualificados conjuntos urbanísticos do concelho, e ameaça descaracterizar irreversivelmente esta zona com a implantação, a menos de 100 metros, de um megaempreendimento imobiliário que é, em tudo, a antítese dos princípios urbanísticos que moldaram toda a Nova Oeiras.

2º Pela volumetria:

Nova Oeiras já apresenta uma presença vertical expressiva: as torres de nove andares não são edifícios propriamente discretos. Trata-se de volumes que se afirmam como referências no território e que desenham o horizonte daquela zona do concelho. **São torres bem concebidas, implantadas e integradas num conjunto urbano coerente**, mas são, inequivocamente, marcantes.

O projecto da Fundição rompe com esse equilíbrio ao acrescentar uma massa edificada muito superior: para além de onze blocos com sete, oito ou nove andares (volumes extensos e

³ Requerente: EFEITO PREVISTO, LDA, antigas instalações da Fundição de Oeiras, Pedido de Informação Prévia para Operação de Loteamento – Arquitectura Memória Descritiva e Justificativa (11 de dezembro de 2023)

contínuos, longe da estética das torres de Nova Oeiras), prevê ainda **uma torre de 12 pisos e outra de 17 pisos (as duas com a mesma altura, aproximadamente 57 metros).**

O resultado é um aumento significativo da presença volumétrica numa área que, recorde-se, é 30% mais pequena do que a “raquete” de Nova Oeiras, alterando inevitavelmente a escala e a leitura urbana de todo o território envolvente.

Com efeito, o projecto em causa apresenta-se **desproporcionado e sem qualquer relação com o património edificado circundante**, em termos que redundarão em inequívoca descaracterização e desvalorização, tanto da paisagem natural como do património construído.

3º Pelas áreas verdes:

Também neste domínio a diferença é profunda. Em Nova Oeiras, **o verde não foi concebido como adorno, mas como elemento estruturante do desenho urbano**: um bosque contínuo com espécies autóctones, que cumpre a função de separar as habitações dos acessos viários e assegura solo natural contínuo e permeável em toda a envolvente habitacional. Foi concebido para funcionar com **baixíssima manutenção**, reduzida necessidade de rega e elevada **capacidade de adaptação ao clima**, aproximando-se de um sistema quase auto-regulado.

O projecto da Fundação, agora em análise, **representa precisamente o contrário**. Não só apresenta relvados, grande parte dos quais implantados **na cobertura de um silo automóvel e das oficinas da CP, ou seja**, sem qualquer relação com solo natural. **As praças pavimentadas**, pontuadas por relvados residuais e árvores confinadas a caldeiras **alinhadas** ao longo dos arruamentos, **são contabilizadas como “espaço verde”**, apesar de não cumprirem as funções ecológicas mínimas associadas a essa designação.

De facto, trata-se de opções que hoje levantam sérias reservas: **os relvados exigem água e manutenção permanente e jardins sobre lajes** não substituem, nem remotamente, a presença de solo vivo.

A tudo isto soma-se o facto de a intervenção se localizar junto à **Ribeira da Laje**, numa zona onde o excesso de água é um problema recorrente, como demonstram **as sucessivas inundações**. Ignorar esta realidade é, no mínimo, imprudente; insistir nestas soluções é tecnicamente injustificável.

“Ao contrário do que sucedeu com o Bairro Residencial de Nova Oeiras, a única classificação merecida será a de uma oportunidade histórica perdida.”⁴

4º Pela dimensão cultural praticamente inexistente

Embora a memória descritiva⁵ refira a conversão de parte do antigo edifício-sede num equipamento destinado às indústrias criativas, considera-se que esse equipamento deveria assumir uma centralidade muito mais relevante no conjunto do projecto.

A cultura não pode ser reduzida a um edifício escolar ou a um espaço residual resultante de uma reconversão pontual. Uma verdadeira centralidade cultural exige uma infraestrutura de maior escala, capaz de acolher criação, produção e experimentação de forma contínua, permanente e com impacto real no território.

Na proposta actual, esta componente surge relegada para um papel claramente secundário, quase decorativo, ao ponto de nem sequer ter sido mencionada na apresentação pública do PIP. Ainda

⁴ André Nóvoa, Fundação de Oeiras: uma oportunidade histórica que não podemos desperdiçar, Observador, 05/03/2026.

⁵ MD_R1898_2024, Memória Descritiva e Justificativa, 11 de Dezembro de 2023.

que a intenção de integrar um equipamento para indústrias criativas seja positiva, a sua expressão é manifestamente insuficiente. Seria desejável que este tivesse maior expressão, e ocupasse uma área mais significativa e que reduzisse a densidade prevista para habitação ou escritórios.

Oeiras tem demonstrado capacidade na inauguração de grandes equipamentos e na promoção de eventos culturais de grande dimensão. No entanto, neste caso, impõe-se uma abordagem distinta: a criação de um espaço central, acessível e permanente, orientado para quem cria, produz e trabalha diariamente nas indústrias criativas.

Transformar esta nova centralidade num verdadeiro pólo de produção cultural local seria uma aposta estratégica para o futuro do concelho.

IV.

PROJECTO DE LOTEAMENTO DA FUNDIÇÃO DE OEIRAS

O proprietário do terreno e simultaneamente promotor do projecto é a sociedade «EFEITO PREVISTO, LDA.», que foi constituída em Março de 2010, com sede no Concelho do Porto, cujo capital social é de 100 000,00€ e com CAE - '*Outras actividades de consultoria para os negócios e a gestão*'.

O projecto prevê a demolição total de todas as edificações existentes, incluindo as actuais oficinas da CP, a antiga Fundição de Oeiras, o edifício residencial devoluto na Rua Francisco António da Silva. **Exceptua-se APENAS o antigo edifício-sede da Fundição, Edifício J, que é proposto ser cedido ao Município**, nomeadamente como Centro de Indústrias Criativas

A proposta de demolição total deste conjunto, desvalorizando a preservação da memória histórica e cultural de uma ocupação tradicional com impacto no Concelho, **levanta várias questões:**

- **A inexistência de análise ou ponderação de alternativas** que assegurem a manutenção, salvaguarda e aproveitamento, mesmo que parcial, do conjunto edificado existente, assegurando a minimização de perdas patrimoniais;
- **A geração excepcionalmente elevada de resíduos** e o significativo consumo energético inerente à demolição de estruturas tão resistentes como aquelas, revela-se incompatível com as políticas e recomendações nacionais e internacionais no domínio da economia circular, à redução de impactes ambientais e à reutilização de estruturas e materiais;
- **O elevado potencial de reutilização das grandes naves** justificaria uma análise e um debate mais aprofundado sobre os programas e usos passíveis de ali serem integrados, quer de interesse económico e privado, quer de interesse colectivo.

Assim, nas **fases de demolição e construção**, com uma duração temporal prevista de 5 anos, antevêm-se, pelo menos, os seguintes impactes negativos:

- Poluição do solo e das águas subterrâneas;
- Poluição sonora e atmosférica, afectando os residentes nas habitações de proximidade, com vibrações e emissão prolongada de ruído e de poeiras/ partículas;
- Elevada produção de Resíduos: 1 7213m³ de RCD e 42 417m³ de solos contaminados;

- Congestionamento e constrangimentos viários;

Na fase de demolição:

Exceptuando o edifício sede, prevê-se a **demolição total das edificações** (as actuais oficinas da CP, a antiga Fundação de Oeiras e o edifício residencial devoluto na Rua Francisco António da Silva), a **destruição**, através da remoção dos respectivos suportes, **de painéis de azulejos e de um baixo-relevo**, cuja preservação não está minimamente assegurada, bem como o reposicionamento das oficinas da CP dentro da área de intervenção, mais a ponte.

De facto, o EIA refere, de forma displicente **"não se prevêem incidências negativas sobre os elementos de interesse cultural conservados no interior da antiga sede administrativa da Fundação de Oeiras, caso se confirme a indicação da conservação integral dos painéis de azulejos e elementos construtivos identificados, no âmbito da criação de um Centro de Indústrias Criativas no edifício"**⁶.

Segundo o cronograma apresentado no EIA, as operações de demolição decorrerão única e exclusivamente nos meses 13 a 19 e as operações de construção de edificado decorrerão única e exclusivamente nos meses 37 a 60.

Considerando que a continuidade das operações de manutenção de material circulante nas oficinas da CP em Oeiras é necessariamente obrigatório que, **a demolição das actuais instalações apenas possa ocorrer após a construção, entrada em funcionamento e adequado equipamento das novas oficinas previstas**. Tal implica que, ou a construção das novas instalações terá de ser antecipada face ao cronograma apresentado no EIA, ou, em alternativa, a demolição das oficinas existentes terá de ser adiada para além da fase de demolição prevista nesse mesmo cronograma.

Também é claramente desvalorizada a **demolição da cobertura** das actuais oficinas da CP, constituída por cerca de **5000m² de placas de fibrocimento ondulado, contendo amianto**, sendo **referida no EIA apenas de forma genérica** como "materiais de isolamento contendo ou não amianto", o que não traduz a gravidade e especificidade do risco associado."⁷.

Importa igualmente salientar que tanto o **elevadíssimo dispêndio de energia inerente à demolição de estruturas de grande robustez como estas**, constituídas por betão e aço, como a **extraordinária produção de resíduos (incluindo resíduos perigosos)**, são incompreensivelmente tratados no EIA de modo simplista ("*previsível produção de efluentes*", "*diversos resíduos previsivelmente produzidos durante a fase de obra*"). **Tal abordagem contradiz as políticas e recomendações nacionais e internacionais**, no domínio da economia que se pretende circular da eficiência no uso de recursos e da redução de impactes ambientais, orientadas para sustentabilidade e para a neutralidade carbónica.

De facto, a dimensão e a elevada resistência dos elementos de betão armado das construções existentes, impõe que a sua desmontagem seja feita em peças elementares com a maior dimensão possível (escolhendo meios de movimentação com maior capacidade), e **em hangar fechado e insonorizado, com controlo e filtragem de poeiras para o exterior, localizado na zona mais afastada de habitações**.

⁶ EIA do Loteamento da Fundação de Oeiras – Volume I – Resumo Não Técnico, Maio 2023; e EIA do Loteamento da Fundação de Oeiras – Volume II – Relatório Síntese, Maio 2023.

⁷ EIA do Loteamento da Fundação de Oeiras – Volume II – Relatório Síntese, Maio 2023.

No EIA o volume de resíduos estimado, resultante da demolição das edificações existentes e das escavações é de 55 926m³, que será retirado do local para destino adequado em 1 902 movimentos de veículos pesados.

Considera-se que tal **estimativa de movimentos está francamente subavaliada**, uma vez que, para os parâmetros indicados no próprio EIA (veículos com 25m³ de capacidade de carga e empolamento de 15%), resulta em 2 573 cargas, o que significa que são necessários 5 146 movimentos de veículos pesados (movimento em vazio para o estaleiro e movimento em carga para o local de destino) e não os 1 902 indicados no EIA.

Acresce que **o impacto associado à circulação de veículos pesados**, quer sobre a rede viária em áreas urbanas consolidadas e sensíveis, quer sobre a população residente (pelo ruído e aumento da intensidade de tráfego), quer ainda sobre as construções existentes (pelas vibrações que induzem), bem como sobre as infraestruturas rodoviárias (pelo desgaste que causa no pavimento e sua estrutura), **não é objecto de uma análise minimamente adequada no EIA.**

Contudo, a localização privilegiada do empreendimento, **permitiria que o transporte dos resíduos da construção fosse efectuado por via ferroviária**, recorrendo ao novo acesso previsto para as futuras oficinas da CP, cuja execução teria de ocorrer numa fase inicial. Esse acesso poderia ser temporariamente prolongado para o interior do terreno através de um ramal provisório, permitindo a realização das operações de carga dos resíduos directamente para o material circulante.

Portanto, o transporte dos resíduos poderia ser feito em comboios, no período entre as 20 e as 22 horas, para não interferir no horário dos comboios de passageiros, através de 160 movimentos ferroviários, contra os mais de 5 100 movimentos rodoviários o que, para além da redução de todos os outros impactos acima referidos, também representaria uma redução muito importante do consumo de hidrocarbonetos e produção de gases nocivos pelos veículos rodoviários.

Na fase de exploração:

A pretensão de reabilitação e reorganização urbanas de uma vasta área (mais de 8ha), que decorre da demolição da Fundação de Oeiras, **deveria ter sido objecto de um Plano de Pormenor** que procurasse uma articulação entre a realidade de uma antiga zona industrial com a sua envolvente, nomeadamente com as densas áreas habitacionais já existentes e com a enorme carência de espaços verdes naquela zona, o que nunca se verificou.

Ainda que se considere incontornável a necessidade de requalificação desta área urbana actualmente "sem vivência", há que **condicionar fortemente as novas áreas a urbanizar e os índices de construção nesta zona já densamente edificada**, situação de resto crescentemente verificada em todo o Concelho de Oeiras e concelhos limítrofes, como reconhecido no próprio EIA: **"não só a área do projecto está densamente edificada, como também se insere numa zona do concelho de Oeiras densamente edificada."**⁸

A reconversão da área em causa não pode, portanto, ser pretexto para uma densificação excessiva, geradora de impactos múltiplos, não suficientemente avaliados, explicitados e monitorizados nos diversos Estudos - quase todos eles datados de 2020 ou de anos anteriores, disponibilizados na presente consulta pública.

⁸ EIA do Loteamento da Fundação de Oeiras – Volume II – Relatório Síntese, Maio 2023.

Desde logo, a reformulação e requalificação de uma zona já sobrecarregada urbanisticamente, não pode nem deve apresentar índices superiores aos das edificações da envolvente.

Por outro lado, o EIA restringe a avaliação dos impactes cumulativos ao aumento da população residente e da alteração da paisagem, ignorando outros impactes negativos potencialmente relevantes, nomeadamente: (i) o aumento do tráfego rodoviário e inerentes emissões atmosféricas; (ii) o aumento dos níveis de ruído; (iii) a pressão adicional sobre as redes de equipamentos colectivos, serviços de emergência, parque escolar e meios de transporte colectivo.

Trata-se de uma opção indefensável e inaceitável num empreendimento desta dimensão.

O estudo ignora igualmente os impactes cumulativos que resultam das numerosas urbanizações (algumas com uma dimensão claramente desproporcionada) que estão previstas e/ou já em construção na envolvente, nomeadamente em Carcavelos no vizinho Concelho de Cascais e na zona a Sul da linha de caminho de ferro, como se pode observar no mapa seguinte:

Com efeito, o projecto em causa **apresenta-se desproporcionado e sem qualquer relação com o património edificado envolvente**, promovendo a descaracterização e desfiguração da paisagem natural e do património construído existente.

Esta urbanização e todas as outras projectadas para a envolvente (quer no Concelho de Oeiras



quer no de Cascais), tendo em conta o aumento de população correspondente à utilização plena dos espaços, **determinarão seguramente impactes colossais em toda a região**, em termos de **protecção civil**, de **equipamentos escolares e de saúde**, bem como de **tráfego**, este já de si muito congestionado.

De facto, um total previsto de **600 fogos**, a que se somam **150 camas de Hotel**, uma **residência para 135 estudantes** e múltiplos **equipamentos de comércio e serviços**, implicará um acréscimo de cerca de 3000 pessoas, entre população residente e flutuante.

A área de construção prevista encontra-se, assim, associada a um **nível de ocupação extraordinariamente elevado** para uma zona que conhece, já hoje, graves constrangimentos de circulação.

A todos estes impactes, acrescem as **alterações muito negativas na paisagem** que a implementação do projecto acarretará, pela sua considerável extensão espacial e, sobretudo, pela **elevada volumetria de alguns dos edifícios propostos, que atingem os 57 m de altura, nas duas torres mais altas.**

A área de construção prevista encontra-se, pois, associada a um nível de ocupação extraordinariamente elevado para uma zona que conhece, já hoje, graves constrangimentos de circulação e **onde não se vislumbra qualquer cuidado de implementação da Rede Ecológica Metropolitana.**

No que respeita às áreas sensíveis, não é verdade que as mais próximas se localizem, no vizinho Concelho de Cascais, a cerca de 11km a Oeste, pois **a zona costeira e ribeirinha Sul situa-se a menos de 1,5km de distância⁹.**

Dizer ainda que, em **clima Mediterrânico**, com uma cada vez mais reduzida disponibilidade natural de água, não nos parece defensável a instalação de um relvado com rega por aspersão ou pulverização, mesmo que realizada durante a noite, período durante o qual a evapotranspiração é menor¹⁰. **Teria certamente um impacte ambiental negativo muito significativo**, não só pela **indissociável perda de biodiversidade**, como pelo **impensável consumo de água** da rede municipal de abastecimento e pelo **uso de fertilizantes e pesticidas**, altamente poluentes.

Como se referiu anteriormente (III. Instrumentos Legais de Ordenamento do Território, 3º Terceiro, as áreas verdes.), os restantes espaços designados como “verdes” na proposta são apenas residuais (árvores ou arbustos dispersos pela urbanização), diluídos entre vastas superfícies pavimentadas que agravam de forma evidente a impermeabilização do solo e provocam alterações profundas na circulação das águas superficiais e subterrâneas. **Trata-se de uma solução que não só é ambientalmente pobre, como tecnicamente indefensável.**

A chamada **“cobertura verde” das oficinas da CP**, apresentada como um contributo relevante, não passa de **uma solução artificial sem qualquer valor ecológico real e incapaz de desempenhar as funções ambientais próprias de um verdadeiro espaço natural.** Ainda que venha a ser acessível aos munícipes, reitera-se que não acrescenta **qualquer benefício relevante, nem para o solo nem para a Rede Ecológica Metropolitana.** É, na prática, uma operação cosmética que tenta substituir, inutilmente, aquilo que só o solo natural pode garantir.

Num contexto territorial já marcado por episódios recorrentes de excesso de água e inundações, insistir em soluções que aumentam a impermeabilização e reduzem a capacidade de infiltração, é mais do que um erro de concepção: é uma demonstração preocupante de falta de responsabilidade ambiental e de incompreensão dos desafios climáticos que o território enfrenta.

Por outro lado, as soluções apresentadas para a **circulação de transportes, individuais e colectivos**, afiguram-se manifestamente insuficientes face ao volume de tráfego e ao tipo de ocupação e de procura previstos. A proposta ignora, de forma difícil de justificar, a pressão acrescida que um projecto desta dimensão inevitavelmente exercerá sobre a mobilidade local.

As Infraestruturas viárias propostas não têm capacidade para absorver o **enorme afluxo de pessoas e de veículos.** Acresce ainda que as áreas circundantes à zona de intervenção não possuem vias com capacidade de escoamento que permitam servir adequadamente as novas áreas

⁹ EIA do Loteamento da Fundação de Oeiras – Volume II – Relatório Síntese.

¹⁰ EIA do Loteamento da Fundação de Oeiras – Volume II – Relatório Síntese

habitacionais. **A ausência de soluções robustas de transporte colectivo, capazes de responder às necessidades de uma população residente e visitante** significativamente aumentada, **evidencia uma falha estrutural no planeamento.**

As alterações às vias rodoviárias e à circulação de trânsito fora da área do loteamento, previstas no EIA, carecem igualmente de qualquer estudo ou justificação, tanto mais que **algumas das alterações preconizadas**, nomeadamente a passagem de ruas de um para dois sentidos, **implica uma modificação dos fluxos de trânsito existentes e a supressão de espaços de estacionamento** que, pela distância onde ocorrem, não são compensadas pelos novos estacionamentos criados no loteamento. Acresce que uma das rotundas previstas implica até uma intrusão significativa no recinto do jardim de Oeiras, o que passa sem qualquer menção no EIA.

A proposta de alterações das acessibilidades baseia-se numa configuração de vias que já não existe, não tendo em conta as intervenções feitas pelo município no final da Avenida Salvador Allende e na Rua Henrique de Paiva Couceiro, estando totalmente desenquadrado da realidade. Acresce o facto de existir um Centro de Saúde na Avenida Salvador Allende cujo estacionamento é manifestamente insuficiente.

Outro exemplo flagrante deste desenquadramento, que mais reforça a prudência com que devem ser encaradas as estimativas de tráfego do estudo, é a constatação de que o **promotor preconiza impedir todo o tráfego proveniente da Alameda Conde de Oeiras de prosseguir pela Rua da Quinta Grande em direcção a Oeiras "velha", forçando-o a seguir pela Avenida Salvador Allende e Rua Henrique de Paiva Couceiro**, as quais já se encontram fortemente congestionadas, especialmente nas horas de ponta da manhã e da tarde. Contudo não foi feita a avaliação que estes impactos determinam sobre os moradores e utilizadores dessas vias.

De acordo com as previsões constantes do EIA¹¹, o projecto considera existir globalmente um aumento de apenas 2,8% no tráfego nas vias envolventes e de acesso ao empreendimento. **A validade deste valor tem de ser considerada com a maior reserva e carece de cabal justificação, pois o aumento de população residente e flutuante é elevadíssimo face à população já residente na área.** Não é credível que tal represente tão só os 2,8% calculados no EIA.

Os estudos efectuados partem igualmente de premissas erradas, pois sustentam-se em informação questionável, uma vez que **o período considerado coincidiu temporalmente em grande medida com o período da pandemia Covid19**, durante o qual se verificou uma redução significativa de tráfego rodoviário (como aliás mais à frente se referirá a propósito da poluição atmosférica).

Se já hoje o trânsito rodoviário está congestionado na zona e a rede de transportes públicos é manifestamente deficiente, é caso para temer a 'excelência ambiental' ou a 'qualidade de vida' que advirá com a construção de mais este loteamento gigantesco, combinado com todas as edificações já feitas e as previstas para a região.

Em suma, o modelo de mobilidade proposto não só é insuficiente, como contraria princípios básicos de sustentabilidade urbana, arriscando agravar congestionamentos, emissões e tempos de deslocação, com impacto directo na qualidade de vida dos munícipes de toda a envolvente.

No que concerne às previsões em termos de **impacte na Qualidade do ar**, é referido que na sua avaliação foram considerados os poluentes dióxido de azoto (NO₂), monóxido de carbono (CO), partículas com diâmetro inferior a 10µm (PM10) e partículas com diâmetro inferior a 2,5µm (PM2,5),

¹¹ EIA do Loteamento da Fundação de Oeiras – Volume II – Relatório Síntese

tendo sido a caracterização da situação actual baseada em dados recolhidos nos últimos 4 anos, nas 4 Estações de Medição da Qualidade do Ar (EMQAR) mais próximas (Alfragide/Amadora, Quinta do Marquês, Reboleira e Restelo).

Esta descrição é preocupante, uma vez que **a qualidade da informação disponível é questionável**. Com efeito: **i)** o período considerado **engloba 2 anos de pandemia** com redução significativa de tráfego rodoviário; e **ii)** nenhuma das EMQAR recolhe dados representativos da zona envolvente do loteamento.

De facto, o regime de ventos da estação mais próxima, Quinta do Marquês, não confere representatividade a esses dados para estimar o que se passará em locais como o largo da estação de Oeiras ou o Largo Almirante Gago Coutinho.

Sendo estes constrangimentos inultrapassáveis, é necessária uma leitura muito prudente dos resultados de qualquer previsão, o que não é patente neste EIA.

Neste particular, o estudo identifica o modelo utilizado para simular a dispersão de poluentes atmosféricos, mas: **(i) não indica qual a % de aumento de tráfego associada ao aumento de população** (residentes e trabalhadores); **(ii) procura desvalorizar o significado da aplicação do factor de segurança F2**, indispensável para alargar o intervalo de confiança da estimativa de qualquer resultado, para um intervalo de confiança de 95%, ou seja, reduzir a probabilidade de o resultado estimado estar errado; **(iii) não valoriza as estimativas de valores de NO₂ superiores ao permitido por lei**, nem de partículas PM10 quando se aplica o factor de cobertura 2; e **(iv) procura branquear a questão das previsões de falta de qualidade do ar**, alegando que haverá aumento do volume de tráfego independentemente da implementação do projecto, mas que isso **não terá um impacto negativo** na qualidade, evocando para o efeito, argumentos questionáveis como **a renovação do parque automóvel** e introdução de novas tecnologias com menores emissões de poluentes.

Aliás, julga-se que **as nefastas consequências resultantes da eventual implantação deste desestruturado e dissonante loteamento, em caso algum poderão ser anuladas ou ultrapassadas**, apesar das preconizadas 69 Medidas de Minimização dos Impactes Negativos.

Deste modo, considera-se que esta operação de loteamento **contraria o actual paradigma de Desenvolvimento Sustentável e as obrigações legais e internacionais assumidas por Portugal**.

É, portanto, **urgente e imprescindível** que:

- O Licenciador (Câmara Municipal de Oeiras) **estude alternativas de ocupação deste território que valorizem o espaço em questão**, em termos ambientais, sociais, culturais e paisagísticos, sem os impactes gravosos do actual projecto;
- Se cumpra o disposto no n.º 2 do Artigo 63º do PDM (Critérios de sustentabilidade), que determina que **“as operações urbanísticas devem sempre que possível, prever soluções sustentáveis”**, nomeadamente no que respeita ao padrão de consumo de água previsto, reforço da mobilidade suave na área do Município ou qualificação da rede de espaços verdes na área do Município¹²;
- Se cumpra o disposto no n.º 2 do Artigo 66º n.º 1 do PDM, que estabelece disposições relativas à imagem urbana, incluindo que **“as operações urbanísticas (...) devem respeitar os valores ou enquadramentos paisagísticos ou arquitectónicos relevantes e não devem prejudicar as características dominantes da área urbana envolvente (...)”**.

¹² Regulamento do PDMO, Janeiro 2022.

- O Município de Oeiras, através dos órgãos autárquicos, **assegure a sustentabilidade ambiental** do território concelhio e **a defesa da saúde e da qualidade de vida da população**, objectivos que têm obrigatoriamente de sobrepor-se a qualquer decisão de carácter economicista;
- A CMO fomente iniciativas que, sem nunca descurar a defesa da qualidade de vida e da saúde dos munícipes, articulem os interesses privados dos proprietários com uma visão integrada de ordenamento para os espaços e para o Concelho, e com a necessária abertura à participação pública;
- A CMO, enquanto licenciadora, **assegure a inversão da actual tendência de urbanização expansiva com forte concentração nas zonas suburbanas e litorais, e não promova projectos com edificações dissonantes e uma volumetria chocante relativamente às edificações da envolvente, criando impactes nocivos e irreversíveis, como os do projecto em análise;**

V.

EM CONCLUSÃO

Este Loteamento e correspondente PIP NÃO PODEM SER APROVADOS, pois:

I. Os parâmetros de edificação, não são apresentados com as devidas fundamentações, não justificando a edificabilidade proposta, nomeadamente face ao preconizado no PDM, designadamente no que respeita a:

- ❖ Área bruta de construção, excede consideravelmente o índice de referência de 0,60 previsto pelo PDM para a UOPG em causa (artigo 56º do Regulamento do PDM);
- ❖ As áreas de cedência para equipamentos e a respectiva programação, sobretudo porque a volumetria do equipamento proposto condiciona de forma significativa qualquer programa que o Município venha a decidir no âmbito dessa cedência
- ❖ A indefinição quanto à natureza da cedência dos equipamentos – se destinados ao domínio municipal, ou a equipamentos de particulares em solo privado.
- ❖ A ausência de justificação para o excesso de estacionamento proposto, nomeadamente em cave, conhecendo-se o impacte significativo de escavações e o seu impacte sobre os recursos subterrâneos.

II. Nas relações com a envolvente:

- ❖ Não são contempladas relações estruturantes para uma operação como a que é proposta, com a envergadura de construção, de população residente e de acolhimento de actividades económicas;
- ❖ O projecto de urbanização proposto não apresenta soluções viárias e de transporte colectivo viáveis e, a ser implementado, provocará sérias disfunções no tecido urbano e viário do Concelho, com impactes imprevisíveis, a curto, médio e a longo prazo, no ambiente urbano e na qualidade de vida da população que habita em toda a vasta zona envolvente. A rede viária é apenas cirurgicamente intervencionada, a rede pedonal e ciclável é autocentrada e a rede de estrutura verde de âmbito supra-local é inexistente;

❖ Do mesmo modo, a configuração dos espaços públicos afigura-se decorrente dos corpos edificados, resultando num somatório não hierarquizado e auto-referenciado de espaços sobranceiros entre os edifícios, particularmente nas áreas a nascente, e de maior relação com a envolvente da estação ferroviária e ligações ao vale da Ribeira da Laje e núcleo histórico. A expressão compositiva dos espaços públicos dos sectores poente e nascente são totalmente díspares e desarticulados. A estrutura verde é descontínua e reduzida a apontamentos de escala local;

❖ A solução morfológica, com edificação em altura, não se apresenta devidamente estudada e fundamentada, sendo notória a discricionariedade na sua implantação, na relação entre corpos edificados, nos usos admitidos e no sentido compositivo global;

❖ Induz impactes ambientais e visuais negativos muito significativos sobre a envolvente edificada e paisagística em que se insere.

Assim, a solução apresentada para o loteamento revela-se totalmente desadequada face ao que seria expectável para uma verdadeira requalificação de uma área pós-industrial.

Uma intervenção adequada deveria privilegiar, antes de mais, a criação de equipamentos colectivos e espaços de lazer, bem como de zonas re-naturalizadas para usufruto da população, assegurando simultaneamente a preservação das memórias e dos vestígios da ocupação tradicional originária.

xx de Abril de 2026

[nome]