

## Descrição dos Cenários Alternativos e Critérios de Ponderação

A área de intervenção da Proposta do PPNC caracteriza-se por ser um território que ao longo dos anos foi objeto de atividade industrial e exploração de recursos minerais que deixou profundas marcas na topografia do local, com a existência de acentuados declives/depressões, que promovem uma degradação paisagística, com impactos visuais negativos.

Contrapondo a esta realidade, a área de intervenção possui uma localização privilegiada no município de Oeiras em termos de acessibilidade, exposição solar e ventos, e ainda, da vista sobre o território envolvente, evidenciando a prioridade da sua reabilitação e da criação de um novo cenário urbano, que contribua para a qualificação do tecido económico e social do Concelho.

Ainda conforme estabelecido nos Termos de Referência para a elaboração do PPNC, a área de intervenção mostra-se adequada à criação de uma estrutura multifuncional, potenciadora da formação de uma nova centralidade articulando as áreas de serviços, áreas residências e assegurando os equipamentos necessários à consolidação e melhoria da qualidade de vida nesta zona do Concelho, que se insere num eixo de desenvolvimento estratégico, “Eixo Via Longitudinal Sul”.

A reformulação prevista da acessibilidade a esta área do Concelho, favorecerá a instalação de serviços de escala regional e nacional, e induzirá a condições de requalificação da estrutura urbana dos aglomerados existentes.

Atendendo ao Modelo de Ocupação estabelecido para a área de intervenção, é intenção da Proposta do Plano “...a criação de uma nova “unidade urbana” diferenciadora dos modelos de ocupação do século XX, passando a poder ser entendida como uma unidade que agrega um conjunto de atividades e espaços pensados para um delimitado local, que contem funções que interagem e se complementam entre si e estabelecem ligação com a envolvente próxima.” O conceito apresentado aposta ainda “...na articulação das funções de serviços, habitação e equipamentos com nova tipologia de espaços públicos e áreas verdes de utilização pública.”

A proposta surge assim como uma oportunidade de contribuir para o desenvolvimento do concelho de Oeiras, que já evidencia elevada dinâmica urbanística, empresarial e económica. A aposta na atração de empresas por parte do município, nomeadamente do sector terciário superior, tem sido capaz de fixar mão-de-obra qualificada e, em paralelo aumentar a procura e a fixação de novos habitantes no município, potenciando a sua integração num território com uma elevada qualidade de vida.

O potencial de contribuição da área de intervenção do PPNC face à necessidade de reabilitação social,

urbana, paisagística e ambiental do território abrangido, assenta na criação de nova oferta estratégica, que potencie a requalificação e mantenha um caminho de desenvolvimento sustentado num modelo urbano economicamente e socialmente sustentável, que permita conciliar os novos desafios delineados pelo município com a qualificação das condições de vida em sintonia com a preservação equilibrada do meio ambiente.

A oportunidade de contribuir para a qualificação desta freguesia reside na atual relação de dominância de uma oferta de edifícios apenas residenciais e a quase inexistência de edifícios de serviços. Este fator torna evidente a baixa oferta de locais para a instalação de empresas e consequente incapacidade de gerar emprego no interior desta freguesia.

Na área de intervenção do PPNC a proposta constitui uma oportunidade de contribuir para a requalificação de um território atualmente em declínio e quase abandono, devido à paragem da atividade industrial extrativa, e que resulta num elemento de degradação paisagística e ambiental, com visíveis impactos negativos no local e efeitos na envolvente.

O crescimento socioeconómico do município e das suas áreas urbanizadas torna evidente que a antiga pedreira e terrenos anexos, que à data da sua implantação se situavam em zonas periféricas, estão hoje envolvidos no tecido urbano estruturado, passando a constituir-se como uma centralidade estratégica, com capacidade de exercer um papel fundamental no equilíbrio funcional do município.

A solução urbana para o PPNC atende também aos diversos condicionalismos existentes na área de intervenção do Plano e na sua envolvente. A Norte, a presença da A5 como fonte geradora de ruído constituía uma condicionante à implantação dos edifícios. Ainda a norte, a existência de um gasoduto dificultava a implantação de edifícios nessa zona. A Oeste, conforme descrito no Relatório de Caracterização e Diagnóstico, a existência do Antigo Aterro Sanitário de Laveiras influenciou a implantação dos edifícios nessa área bem como a Via Variante, localizada no limite da área de intervenção do Plano. A Sul, a rede viária prevista no PDMO incluía a VLS – Via Longitudinal Sul, o que levou a que a implantação desta via fosse considerada em termos de implantação de toda a solução urbana do PPNC. Quanto à zona nascente, a existência da escarpa dos Italianos e do coletor doméstico da AdTA – Águas do Tejo Atlântico promoveu alguns condicionalismos que tiveram implicações diretas nas zonas onde os edifícios viriam a ser implantados. Perante todos os condicionalismos apresentados anteriormente, a zona naturalmente mais apta à implementação de edifícios é a zona central da área de intervenção, tal como sugerido nos cenários desenvolvidos. A figura seguinte evidencia a descrição realizada.



**Figura 1 - Condicionantes existentes à implantação dos edifícios**

Durante a fase de conceção a equipa do Plano estabeleceu, para um mesmo modelo de ocupação adaptado às características físicas e naturais específicas da área de intervenção e com o propósito de enquadrar na dinâmica evolutiva de desenvolvimento municipal, dois cenários alternativos baseados na diferente localização dos usos.

Foram assim estas as alternativas avaliadas no âmbito da AAE, sendo considerados o Cenário A e o Cenário B, que se distinguem pela diferente localização dos usos dominantes (serviços e comércio) e usos complementares (habitação coletiva), mantendo sempre o uso dominante da área de intervenção correspondente às atividades económicas, e garantindo a multifuncionalidade da oferta na área do Plano.

Apresenta-se em seguida uma breve descrição dos Cenários Alternativos, estruturada com base nos seguintes critérios de ponderação:

- Localização dos usos;
- Contexto bioclimático;
- Exigências de adaptação;
- Visibilidade;
- Acessibilidade;
- Articulação com o tecido urbano.

#### **a) Descrição do Cenário Alternativo A**

- **Localização dos usos** (atividades económicas e uso residencial)

Localização de um conjunto de oito lotes destinados à atividade económica na parte norte da

área, sendo os sete lotes de uso residencial localizados na parte mais a sul (Figura 2);



Figura 2 - Cenário Alternativo A

- **Contexto bioclimático** (atividades económicas)

Utilização eficiente do contexto bioclimático atendendo às características morfológicas do terreno e à proximidade às principais ligações viárias existentes e a propor pelo Plano, nomeadamente a infraestrutura viária da “Variante de Laveiras”, troço da VLS (Via Longitudinal Sul);

- **Exigências de adaptação** (atividades económicas)

Maior flexibilidade em termos de adaptação dos futuros edifícios às necessidades mais exigentes em termos de conforto térmico e acústico geradas, respetivamente, pela maior exposição aos ventos predominantes e à principal fonte de ruído identificada (autoestrada A5);

- **Visibilidade e acessibilidade** (atividades económicas)

Maior visibilidade e melhor acessibilidade do local escolhido para a localização das atividades económicas, constituindo fatores determinantes para reforçar e concretizar a capacidade de atrair empresas de maior dimensão, a nível internacional e nacional;

- **Articulação com o tecido urbano** (uso residencial)

A localização dos lotes destinados ao uso residencial na zona sul, garante uma maior articulação com o tecido urbano existente, reforçando e criando as condições necessárias para um acesso franco e oportunidades para uma melhor fruição dos espaços verdes de lazer e estadia bem como uma melhor acessibilidade aos equipamentos de utilização coletiva existentes e propostos.

**b) Descrição do Cenário Alternativo B**

- **Localização dos usos** (atividades económicas e uso residencial)

A zona norte da área acomoda um conjunto de sete lotes de uso residencial sendo que os oito lotes destinados à atividade económica, localizados na parte mais a sul (Figura 3);



**Figura 3 - Cenário Alternativo B**

- **Contexto bioclimático e exigências de adaptação** (uso habitacional)

Utilização menos eficiente no contexto bioclimático. Os lotes de habitação pressupõem uma maior intensidade de uso dos espaços exteriores em maior espaço temporal do dia o que, estando localizados mais a norte e ao ficarem mais próximos da via A5, proporcionará aos futuros utilizadores uma maior exposição à poluição atmosférica e sonora, requerendo soluções e sistemas construtivos mais complexos e dispendiosos em termos de isolamento acústico e

térmico. Verifica-se ainda uma maior exposição aos ventos e a uma menor intensidade luminica do quadrante norte, contexto que influencia e condiciona a configuração do espaço no interior dos edifícios bem como a existência e fruição de espaços de varanda;

- **Articulação com o tecido urbano** (uso habitacional)

Criação de um polo urbano onde as pessoas possam viver, trabalhar e descansar no mesmo lugar aproveitando das relações de proximidade criadas no interior do Plano e na articulação com a sua envolvente.

- **Contexto bioclimático e exigências de adaptação**\_(atividades económicas)

A localização do uso da atividade económica na parte Sul do Plano, assegura na mesma uma organização funcional eficaz, mas suas articulações para a competitividade e dinamismo económico, sendo, contudo, menos eficientes e eficazes em termos de imagem e exposição solar pois conduzirá a maiores necessidades de consumo energético aplicado às soluções de climatização;

- **Visibilidade e acessibilidade** (atividades económicas)

A localização dos lotes das atividades económicas a sul contribui para uma menor visibilidade e acessibilidade o que, em parte, dificulta o enquadramento nos critérios estratégicos de pontuação como novo polo de emprego e atratividade, essenciais para a implementação de um parque empresarial de referência.

### 1.1.1 Avaliação Comparativa de Cenários Alternativos

Considerando que o atual Projeto decorre de um Plano de Pormenor, acompanhado de um procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica transpõe-se para o presente EIA a avaliação comparativa dos Cenários Alternativos A e B, que foram equacionados enquanto possíveis cenários a serem adotados na Proposta do Plano, atendendo aos FCD e respetivos Critérios estabelecidos no Quadro de Avaliação (cf ponto 4.2.4).

Esta análise visa identificar as tendências de evolução (eventuais fragilidades e potencialidades) no ambiente e no território da área de intervenção, decorrentes da futura implementação do Plano e permitir a escolha da alternativa mais equilibrada e integradora das questões ambientais e socioeconómicas.

#### **Quadro 1 - Avaliação Comparativa dos Cenários Alternativos, por FCD**

AAE		CENÁRIOS ALTERNATIVOS	
<b>FCD</b>	<b>CRITÉRIOS</b>	<b>A</b> Lotes destinados à atividade económica localizados na zona norte da área e lotes de uso residencial localizados na zona mais a sul	<b>B</b> Lotes de uso residencial localizados na zona norte da área e lotes destinados à atividade económica localizados na zona mais a sul
<b>Qualidade Territorial</b>	<b>Gestão territorial</b>	↑ (localização dos usos é compatível com as orientações/normativas e regras dos IGT e com as servidões administrativas e restrições de utilidade pública aplicáveis)	↑ (localização dos usos é compatível com as orientações/normativas e regras dos IGT e com as servidões administrativas e restrições de utilidade pública aplicáveis)
	<b>Dinâmica Territorial</b>	↑ (criação de uma nova “unidade urbana” garantindo a multifuncionalidade no território)	↑ (criação de uma nova “unidade urbana” garantindo a multifuncionalidade no território)
<b>Qualidade Territorial</b>	<b>Estrutura Urbana</b>	↑ (a localização do uso residencial na zona sul potencia a articulação com o tecido urbano existente, uma melhor fruição dos espaços verdes de lazer e estadia e dos equipamentos de utilização coletiva)	↓ (a localização do uso residencial na zona norte dificulta a articulação com o tecido urbano existente, aumenta a exposição à poluição atmosférica e sonora (A5) assim como à exposição aos ventos e a uma menor intensidade luminica. Este contexto dificulta a fruição dos espaços verdes de lazer e estadia e dos equipamentos de proximidade)
<b>Acessibilidade, Mobilidade e Transportes</b>	<b>Acessibilidade</b>	↑ (melhores acessibilidades pela existência da VLS promove a acessibilidade aos lotes destinados às atividades económicas, reforçando a atração das empresas de maior dimensão, nacionais e internacionais)	↓ (a localização das atividades económicas a sul promove uma menor visibilidade, acessibilidade e atratividade ao parque empresarial)
	<b>Mobilidade e Transportes</b>	↑ (a Proposta do Plano prevê o incremento da rede de transportes coletivos, a diminuição do uso do transporte individual e a concretização de uma rede de ciclovias e percursos pedonais, com ligação à envolvente)	↑ (a Proposta do Plano prevê o incremento da rede de transportes coletivos, a diminuição do uso do transporte individual e a concretização de uma rede de ciclovias e percursos pedonais, com ligação à envolvente)
<b>Dinâmica Socioeconómica</b>	<b>Desenvolvimento Socioeconómico</b>	↑ (a localização dos lotes afetos às atividades económicas na zona norte promove uma maior visibilidade e melhor acessibilidade do local, constituindo fatores determinantes para a atração das empresas de maior dimensão, nacionais e internacionais)	↓ (a localização dos lotes das atividades económicas a sul contribui para uma menor visibilidade e acessibilidade, dificultando o enquadramento nos critérios estratégicos de pontuação como novo polo de emprego e atratividade, essenciais para a implementação de um parque empresarial de referência)

AAE		CENÁRIOS ALTERNATIVOS	
Dinâmica Socioeconómica	Coesão Social	↑ (inserido numa estrutura multifuncional, a localização do uso residencial na zona sul potencia a articulação com o tecido urbano existente na envolvente, promove a fruição dos espaços verdes de lazer e de estadia e dos equipamentos de proximidade, indo ao encontro da visão de polo urbano onde as pessoas podem viver, trabalhar e descansar)	↓ (apesar de inserido numa estrutura multifuncional, a localização do uso residencial na zona norte dificulta a articulação com o tecido urbano existente, aumenta a exposição à poluição atmosférica e sonora (A5) assim como à exposição aos ventos e a uma menor intensidade luminica. Tanto a fruição dos espaços verdes de lazer e estadia e dos equipamentos de proximidade, como o conceito de polo urbano onde as pessoas podem viver, trabalhar e descansar, ficam condicionados)
	Ar	↑ (a localização do uso residencial na zona sul da área, diminui a exposição dos moradores à poluição atmosférica, decorrente do maior afastamento à A5)	↓ (a localização do uso residencial na zona norte aumenta a exposição dos moradores à poluição atmosférica, decorrente da proximidade à A5)
Qualidade ambiental e Riscos	Água	→	→
	Solo	→	→
	Ruído	↑ (a localização do uso residencial na zona sul da área, diminui a exposição dos moradores ao ruído, decorrente do maior afastamento à A5)	↓ (a localização do uso residencial na zona norte da área, aumenta a exposição dos moradores ao ruído, decorrente da proximidade à A5)
	Movimentos de massa de vertente	→	→
	Sismicidade	→	→

Efeitos:

(↑) positivo; (→) neutro; (↓) negativo;

Da comparação dos Cenários Alternativos verifica-se que o **Cenário Alternativo A** contabiliza 9 critérios com efeitos potencialmente positivos para o ambiente e para o território, designadamente:

- Gestão territorial
- Dinâmica territorial
- Estrutura Urbana
- Acessibilidade
- Mobilidade e Transportes
- Desenvolvimento socioeconómico
- Coesão social
- Ar
- Ruído

Nos critérios Água, Solo, Movimentos de massa de vertentes e Sismicidade, a relação foi considerada neutra.

O **Cenário Alternativo B** contabiliza 3 critérios com efeitos potencialmente positivos (Gestão Territorial,

Dinâmica Territorial e Mobilidade e Transportes) e 6 critérios com efeitos potencialmente negativos para o ambiente e para o território, designadamente:

- Estrutura Urbana
- Acessibilidade
- Desenvolvimento socioeconómico
- Coesão social
- Ar
- Ruído

Nos critérios Água, Solo, Movimentos de massa de vertentes e Sismicidade, a relação foi considerada neutra.

A avaliação comparativa dos Cenários Alternativos evidencia que o **Cenário Alternativo A**, no qual a localização do conjunto de 8 lotes destinados à atividade económica fica alocada à parte norte da área, sendo que os 7 lotes de uso residencial ficam localizados na parte mais a sul, constitui a opção mais vantajosa em termos de sustentabilidade deste território, uma vez que garante efeitos potencialmente positivos em 9 dos 13 critérios avaliados, constituindo o Cenário adotado na Proposta do Plano.

Em síntese, a opção pelo Cenário A assegura um melhor desempenho no que se refere aos seguintes aspetos:

- É assegurada uma melhor integração funcional dos complexos edificados e respetivos usos propostos na malha urbana existente, em particular, criando uma relação de proximidade entre a nova habitação e as zonas residenciais existentes, aspeto este, reforçado por uma maior coerência em termos de padrões morfológicos e volumétricos;
- Não apresenta constrangimentos em termos de ruído, localizando os edifícios de serviços e comércio, que não são considerados recetores sensíveis, na zona mais próxima à Autoestrada, optando por proteger os edifícios de habitação num local acusticamente menos exposto;
- É garantida uma elevada visibilidade dos edifícios de serviços e comércio sobre a A5, os quais desempenham ao mesmo tempo, uma função de barreira física contra o ruído e os ventos predominantes, protegendo as zonas de espaço público no interior do empreendimento;
- Apresenta um desempenho otimizado em termos de exposição solar, que assenta num posicionamento e dimensionamento dos edifícios calibrados de forma a não provocar efeitos de sombreamento na envolvente construída, garantir boas condições de acesso solar e conforto térmico no interior e ainda a promover a produção mais eficiente de energia fotovoltaica;
- Apresenta um melhor aproveitamento dos ventos predominantes, que através da própria forma e orientação dos edifícios de serviços e comércio, permite canalizar os fluxos de ar, criando condições para a ventilação natural, mitigação do fenómeno da ilha de calor e beneficiando ainda os edifícios de habitação, os quais sendo localizados a um cota mais baixas apresentam menor

exposição à humidade e menor necessidades de aquecimento, perante as baixas temperaturas do quadrante norte.