

PARALEABRANGENTE, LDA



LOTEAMENTO URBANO DA QUINTA DAS DAMAS

[Fase]

ESTUDO DE IMPACTE AMBIENTAL

RESUMO NÃO TÉCNICO

[TipoDoc]

Página em branco



ÍNDICE

1	Onde se Localiza o Loteamento da Quinta das Damas?	1
2	Porque se realizou um Estudo de Impacte Ambiental?	1
3	Para que serve o Resumo Não Técnico?	2
4	O Loteamento Urbano da Quinta das Damas	2
4.1	Como será ocupado o espaço?.....	2
4.2	Como se encontra o local presentemente?	5
4.3	Como será o resultado final?.....	7
4.4	E o estacionamento?	7
4.5	Estão previstas alterações nos arruamentos que confrontam com o loteamento?.....	7
4.6	A área do loteamento é vedada?	7
4.7	Está garantido o acesso para pessoas com mobilidade reduzida?	7
4.8	E as árvores existentes no terreno a lotear?.....	9
4.9	Quais os edifícios que serão demolidos?	9
4.10	Quais os edifícios que serão recuperados?.....	10
4.11	E Academia Recreativa da Ajuda?	10
4.12	Quando está prevista começar a construção e quanto tempo vai levar?.....	11
5	Os impactes do Loteamento	11
5.1	Quais serão os principais impactes da fase de construção?	11
5.2	O que será feito para minimizar estes efeitos negativos na fase de construção?.....	11
5.3	Quais serão os principais impactes quando o loteamento, e obras de urbanização estiverem concretizadas?.....	12
5.4	Qual o impacte visual que o empreendimento vai ter nas vistas?	13
5.5	Qual o impacte na população da freguesia e nos serviços?.....	17



6 O que concluiu o Estudo de Impacte Ambiental (EIA)? 18

Clique ou toque aqui para introduzir texto.

Página em branco



1 Onde se Localiza o Loteamento da Quinta das Damas?

O loteamento urbano da Quinta das Damas localiza-se no concelho de Lisboa, freguesia da Ajuda, na zona envolvente do Palácio da Ajuda, num terreno com 34.258,77 m², que confronta com a Alameda dos Pinheiros a norte, com a Rua da Bica do Marquês a sul, com a Rua D. Vasco a este e com um conjunto de Pátios (Pátio da Rita Murteira, Pátio do José Pincel, Pátio das Carvalhas) a oeste, e que têm acesso pela Calçada da Ajuda.



2 Porque se realizou um Estudo de Impacte Ambiental?

O Estudo foi realizado, porque o terreno onde se pretende desenvolver o loteamento se localiza na **Zona Especial de Proteção do Paço da Ajuda/ Palácio da Ajuda**, ou seja, numa área sensível. Como tal, existe a obrigatoriedade legal estabelecida pelo Regime Jurídico de Avaliação de Impacte Ambiental (DL nº 11/2023, de 10 de fevereiro - Simplex Ambiental - Anexo II, ponto 10 *Projetos de Infraestruturas*, alínea b) em área sensível - Operações de loteamento urbano que ocupem área ≥ 2 ha localizados em áreas sensíveis.



Figura 1 – Localização



3 Para que serve o Resumo Não Técnico?

O Resumo Não Técnico descreve de forma sucinta, e numa linguagem perceptível para o público em geral todos os aspetos relevantes contidos no Relatório Base do Estudo de Impacte Ambiental, que contem toda a informação técnica que sustenta este Resumo Não Técnico.



4 O Loteamento Urbano da Quinta das Damas

4.1 COMO SERÁ OCUPADO O ESPAÇO?

O terreno lotear insere-se na Unidade de Execução da Ajuda e como tal são aplicáveis os parâmetros e índices urbanísticos estabelecidos no regulamento do PDM Lisboa.

A solução do Loteamento da Quinta das Damas foi previamente analisada pelos departamentos de Urbanismo e dos Espaços Verdes da Câmara Municipal de Lisboa por forma a garantir que todos os parâmetros e índices urbanísticos estabelecidos no PDM e demais normas aplicáveis fossem cumpridos. Na sequência desses pareceres e também do parecer da Direção Geral do Património Cultural foram introduzidos os ajustes pedidos e concretizou-se a solução final do loteamento, que se apresenta neste documento.

O loteamento, subdivide-se em 3 grandes componentes e que são:

Habitação - a implantar no Lote 1 que possui uma área de 8.146,81 m², serão construídos 135 fogos habitacionais, 61 fogos de tipologia T3 e 74 fogos de tipologia igual ou superior a T3 e ainda uma pequena área comercial com 150 m². O Número de pisos acima do solo varia entre 3 a 5 adaptando -se ao declive do terreno. A altura máxima das edificações será de 17 m. A área de implantação prevista é de 5147,80 m² e a área total de construção 27826,40 m².

Escola - do 3º ciclo e secundário será construída no Lote 2 com uma área de 6264,38 m² terá 30 salas de aula e capacidade para 600 alunos. O número de pisos acima do solo varia entre 2 e 3, a altura do edifício será 15,11 m, a área de implantação será 3300 m², e a área total de construção 12000 m². Esta escola será um estabelecimento de ensino particular.

Espaços verdes - de Uso coletivo serão uma área de cedência ao município de 19 847,58 m², para uso público incorporam um jardim, um parque infantil, localizados a Sul da Alameda dos Pinheiros; e ainda uma pequena área ajardinada junto ao Lote 1 e com acesso pela Rua da Bica do Marquês e área destinada a infraestruturas viárias e estacionamento.

A ligação entre o Lote 1 e Lote 2 é feita por uma Alameda Pedonal.

Em seguida apresenta-se a planta do loteamento e fotografias dos arruamentos que confrontam com o mesmo.

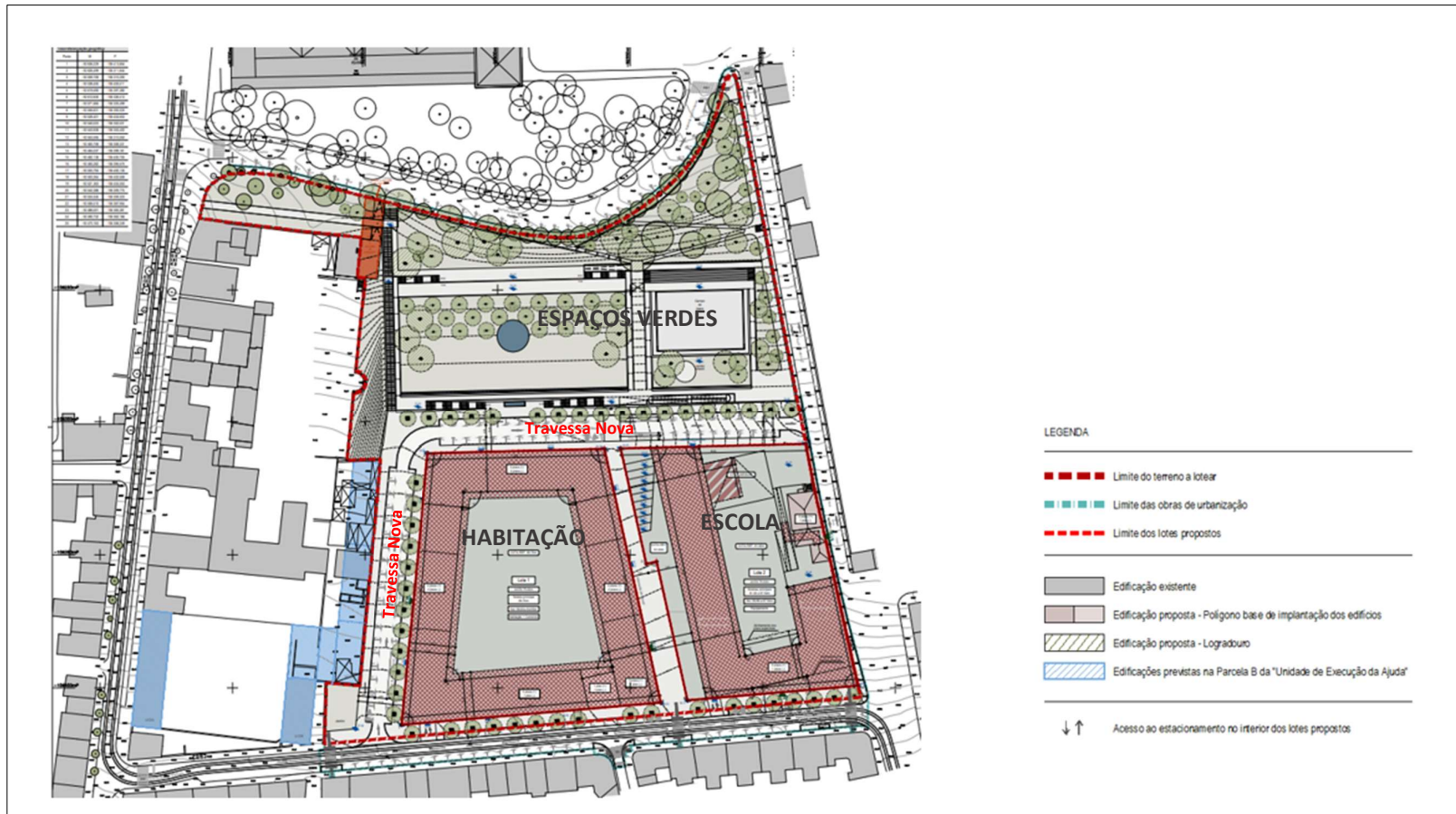


Figura 2 – Planta do Loteamento

- Alameda dos Pinheiros, a norte:



- Rua Bica do Marquês, a sul:



- Rua de D. Vasco, a este:



- Calçada da Ajuda



4.2 COMO SE ENCONTRA O LOCAL PRESENTEMENTE?

Atualmente existem na área de intervenção habitações precárias no limite Oeste e junto à Rua de D. Vasco. São edifícios de escassa relevância arquitetónica e edifícios devolutos. O que resta do conjunto do Pátio das Damas encontra-se devoluto e em ruína, à exceção da ala Este da casa nobre e das antigas escadas exteriores junto à ala Oeste, com valor patrimonial, e das volumetrias com os n.ºs 67 a 69 que albergam à data de hoje a Academia Recreativa da Ajuda. A restante área de intervenção encontra-se desocupada, caracterizada pela existência de matos e canavial (espécie invasora). Junto ao limite norte existem árvores de diferentes espécies e porte.



Limite Este Edifícios devolutos



Vista da Alameda dos Pinheiros



Vista da Rua da Bica do Marquês

4.3 COMO SERÁ O RESULTADO FINAL?

A proposta pretende valorizar toda a área envolvente, criando novas relações com a restante área urbana aproximando-a do Palácio Nacional da Ajuda. A solução apresentada teve a preocupação de enquadrar esteticamente o Palácio através do Jardim Público, dando uma noção de continuidade do espaço. Também para quem visualiza o loteamento do exterior, a partir da Alameda dos Pinheiros (ponto mais elevado), além do jardim vai ver as coberturas verdes dos edifícios, concebidas para proporcionar a sensação que todo o loteamento é em si mesmo um jardim. Devido a este enquadramento cultural muito particular e valorizador não serão instalados painéis solares nas coberturas ou outros equipamentos técnicos passíveis de serem visualizados

4.4 E O ESTACIONAMENTO?

Vão ser criados 132 lugares de estacionamento público à superfície em paralelo e distribuídos ao longo da Travessa Nova, Rua da Bica do Marquês e Alameda dos Pinheiros.

Prevê-se para uso privativo, 201 lugares que se localizarão nos pisos subterrâneos dos edifícios a construir (garagens).

4.5 ESTÃO PREVISTAS ALTERAÇÕES NOS ARRUAMENTOS QUE CONFRONTAM COM O LOTEAMENTO?

Sim, na Rua da Bica do Marquês vão ser plantadas árvores em linha e vão ser acrescentados lugares de estacionamento em paralelo. São propostas 4 passadeiras de peões, sendo que as passadeiras existentes serão realocizadas em consequência da beneficiação da rua e da integração dos lotes propostos. Na Alameda dos Pinheiros serão realizadas algumas melhorias de pequena dimensão.

4.6 A ÁREA DO LOTEAMENTO É VEDADA?

Não, o loteamento não será vedado. Apenas os espaços verdes cedidos à CML poderão ser vedados, se assim vier a ser determinado por esta entidade, fruto da sua própria gestão.

4.7 ESTÁ GARANTIDO O ACESSO PARA PESSOAS COM MOBILIDADE REDUZIDA?

Todos os espaços dentro do loteamento serão acessíveis a pessoas com mobilidade reduzida, através de rampas com inclinação adequada.

Em seguida apresentam-se imagens virtuais do loteamento da Quinta das Damas.



Figura 3 – Vista virtual geral do loteamento (sudeste)



Figura 5 – Inserção da via Traversa Nova -vista oeste – este (Imagem virtual)



Jardim público | enquadramento com o Palácio Nacional da Ajuda

Figura 4 – Enquadramento do Jardim com o Palácio da Ajuda (imagem virtual)



Figura 6 - Inserção da via Traversa Nova Vista sul – norte (Imagem virtual)

4.8 E AS ÁRVORES EXISTENTES NO TERRENO A LOTEAR?

Foi realizado um levantamento das árvores existentes no terreno e que se situam na parte norte do terreno. A maior parte encontram-se em bom estado precisando, apenas de poda junto à base e serão mantidas. Existem algumas árvores que apresentam risco de queda e/ou estão em mau estado fitossanitário, essas serão abatidas.



4.9 QUAIS OS EDIFÍCIOS QUE SERÃO DEMOLIDOS?

Os edifícios em ruínas e o edifício da Academia Recreativa da Ajuda serão demolidos. Na figura e fotos seguinte estes são identificados.



Figura 7 – Identificação das demolições



Edifícios a demolir

4.10 QUAIS OS EDIFÍCIOS QUE SERÃO RECUPERADOS?

O edifício contíguo à Academia será recuperado integrado na Escola, com uso ainda não determinado.

4.11 E ACADEMIA RECREATIVA DA AJUDA?

Esta associação será realocada num novo edifício na Rua Alfredo da Silva 1-3B, 1300-041 Lisboa, trata-se de espaço resultante da junção de duas Lojas e com área aproximada de 400 m².

Todas as atividades atuais da academia estão garantidas no novo espaço. O novo espaço dista do atual 492 m.

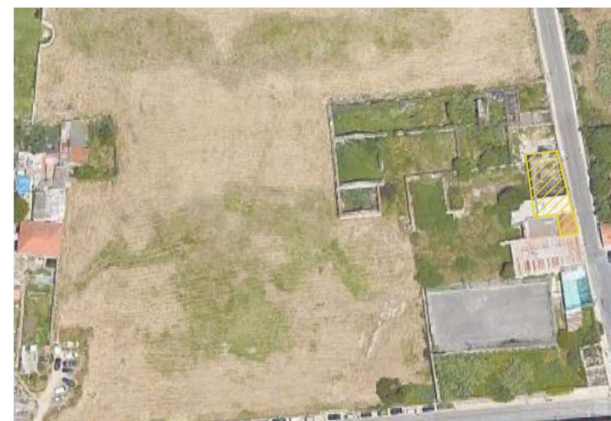


Figura 8 – Identificação dos Edifícios a recuperar



Edifício a recuperar

4.12 QUANDO ESTÁ PREVISTA COMEÇAR A CONSTRUÇÃO E QUANTO TEMPO VAI LEVAR?

O início da fase de construção está previsto para outubro de 2024 e prevê-se que terminem em agosto de 2028, ou seja 4 anos e 10 meses.



5 Os impactes do Loteamento

5.1 QUAIS SERÃO OS PRINCIPAIS IMPACTES DA FASE DE CONSTRUÇÃO?

Da avaliação realizada retira-se que a fase de construção será a que terá mais impactante, devido, à sua vizinhança com áreas habitacionais, Rua da Bica do Marquês e Rua D. Vasco. Os efeitos mais significativos serão o aumento de ruído, o aumento de poeiras devido às atividades de desmatção e escavação. O transporte de terras de escavação para fora da área do terreno que poderão condicionar a fluidez de tráfego, principalmente na Rua do Marquês e na Rua D. Vasco. Estes efeitos são por isso negativos e causarão situações de incomodidade na população mais próxima, mas serão temporários ocorrerão durante o período diurno e serão mais evidentes na primeira fase da construção (desmatção e escavação).

5.2 O QUE SERÁ FEITO PARA MINIMIZAR ESTES EFEITOS NEGATIVOS NA FASE DE CONSTRUÇÃO?

Existem uma série uma série de regras estabelecidas pela Agência Portuguesa do Ambiente (APA) direcionadas precisamente para minimizar os efeitos das obras

de construção e que hoje em dia os empreiteiros já as aplicam na sua generalidade. E que passam por:

- Colocação de vedação no local;
- Aspersão com água dos terrenos desmatados para evitar a suspensão de poeiras,
- Não realizar movimentações de terras nos dias mais ventosos;
- Otimizar o circuito para o transporte de terras e materiais evitando que acedam à obra pela Rua da Bica do Marquês;
- Evitar o transporte durante as horas de ponta;
- Fazer uma gestão adequada dos resíduos gerados;
- Verificar previamente que não existem resíduos contendo amianto. Se tal se verificar aplicar as medidas de segurança estabelecidas na lei;
- Avisar a população antecipadamente de eventuais cortes no abastecimento de água, energia ou na circulação viária se estes se verificarem necessários;
- Manter um sistema para receção e resposta de eventuais queixas e reclamações.

5.3 QUAIS SERÃO OS PRINCIPAIS IMPACTES QUANDO O LOTEAMENTO, E OBRAS DE URBANIZAÇÃO ESTIVEREM CONCRETIZADAS?

A avaliação ambiental realizada incidu sobre vários aspetos ambientais, sobre a paisagem urbana, e sobre a componente social e saúde humana.

Não foram identificados impactes negativos, significativos para os vários descritores ambientais avaliados, a saber alterações climáticas, geologia, solos e uso dos solos, recursos hídricos, qualidade do ar, património, sistemas de gestão de resíduos.

Em relação ao descritor do ruído verifica-se o acréscimo de tráfego na Rua da Bica do Marquês e na Calçada da Ajuda. Nas fachadas dos edifícios destas ruas, os níveis de ruído simulados, com base no estudo de tráfego realizado indicam a necessidade de adoção de medidas de minimização. Para que se verifique a redução dos níveis sonoros poderão ser adotados pavimentos com características redutoras de ruído e reduzir o limite da velocidade. De referir que presentemente os níveis de ruído na Calçada da Ajuda já demandam a implementação de medidas de minimização, mesmo sem o loteamento da Quinta das Damas.

Em relação à Ecologia, os espaços verdes propostos estão inseridos numa área estabelecida no Plano Diretor Municipal, como Estrutura Verde Municipal. A proposta de intervenção considera a preservação dos exemplares arbóreos em bom estado e a plantação de novas árvores. Tal, a par da eliminação das espécies invasoras (canas) que hoje ocorrem no local, contribui para o fortalecimento das funções ecológicas desta área, enquanto parte integrante da estrutura verde e considera-se por isso um impacte positivo.

Em relação ao património e arqueologia, foram realizados trabalhos e prospeção e inspeção do terreno devidamente autorizados e aprovado pela Direção Geral do Património Cultural a DGCP e não foram encontrados elementos ou ocorrências de valor patrimonial. No entanto, para evitar eventuais impactes em estruturas não visíveis, todos os trabalhos de desmatção e movimentação de terras serão acompanhados em permanência por um arqueólogo.

5.4 QUAL O IMPACTE VISUAL QUE O EMPREENDIMENTO VAI TER NAS VISTAS?

Em relação à paisagem o empreendimento não interfere com o sistema de vista estabelecido no Plano Diretor Municipal, ou seja, a partir dos pontos de vista panorâmicas pré-definidos no Plano Diretor Municipal, o edificado previsto não interferirá com o sistema de vistas.

A requalificação urbana do espaço tem um impacte visual positivo, muito significativo e que tem uma abrangência local, do que se refere à população da freguesia, que deixa de estar em presença de área expectante abandonada e passará a usufruir de um novo espaço.

De referir que a melhoria do enquadramento paisagístico do Palácio Nacional da Ajuda, sendo um ponto de atração turística tem um efeito positivo que extravasa os limites da freguesia da Ajuda.

Para se poder chegar as estas conclusões foi realizado um estudo de impacte visual com recurso a simulação de imagens. Em seguida apresentam-se algumas dessas imagens.



Travessa Nova | vista sul-norte



Lote 1 | vista para o Palácio Nacional da Ajuda



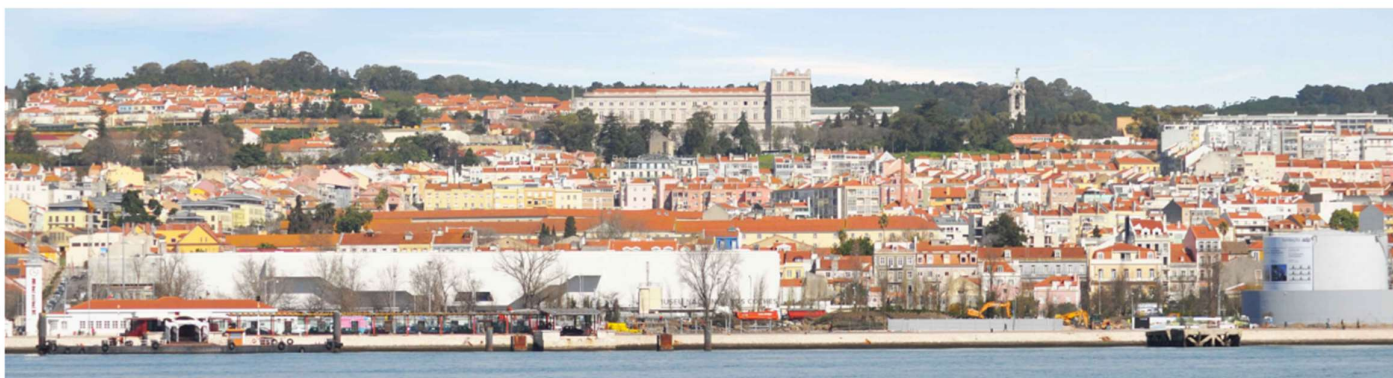
Alameda pedonal | vista sul-norte

Figura 9 - Simulação Visual a partir da Rua da Bica do Marquês



PONTO DOMINANTE: PALÁCIO NACIONAL DA AJUDA - ALAMEDA DOS PINHEIROS | FOTOMONTAGEM

Figura 10 Simulação visual a partir da Alameda dos Pinheiros



PONTO DOMINANTE: MARGEM SUL | EXISTENTE



PONTO DOMINANTE: MARGEM SUL | FOTOMONTAGEM

Figura 11 Simulação visual a partir da margem sul com e sem o empreendimento da Quinta das Damas



Figura 12 Simulação visual Simulação Visual – Vista de Oeste

5.5 QUAL O IMPACTE NA POPULAÇÃO DA FREGUESIA E NOS SERVIÇOS?

Numa perspetiva local e de vizinhança este espaço urbano requalificado, servido por uma nova via, a Travessa Nova, com estacionamento público e um espaço verde de utilização coletiva é uma evolução muito positiva no ambiente urbano daquela área da freguesia.

No que diz respeito ao fator qualidade de vida, o loteamento irá permitir eliminar o efeito barreira provocado hoje por uma área expectante vedada em estado de abandono com edifícios devolutos e em ruínas. Tendo em conta as melhorias previstas considera-se o efeito positivo.

No que respeita aos equipamentos de ensino e de saúde, note-se a necessidade de uma boa gestão a de equipamentos escolares e de saúde. Embora o loteamento, ofereça um novo equipamento escolar, este será particular e servirá o 3º ciclo e o secundário pelo que, para evitar a sobrelotação de equipamentos com outros níveis de ensino dentro da freguesia, será essencial a existência de planos de gestão criados pela tutela e pela própria junta de freguesia. O mesmo se aplica ao acesso a unidades de saúde (neste caso, USF das Florindas). Assim,

no caso de não haver uma gestão adequada, poderá ocorrer a sobrecarga destes equipamentos.



6 O que concluiu o Estudo de Impacte Ambiental (EIA)?

O contexto histórico e urbano em que o terreno a lotear se insere é singular e foi determinante para a solução final do Loteamento da Quinta das Damas.

Da avaliação realizada retira-se que a fase de construção será a mais impactante devido à sua inserção na área urbana e que devem ser aplicadas as medidas de minimização, por forma a que os impactes, embora ainda negativos, sejam aceitáveis.

O EIA conclui, que no computo geral o Loteamento da Quinta das Damas e fase sequente relativa às obras de urbanização terão um impacte positivo. É, no entanto, necessária a adoção de algumas medidas de minimização, de modo a

que os impactes residuais sejam pouco significativos ou mesmos não significativos.

Da avaliação realizada não foram identificados impactes ou situações de não conformidade legal que condicionem ou inviabilizem a pretensão em análise.

PARTICIPE, DÊ A SUA OPINIÃO E EXPONHA AS SUAS DÚVIDAS!

ⁱNota Final: Caso pretenda informação adicional e/ou mais pormenorizada sobre o projeto do loteamento e da avaliação de impacte ambiental poderá consultar o Relatório Síntese, Anexos e Peças Desenhadas do Estudo de Impacte Ambiental também disponíveis na plataforma de divulgação.