



## **Participação Evoluir Oeiras - Associação**

Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal de Oeiras

Isaltino Morais

A Evoluir Oeiras Associação é uma pessoa coletiva de direito privado, de natureza associativa e sem fins lucrativos com o NIF 516458507, constituída a 19 de Maio de 2021, com sede na Rua da Quinta das Palmeiras, 3A, 2780-148 Oeiras, na União das Freguesias de Oeiras e São Julião da Barra, Paço de Arcos e Caxias, concelho de Oeiras e email [evoluiroeiras@gmail.com](mailto:evoluiroeiras@gmail.com).

A Evoluir Oeiras tem por finalidade promover a participação cívica, a transparência, a boa governação e a sustentabilidade no âmbito da atuação do município de Oeiras, visando a concretização de um modelo de desenvolvimento fundado em valores de respeito e preservação do ambiente, respeito e valorização das pessoas, cidadania e transparência, razão pela qual vem apresentar a sua participação pública referente a uma Alteração ao Alvará de Loteamento n. 0 8/2003 referente ao Lote 1 - localizado em Miraflores - Parque dos Cisnes - Algés, na União das freguesias de Algés, Linda a Velha e Cruz Quebrada/Dafundo, publicada no Edital 201/2024.

### **1. Introdução**

Através do Edital n.º 201/2024 da Câmara Municipal de Oeiras de 17 de Abril 2024 e pelo Aviso sem numeração publicado no Boletim Municipal de Oeiras, a Evoluir Oeiras - Associação teve conhecimento da Consulta Pública a decorrer a partir do dia 22 Abril de 2024 e pelo prazo de 15 dias, terminando a 5 de Maio de 2024, referente à referente a uma Alteração ao Alvará de Loteamento nº 8/2003 referente ao Lote 1 - localizado em Miraflores - Parque dos Cisnes - Algés, na União das freguesias de Algés, Linda a Velha e Cruz Quebrada/Dafundo. A informação foi disponibilizada pelo Município na sua página online: <https://www.oeiras.pt/-/consulta-publica-alvara-8-2023> com os anexos:

- Edital 201/2024
- Aviso Alvará 8/2023
- Informação 2040/2024-DPU
- Memória Descritiva
- Plantas
- Regulamento do Alvará 8/2003 - proposta

Conforme informação em consulta pública trata-se de uma alteração simplificada ao Alvará de loteamento n.º 08/2003, na sequência da intenção de inversão de conversão do uso do edifício do Lote 1, de acordo com o Regulamento do AL 8/2003 (art.º 9 e art.º 11), passando de serviços / comércio para habitacional.

## **2. Sobre o processo**

Ao contrário do que tem acontecido com a generalidade das propostas de loteamento, a Câmara Municipal de Oeiras (CMO) colocou online a documentação que compõe o processo. No entanto é de referir que não o fez no devido tempo na página dedicada à participação cidadã, dado que o edital foi publicado indicando o início da consulta pública a 22 de Abril e apenas foi disponibilizado a 23 de Abril 2023 após troca de emails entre a Presidente da Associação e os serviços de apoio aos órgãos autárquicos do Município de Oeiras. O Município tem uma página própria de participação cidadã onde divulga as consultas públicas e neste caso não a colocou em tempo devido. Em vez disso publicou uma notícia no site a 17 de Abril, que rapidamente ficou com menos visibilidade pela publicação posterior de outras notícias. Não foi também realizada nenhuma publicação nos boletins ou redes sociais do Município, o que deveria ter acontecido dado ser uma zona que tem gerado alargado descontentamento nas populações. A Associação Evoluir Oeiras entende ainda que a CMO deveria promover o envolvimento da população promovendo sessões públicas de esclarecimento, o que também não foi realizado. Lamentamos que o Município de Oeiras prefira remeter-se à inação quanto às suas obrigações de promover divulgação, sessões de esclarecimento e auscultação dos munícipes em matéria de relevância territorial. Tal situação configura uma falha grave e uma opção por processos pouco transparentes entre a administração e os cidadãos, escusando-se a administração aos seus deveres de promoção da participação ativa.

Lamentamos que, para o que interessa à liderança da CMO, sejam efetuados panfletos de divulgação, alguns para propaganda política do Sr. Presidente, como foi o caso do folheto lançado em 2023 sobre o Parque dos Cisnes. Por outro lado, no que concerne a informar os munícipes sobre consultas públicas como esta, não houve uma vez mais interesse em divulgar. Consideramos ainda que um período de consulta pública de apenas 15 dias é manifestamente pouco para a contribuição efetiva.

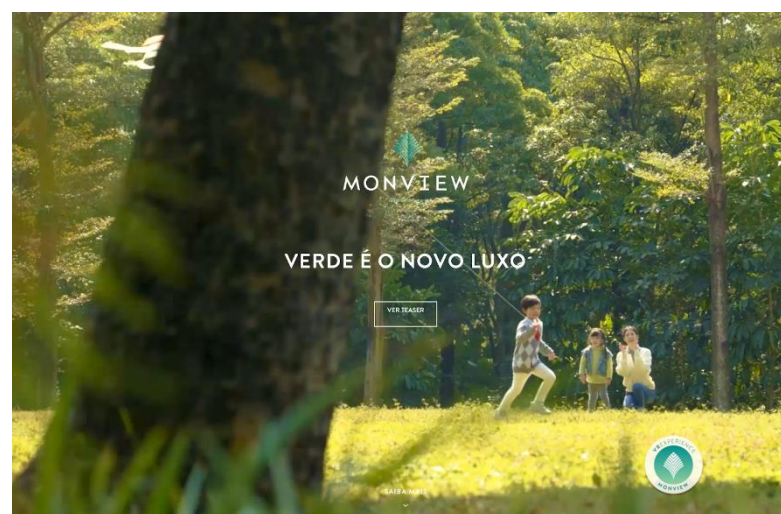
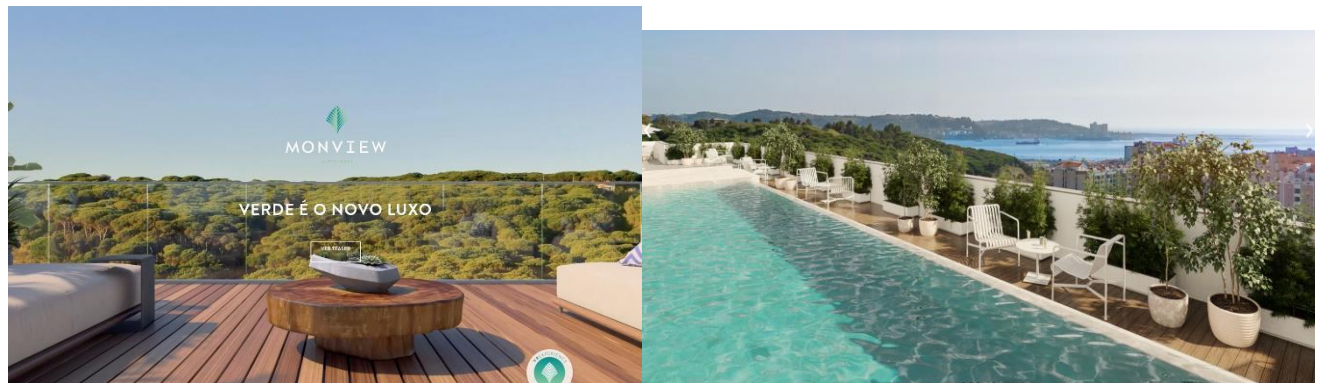
Relembramos ainda que estes loteamentos do Parque dos Cisnes tem uma queixa em curso no Ministério Público pelo que mais relevante ainda se torna o conhecimento público e envolvimento das populações interessadas no processo.

### **3. Problemas detetados/Contributos**

O Loteamento em causa é, no seu global, lesivo para a qualidade de vida da envolvente. Representa uma densidade construtiva desproporcionada face à capacidade territorial num espaço (Algés, Miraflores) densamente construído. A opção por construção a escassos metros da ribeira, incluindo caves, agrava o problema urbanístico em presença. A proximidade volumétrica ao Parque Urbano alterou já de forma considerável as horas de insolação e alterou as dinâmicas de escoamento atmosférico, contribuindo para a degradação da Paisagem. Por fim, não há evidências urbanísticas de que o território tem capacidade de suportar os impactes que tamanha densidade configura para a envolvente.

A Associação Evoluir Oeiras já amplamente criticou todo o conjunto de loteamentos que compõe o Parque dos Cisnes. Entendemos que a lei permitia que Câmara Municipal de Oeiras alterasse atempadamente o plano de pormenor, sem custos. Se o tivesse feito, teria evitado a consumação da situação atual, à custa do interesse público e da qualidade de vida dos moradores de Miraflores. A responsabilidade atual é, por isso, inteiramente da Câmara Municipal de Oeiras. Ainda assim, a Câmara Municipal de Oeiras pode promover uma alteração do plano e do loteamento que permita, pelo menos, corrigir o excesso de volumetria e todos os impactos que daí vão resultar, e este pedido é uma ótima oportunidade para o fazer. A indemnização que tiver de pagar é o custo dos erros e omissões cometidos pelos responsáveis autárquicos no passado.

As vistas para o Parque Florestal de Monsanto, espaço verde totalmente mantido pelo Município de Lisboa, permite que os apartamentos em causa estejam voltados para um segmento alto e muito alto da população (que são até promovidos com cartazes espalhados pela cidade vendendo o verde por luxo) não contribuindo para resolver os problemas do acesso à habitação.



É escandalosa a primazia que é dada à circulação e estacionamento automóvel, que correspondem em conjunto a 83,25% da área da habitação do projeto. O desequilíbrio demonstra bem o valor que é dado ao espaço automóvel, quase tanto como ao de habitação para pessoas. Por outro lado, não é adequadamente abordada a integração dos espaços públicos, as acessibilidades pedonais, a ausência de integração com as habitações.

No que respeita ao Lote 1, a “Alteração do uso de Serviços para Habitacional retirando a maximização anterior dos 10%” e ainda que “O objetivo deste pedido de alteração resulta da vontade de ir ao encontro da necessidade global de reforçar a oferta residencial” significa somente a maximização do lucro por parte do promotor, remetendo-se a autarquia ao papel passivo habitual que sempre caracterizou a sua ação em todo o processo do “Parque dos Cisnes”. Para além do aumento da rentabilidade do uso habitacional versus uso de comércio e serviços, a consequente redução dos índices de estacionamento e respetiva carga de obra por parte do promotor tornam esta alteração um grande negócio de muitos milhões de euros para o promotor.

E para a população de Algés e Miraflores, qual a vantagem de perder comércio e serviços versus mais habitação? Qual a mais-valia para a envolvente?

E como se compensam as expectativas de todos os compradores dos prédios vizinhos já em edificação a quem foi indicado/prometido que teriam nas proximidades um edifício de serviços e comércio?

Como é possível que o município tenha alegado sempre que não era viável alterar e reduzir a capacidade edificatória e se prepare para permitir uma alteração desta natureza?

Refere a memória descritiva: “Recuo do embasamento, antes com uso comercial, para o alinhamento dos pisos superiores. Atendendo a que este piso é agora habitacional, a área do lote poderá ser encerrada para garantir segurança e privacidade aos fogos aí localizados. Desta forma constituirá uma área de utilização exclusivamente privada”. É inaceitável que se esteja a alterar para uma solução opaca e vedada do espaço público, agravando o efeito de segregação da envolvente, continuando a desvirtuar o projeto de Loteamento que de alguma maneira previa outros usos.

O loteamento Parque dos Cisnes passará a ser exclusivamente um enorme bairro dormitório, com escassos locais de comércio. A mistura de usos, é uma recomendação primária do urbanismo contemporâneo, pois a separação conduz a elevadas distâncias, consumo de tempo e bloqueios de trânsito, não gera encontros sociais e convívio, não gera economia local e de serviço, não gera comunidade. O bairro mono-funcional, é mais que conhecido com ruas vazias, inseguras e que incentivam o uso desenfreado do automóvel para acesso às necessidades mais básicas, como uma ida à padaria ou à farmácia.

#### **4. Sobre os impactos**

Em termos de densidades, o grande volume de novos fogos que a CMO, com as várias alterações ao loteamento, permitiu que ainda aumentassem 19% para os atuais 1135 fogos, coloca Miraflores ao nível de localidades-dormitório suburbanas.

Recorrendo, para comparações, ao ficheiro de Lugares Estatísticos do INE, com base no Censo 2021, Miraflores com o acréscimo de população prevista para o Parque dos Cisnes, passará a ter uma densidade populacional de 17204 habitantes/km<sup>2</sup>, superando os valores de Massamá (13726 habitantes/km<sup>2</sup>), Cacém (15620 habitantes/km<sup>2</sup>), Póvoa de Santo Adrião (14727 habitantes/km<sup>2</sup>), Baixa da Banheira (14528 habitantes/km<sup>2</sup>) ou Miratejo (14488 habitantes/km<sup>2</sup>).

E, com a mesma fonte comparativa, também em termos de densidade de alojamentos por km<sup>2</sup> Miraflores ultrapassa quase todas aquelas localidades, atingindo 7579 alojamentos/km<sup>2</sup>, contra os 6252 alojamentos/km<sup>2</sup> de Massamá, os 7457 alojamentos/km<sup>2</sup> do Cacém, os 7315 alojamentos/km<sup>2</sup> da Póvoa de Santo Adrião ou os 7457 alojamentos/km<sup>2</sup> de Miratejo.

As localidades de Miraflores e Algés já demonstram carência de equipamento público e espaços urbanos de qualidade. As escolas já estão sobrelotadas e muitos dos equipamentos e serviços existentes localizam-se em áreas vulneráveis de cheias rápidas e/ou tsunami, devendo-se repensar a sua re-colocação em áreas seguras. Quanto mais se aumentar a densidade habitacional deste território mais serviços e equipamentos serão necessários para dar resposta às necessidades da procura e para proporcionar qualidade de vida aos moradores e trabalhadores. Face ao aumento dos fogos previsto e outras alterações já aprovadas anteriormente ao Loteamento original 8/2003, como pensa o Município reforçar o índice do equipamento público?

## 5. Conclusão

Resumindo e face ao exposto, a Associação Evoluir Oeiras não pode concordar com a Alteração ao Alvará de Loteamento nº 8/2003 referente ao Lote 1 - localizado em Miraflores - Parque dos Cisnes, uma vez que:

- 1) Discordamos veementemente de toda a construção deste loteamento em leito de cheia, situação esta que o Município ainda está a tempo de reverter, se quisesse,
- 2) Pelo excesso de volumetria já aprovado em todo o Parque dos Cisnes,
- 3) Pelo excesso de tráfego que será gerado na zona,
- 4) Pelos impactes na fase de construção em toda a zona, populações etc,
- 5) Pelos impactos na qualidade de vida, infraestruturas e equipamentos em toda a zona envolvente,
- 6) Pela densidade populacional que se antevê em toda a zona

Sugere-se que, em função das características do projeto a Alteração ao Alvará de Loteamento nº 8/2003 tal como apresentada **seja indeferida.**

**A Direção da Associação Evoluir Oeiras**

**06.05.2024**