CLARISSAS

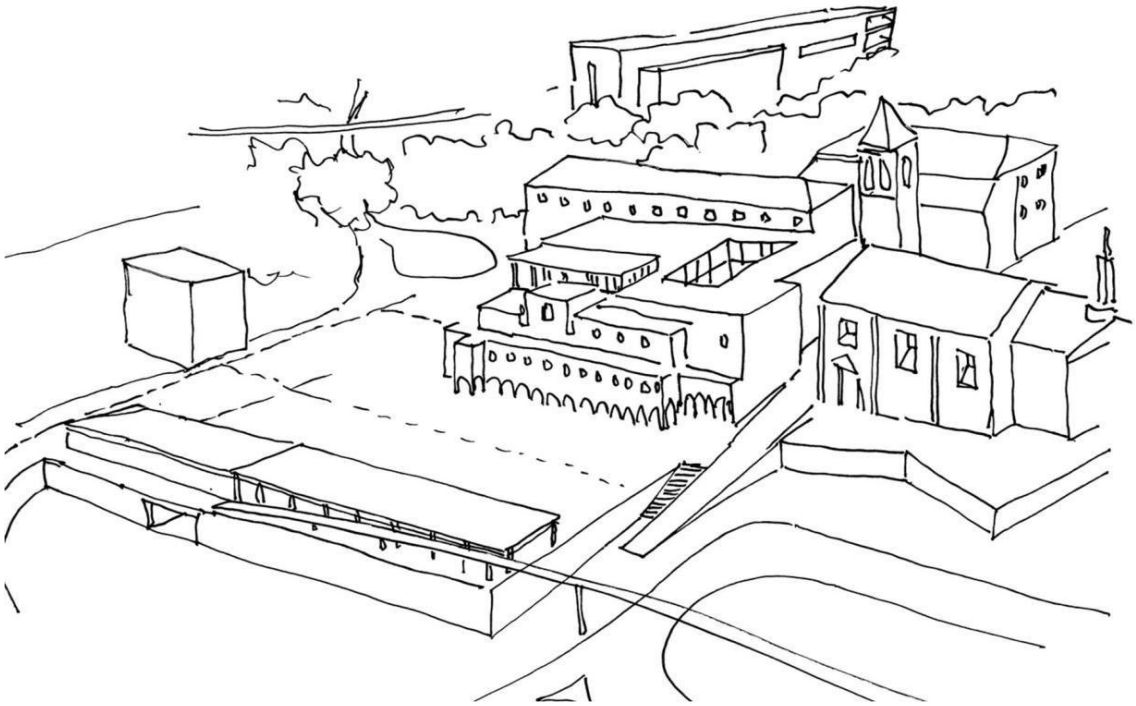
Júlio de Jesus consultores

# LOTEAMENTO DAS CLARISSAS

## UNIDADE DE EXECUÇÃO DO QUARTEL DE SACAVÉM

## LOURES

## RELATÓRIO DE CONFORMIDADE AMBIENTAL DO PROJETO DE EXECUÇÃO



**Vol. I – Resumo Não Técnico**

**Outubro 2026**

CLARISSAS

Júlio de Jesus
consultores

CLARISSAS

Júlio de Jesus consultores

## LOTEAMENTO DAS CLARISSAS, UNIDADE DE EXECUÇÃO DO QUARTEL DE SACAVÉM, LOURES

### RELATÓRIO DE CONFORMIDADE AMBIENTAL DO PROJETO DE EXECUÇÃO

### Resumo Não Técnico

### ÍNDICE GERAL

| | |
|---|---|
| **Volume I** | **Resumo Não Técnico** |
| **Volume II** | **Relatório Base** |
| **Volume III** | **Plano de Gestão Ambiental de Obra** |
| **Volume IV** | **Anexos** |

### ÍNDICE


O que é o Resumo Não Técnico? ..... 4

O que é o Relatório de Conformidade Ambiental do Projeto de Execução? O que são os procedimentos de Avaliação de Impacte Ambiental e de verificação da conformidade ambiental do projeto de execução? E qual a relação do projeto com estes procedimentos? O que são a Declaração de Impacte Ambiental e a Decisão de Conformidade Ambiental do Projeto de Execução? ..... 4

Quando foi elaborado o RECAPE? E como se encontra organizado? ..... 6

Qual o projeto objeto de verificação da conformidade ambiental do projeto de execução? Quem é o proponente? E quem é a entidade licenciadora? ..... 6

Onde se localiza o projeto? Quais as suas características principais? E qual é a sua programação temporal? ..... 6

Quais as principais alterações entre o estudo prévio sujeito a AIA e o projeto objeto do RECAPE? ..... 8

Quais os aspetos abordados no RECAPE? Como é que o projeto responde às condições da DIA? ..... 9

Qual a conclusão que se retira da análise efetuada? ..... 10

## LOTEAMENTO DAS CLARISSAS, UNIDADE DE EXECUÇÃO DO QUARTEL DE SACAVÉM, LOURES

### RELATÓRIO DE CONFORMIDADE AMBIENTAL DO PROJETO DE EXECUÇÃO

### Resumo Não Técnico

## O que é o Resumo Não Técnico?

O **Resumo Não Técnico** (RNT)* é um documento que integra o **Relatório de Conformidade Ambiental do Projeto de Execução** (RECAPE), mas que é editado de forma autónoma, de forma a facilitar uma divulgação mais alargada, em particular durante a consulta pública.

O RNT resume, em linguagem corrente, as principais informações constantes do RECAPE. Quem pretender aprofundar algum dos aspetos relativos à conformidade da do Loteamento das Clarissas, Unidade de Execução do Quartel de Sacavém com a **Declaração de Impacte Ambiental** (DIA), poderá consultar o RECAPE que estará disponível no sítio de internet Participa, que é o portal oficial onde são disponibilizados os processos de consulta pública a cargo do Ministério do Ambiente e da Ação Climática.

*: Na última página encontra-se uma lista de siglas.

PARTICIPA

Sítio internet: www.participa.pt

## O que é o Relatório de Conformidade Ambiental do Projeto de Execução? O que são os procedimentos de Avaliação de Impacte Ambiental e de verificação da conformidade ambiental do projeto de execução? E qual a relação do projeto com estes procedimentos? O que são a Declaração de Impacte Ambiental e a Decisão de Conformidade Ambiental do Projeto de Execução?

Determinadas categorias de projetos estão sujeitas ao procedimento de **Avaliação de Impacte Ambiental (AIA)**. A decisão de sujeitar um projeto a AIA depende das suas características e/ou localização, tal como definido no Regime Jurídico da AIA (RJAIA), estabelecido pelo Decreto-Lei (DL) n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, com a redação atual.

O **Loteamento das Clarissas**, integrado na **Unidade de Execução do Quartel de Sacavém**, consiste numa operação de loteamento no âmbito do Plano Diretor Municipal (PDM), com **10,3 ha** de área e estando previstos **761 fogos**.

O projeto tem como objetivo a construção e a reabilitação de uma antiga área militar para a construção de edifícios com fim habitacional.

Os loteamentos urbanos, localizados em **áreas sensíveis**, com uma área igual ou superior a 2 ha estão automaticamente sujeitos a AIA. No caso deste projeto, a área sensível referida decorre de ser **parcialmente abrangido pela zona de proteção do Antigo Convento de Nossa Senhora dos Mártires e da Conceição**, que se encontra em "vias de classificação.

A AIA tem como **objetivos**:

- Avaliar os potenciais efeitos (impactes), positivos e negativos, antes de uma decisão ser tomada;

DRE DIÁRIO DA REPÚBLICA ELETRÓNICO

A legislação nacional, como os Decretos-Lei, pode ser consultada no sítio de internet: www.dre.pt . Nets site também é possível consultar a legislação consolidada, ou seja, a versão em vigor de um determinado diploma.

EUR-Lex

A legislação comunitária, como as diretivas europeias, pode ser consultada no sítio da internet: eur-lex.europa.eu/ pt/index.htm

As **áreas sensíveis** no regime de AIA são as seguintes:

- Áreas protegidas;
- Sítios da Rede Natura 2000;
- Zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação.

- Identificar as medidas para evitar, reduzir ou compensar os efeitos negativos significativos;
- Indicar as medidas de controlo (monitorização) a adotar.

A AIA também permite que as entidades e o público interessado se possam pronunciar, contribuindo para a decisão sobre o projeto.

Assim, o proponente de um projeto sujeito a AIA deve preparar um documento, designado como **Estudo de Impacte Ambiental (EIA)**, contendo as informações sobre os potenciais efeitos do projeto e as medidas que se propõe adotar para evitar, reduzir ou compensar os efeitos negativos significativos, bem como as medidas que valorizem os impactes positivos.

Este EIA é apresentado a uma entidade da Administração Pública, designada como **Autoridade de AIA**, para apreciação. No caso do presente projeto, a Autoridade de AIA é a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDR-LVT).

O **EIA**, em fase de **estudo prévio**, foi submetido em 11-07-2025, dando início ao procedimento de AIA. Após apresentação dos elementos adicionais solicitados pela CCDR-LVT, enquanto Autoridade de AIA, foi declarada a conformidade do EIA em 18-08-2025. A consulta pública prevista no RJAIA decorreu entre 26-08-2025 e 07-10-2025.

Em 15-01-2026 foi emitida pela CCDR-LVT uma **DIA favorável condicionada**. Nestes casos, de DIA favorável condicionada, o licenciamento e a concretização do projeto fica dependente da verificação de determinadas condicionantes e da implementação de determinadas medidas de mitigação. Estas são as consideradas necessárias para maximizar os efeitos positivos do projeto e evitar, reduzir ou compensar os seus efeitos negativos significativos.

Sempre que um projeto é sujeito a AIA em fase de estudo prévio, como foi o caso, deve posteriormente realizar-se um procedimento de **verificação da conformidade ambiental do projeto de execução**, que se inicia com a submissão do **RECAPE (Relatório de Conformidade Ambiental do Projeto de Execução)** e termina com a emissão de uma **DCAPE (Decisão da Conformidade Ambiental do Projeto de Execução**), que pode ser conforme, conforme condicionada ou desconforme.

Um projeto sujeito a AIA em fase de estudo prévio e objeto de uma DIA favorável condicionada pode originar a submissão de mais do que um RECAPE.

Tendo em atenção o faseamento do projeto e a especificidade das medidas aplicáveis ao edifício existente no Lote 12, o antigo Convento de Nossa Senhora dos Mártires e da Conceição dos Milagres de Sacavém, foi aceite pela CCDR-LVT, enquanto Autoridade de AIA, a elaboração de um RECAPE autónomo para o edifício do Lote 12. O presente RECAPE incide, deste modo, sobre o projeto de loteamento e as respetivas obras de urbanização e sobre os edifícios previstos, com exceção do Lote 12.

Após a apreciação do EIA por parte da Autoridade de AIA, o procedimento de AIA termina com a emissão de uma **Declaração de Impacte Ambiental (DIA)**, que pode ser favorável, favorável condicionada ou desfavorável. A DIA deve ter em conta a análise dos impactes do projeto realizada por uma comissão (a Comissão de Avaliação), nomeada para o efeito, bem como os resultados da consulta pública realizada.

## Quando foi elaborado o RECAPE? E como se encontra organizado?

O RECAPE foi elaborado entre janeiro e outubro de 2026 e é constituído pelos seguintes quatro volumes:

- **Resumo Não Técnico**, que corresponde ao presente documento e que se destine a facilitar uma mais ampla divulgação do RECAPE;
- **Relatório Base**, que corresponde ao volume no qual a informação sobre o cumprimento das condições impostas é verificada;
- **Anexos**, que correspondem a elementos complementares, considerados pertinentes para um melhor entendimento do projeto e da sua conformidade com a DIA;
- **Plano de Gestão Ambiental da Obra (PGAO)**, no qual são apresentadas as medidas a concretizar na fase de construção

## Qual o projeto objeto de verificação da conformidade ambiental do projeto de execução? Quem é o proponente? E quem é a entidade licenciadora?

O projeto de que se apresenta o **RECAPE** tem a seguinte designação: "**Loteamento das Clarissas, Unidade de Execução do Quartel de Sacavém**".

O proponente é a sociedade **Jardins de Sacavém, S.A.**

A entidade licenciadora é a **Câmara Municipal de Loures (CML)**.

## Onde se localiza o projeto? Quais as suas características principais? E qual é a sua programação temporal?

O projeto localiza-se na **freguesia de Sacavém e Prior Velho, concelho de Loures, distrito de Lisboa**. Considerando a Nomenclatura de Unidades Territoriais para Fins Estatísticos (NUTS), o projeto localiza-se na **NUTS II – Região de Lisboa** e na **NUTS III – Área Metropolitana de Lisboa** (ver Desenho 1, no final deste documento).

O Loteamento das Clarissas, localizado na área do antigo Quartel de Sacavém e abrangendo uma área de 10,3 ha, consiste na construção e reabilitação de uma antiga área militar para a construção de edifícios com fim habitacional.

O loteamento prevê a construção de **12 lotes**:

- **Sete lotes** para **habitação** (Lotes 3, 4, 6, 7, 8, 9 e 10);
- Três lotes para **habitação/comércio** (Lotes 1, 2 e 5);
- **Um lote** para **comércio/serviços** (Lote 11);
- **Um lote** para **equipamento privado** (Lote 12), onde se localiza o antigo Convento de Nossa Senhora dos Mártires e da Conceição dos Milagres de Sacavém.

O projeto prevê um total de **761 fogos**, de diferentes tipologias habitacionais, com capacidade para **2.284 habitantes**.

O projeto prevê a criação de um **parque urbano**, sendo um dos princípios gerais do loteamento com o objetivo de potenciar a vida no exterior. O Parque Urbano será um elemento essencial e a ligação entre todos os espaços verdes da envolvente e para ele se apontam os percursos pedonais de lazer e manutenção.

No que diz respeito aos **projetos de especialidades**, o projeto apresenta as seguintes características:

A **rede viária** será dotada dos arruamentos de acesso ao Empreendimento, 350 lugares de estacionamento público para veículos ligeiros, 8 dos quais para mobilidade reduzida. Irá conter, também, impasses nos limites dos lotes para permitir que os veículos ligeiros e de socorro efetuem manobras de inversão de marcha. Será também implementada uma rede pedonal e uma rede ciclável contínua e integrada com a envolvente.

No que toca ao **abastecimento de água** o empreendimento será dotado de uma rede de distribuição de água ligada à rede pública, capaz de servir uma população de 3.414 pessoas. Adicionalmente, o empreendimento comtemplará um serviço de incêndio.

A **rede de drenagem de águas residuais domésticas** contempla a recolha dos efluentes provenientes dos lotes e encaminha-os através de uma rede de coletores gravíticos até à rede pública existente/projetada.

A **rede de drenagem de águas pluviais** será independente e comtempla quatro bacias de drenagem e duas bacias de retenção para atenuar e regular os caudais os caudais afluentes. A recolha será efetuada por coletores pluviais. Está ainda previsto um reservatório para reutilização das águas para rega.

A **rede de infraestruturas elétricas exterior** irá distribuir energia em rede de média e baixa tensão de modo a servir as necessidades das futuras edificações, dos espaços públicos exteriores circundantes, equipamentos de lazer e pedonais. A distribuição será composta por postos de seccionamento e transformação e com a rede elétrica. Irá ainda conter um edifício de rega e 20 carregadores para veículos elétricos.

A **rede de Iluminação pública** irá servir as necessidades de iluminação das futuras vias, áreas ajardinadas, equipamentos de lazer e percursos pedonais. A distribuição será efetuada por redes subterrâneas, ligadas aos postes e luminárias, alimentadas pelos quadros gerais dos Postos de Transformação.

A **rede de infraestruturas de telecomunicações** contempla a instalação de uma rede de tubagem e caixas ao longo de todas as vias de modo a servir todas as edificações e garantido que os operadores têm acesso.

A **rede de gás** será igualmente subterrânea ao longo dos arruamentos já existentes e ligada à infraestrutura pública existente

As **estruturas de contenção e suporte** irá contemplar a implementação de muros em betão armado de suporte adaptados às características do terreno. Adicionalmente, irá ser executado um reservatório de água enterrado, localizado sob um estacionamento.

O projeto prevê a construção de um **viaduto** pedonal e ciclável que atravessa a Praça da República. Este elemento servirá para dar continuidade aos percursos pedonais previstos e servirá também como pórtico marcante de ligação entre a parte alta da intervenção e a parte baixa e ribeirinha do território.

O **sistema de gestão de resíduos urbanos** prevê a instalação de 7 ilhas ecológicas, cada uma com 5 contentores: um para vidro, um para papel/cartão, um para plástico/metal, um para indiferenciados e um para bioresíduos.

Ao nível da **arquitetura paisagista** o projeto prevê a implementação de espaços verdes e preservação da vegetação existente. Na seleção do elenco vegetal privilegiam-se espécies autóctones ou características da paisagem envolvente.

Estima-se que o período de execução da totalidade do loteamento será de **10 anos** após a aprovação do loteamento.

A **execução do loteamento será faseada**, tanto ao nível das **infraestruturas** como ao nível dos **edifícios**.

A intervenção iniciar-se-á com a intervenção na praça à frente do Convento referente ao **Lote 11** (onde se encontra o parque de estacionamento público) e também no **lote 12** (o convento).

O faseamento da construção dos lotes habitacionais será desenvolvido em **quatro fases**.

As obras de urbanização / infraestruturas viárias gerais e paisagismo serão executadas e distribuídas pelas diferentes fases.

## Quais as principais alterações entre o estudo prévio sujeito a AIA e o projeto objeto do RECAPE?

As **principais alterações** que o Projeto de Loteamento tem relativamente ao Estudo Prévio sujeito a AIA enquadram-se nas seguintes **categorias**:

### a) Alterações aos lotes

As alterações incidiram sobre cinco dos doze lotes previstos (Lotes 4, 5, 6, 9 e 12) e foram efetuadas ao nível dos acessos, áreas, delimitações e nos desenhos.

### b) Alterações das caves

Decorrente do parecer das Infraestruturas de Portugal, as caves dos lotes 1, 2 e 3 foram revistas e as árvores marcadas na zona de servidão e domínio público rodoviário foram retiradas.

### c) Alterações dos espaços verdes

A classificação do espaço verde junto ao lote 11 passou a integrar um Espaço Verde de Enquadramento.

### d) Alterações do estacionamento

Devido ao novo Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização (RMUE) as necessidades de estacionamento público reduziram. Diminuindo de **554 lugares** na fase de estudo prévio para **350 lugares** na fase de projeto de execução. Sendo que **8** destes destinam-se a pessoas com mobilidade reduzida.

**e) Alterações às áreas de cedência**

Devido a critérios municipais de classificação as áreas de cedência foram reduzidas. Como resultado, houve uma reclassificação e aumentou o número de áreas verdes de enquadramento.

## Quais os aspetos abordados no RECAPE? Como é que o projeto responde às condições da DIA?

Como já foi referido, o presente RECAPE incide sobre o projeto de loteamento e as respetivas obras de urbanização e sobre os edifícios previstos, com exceção do Lote 12.

O RECAPE, de acordo com as orientações do Grupo de Pontos Focais das Autoridades de AIA, deve abordar as seguintes questões:

- Ordenamento do território;
- Entidades contactadas;
- Aprofundamento da avaliação de impactes ambientais;
- Alterações relativamente ao estudo prévio;
- Estudos complementares realizados;
- Medidas de minimização, de compensação e programas de monitorização
- Questões levantadas na consulta pública do procedimento de AIA.

Durante a elaboração do RECAPE foram contactadas as seguintes **entidades:**

- CCDR-LVT;
- Museu Municipal de Loures.

No âmbito do desenvolvimento do projeto de loteamento e dos projetos das obras de urbanização foram contactadas as seguintes entidades:

- Câmara Municipal de Loures;
- Infraestruturas de Portugal;
- E-REDES.

No âmbito do RECAPE foram elaborados alguns **estudos que permitiram o aprofundamento da avaliação de impactes ambientais e, sobretudo, da sua mitigação**. Destacam-se os seguintes:

- Estudo Acústico em altura dos Edifícios mais próximos da A1/IP1;
- Estudo Acústico da Escola Olival do Covo;

- Medições de Qualidade do Ar no âmbito do EIA do Loteamento das Clarissas.

A DIA inclui uma lista de dezoito **"elementos a apresentar em sede de RECAPE"**, sendo quinze referentes ao presente RECAPE, que incluem, entre outros, os estudos acima referidos.

O RECAPE verificou o cumprimento das **condicionantes** aplicáveis à presente fase do projeto. Essas condicionantes dizem respeito aos seguintes aspetos: remediação de solos contaminados, construção em altura, abastecimento de água, águas residuais, águas pluviais, escavações perto de autoestradas, paisagismo e ruído.

No RECAPE também é indicada a forma como as **medidas de minimização, potenciação e compensação** constantes da DIA serão implementadas.

As medidas relativas à fase prévia à execução da obra e à fase de construção constam do PGAO que integra o presente RECAPE. As medidas da fase de exploração não são passíveis de verificação no âmbito do RECAPE, mas constituem condições a incluir na DCAPE e no licenciamento do projeto de loteamento.

O RECAPE apresenta um Programa de Monitorização: **Programa de Monitorização dos Recursos Hídricos.**

A **consulta pública** realizada no âmbito do procedimento de AIA (no âmbito do Projeto Reformulado) teve 6 participações todas provenientes de cidadãos. Uma questão dizia respeito à fluidez nos acessos aos loteamentos e como poderia ser necessário criar mais acessos, porém, os acessos foram garantidos e estudados e foi elaborado um plano de acessibilidade. Foram, também, levantadas questões no âmbito da caracterização de todas as árvores, mas confirmou-se que a caracterização foi efetuada (levantamento de 239 exemplares isolados) e que se irá proceder à transplantação de 32 árvores (o transplante não foi recomendado para árvores com diminuta possibilidade de sobrevivência). As restantes participações foram críticas positivas ou negativas ao projeto.

## Qual a conclusão que se retira da análise efetuada?

O estudo prévio do Loteamento das Clarissas, em Sacavém, foi sujeito a AIA e objeto de uma DIA favorável condicionada, emitida em 15-01-2026 e alterada em 06-08-2026.

O presente RECAPE incide sobre o projeto de loteamento e as respetivas obras de urbanização e sobre os edifícios previstos, com exceção do Lote 12.

O projeto de loteamento apresenta algumas alterações relativamente ao estudo prévio sujeito a AIA. No entanto, essas alterações não são suscetíveis de alterar a avaliação de impactes efetuada no procedimento de AIA nem as medidas de mitigação constantes da DIA.

O RECAPE incluiu a verificação de todas as condicionantes da DIA aplicáveis bem como a apresentação de todos os elementos indicados na DIA, aplicáveis à fase de obras de urbanização e dos edifícios.

O RECAPE indica a forma como as medidas de minimização, potenciação e compensação constantes da DIA serão implementadas.

Conclui-se que o projeto de loteamento e de obras de urbanização do Loteamento das Clarissas cumpre a DIA favorável condicionada emitida.

**SIGLAS**

AIA – Avaliação de Impacte Ambiental

CCDR – Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional

CML – Câmara Municipal de Loures

DCAPE – Declaração de Conformidade Ambiental do Projeto de Execução

DIA – Declaração de Impacte Ambiental

DL – Decreto-Lei

EIA – Estudo de Impacte Ambiental

NUTS – Nomenclatura de Unidades Territoriais para Fins Estatísticos

PDM – Plano Diretor Municipal

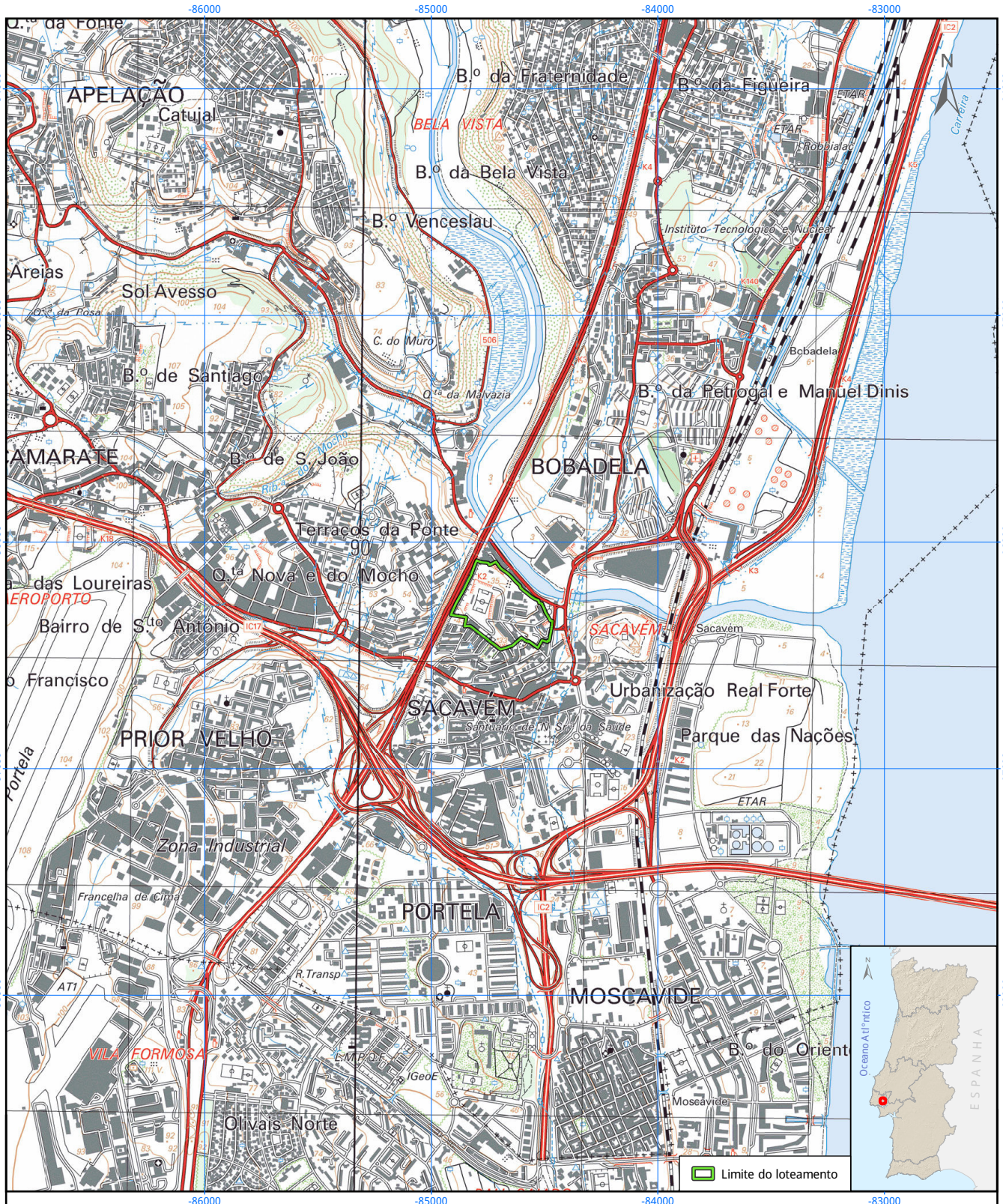
PGAO – Plano de Gestão Ambiental da Obra

PIP – Pedido de Informação Prévia

RECAPE – Relatório de Conformidade Ambiental do Projeto de Execução

RJAIA – Regime Jurídico de Avaliação de Impacte Ambiental

RNT – Resumo Não Técnico




Designação do projeto:

Loteamento das Clarissas
Unidade de Execução do Quartel de Sacavém

Designação do desenho:

Planta de Localização Sobre Carta Militar

Escala: 1:25 000 (0 — 500 — 1000 m)

Data: 16/12/2024

Base: Carta Militar, série M888, folha 417 (2009)
Limites administrativos: CAOP 2023, DGT
Sistema de referência: PT-TM06/ETRS89

Júlio de Jesus consultores