

MEMÓRIA DESCRITIVA E EXPLICATIVA

Projecto Alternativo da Urbanização dos Cães de Pedra em Guimarães, em resposta às questões levantadas no parecer da CCDR-N de 10 de janeiro de 2025.

Junho 2025

O presente Estudo Prévio de proposta alternativa da Urbanização dos Cães de Pedra em Guimarães, mantém a estratégia da implantação geral aprovada no Pedido de Informação Prévia (PIP) n.º 738/18, de 22/10/2019, seja na expressão volumétrica semelhante, como na estrutura viária e circulação pedonal. Não altera os princípios anteriormente estabelecido que julgamos válidos e pertinentes. Sem prejuízo de tal, pretende-se responder aos pontos referidos tanto pela CCDR-N como pela Câmara Municipal de Guimarães (em ofício relativo ao processo 1695/24) de modo a procurar um equilíbrio urbano coerente e acomodar a satisfação das observações dessas entidades, permitindo potenciar o desenvolvimento e conclusão de toda a intervenção e correspondente investimento (convictamente, de interesse e benefício para a cidade).

Impactos visuais do projecto sobre a antiga Fábrica do Arquinho

No ponto 5 da avaliação da CCDR-N, relativo ao “Património”, são mencionados os impactos visuais do projecto sobre a antiga Fábrica do Arquinho. Também no ofício da Câmara de Guimarães, é referida a “relação da escala dos Edifícios dos Lotes 6 e 7 com a Rua da Caldeiroa”, bem como a “relação do edifício e patamar exterior do Lote 7 com a Fábrica do Arquinho”. Para dar resposta a tais questões diminuiu-se a volumetria dos lotes 13, 6 e 7, tendo sido deslocada a área perdida na redução desses lotes para a área central do projecto. Consequentemente, densifica-se essa área central, e assim responde-se a princípios estratégicos fundamentais, tal como referido no ofício da CMG, informação de 10/02/2025 que se anexa. Com esta diminuição da volumetria, nomeadamente nos lotes 7 e 13, verifica-se uma redução proporcional da projeção de sombras sobre a Fábrica do Arquinho, atenuando o impacto visual anteriormente identificado pela CCDR-N.

Esta alteração é particularmente evidente nos estudos de exposição solar incluídos nas peças desenhadas, que comparam a incidência solar ao meio-dia nos solstícios de verão e de inverno. Esta análise foi elaborado tendo em conta a situação mais desfavorável da projeção da sombra. Dada a orientação do edifício, norte-sul, e uma vez que os edifícios propostos se encontram praticamente perpendiculares à direção do sol, o meio dia é sempre a hora que provoca uma maior sombra sobre a Fábrica do Arquinho, sendo por isso o pior cenário. A título de exemplo, se o estudo fosse realizado numa hora anterior ao meio dia, a sombra projetada seria mais dirigida para poente e, por conseguinte, com menor efeito sobre a Fábrica do Arquinho.

Para tal, foi consultado o ângulo da elevação do sol para o meio dia solar do solstício de verão e

inverno, tendo sido considerada a latitude e longitude do local de implantação do projecto na cidade de Guimarães. Deste modo, verifica-se que o sol encontra-se a, aproximadamente, 25° e 72°, respetivamente (indicação consultada no site www.sunearthtools.com). Para calcular o comprimento da sombra no solo, em planta, foi igualmente necessário calcular o quociente entre a altura do edifício e a tangente do ângulo solar. Consequentemente, tal como é possível constatar nas peças desenhadas correspondentes, com as novas cérceas propostas, a área sombreada sobre o edifício da Fábrica do Arquinho é significativamente inferior à que resultaria da volumetria inicialmente prevista, promovendo uma maior valorização da sua presença e leitura na malha urbana envolvente. Esta adaptação traduz, assim, uma resposta concreta e sensível às preocupações manifestadas pelas entidades competentes.

Faz-se notar que essa deslocação de área não faz exceder a área total aprovada em PIP, nem produz aumento notável das cérceas desse projeto aprovado, como demonstram as marcações de perímetros e perfis comparativos constantes nas peças desenhadas. Tal resultado é produto da alteração do perfil topográfico do jardim central do projecto, que permite a inclusão em alguns casos de mais um piso, sem aumento expressivo de volumetria. A alteração do perfil topográfico desse jardim, em relação com o previsto em PIP, optimiza o jardim e aproxima-o agora do perfil do terreno original, e proporciona uma maior área de topografia menos acidentada e, por isso, mais propícia aos usos lúdicos que se pretendem potenciar.

Projeto espaços verdes

Na presente proposta, os jardins foram desenhados por forma a esclarecer as suas diferentes áreas vegetais e materialidades, transcrevendo as estratégias anteriores de atravessamentos pedonais previstas no projecto de arranjos exteriores e paisagismo, estratégia que se pretende manter. A estratégia de aproximação do perfil dos jardins, à topografia original do terreno, a criação de uma maior superfície menos acidentada, melhora o comportamento deste jardim face ao consumo de água e à precipitação. Assim, procura-se já dar resposta à preocupação expressa no ponto 4.7 da avaliação da CCDR-N, que refere que “o projeto dos espaços verdes/arranjos exteriores deverá ser revisto de forma a considerar a utilização de prados/material vegetal mais resistente ao stress hídrico, e a utilização de materiais para revestimento e cobertura do solo e em pavimentos que permitam a redução do consumo de água para rega e lavagens”, mas este ponto será mais profundamente desenvolvido no novo projecto de paisagismo, de acordo com os princípios aqui propostos, caso esta proposta mereça, como esperamos, a vossa concordância.

Relação dos lotes com a Avenida D. Afonso Henriques

A informação disponibilizada pela Câmara Municipal de Guimarães, referente ao projecto multifuncional de habitação, comércio e serviços previsto para a Avenida D. Afonso Henriques, foi incorporada no desenvolvimento do presente projeto de loteamento, permitindo ajustar as cérceas dos lotes 14 e 15 em conformidade com a envolvente prevista.

Conforme indicado no ofício da CMGuimarães, mencionado anteriormente, os lotes 12 e 18, que confrontam directamente com a Avenida D. Afonso Henriques, configuram uma nova frente urbana oposta ao Palácio de Vila Flor. Neste contexto, foi considerada a volumetria e as cotas deste edifício, com o intuito de assegurar uma integração equilibrada e harmoniosa do conjunto edificado proposto. Esta relação é evidenciada nas simulações de vistas incluídas nas peças desenhadas do projeto.

Adicionalmente, e conforme demonstrado no perfil AL4, incluído nas peças desenhadas, a cota de cobertura do lote 18 foi revista face ao definido no PIP, com o objectivo de assegurar uma melhor adequação à envolvente.

Ampliação passeios públicos

A proposta alternativa contempla igualmente a correcção dos perfis dos passeios, com o consequente alargamento e qualificação das áreas de uso público pedonal. Esta revisão responde à observação da Câmara Municipal de Guimarães, expressa no ofício n.º 2467/25, recebido em 10/02/2025, em que é mencionado a “ projecção/galeria dos edifícios de todos os lotes sobre o passeio público”.

As alterações introduzidas traduzem-se numa melhoria substancial da proposta em diversos arruamentos, resultando, em alguns casos, no aumento da largura dos passeios fora da área coberta pela galeria ao nível do piso térreo; noutros casos, na eliminação dessa mesma galeria, sobretudo nos troços onde a sua continuidade não poderia ser garantida. Tal ocorre na intervenção na Rua da Caldeiroa, onde a redução da frente dos lotes 6 e 7 não só suprimiu a galeria, mas também assegurou uma integração volumétrica mais ajustada à envolvente, em conformidade com as recomendações da CMG constates no referido ofício.

Compatibilidade com o projeto de obras de urbanização

A proposta alternativa apresenta também uma total compatibilidade com todos os trabalhos, obras e infra-estruturas já implementados e já construídos em resultado do projecto de obras de urbanização. A única situação que merece ser analisada, resulta do projecto da TECH-G: Centro de Investigação Aeroespacial+Fibrenamics, que está a ser promovido pela CMG no terreno da antiga Fábrica do Arquinho. Nos elementos fornecidos pela CMG, verifica-se que não está a ser respeitada a posição da escadaria aprovada no PIP, provocando um desalinhamento da estratégia geral de circulações pedonais do projecto, e das obras já realizadas. Este projecto propõe, nesta ultima versão, uma subida de cêrcea que nos parece menos coerente, mas que está em tempo de ser ajustada.

Características materiais e visuais propostas

No que diz respeito ao ponto 3 da avaliação da CCDR-N, é considerado oportuno clarificar as características materiais e visuais propostas para cada lote e para o conjunto. Também no ofício da CMG julgam necessário “uma maior definição arquitetónica e clarificação das regras ou parâmetros que a estruturam”, que deverão assegurar a harmonia do conjunto, através da composição da fachada,

materiais, textura, entre outros que se considerem pertinentes, pelo que a materialidade proposta e em desenvolvimento, neste momento, parte de quatro princípios.

Os edifícios longitudinais à proposta, lotes 13, 14 e 15, lotes 16, 17 e 18, assim como os lotes 4, 5, 6 e 7 terão uma imagem diferente, mas articulada e compatível com os restantes. Os lotes transversais, 2, 3, 8, 9, 10, 11 e 12 serão de outra materialidade. Não obstante, tal não acontecerá em todos os casos por razões de compatibilidade nas continuidades com os restantes lotes.

Os lotes orientados norte-sul são de um tipo, e os nascente-poente de outro. Deste modo, reflectem a estratégia geral de distribuição dos lotes, em que os lotes periféricos do projecto rematam o tecido existente e os lotes centrais se articulam com o parque/jardim central. Nestes dois papéis diferentes será procurada a sua expressão e serão definidas as regras dos materiais e formas a usar no loteamento.

Os lotes norte-sul, longitudinais, deverão considerar varandas recuadas nas salas, e janelas de para-peito opaco, de modo a produzir uma adequada protecção solar a sul. Nos lotes transversais, nascente-poente, a forte presença visual dos jardins sugere grandes aberturas envidraçadas a nascente; enquanto as frentes poente e norte (esta última por causa da vista para o centro da cidade) apresentam-se, em geral, com varandas de profundidade variável conforme as necessidades de protecção solar e a distribuição das áreas de salas dos apartamentos.

No alçado sul dos lotes centrais, 8, 9, 10, 11 e 12, haverá também aberturas e varandas pelos mesmos motivos de protecção solar, de dimensão adequada. Desta estratégia resultam grandes áreas de aberturas em todo o perímetro dos edifícios.

Diferentes necessidades de protecção solar e de garantia de adequada privacidade dos espaços de habitar, levam a propor que estes edifícios sejam constituídos tirando partido da expressão da estrutura em betão, inevitavelmente de uma grande presença em resultado do significativo vão sobre o jardim central. Os restantes paramentos verticais periféricos, não estruturais, que são compostos sobretudo por guardas de varandas, frentes de espaços de serviço, acessos verticais e outros, seriam compostos por elementos permeáveis à luz, do tipo de tijolo perfurado ou painéis de betão, igualmente perfurados, de cor que os distinga do betão estrutural. Deste modo, a presença do jardim fica garantida a partir de todos os espaços, dando uma imagem permeável ao edifício. Por fim, não se prevêem quaisquer empenas em nenhum edifício.

Limite de intervenção

Relativamente às alterações do limite da área de intervenção desde 2019, ano da aprovação do PIP, foram efetuados ajustes decorrentes de decisões tomadas no desenvolvimento do projeto.

Na interseção entre a Travessa Cães de Pedra e a Rua da Caldeiroa, procedeu-se a uma permuta com a Câmara Municipal de Guimarães, tendo a parcela integrada no domínio privado cedida ao

domínio público e a parcela de domínio público incorporada no domínio privado. Esta operação encontra-se descrita no Contrato de Urbanização, celebrado a 30 de julho de 2020, concretamente na Cláusula 8.^a “Para efeitos de correção do traçado da Rua da Caldeiroa proceder-se-á a um acerto de limites do prédio descrito na Conservatória de Registo Predial de Guimarães sob o número cento e sete de Urgezes numa área de 67,67 m²(...)”.

Outra modificação do limite dos lotes ocorreu no logradouro do “Hotel de Guimarães”, tendo-se verificado, em 2021, a necessidade de ajustar a delimitação nessa área com o objetivo de condicionar o uso do parque de estacionamento proposto.

Adicionalmente, o limite da área de intervenção foi revisto na zona entre o “Hotel de Guimarães”, nomeadamente o estacionamento com acesso pela Rua da Indústria, e o lote 16. Neste caso, os edifícios foram recuados com o propósito de ampliar a área destinada ao passeio público, o que implicou igualmente o recuo do lote 16 e, consequentemente, o ajuste do respectivo limite de intervenção.

Por fim, registaram-se ainda alterações nos limites entre o lote 17 e os hotéis adjacentes, permitindo a integração de uma passagem pedonal entre o parque de estacionamento afecto ao “Hotel de Guimarães” e a escadaria de acesso à Rua Eduardo Manuel de Almeida.

Faseamento do loteamento

Em função da dimensão da operação urbanística, sua complexidade e abrangência urbanística e imobiliária, não se afigura desejável e suportável a vários níveis a realização de toda a operação urbanística de uma só vez, antes sendo avisado e prudente uma gestão faseada e ponderada do mesmo investimento que conjugue o funcionamento pleno e autónomo de tudo o que se vai materializando e disponibilizando, a coerência com a globalidade da operação urbanística e o cumprimento do prazo de execução global da mesma operação que o contrato de urbanização celebrado entre as partes definiu e consagrou. Assim, propõe-se que o presente loteamento seja faseado e que cada fase seja funcionalmente autónoma. A proposta de divisão do loteamento tem por base as infraestruturas por realizar. Conforme referido, apenas está construído o Posto de Transformação B, deste modo o faseamento do loteamento encontra-se em concordância com a construção dos restantes PT's, sendo também necessário ter em consideração as infraestruturas de tubos e caixas referentes a infraestruturas elétricas e as infraestruturas de telecomunicações a realizar posteriormente. Também as zonas verdes entre edifícios terão de ser concluídas e dotadas de redes para o seu adequado funcionamento. Deste modo propõe-se a seguinte calendarização da obra por fases:

	2026	2027	2028	2029	2030
fase 1	lotes 8 e 9				
fase 2		lote 1			
fase 3		lote 2			
fase 4			lotes 3,10 e 16		
fase 5				lotes 17 e 18	
fase 6				lotes 11 e 12	
fase 7					lotes 6 e 7
fase 8					lotes 4 e 5
fase 9					lotes 13,14 e 15

Este faseamento permitirá a concretização do loteamento em causa sem prejuízo do seu eventual e necessário ajuste à procura e necessidade urbanas que a cidade venha a registar, bem como a monitorização contínua de uma operação urbanística que visa consolidar a malha urbana existente e ajudar a responder a eventuais desafios habitacionais (não descorando outras funções) de uma cidade contemporânea.

Seguem, em anexo, os ofícios referidos na presente memória descritiva e justificativa.

Porto, 30 de junho de 2025



João Pedro Alves de Guimarães Seródio

**AVALIAÇÃO DA CONFORMIDADE DO ESTUDO DE IMPACTE AMBIENTAL (EIA)
PEDIDO DE ELEMENTOS ADICIONAIS**

no âmbito do Procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental (AIA) do projeto

"Urbanização dos Terrenos da Fábrica Cães de Pedra"

(Proc. AIA_28/2024)

Foi esta Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional, I.P. (CCDR, IP) notificada pela Autoridade Nacional do Licenciamento Único de Ambiente (ANLUA) – Agência Portuguesa do Ambiente, I.P. (APA) –, a 9 de dezembro de 2024, de que o Estudo de Impacte Ambiental (EIA) supracitado havia sido submetido via plataforma LUA, tendo-se constituído como Autoridade de Avaliação de Impacte Ambiental (AIA), atento ao disposto no Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, na sua atual redação, tendo, assim, o procedimento sido instruído a 10 de dezembro de 2024, pelo que decorre, atualmente, a fase de avaliação da conformidade do EIA.

O EIA, apresentado em fase de Projeto de Execução, diz respeito à «Urbanização dos Terrenos da Fábrica Cães de Pedra», localizada na freguesia de Urgezes, concelho de Guimarães.

Este projeto, cujo Proponente é a empresa HJF – IMOBILIÁRIA S.A, tem enquadramento no RJAIA na subalínea i) da alínea b) do ponto 3 do artigo 1.º do RJAIA, relativa a "projetos tipificados no anexo II do presente decreto-lei, do qual faz parte integrante, que: i) Estejam abrangidos pelos limiares fixados; (...)" e na alínea b) do n.º 10 do anexo II, por se tratar de uma operação de loteamento urbano para a construção de número de fogos superior a 500 fogos.

De acordo com o previsto no ponto 2 do Artigo 9.º do Decreto-Lei citado, a Autoridade de AIA (AAIA), que preside à Comissão de Avaliação (CA), convocou os seguintes organismos para integrarem a Comissão:

- Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte, I.P. (CCDR-NORTE, IP), ao abrigo das alíneas a) e k):
 - Sra. Dr.ª Ana Patrícia Costa (Coordenação da CA) e Sra. Dr.ª Morgana Durães (responsável pela avaliação do Resumo Não Técnico);

- Técnicos Especialistas em matéria de: Afetação de Reserva Agrícola Nacional e/ou Olival, Ambiente Sonoro; Geologia, Geomorfologia e Recursos Minerais; Ordenamento do Território; Uso do Solo; Qualidade do Ar; Resíduos; Sistemas Ecológicos; Socioeconomia; e Solos.
- Agência Portuguesa do Ambiente, I.P – Administração da Região Hidrográfica do Norte (APA/ARH-Norte), nos termos da alínea b), em matéria de Recursos Hídricos;
- Património Cultural, I.P. (PC, I.P.), nos termos da alínea d), em matéria de Património;
- Câmara Municipal de Guimarães (CMG), ao abrigo da alínea h), enquanto Entidade Licenciadora;
- Administração Regional de Saúde do Norte (ARS-Norte), ao abrigo da alínea i), em matéria de Saúde Humana;
- Agência Portuguesa do Ambiente, I.P – Departamento de Alterações Climáticas (APA/DCLIMA), ao abrigo da alínea j), em matéria de Alterações Climáticas;
- Autoridade Nacional da de Emergência e Proteção Civil (ANEPC), ao abrigo da alínea k), em matéria de Análise de Riscos.

A CCDDR-Norte, IP encontra-se representada na CA pelos seguintes técnicos: Sra. Eng.^a Ana Vicente, Sr. Eng.^o Miguel Catarino, Sra. Dr.^a Ana Patrícia Costa, Sra. Arqta. Gabriela Silva, Sra. Dr.^a Manuela Novais, Sr. Eng.^o Luís Santos, Sra. Arqta. Sílvia Freitas, Sr. Dr. José Fernando e Sr. Eng.^o Augusto Assunção.

A APA/ARH-N está representada na CA pelo Sr. Eng.^o João Pedro Martins; o PC, IP nomeou a Sra. Dr.^a Ana Nunes; a ARS-Norte nomeou a Sra. Eng.^a Gabriela Rodrigues e a Câmara Municipal de Guimarães o Sr. Arq.^o Ricardo Rodrigues.

A APA/DCLIMA comunicou que não iria participar na CA “(...) *dado o aumento do volume de solicitações no âmbito das Alterações Climáticas (AC), houve necessidade de priorizar projetos enquadrados em tipologias com maior potencial de impactes nas AC e/ou mais vulneráveis às AC no longo prazo, não estando o projeto da Urbanização dos Terrenos da Fábrica Cães de Pedra, de momento, enquadrado nestas premissas, pelo que não será possível este Serviço acompanhar o procedimento de AIA suprarreferido e, portanto, participar na respetiva Comissão de Avaliação.*”

A ANEPC indicou não ser viável participar nesta CA, tendo, não obstante, demonstrado “(...) *disponibilidade para participar nas fases subsequentes do procedimento de avaliação de impacte ambiental, enquanto entidades externas cujas competências o justifiquem ou que detenham conhecimento técnico relevante, nos termos definidos no referido Regime Jurídico, caso seja esse o V/entendimento enquanto Autoridade de AIA.*”

A ARS-Norte efetuou nomeação, contudo, até à presente data, não procedeu ao envio do respetivo parecer.

Atendendo ao disposto no n.º 6 do artigo 14.º do RJAIA, a Autoridade de AIA convidou o proponente a efetuar a apresentação do projeto e respetivo EIA à CA, em reunião presencial e virtual que decorreu no dia 6 de janeiro de 2025.

A análise da documentação constante do processo por parte da CA, pautou-se pelo previsto na Portaria n.º 399/2015, de 5 de novembro, pelos requisitos definidos no anexo V do RJAIA e pelos critérios plasmados no documento “Critérios para a Fase de Conformidade em AIA”, desenvolvido pelo então Ministério do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional (MAOTDR),

Face à avaliação da conformidade do EIA efetuada pela CA, constatou-se a necessidade de obter, formalmente, esclarecimentos / informação adicional sobre determinados aspetos do projeto e do EIA, pelo que, ao abrigo do n.º 9 do artigo 14.º citado, se emite o presente Pedido de Elementos Adicionais (PEA) para efeitos de avaliação de conformidade do EIA.

Este PEA deverá ser respondido até ao próximo dia 24 de fevereiro de 2025, sob pena do procedimento não prosseguir, conforme o disposto no mencionado n.º 9.

1. Descrição do Projeto, Antecedentes e Aspetos Genéricos/Transversais

- 1.1. Clarificar a não integração da Fábrica do Arquinho e da Superfície Comercial no loteamento, dado ser referido na caracterização da operação urbanística constante no Projeto de Execução (Memória Descritiva dos Arruamentos) que é *“integrada na presente proposta de loteamento uma superfície comercial, assim como indicado um uso público da Fábrica do Arquinho”*, mas cujas áreas foram desanexadas dos respetivos artigos antes de se iniciar a proposta de loteamento.
- 1.2. Rever a informação relativa à entidade responsável pelo Projeto de Execução (PE) do reforço do coletor de saneamento e o PE da galeria de drenagem de águas pluviais, dado que o Aditamento ao Contrato de Urbanização (anexo 3) refere-se às obras de construção da rede de drenagem de águas pluviais da Rua Padre Augusto Borges de Sá, e cuja apresentação do PE constitui, de acordo com a alínea a), da cláusula 16.ª, uma obrigação da HJF – Imobiliária, S.A, a pedido do Município.

- 1.3. Rever o capítulo relativo à Descrição do Projeto, de forma a permitir a identificação inequívoca das obras já executadas, relativamente ao previsto ser executado no projeto, evitando a referência de infraestruturas como estando projetadas quando estas já se encontram executadas.
- 1.4. Deverá ser revisto o subcapítulo “8.12 Projetos Associados e Complementares” e, em conformidade, revisitada a identificação, caracterização e avaliação dos impactes cumulativos, decorrentes das dinâmicas expectáveis, face à ocupação da envolvente próxima e aos projetos associados (dos quais o Projeto depende para o seu pleno funcionamento) e complementares, designadamente:
- Ligação da Rede pública de drenagem de águas pluviais à Ribeira de Couros – reforço do coletor de saneamento a desenvolver fora da área de Projeto: prevê o desvio / substituição do coletor existente mediante a construção de uma galeria drenagem em betão armado com cerca de 100 ml, na área da ZEP do bem classificado;
 - Ligação à Rede de Drenagem de Águas Residuais: é proposta a implantação de nova rede com ligação no cruzamento a Rua da Caldeirôa e a Rua Padre Augusto Borges de Sá, já fora da área de Projeto;
 - Infraestruturas elétricas – Infraestruturas de Tubos e Caixas: preconiza a implantação de nova rede com ligação no cruzamento entre a Rua da Caldeirôa e a Rua Padre Augusto Borges de Sá e de ligação à Avenida D. Afonso Henriques, ambas já fora da área de projeto;
 - Ecovia de Guimarães – Embora o EIA refira que o projeto influencia diretamente a área do loteamento em estudo, não é claro que tipo de ações inclui, a respetiva localização e se a parte correspondente a este projeto associado ultrapassa a área de projeto apresentada;
 - Supermercado Mercadona;
 - Fábrica do Arquinho;
 - Hotel Guimarães.
- 1.5. Efetuar uma revisão cuidada às Plantas e Peças Desenhadas (PD) apresentadas, a fim de se evitar a disponibilização de Plantas desatualizadas ou não associadas ao projeto objeto do Estudo e PD, datadas de 2024, efetuadas com base em informação desatualizada.

Para o efeito, deverá ser utilizado como base o levantamento topográfico atualizado da área do projeto, devendo o mesmo ser igualmente apresentado como peça autónoma.

- 1.6. Disponibilizar todas as PD referidas no Índice de Peças Desenhadas. Dá-se nota de que não constam da documentação submetida as PD 18, 19, 20, 46, 47, 48, 49 e 53, sendo que as PD 46, 47, 48 e 49 se revestem de particular relevância para o fator Património Cultural.

- 1.7. Disponibilizar ficheiro com delimitação da área de projeto e das suas várias componentes (incluindo projetos associados) georreferenciado no sistema de referência oficial nacional (ETRS_1989_TM06-Portugal) e em formato GeoPackage. Para além da relevância para análise global do projeto, a informação vetorial solicitada permitirá identificar, por sobreposição, a afetação, pelo projeto, de áreas RAN e/ ou olival.
- 1.8. Deverá ser evidenciada / demonstrada a internalização dos princípios da Economia Circular no projeto em avaliação – vide, a este propósito, entre outros, a RMC nº 190-A/2017, de 11 de dezembro, que publica o Plano de Ação para a Economia Circular (PAEC).
- 1.9. Efetuar uma revisão cuidada à redação do RS e Resumo não Técnico.

2. Ordenamento do Território e Uso do Solo

No âmbito dos descritores Ordenamento do Território e Uso e Ocupação do Solo julga-se como conveniente ver acrescentada ao EIA a abordagem às matérias abaixo elencadas, que permitam melhor esclarecer as suas implicações com a realização da urbanização pretendida, bem como a avaliação das consequências e forma de as minimizar, por forma a garantir a melhor integração no contexto urbano em que o Projeto se insere, tais como:

- 2.1. A demonstração em concreto do cumprimento e conformidades com os IGT identificados, nomeadamente com o PDM de Guimarães em vigor;
- 2.2. Justificação dos limites atuais do EIA e qual o enquadramento legal da exclusão dos terrenos já ocupados pelos projetos associados e complementares do supermercado Mercadona, do projetado parque de estacionamento Hotel de Guimarães, assim como da fábrica do Arquinho;
- 2.3. Demonstração do enquadramento legal das operações de destaque dos terrenos do Estabelecimento Comercial da insígnia “Mercadona” e dos terrenos destinados à Escola de Engenharia Espacial (Fábrica do Arquinho);
- 2.4. A identificação e afetação de espaço de Domínio Hídrico associado à linha de água cartografada, que atravessa o terreno de sul para norte, a qual, embora integre uma excluída área da REN excluída mantém o estatuto de condicionantes de Recurso Hídrico;
- 2.5. Identificação e caracterização e avaliação dos impactes negativos no ambiente e na envolvente concretamente no contexto do centro urbano da Cidade e do Centro Histórico de Guimarães, bem como das medidas de minimização preconizadas;

- 2.6. Demonstração da conformidade da totalidade da intervenção com o PDM de Guimarães do integral cumprimento de todos os parâmetros urbanísticos aplicáveis à área de intervenção, consagrados no PDM de Guimarães em vigor, entre os quais:
- Cumprimento do disposto no artigo 37º, relativo a parâmetros de dimensionamento de áreas para espaços verdes, equipamentos e infraestruturas de utilização coletiva, e a aplicação dos parâmetros constantes do nº 2 do mesmo artigo;
 - Cumprimento do disposto no artigo 37º, relativo a parâmetros de dimensionamento de áreas para espaços verdes, equipamentos e infraestruturas de utilização coletiva, e a aplicação dos parâmetros constantes do nº 2 do mesmo artigo;
 - Cumprimento do disposto nos artigos 71º. 72º, assim como os relativos aos Espaços de uso especial identificado no artigo 79.º com o regime previsto no artigo 80º;
 - Anexo III;
- 2.7. Identificação e caracterização dos impactes gerados pela urbanização no contexto do concelho e do centro urbano da Cidade e do Centro Histórico de Guimarães, nomeadamente pelo aumento das cargas geradas, substituindo-o pela análise do normativo do PDM aplicável à categoria de solo Urbanizado;
- 2.8. Caracterização e identificação dos fatores inerentes à totalidade da área, categorias de solo urbano previstas, servidões e restrições de utilidade pública que interferem com a área de intervenção nomeadamente as decorrentes da zona inundável da Ribeira de Couros (identificada na planta de condicionantes do PDM), salvaguarda da faixas marginais da linha de água, das áreas da REN, excluídas por se encontrarem comprometidas por ocupação social (residencial, industrial e de equipamentos) em meio urbano;
- 2.9. Fundamentação das ações privilegiadas e excluídas nas áreas incluídas na Reserva Ecológica Municipal, com a Classificação de Nível II, tendo em conta que esta estrutura engloba componentes naturais e culturais únicas que constituem continuidades com os restantes sistemas e integra ainda, componentes de valorização específica com interesse municipal;
- 2.10. Identificação e demonstração do prazo de execução para completar a operação urbanística prevista, considerando que não deveria ser admitido um prazo de execução da edificação superior a 10 anos, por ser este o tempo mais adequado à concretização deste tipo de operação.

3. Entidade Licenciadora

Atendendo aos objetivos da AIA, constata-se existirem matérias que não parecem cabalmente refletidas no EIA, conforme infra elencado, pelo que estes aspetos deverão ser clarificados e/complementados.

3.1. Embora a área objeto de estudo na presente AIA não seja abrangida pela zona especial de proteção do monumento nacional “Centro Histórico de Guimarães e Zona de Couros” devem ser verificadas as recomendações e orientações relativas à salvaguarda do património cultural e, mais especificamente, em contextos envolventes a sítios classificados como Património Mundial da UNESCO, como é o caso. Assim, deverá o estudo refletir:

- a. as Orientações Técnicas para Aplicação da Convenção do Património Mundial¹ (designadamente as decisões de 2015 e 2019), em especial os parágrafos:

112.², referente ao dever de preservação de todos os aspetos que contribuem para o Valor Universal Excecional, abordagem que extravasa o Bem para incluir a sua zona tampão, bem como o espaço envolvente mais amplo. *O espaço envolvente mais amplo pode estar relacionado com a topografia do Bem, com o ambiente natural e o construído e com outros elementos tais como a infraestrutura, os padrões de utilização do solo, organização espacial e relações visuais. Pode também incluir práticas sociais e culturais relacionadas, processos económicos e outras dimensões imateriais do património, tais como perceções e associações. A gestão do espaço envolvente mais amplo está relacionada com o papel que desempenha de suporte ao Valor Universal Excecional. A sua gestão eficaz pode também contribuir para o desenvolvimento sustentável, através do aproveitamento dos benefícios recíprocos para o património e a sociedade;*

118bis.³, onde se estabelece que *os Estados Parte devem garantir que sejam realizadas Avaliações de Impacte Ambiental, Avaliações de Impacte Patrimonial e/ou Avaliações Ambientais Estratégicas como pré-requisito dos projetos e atividades de desenvolvimento planeados, a serem implementados dentro ou em torno de um Bem do Património Mundial. Essas avaliações devem servir para identificar alternativas de desenvolvimento, bem como os possíveis impactos positivos e negativos sobre o Valor Universal Excecional do Bem, e recomendar medidas de mitigação contra a degradação ou outros impactos negativos sobre o património cultural ou natural situado dentro do bem ou na sua envolvente mais ampla. Isso*

¹ Disponível para consulta em: <https://whc.unesco.org/en/guidelines/>

² Decisão 39 COM 11, publicada a 8 de julho de 2015, revista pela Decisão 43 COM 11A, publicada a 10 de julho de 2019.

³ Decisão 43 COM 11A, publicada a 10 de julho de 2019.

garantirá a salvaguarda a longo prazo do Valor Universal Excepcional e o fortalecimento da resiliência do património aos desastres e às alterações climáticas.

- b. Complementarmente aos parágrafos suprarreferidos⁴, e atendendo às especificidades do Bem classificado como Património Mundial, deverão ser identificados os impactes nos atributos⁵ que sustentam o Valor Universal Excepcional do Bem Património Mundial. Em função das características da operação objeto do EIA, deverão ser aprofundadas em especial as matérias respeitantes aos impactes nas linhas de visão e de legibilidade da paisagem urbana; e a identificação, documentação e avaliação de impactes na infraestrutura de gestão da água.

Pelo exposto e para efeitos de verificação da adequação do projeto às Orientações Técnicas para Aplicação da Convenção do Património Mundial e aos objetivos da AIA, julga-se que não se encontram descritos os fatores ambientais e patrimoniais suscetíveis de serem afetados, nomeadamente a paisagem, bem como a inter-relação entre os fatores mencionados (de acordo com o disposto no ponto 4 do Anexo V do RJAIA, na sua atual redação).

Apesar de, para efeitos da avaliação em curso, não ser exigível o detalhe, ao nível dos projetos de arquitetura, relativos à edificação dos lotes, julga-se de referir que, sem prejuízo de outras medidas tidas por convenientes, seria oportuna a clarificação das características materiais e visuais propostas para cada lote e para o conjunto, bem como a sua visibilidade. As simulações de vistas apresentadas no Relatório Síntese (pp. 319 a 322) não permitem a referida avaliação. Na página 318 do Relatório é referido que *o maior impacto será verificado durante e após construção dos edifícios propostos*. E, na página 323, *que o loteamento terá impacto sobre a paisagem significativo derivado da sua localização geográfica (zona de encosta), resultando numa alteração significativa na estrutura da paisagem*. No entanto não são identificados, sobre esta matéria, quaisquer impactes negativos, nem as respetivas medidas de minimização e de monitorização. Aspetos como características (materiais, cores, textura, etc.) do edificado, arranjos paisagísticos, entre outros seriam oportunos para a referida avaliação, em face dos impactes antecipados no EIA.

Pese embora o EIA não apresente um faseamento relativamente à edificação proposta no loteamento, no Anexo 10 (pág. 36) é apontada a previsão de 15 anos para completar a operação. Esse cenário reforça ainda mais a pertinência de se assegurar na presente fase a previsão sobre o sentido do desenvolvimento e os resultados esperados, bem como os mecanismos avaliação e monitorização, faseamento e respetivos tempos, propostos para o efeito.

⁴ Relativamente às matérias a respeitar desde 2015 e 2019 (notas de rodapé 3 e 4, respetivamente), na aprovação do alargamento da área Património Mundial à Zona de Couros a UNESCO reiterou e especificou recomendações a implementar em Guimarães. Consultar: <https://whc.unesco.org/en/decisions/8429> e <https://whc.unesco.org/archive/2023/whc23-45com-inf8B1-en.pdf> (pp. 457 a 469).

⁵ Disponível para consulta em: <https://www.cm-guimaraes.pt/conhecer/patrimonio-mundial>

- 3.2. Ainda no que se refere ao Património Cultural, mais especificamente ao descritor Patrimonial, Anexo 11, e sem prejuízo da avaliação por parte da tutela competente, de acordo com informação da arqueologia municipal, constata-se que o estudo não aprofunda nem clarifica as realidades patrimoniais em presença. Para além dos aspetos e lacunas já apontadas no ponto anterior, ressalta, ao nível da área de incidência direta da operação sob EIA, o facto de não haver uma análise às unidades fabris demolidas no âmbito desta operação, designadamente as referidas no capítulo 8.2 – Pré-existências e Demolições do Relatório Síntese e no Anexo 5.

A área de intervenção é/era fortemente caracterizada pela presença destas unidades e da sua inter-relação com as condições, também naturais, deste local. Embora o Relatório Síntese refira nos seus objetivos que se pretende *promover o reordenamento e utilização de uma área ocupada, em tempos antigos, pelo setor industrial, mais precisamente pelas antigas fábricas na zona Cães de Pedra; e permitir a reconversão da área industrial e dos vazios urbanos através da criação de uma malha urbana reformulada e moderna*, essas preexistências não parecem refletidas ao nível do descritor. É necessário clarificar as preexistências, identificar as suas características e atributos relevantes e, a partir dessa análise, identificar os impactes sobre os mesmos. Tratando-se de unidades fabris, poços, tanques, linhas de água, entre muitos outros elementos podem ser relevantes para avaliar as medidas destinadas a evitar, minimizar ou compensar tais impactes, auxiliando a adoção de decisões ambientalmente sustentáveis.

Ao nível da Área de Estudo é notória a omissão de aspetos clarificadores da relevância do património cultural em presença: passado industrial e as suas marcas ao nível da paisagem urbana, existência de antigas fábricas de curtumes nas imediações próximas, de linhas de água e muitos outros elementos relevantes que poderiam ajudar a construir um racional relativamente à identificação de Ocorrências Patrimoniais localizadas na área de incidência direta e indireta. Pese embora o elevado valor cultural, arquitetónico, industrial e arqueológico em presença, a lista de ocorrências do descritor elenca (apenas) seis. Cinco das quais localizadas fora da área de intervenção. Deverão ser clarificados os critérios que determinaram esta seleção e, porventura, justificar omissões aludidas no presente parecer; e os impactes desta operação sobre os mesmos.

Para além da clarificação da seleção de Ocorrências, são mais extensos os aspetos que recomendam um aprofundamento e revisão deste descritor. A título de exemplo, a ocorrência patrimonial OP2 é caracterizada da seguinte forma:

Chaminé de fábrica possivelmente início do século XX. Provavelmente terá pertencido à antiga fábrica do Cavalinho década de 20 do século XX, que foi demolida para a construção da superfície comercial, ou mesmo da fábrica do Minhoto.

Junto ao edifício da Mercadona. Pelo aspecto da ocorrência terá sido alvo de projeto de conservação e restauro durante a empreitada a área comercial.⁶

E designa esta ocorrência como “Couros” e localiza-a no topónimo “Couros”. Em face do exposto, que constitui apenas um dos exemplos do carácter geral do teor de informação, ora com erros factuais ora com menção a factos⁷ cujo sentido fica por esclarecer. Em sentido oposto, e como foi já referido, não são referidos factos, ocorrências e elementos patrimoniais que têm uma relação (mais) direta com o local e com a envolvente, e, por isso, relevariam para o descritor.

Relativamente às medidas de minimização propostas para cada uma das Ocorrências Patrimoniais, genericamente julga-se passível de concordância com o nível 2 de condicionamento, que por princípio não resulta em condicionantes ao desenvolvimento do projeto, pese embora a sua execução careça do devido acompanhamento arqueológico na fase de execução do projeto. Alerta-se que se julga que este acompanhamento deve ter especial atenção a estruturas de condução e armazenamento de água (visíveis na cartografia de 1976), por força dos atributos do Bem classificado como Património Mundial. Em relação ao programa ulterior de trabalhos arqueológicos (página 59 do Anexo 11) deverá ser objeto de avaliação por parte do organismo competente da administração do Património Cultural para a devida aprovação, de acordo como os termos da legislação em vigor.

Sem prejuízo do suprarreferido, em relação à OP3, Portal Cães de Pedra, localizado na área de incidência direta (AID) do projeto, sendo integrado, pelo autor do relatório, nas medidas de minimização de classe E, implica a sua sinalização e vedação para que não seja alvo de afetação durante a execução do projeto. No Relatório Síntese, na página 335, é referido o seguinte *o Portal da Quinta de Cães de Pedra, será objeto de intervenção pelo projeto de loteamento. Está previsto o desenvolvimento de um projeto elaborado por conservador-restaurador com experiência em cantarias trabalhadas para a restauração desta estrutura*. Das peças desenhadas do projeto e dos documentos disponibilizados não parece constar qualquer documento onde o portão seja considerado, nem referências à sua possível conservação e/ou integração do projeto a executar. Pese embora se concorde com a preservação do elemento arquitetónico e que o mesmo seja incluído no projeto de arquitetura importa aferir a sua viabilidade e compreender de que modo irá ser executada, e em que fase.

Pelo exposto sumariamente, considera-se que a Caracterização da Situação de Referência da área em estudo é ferida de omissões graves, como por exemplo a inexistência de qualquer referência aos atributos e valores associados ao Património Mundial. Estas omissões impedem avaliar os

⁶ Citação da página 53 do Anexo 11.

⁷ Como a fábrica do Moinho do Buraco, em Pevidém, mencionada na página 25 do Anexo 11.

respetivos impactes, medidas de minimização e critérios de monitorização, não contribuindo para assegurar os objetivos da AIA.

- 3.3. Regista-se que a linha de água referente a ribeiro de Couros, sob parte da rua da Caldeirôa, contígua à área objeto de estudo, parece considerada de forma variável entre os diferentes descritores.

Junta-se planta de apoio (anexo) para facilitar eventuais revisões que possam considerar-se oportunas para a proponente e para avaliação por parte das autoridades competentes, designadamente a APA.

- 3.4. Não parece constar no presente Estudo a transformação em curso na área em apreço, designadamente ao nível de alguns dos principais projetos municipais como a construção da Escola de Engenharia Aeroespacial e Fibrenamics, na antiga fábrica do Arquinho (contígua, a norte, à área em apreço); e a futura Loja do Cidadão na antiga fábrica da Madroa. Entre outros aspetos, deverão ser avaliados os impactes (exposição solar, enquadramento visual, etc.), em especial na relação com a futura escola de engenharia aeroespacial.

- 3.5. Em matéria de tráfego, mobilidade e acessibilidades, salientam-se os seguintes aspetos, que deverão ser objeto de clarificação/revisitação/complemento:

- a. Atendendo à inserção do empreendimento numa área consolidada, o estudo não se deverá cingir aos limites viários do empreendimento, aconselhando-se a que seja alargado a uma área mais abrangente, uma vez que o impacto do crescimento de tráfego existente se fará sentir em toda a zona urbana da envolvente;
- b. Atendendo ao objetivo do Estudo de Impacte Ambiental, seria expectável que o estudo apresentasse propostas de mitigação capazes de diminuir o impacto diagnosticado.

No entanto, com a exceção da segurança rodoviária na Av. Herculano José Fernandes, onde o estudo propõe a conversão do cruzamento em intersecção semaforizada, as restantes intervenções para melhorar os níveis de serviço não são identificadas e é considerado que as mesmas ultrapassam a responsabilidade exclusiva do projeto. São assim remetidas para a Câmara Municipal a identificação e implementação das medidas de mitigação dos potenciais constrangimentos que surjam em resposta ao crescimento do tráfego;

- c. Ainda que o estudo indique que é esperada a construção e ocupação da urbanização progressiva e que complete num horizonte que pode atingir os 15 anos, não é apresentado o faseamento dentro deste período enunciado;

- d. Ainda dentro do objetivo do Estudo de Impacte Ambiental seria também expectável a definição de indicadores de monitorização;
- e. Mais ainda, e porque o sistema de mobilidade não é estanque, ao impacte assumido no presente estudo – nomeadamente os níveis de serviços – será necessário adicionar a procura que se materializará sobre os mesmos eixos, nomeadamente da Rua Eduardo Manuel de Almeida, com a construção do empreendimento do Monte Cavalinho;
- f. De notar que o Município tem a decorrer estudos de intervenção na rede viária que impactarão a mobilidade nesta área, nomeadamente de ligação à Circular Urbana, no eixo Multiusos/Salgueiral/Cruz de Pedra, assim como uma nova via, no loteamento Monte Cavalinho, junto à Estação Ferroviária concretizando a sua ligação à Rua António Costa Guimarães.

Assim, coloca-se à consideração a disponibilização dos estudos e projetos referidos, e da responsabilidade do Município, de modo a poderem ser considerados no estudo de tráfego integrado, de forma a aferir corretamente o impacto na rede viária.

4. Recursos Hídricos

Da análise do EIA, destacam-se os seguintes aspetos:

- O projeto não evidencia o cumprimento do afastamento de 10,00 metros das construções/edificações em causa, incluindo vedações e alterações topográficas, em relação ao limite do leito da Ribeira de Couros/Costa que atravessa o local, ou outro afluente existente, pelo que deverá constar do levantamento topográfico a disponibilizar o percurso hidráulico da mesma, a transpor para as plantas e cortes topográficos do projeto;
- Importa avaliar os riscos de cheias e inundação no local, considerando a zona inundável da Ribeira de Couros demarcada no PDM a jusante do empreendimento, e tendo em conta as situações existente e proposta;
- Falta detalhar os riscos e efeitos resultantes da impermeabilização do solo da área de intervenção do projeto, nomeadamente devidos ao aumento do escoamento superficial e ao agravamento dos riscos de inundação, e quais as medidas de minimização para reduzir esses efeitos, quer no terreno como na sua envolvente/zona inundável da Ribeira de Couros. Os riscos deverão ser avaliados tendo em consideração os caudais de cheia centenária (TR=100 anos);

- Não é dito como é feita a gestão das câmaras de retenção tendo em conta os picos de cheia, (e.g. tempos de retorno 5, 10 e 20 anos... 100 anos), de modo a permitir acomodar os eventos meteorológicos/pluviométricos mais gravosos, e, assim, mitigar os riscos através do aumento do tempo de concentração das áreas de drenagem em causa;
- Importa estabelecer um programa de medidas com vista a mitigar os riscos de inundação e potenciar a (re)utilização das águas recolhidas/armazenadas para rega e limpeza, entre outras. De que modo a execução de câmaras de retenção poderá beneficiar esta reutilização, cabe definir um programa de gestão que possa contabilizar aquelas disponibilidades hídricas;
- Avaliar a implementação de medidas que promovam a infiltração das águas pluviais no solo, nomeadamente através da utilização de materiais permeáveis nos arranjos exteriores, nos passeios e áreas de estacionamento (e.g. grelhas de enrelvamento);
- Avaliar soluções ou incentivos para a redução do consumo de água e reutilização das águas pluviais para posterior utilização, nomeadamente, na rega de espaços verdes e/ou limpezas de pavimentos, no âmbito da gestão baseada em diretivas de redução do consumo de água e reutilização da água.

Face ao exposto, considera-se necessária a entrega dos seguintes elementos:

- 4.1. Deverá ser entregue certidão camarária a atestar a cota de cheia atinente à zona inundável/cheia centenária demarcada na planta de condicionantes do PDM que atravessa/confina a área de intervenção;
- 4.2. Deverá ser disponibilizada simulação do leito de cheia centenária da Ribeira de Couros, para as situações de referência e de projeto. Avaliação dos impactes e implementação de medidas de minimização com vista a mitigar os riscos e efeitos de cheias e inundações na ribeira, em virtude da impermeabilização da área de intervenção do projeto e das descargas das águas pluviais naquele curso de águas públicas;
- 4.3. Deverá ser disponibilizado levantamento, na área de implantação do projeto, das captações de água que se configurem como origens próprias, sua identificação e apresentação dos respetivos títulos de utilização;
- 4.4. Deverá ser apresentada uma caracterização da rede e origens da água que será utilizada para a rega dos espaços verdes e limpeza de pavimentos/arruamentos. Identificação e avaliação de impactes e medidas de mitigação;

- 4.5. Deverá ser apresentada uma avaliação e implementação de medidas que promovam a infiltração das águas pluviais no solo, designadamente através da criação de zonas verdes e respetiva modelação do terreno que facilite a infiltração das águas de escorrência não contaminadas, bem como a utilização de materiais permeáveis nos passeios e parques de estacionamento (e.g. grelhas de enrelvamento). Identificação e avaliação de impactes e medidas de mitigação;
- 4.6. Deverá ser apresentado um programa de gestão das câmaras de retenção com vista à mitigação dos riscos de inundações e à reutilização da água para fins diversos, nomeadamente a rega de espaços verdes;
- 4.7. O projeto de espaços verdes/arranjos exteriores deverá ser revisto de forma a considerar a utilização de prados/material vegetal mais resistente ao stress hídrico, e a utilização de materiais para revestimento e cobertura do solo e em pavimentos que permitam a redução do consumo de água para rega e lavagens. Identificação e avaliação de impactes e medidas de mitigação;
- 4.8. Deverão ser identificadas as pressões sobre as massas de águas superficiais e subterrâneas de acordo com o PGRH – 3º Ciclo de Planeamento, com representação em cartografia;
- 4.9. Deverão ainda ser disponibilizados as seguintes plantas e perfis topográficos, em formato vetorial (e.g. dwg, shapefile):
- Com a representação das construções/edificações em causa (incluindo edificações, muros, alterações topográficas arruamentos e outras obras de urbanização) e a representação do percurso hidráulico da Ribeira de Couros, ou outras linhas de águas públicas existentes a atravessar a área de intervenção do projeto;
 - Rede de drenagem das águas pluviais nos pontos de descarga na Ribeira da Costa, com pormenores das obras do descarregador e secções de vazão da ribeira;
 - Com a implantação/representação das câmaras de retenção a executar, devidamente dimensionadas de modo a mimetizar as condições hidrológicas existentes sem projeto;

5. Património

Da análise do EIA, para efeitos de verificação da conformidade, destaca-se o seguinte:

- No que respeita à área sensível nos termos do RJAIA – Servidões e restrições de utilidade pública, nomeadamente em zonas de proteção de bens imóveis classificados- a área de projeto confina com a zona especial de proteção – ZEP – do “Centro Histórico de Guimarães e Zona de Couros”;
- É de salientar que, de acordo com a Planta que consta no Aviso n.º 6035/2024 e com o “Atlas do Património Classificado e Em Vias de Classificação” do PC, I.P., se verifica uma sobreposição do projeto relativamente aos limites da ZEP na Avenida Dom Afonso Henriques e, parcialmente, na Rua da Caldeirôa;
- Acresce que a proposta tem subjacente a construção de redes de infraestruturas de saneamento de águas residuais e de águas pluviais, redes de águas, de gás e de eletricidade, cujas ligações à rede pública se localizam fora da área de projeto da operação de loteamento e dentro da ZEP do bem classificado.
- A ZEP corresponde à zona tampão do bem classificado como Património Mundial da UNESCO é, por essa razão, considerada uma zona sensível para efeitos de avaliação ambiental.
- Tendo presente que o Projeto se desenvolve na proximidade do bem classificado e que inclui projetos associados a implementar na zona tampão, o EIA deveria ter desenvolvido avaliação de impacto ambiental específica com o objetivo de avaliar se a respetiva implementação induzirá impactos negativos nos atributos que sustentam o Valor Universal Excepcional (VUE) do bem classificado e respetiva extensão à zona dos couros.
- São ainda de considerar os impactos indiretos por intrusão da área de projeto da Urbanização na envolvente espacial do bem classificado como “Centro Histórico de Guimarães e Zona de Couros”.

Com efeito, a área de implantação da operação de loteamento apresenta topografia muito acidentada, em forma de encosta, sobre a parte mais antiga e central da cidade de Guimarães, bem classificado, inscrito na Lista do Património Mundial da UNESCO.

No que se refere à preservação do enquadramento paisagístico e das perspetivas de contemplação do bem classificado, não foi avaliado se a implementação do projeto de urbanização irá comprometer as condições de autenticidade que foram reconhecidas ao bem classificado, nomeadamente relativamente aos atributos culturais em presença que lhe conferem o seu Valor Universal Excepcional (VUE).

- Não existem evidências de ter sido realizada a caracterização da situação de referência, a identificação e avaliação dos impactos negativos do fator ambiental património cultural, prévia à demolição das construções fabris aí existentes e à construção do loteamento.

De igual modo, não se identificou no sistema de gestão de dados do património arqueológico «Endovélico» e SIG associado, deste instituto público, antecedentes relativos à realização de trabalhos arqueológicos relativos a ações preventivas e de minimização de impactes da operação de loteamento, já realizada / iniciada, facto que, se traduz numa desconformidade em termos de salvaguarda do património cultural em presença.

- Como tal, constata-se que o estudo do fator ambiental património cultural, constante no EIA:
 - Não incluiu a delimitação das áreas dos projetos associados e complementares.
 - Não procedeu à respetiva caracterização da situação de referência, sendo esta fundamental para a avaliação dos impactes do projeto sobre o património.
 - Apresenta um enquadramento histórico-arqueológico da área de intervenção muito sumário. Procede muito sumariamente à análise fisiográfica da cartografia e não recorre à cartografia histórica e cadastral, fundamentais para a ponderação do potencial científico e do valor patrimonial da área de incidência do projeto e da sua envolvente.

De salientar que a área de incidência do projeto desenvolve-se na antiga área industrial dedicada aos têxteis, a maioria das quais desativada e/ou recentemente demolida e na proximidade da antiga área industrial dedicada aos curtumes. O estudo não faz a análise crítica das fontes documentais, nomeadamente no que se refere à Fábrica de fiação e tecidos fundada em 1913, cujo edifício e portão ainda subsistem, sita na Rua da Caldeirôa, nem às fábricas de têxteis Herculano & Pimenta e Fábrica de Fiação e Tecelagem do Cavalinho, entretanto demolidas.

- Verificou-se ainda que não foram avaliados os impactes, nomeadamente visuais por intrusão do projeto sobre a antiga Fábrica do Arquinho confinante com o Projeto.
- Considera-se ainda que a implementação do Projeto de Urbanização poderá implicar a produção de vibrações associada à fase de construção dos lotes na proximidade de património cultural arquitetónico.

O estudo não procede à avaliação da magnitude das vibrações passíveis de gerar impactes sobre o património cultural na fase de construção, nem à identificação dos elementos patrimoniais passíveis de sofrer afetação (nomeadamente a Fábrica do Arquinho, o Portal monumental da Quinta Cães de Pedra e chaminé industrial confinante com a área de projeto) e respetiva proposta de medidas de minimização /compensação tendentes à salvaguarda do património cultural em presença.

Importará ainda avaliar o estado de conservação deste património, sendo fundamental acautelar eventuais impactes indiretos (causados por vibrações e descompressão do terreno) durante a fase de obra, decorrentes da construção, através de medidas preventivas, minimizadoras e /ou compensatórias de impactes sobre este património.

Concluindo, constata-se que as obras já realizadas incluíram a demolição de vários núcleos fabris sem que tivesse sido realizada a respetiva caracterização, tendente a avaliar o seu valor científico e patrimonial e realizado o respetivo registo para memória futura.

O EIA identifica alguns projetos associados e complementares, necessários à implementação da operação urbanística e ao seu bom funcionamento em fase de exploração. Todavia, o Projeto tem subjacente a construção da ligação da rede pública de drenagem de águas pluviais à Ribeira de Couros e da ligação das redes de infraestruturas de saneamento de águas residuais e de águas pluviais, redes de águas, de gás e de eletricidade à rede pública, intervenções a realizar na área da ZEP do bem classificado denominado “Centro Histórico de Guimarães e Zona de Couros”. Ora estas áreas são parte integrante do projeto em avaliação, sendo que não se encontram delimitadas na cartografia geral do Projeto.

A ZEP corresponde à zona tampão ao bem classificado como Património Mundial da UNESCO, sendo por essa razão considerada uma zona sensível para efeitos de avaliação ambiental.

Não está salvaguardada a identificação cabal dos impactes negativos significativos decorrentes da implementação do Projeto sobre o património cultural em presença que inclui a ZEP do bem classificado como “Centro Histórico de Guimarães e Zona de Couros”.

O EIA apresentado não dispõe da informação suficiente nomeadamente ao nível dos conteúdos que permita aferir qual a área em avaliação com implicações ao nível dos conteúdos do Estudo e relativamente à avaliação de impactes e respetivas medidas de minimização.

As lacunas identificadas revelam fragilidades na informação disponível do fator Património Cultural com consequentes problemas de robustez da avaliação de impactes do projeto de loteamento com obras de urbanização nos terrenos da Fábrica de Cães de Pedra e respetivos projetos associados sobre o património cultural em presença.

Neste contexto, verifica-se ser necessário solicitar os seguintes esclarecimentos e elementos adicionais:

5.1. Projetos associados:

- a. Esclarecer quais os trabalhos inerentes aos troços da Ecovia de Guimarães necessários realizar no âmbito do presente projeto e apresentar a respetiva delimitação;

- b. Caracterizar e avaliar os impactos sobre a Ribeira de Couros e respetivas estruturas hidráulicas (Ponte da Madragoa, eventuais açudes existentes, entre outros), respeitante à Ligação da Rede pública de drenagem de águas pluviais à Ribeira de Couros incluindo a construção de uma galeria drenagem em betão armado com cerca de 100 ml, na área da ZEP do bem classificado Património Mundial.

5.2. Atendendo a que o Projeto se desenvolve na proximidade do bem classificado e que inclui projetos associados a implementar na zona tampão, deverá proceder-se à avaliação de impacto ambiental específica com o objetivo de avaliar se a respetiva implementação induzirá impactos negativos nos atributos que sustentam o Valor Universal Excecional (VUE) do bem classificado e respetiva extensão à zona dos couros;

- a. Deverá ser apresentado um estudo de impacto patrimonial (EIP) sobre o bem classificado “Centro Histórico de Guimarães e Zona de Couros” e respetiva ZEP, estruturado de acordo com a metodologia do Guia do ICCROM - *Guidance and Toolkit for Impact Assessment in a World Heritage Context*, de 2022⁸.
- b. No que concerne à preservação do enquadramento paisagístico e das perspetivas de contemplação do bem classificado, deverá ser avaliado se a implementação do projeto de urbanização irá comprometer as condições de autenticidade que foram reconhecidas ao bem classificado, nomeadamente relativamente aos atributos culturais em presença que lhe conferem o seu Valor Universal Excecional (VUE):
 - i. O EIP deverá proceder à avaliação dos impactos visuais para cada componente do projeto de Loteamento da Urbanização, de forma a avaliar a expressão do impacto visual potencial do mesmo sobre o bem classificado como “Centro Histórico de Guimarães e Zona de Couros.” A equipa a elaborar o estudo deverá ser constituída por equipa interdisciplinar com especialistas em história, arqueologia arquitetura e paisagismo e consultar o gabinete de cultura da autarquia;
 - ii. Tendo em vista a proteção do enquadramento paisagístico e das perspetivas de contemplação do bem classificado, designado “Centro Histórico de Guimarães e Zona de Couros”, deverá ser apresentada a simulação visual das distintas componentes do projeto – nomeadamente contemplando a volumetria proposta – a partir de vários pontos do bem classificado e sobre vistas obtidas de pontos estratégicos com o pior cenário e com a situação

⁸ [Guidance and Toolkit for Impact Assessment in a World Heritage Context | ICCROM](#), em 08.01.2025.

real do uso do solo atual) e proceder à análise crítica dos impactes visuais do projeto sobre o imóvel classificado;

5.3. Deverá ser avaliada a magnitude das vibrações decorrentes da implementação do projeto, passíveis de gerar impactes sobre o património cultural, na fase execução do Loteamento e de construção nos Lotes e, caso aplicável, apresentar medidas tendentes à redução de vibrações. Em conformidade com a avaliação deverão ser identificados os elementos patrimoniais existentes na área de incidência direta e indireta, passíveis de sofrer impactes causados por vibração e apresentado um Plano de Monitorização de potenciais efeitos de vibração sobre os mesmos, tendente a avaliar a ocorrência de eventuais impactes indiretos sobre estes elementos patrimoniais, de modo a assegurar a sua salvaguarda. O plano de monitorização deverá incluir a metodologia e a periodicidade e ser implementado na fase prévia à construção e prolongar-se até um ano após a conclusão da mesma. Este programa deverá ser conjugado com medidas preventivas e de proteção de potenciais danos indiretos tendentes à salvaguarda do património cultural em presença;

Deverá ser avaliado o estado de conservação deste património, sendo fundamental acautelar eventuais impactes indiretos (causados por vibrações e descompressão do terreno) durante a fase de obra, decorrentes da construção, através de medidas preventivas, minimizadoras e /ou compensatórias de impactes sobre este património;

5.4. Face à atual situação de referência, a identificação, avaliação e ponderação dos potenciais impactes negativos, decorrentes da execução de parte da obra de construção do loteamento e da implementação da proposta de urbanização e dos necessários projetos associados, deverá ser fundamentada na análise crítica das fontes documentais e nos resultados de estudos de diagnóstico arqueológico:

- a. Apresentar os resultados da caracterização da situação de referência e correspondente avaliação de impactes sobre o património da área correspondente aos distintos projetos associados. No que se refere ao projeto associado da Ligação da Rede pública de drenagem de águas pluviais à Ribeira de Couros incluindo a construção de uma galeria drenagem, deverão ser caracterizados e avaliados os impactes sobre a Ribeira de Couros e estruturas hidráulicas associadas (Ponte da Madragoa, eventuais açudes existentes, entre outros);
- b. Apresentar os resultados de uma ação de diagnóstico arqueológico suficientemente abrangente, consentânea com a afetação já ocorrida na área do projeto do loteamento e prevista ao nível do subsolo, detendo em vista a identificação e caracterização das estruturas eventualmente remanescentes, referentes à ocupação industrial do espaço e eventuais estruturas pré-existentes que permitam a uma avaliação mais precisa dos valores patrimoniais em presença

e a adequada avaliação dos impactes patrimoniais arqueológicos em causa. Estes resultados devem ser conjugados com a cartografia histórica existente sobre o local;

- c. Os resultados a apresentar deverão incluir o estudo histórico e arquitetónico das instalações de carácter industrial demolidas no âmbito da operação de loteamento e incluir uma contextualização das realidades arqueológicas registadas na evolução histórico arqueológica da área, assim como a sobreposição do registo arqueológico sobre o Projeto. A equipa a elaborar o estudo deverá ser constituída por equipa interdisciplinar com especialistas com experiência comprovada em arqueologia industrial e em história industrial;
- d. Em conformidade com os resultados, deverá ser apresentado:
 - i. Fichas da caracterização das ocorrências patrimoniais identificadas, atualizadas, com identificação e avaliação dos impactes decorrentes da afetação pelo projeto com explicitação dos critérios utilizados;
 - ii. Carta atualizada com identificação das condições de visibilidade do terreno das áreas objeto de prospeção (projetos associados/complementares) que inclua os limites da área prospectada e identifique as distintas manchas de visibilidade, à escala 1:25000;
 - iii. Avaliação de impactes (tendo em conta a implementação do Projeto e a real afetação provocada pela materialização das várias componentes de obra, incluindo dos projetos associados) e proposta de medidas de minimização.
- e. Estes trabalhos carecem de autorização do organismo competente da administração do Património Cultural, nos termos do n.º 1 do artigo 6.º, do Decreto-Lei n.º 164/2014, de 4 de novembro, que publica o regulamento de trabalhos arqueológicos. Para o efeito deverá ser apresentado um novo PATA, onde se inclua o Plano de Trabalhos com a totalidade da área doo Projeto a caracterizar;
- f. Destes trabalhos arqueológicos deverá resultar um relatório preliminar a entregar à Tutela do Património Cultural onde deverão ser analisados e avaliados os impactes sobre ocorrências patrimoniais ou outros vestígios incógnitos e preconizados trabalhos complementares de minimização ou definidas áreas para a salvaguarda dos arqueossítios.

5.5. Apresentar cartografia do projeto atualizada, incluindo os projetos associados, com a implantação de todos os elementos patrimoniais identificados (com a respetiva identificação – mantendo a numeração) e a identificação das condições de visibilidade do terreno das áreas objeto de prospeção, à escala 1:25 000 e à escala de projeto (1:2 000 ou 1:5 000), sem redução. Estes elementos patrimoniais deverão estar

individualmente identificados e georreferenciados (os elementos patrimoniais devem ser apresentados sob a forma de polígono – área de dispersão / concentração dos vestígios);

5.6. Deverá ser disponibilizada informação geográfica do projeto, em formato vetorial (sistema de coordenadas ETRS89), designadamente com todas as componentes do projeto (incluindo os projetos associados) e os elementos patrimoniais inventariados que devem, sempre que possível, ser apresentados sob a forma de polígono, devendo este levantamento incluir imperativamente os limites da ZEP do bem classificado;

5.7. Deverá ser apresentada uma Planta de Condicionantes com todos os elementos de projeto, (incluindo os projetos associados), quer estes se localizem na área de projeto como em áreas exteriores. Esta planta deverá incluir a implantação os elementos patrimoniais identificados com a respetiva numeração;

5.8. Deverá ser apresentado documento comprovativo da entrega à competente administração regional do património cultural, do Relatório Final de Trabalhos Arqueológicos, nos termos do Decreto-Lei n.º 164/2014, de 4 de novembro, de forma a validar a informação constante no EIA.

6. Geologia, Geomorfologia e Recursos Minerais

6.1. Caracterizar geomorfologicamente a área de implantação do projeto no que respeita às cotas e relevo da área do projeto.

6.2. Caracterizar o eventual património ou valores geológicos e geomorfológico com interesse conservacionista, existente na área do projeto e envolvente.

6.3. Identificar e caracterizar os eventuais recursos minerais (massas minerais e depósitos minerais) existentes na área do projeto e envolvente.

6.4. Identificar eventuais servidões administrativas de âmbito mineiro, existentes na área do projeto e envolvente.

6.5. Complementar a avaliação de impactes na fase de exploração do projeto, na medida em que esta fase contempla a edificação dos lotes.

6.6. Indicar eventuais medidas de minimização aplicadas aquando da realização das obras. No subcapítulo 11.2.1 [Avaliação de impactes] é referido que foram realizadas hidrossementeiras que contribuíram para a estabilização dos taludes, tendo o seu impacto ambiental sido identificado e classificado. No entanto, tal como é referido no EIA esta medida serviu para minimizar o impacto

ambiental associado à existência de taludes, pelo que deverá ser classificada apenas como medida de minimização.

- 6.7. Efetuar Estudo Geológico-Geotécnico, de forma a identificar eventuais situações de risco geotécnico a colmatar na fase de exploração do projeto (fase de construção do edificado e infraestruturas associadas) não devendo, portanto, a sua realização constituir uma medida de minimização. Como tal, deverá o EIA ser sujeito a revisão no que respeita ao descritor ambiental "Geologia, Geomorfologia e Recursos Minerais", com base nos dados provenientes de Estudo Geológico e Geotécnico.
- 6.8. Rever o subcapítulo 11.17 [Impactes Cumulativos] devendo os potenciais impactes ser devidamente identificados, caracterizados e classificados.
- 6.9. Caso haja informação relevante, aditada ao capítulo da "Caracterização da situação de referência" e referente à avaliação de impactes ambientais entretanto identificados e que não tenha sido devidamente considerada no capítulo de "Identificação e avaliação de impactes e medidas de minimização", este deverá ser atualizado em conformidade.

7. Resíduos

Considera-se que deverá ser reavaliada e completada a caracterização da situação de referência, a avaliação dos impactes, as medidas de minimização aplicáveis, bem como apresentado Plano de Monitorização dos Resíduos, estando em falta os seguintes elementos:

- 7.1. A caracterização da situação de referência deverá ser melhorada com a descrição da gestão atualmente em vigor na empresa, designadamente quem é responsável pela separação, armazenamento e encaminhamento, quem efetua o controlo, meios e locais de armazenamento temporário, encaminhamento e destino final. Na caracterização dos locais de armazenamento temporário (parques de resíduos), deverão ser identificados designadamente os resíduos armazenados, indicando se são vedados, cobertos, impermeabilizados, dotados de bacias de retenção, etc., bem como as condições de acondicionamento (em contentores, big-bags, a granel, etc.);
- 7.2. Deverá ser efetuada uma reavaliação / aprofundamento da avaliação dos impactes gerados pela produção e gestão dos resíduos, designadamente da fase de exploração;

- 7.3. Em função da reavaliação dos impactes, deverão ser propostas medidas de minimização novas e mais adaptadas, de forma a minimizar os impactes ambientais;
- 7.4. Deverá ser apresentado Plano de Monitorização dos Resíduos, especialmente para a fase de exploração, que defina as responsabilidades, parâmetros, metodologias, periodicidades do acompanhamento e que identifique os destinos finais para os diferentes fluxos, bem como estabeleça os objetivos e metas a alcançar pela monitorização.

8. Qualidade do Ar

- 8.1. Deverá ser identificado o critério de verificação e/ou evidências que demonstrem o cumprimento das medidas de minimização que dizem respeito ao descritor “Qualidade do Ar”, para futura análise e monitorização do cumprimento e/ou eficácia das medidas.
- 8.2. Deverá ser introduzido um capítulo de monitorização no EIA para o descritor “Qualidade do Ar”, o qual deverá ser esclarecido/ fundamentado a ausência de um programa de monitorização para este descritor monitorização e /ou fundamentar a sua ausência e/ou não necessidade da sua implementação.
- 8.3. Deverá ser apresentado no EIA a classificação da qualidade do ar em termos dos índices de qualidade do ar (IQAR), disponibilizado pela APA disponível no sítio internet da APA (<http://qualar.apambiente.pt/>), para a zona em estudo do EIA.
- 8.4. Deverão ser identificadas e descritas as atividades mais importantes geradoras de impactes ambientais a serem empreendidas durante a Fase de Desativação (se não aplicável fundamentar a sua ausência).
- 8.5. Deverão ser indicadas quais as medidas de minimização e procedimentos a diligenciar, no caso eventuais queixas/reclamações das populações / recetores sensíveis mais próximos à área do projeto.

9. Sistemas Ecológicos

Apesar da clareza da maioria das informações constante do EIA no respeitante ao descritor Biodiversidade, verificam-se algumas incoerências de informação, pelo que deverão ser apresentados os seguintes elementos:

- 9.1. A Tabela 15 (página 104) não está em total conformidade com o texto que a antecede, pois não identifica todas as espécies exóticas confirmadas em campo, pelo que deverá ser revista.
- 9.2. O elenco avifaunístico é contabilizado ora em 59 espécies (página 107), ora em 62 espécies (página 109), pelo que deverá ser efetuada uma uniformização da informação e as necessárias correções ao Relatório Síntese do EIA e respetivos anexos.
- 9.3. Na página 110, é referido que “Das espécies de aves inventariadas para a área de estudo, apenas uma, o açor (*Accipiter gentilis*), apresenta estatuto de conservação desfavorável, estando classificado como “Vulnerável” de acordo com o Livro Vermelho dos Vertebrados Portugal. A sua ocorrência foi documentada no artigo 12 da Diretiva Aves (ICNF, 2014a). Tendo em conta a sua dependência por habitats florestais, considera-se provável a sua ocorrência na área em estudo.” Considerando as características da área de estudo, sem presença de áreas florestais, deverá ser confirmado se a redação transcrita traduz, de facto, o pretendido relativamente à potencial ocorrência da espécie *Accipiter gentilis*. Por outro lado, deverá ser clarificado se a espécie foi ou não confirmada em campo e a que localização reporta a ocorrência documentada no artigo 12 da Diretiva Aves referenciada.
- 9.4. Ainda ao nível da caracterização da avifauna, verifica-se que está em falta uma tabela semelhante às apresentadas para os restantes grupos faunísticos, o que deverá ser colmatado no Relatório Síntese.

10. Resumo Não Técnico (RNT)

Considera-se que o RNT não apresenta as condições necessárias para a abertura da Consulta Pública, tendo como base quer a nota técnica de 2008 "Critérios de Boa Prática para o RNT" elaborada pela APAI em colaboração com a Agência Portuguesa do Ambiente, I.P., quer os "Critérios para a Fase de Conformidade em AIA" aprovados pela Informação da Secretaria de Estado do Ambiente nº 10 de 18/02/2008, quer ainda o ponto 1 do módulo X.I do Anexo II da Portaria nº 399/2015, 5 de novembro.

Neste seguimento, deverá o RNT ser revisto e complementado, face às questões supra-elencadas, no âmbito dos vários fatores ambientais, assim como de acordo com o seguinte:

- 10.1. O RNT deverá ser mais sintetizado, uma vez que o mesmo não deve ultrapassar as 20 páginas;
- 10.2. Deverá ser removido do RNT o índice de figuras e tabelas;
- 10.3. No capítulo 1 – Introdução – deverá ser:

- 10.3.1. Apresentado o enquadramento legal no RJAIA;
 - 10.3.2. Indicado o proponente;
 - 10.3.3. Apresentada a equipa técnica responsável pela elaboração do EIA;
 - 10.3.4. Indicado o período de elaboração do EIA.
- 10.4. No capítulo 4 deverá ser apresentada a localização do projeto à escala local, regional e nacional, identificando concelhos e freguesias;
- 10.5. O capítulo 5 deverá ser sintetizado;
- 10.6. A caracterização da situação atual, face aos diferentes fatores ambientais deverá ser sintetizada e focada no que realmente é importante para a população em geral, bem como a deverá ser feita a análise a todos os fatores ambientais.
- 10.4. No Capítulo 7 – Identificação e Avaliação de impactes – não é perceptível quais são efetivamente os impactes causados pelo projeto em análise, pelo que deverá ser sujeita a revisão, bem como a quantificação dos impactes ambientais significativos a diferentes níveis geográficos (positivos e negativos, diretos e indiretos, secundários e cumulativos, a curto, médio e longo prazos, permanentes e temporários);
- 10.7. Deverá ser apresentado um capítulo referente a lacunas existentes;
- 10.8. Efetuar uma revisão à redação do RNT, sendo que se verificam a existência de gralhas, salientando-se nomeadamente a página 33, no que se refere ao fator Património.

Conclusão

No seguimento do exposto, os aspetos identificados deverão ser esclarecidos/apresentados, de forma a possibilitar a correta compreensão e avaliação ambiental do projeto.

De modo a melhor organizar a informação, quer para efeitos de apreciação técnica pela CA, quer para efeitos de Consulta Pública (caso venha a ser declarada a conformidade do EIA), para além do respetivo documento de resposta a este Pedido de Elementos Adicionais, devem ser entregues o Relatório de Síntese (RS) do EIA, o Resumo Não Técnico (RNT), as Peças Desenhadas (PD) do EIA e Projeto de Execução (PE) reformulados e revistos de acordo com as indicações apresentadas, para além das demais

peças alvo de observação específica e em falta, sendo que toda a documentação entregue deverá ser disponibilizada em formato “copiável”.

A identificação dos documentos entregues (designação dos ficheiros) deverá ser efetuada de forma clara e intuitiva refletindo o melhor possível o seu conteúdo, bem como remeter para presente fase processual (PEA).

Por fim, deverá ainda ser disponibilizado um índice documental que permita a fácil compreensão da organização dos documentos submetidos.

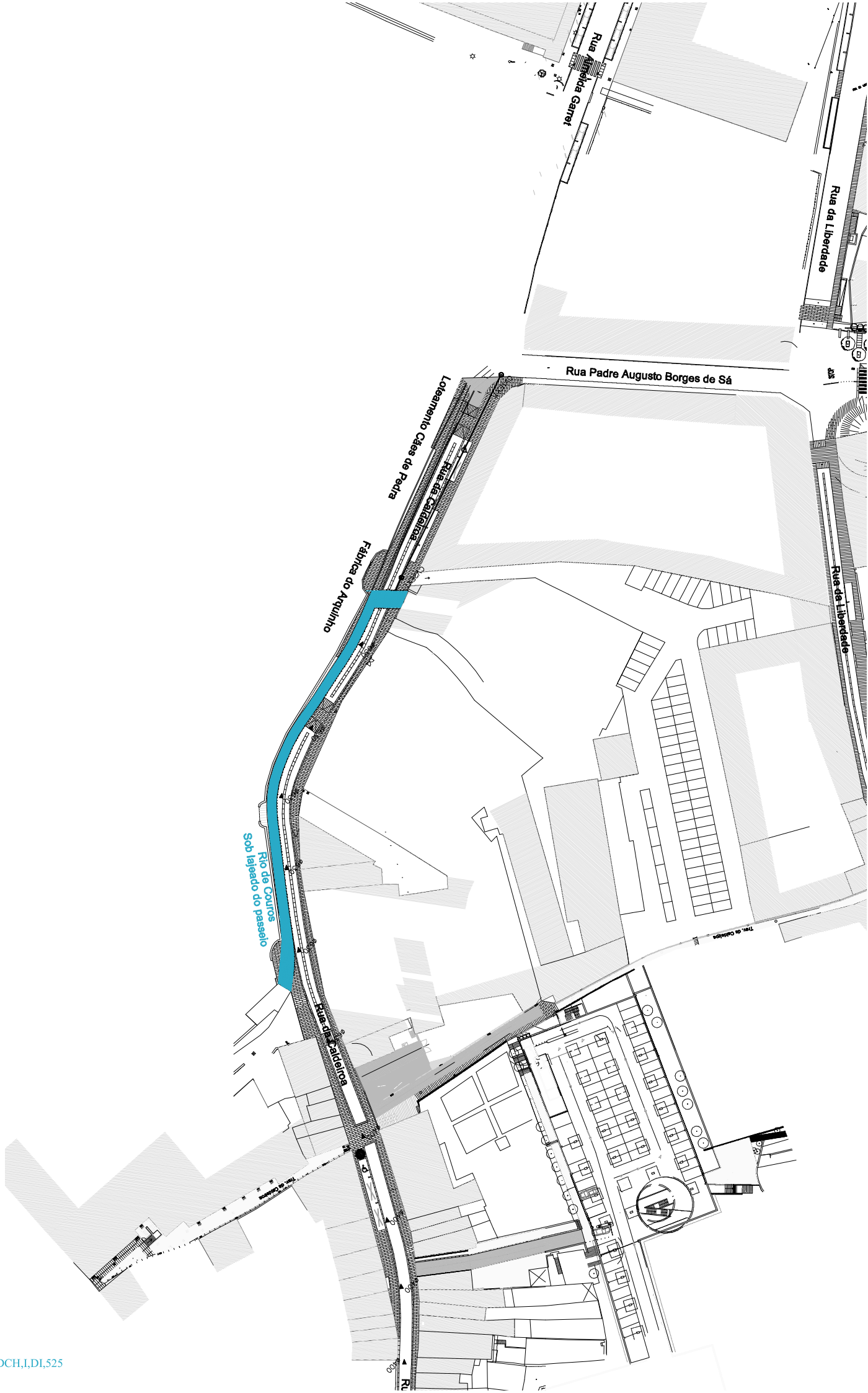
A ausência de resposta, ou resposta insuficiente, determinará a emissão da Desconformidade do EIA, e o consequente indeferimento liminar do pedido de avaliação e a extinção do procedimento, de acordo com o previsto no n.º 11 do artigo 14.º do RJAIA.

Porto e CCDR-NORTE, IP, 10 de janeiro de 2025.

A Diretora da Unidade de Ambiente,



(Paula Pinto)





[PROPOSTA CHEFE DE DIVISÃO]

Nos termos do n.º 2 do artigo 1.º do D.L. n.º 151-B/2013, enquanto não tenha sido obtida decisão sobre o procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental (AIA) deve a entidade licenciadora, neste caso a Câmara Municipal de Guimarães, indeferir o pedido. Sem prejuízo da obrigatoriedade exposta, a informação técnica adianta algumas matérias que podem ser consideradas em fases subsequentes do processo, no sentido do bom andamento do processo.

O Chefe de Divisão

03-02-2025

Assinatura digitalizada: Ricardo Rodrigues

[PROPOSTA DIRETOR DEPARTAMENTO]

Informado no final da página.

PEDRO MANUEL FERREIRA SILVA SOUSA (1331)
10-02-2025

[DESPACHO VEREADORA/PRESIDENTE]

Despacho no final da informação.

VEREADORA

Assinatura digitalizada: Ana Cotter
(Com competências delegadas e subdelegadas para o efeito por despacho do Presidente da Câmara de 21/10/2021)

Data: 10-02-2025

Assunto: Arquitetura
Processo: 1695/24
Requerimento: 10705/24 e 8235/24
Requerente: HJF – Imobiliária, S.A.
Local: Lugar Cães de Pedra
Freguesia: Urgezes

Informação:

1. Modalidade de controlo prévio da operação urbanística

Licença de operação de loteamento, nos termos da alínea a) do n.º 2 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação.

2. Síntese da pretensão

Pretende-se licenciar operação de loteamento em terreno situado na morada em epígrafe.

3. Enquadramento legal nos instrumentos de gestão territorial em vigor

A área de intervenção estabelece, nos seus limites norte e nascente, fronteira com a zona tampão do Centro Histórico de Guimarães e Zona de Couros – Património Mundial da Unesco (2023) –, que corresponde a uma zona especial de proteção.

O terreno está classificado, pelo Plano Director Municipal em vigor, como solo urbano – espaços centrais – abrangido pela Estrutura ecológica municipal de Nível II. A área encontra-se inserida, ainda que de forma residual, pela zona inundável inerente à ribeira de couros.

4. Antecedentes processuais

- PIP n.º 738/18;

- Processo n.º 1785/21 - Licenciamento de obras de urbanização, do qual resultou alvará de obras de urbanização n.º 16/2020.



5. Descrição do existente / enquadramento urbanístico

A presente operação de loteamento localiza-se numa zona central da cidade, delimitada pelas ruas Colégio Militar, Eduardo Manuel de Almeida e Caldeiroa, bem como pela Avenida D. Afonso Henriques. Trata-se de uma intervenção urbanística de grande escala, incidindo sobre uma área até então expectante.

O terreno incluía três edifícios de tipologia industrial, um dos quais se destacava pela sua frente construída extensa e linear ao longo da Avenida D. Afonso Henriques, elemento que marcou, durante décadas, o seu perfil urbano. Este conjunto de edifícios foram, entretanto, demolidos na sequência do desenvolvimento do processo de transformação da área em análise. A envolvente caracteriza-se por edifícios de impacto volumétrico e funcional variável, como o Hotel de Guimarães ou a estação de comboios, assim como por estruturas de relevância histórica e patrimonial, como a antiga Fábrica do Arquinho, cujas memórias se encontram intrinsecamente ligadas à identidade da cidade. Neste contexto, a intervenção proposta assume um papel estruturante, com implicações diretas na imagem do lugar, e, simultaneamente, impactando a organização da rede viária e a acessibilidade à cidade.

Importa ainda referir que, desde a emissão do parecer favorável relativo ao pedido de informação prévia, o terreno sofreu transformações significativas, sendo executadas obras de urbanização que estabeleceram bases estruturais e infraestruturais para a concretização do plano.

6. Descrição da pretensão

A proposta agora apresentada surge no seguimento da apreciação urbanística em sede de pedido de informação prévia, processo n.º 738/18, tendo merecido decisão favorável com condições, segundo despacho de 11/06/2019. Foi submetido um novo pedido de informação prévia, registado com o mesmo número, para o qual foi igualmente proferida decisão favorável com condições.

O projeto em apreciação, visa:

- . Responder a princípios estratégicos fundamentais, nomeadamente a densificação das áreas centrais, a consolidação da malha urbana e a qualificação do espaço público. A proposta deverá consolidar e aprofundar estes objetivos, assegurando a coerência e a sustentabilidade do desenvolvimento urbano da cidade;

- . A criação de 18 lotes, dos quais 8 são destinados exclusivamente a habitação coletiva, 8 combinam habitação coletiva e comércio, 1 integra habitação coletiva, comércio e serviços, e 1 é dedicado unicamente a comércio e serviços;

- . A área total destinada a habitação, comércio e serviços é de 97 383,22 m², distribuídos da seguinte forma: 84 005 m² para habitação, 9 337,11 m² para comércio/escritórios e, por fim, 4 041,11 m², para serviços;

- . A área total destinada a infraestruturas cedida ao domínio público corresponde a 17 000,42 m², que incluem infraestruturas viárias, percursos pedonais e estacionamento;

- . As áreas verdes cedidas ao domínio público correspondem a 9 766,70 m².



7. Apreciação / enquadramento regulamentar na legislação em vigor / desconformidades detetadas entre elementos gráficos, escritos e fotográficos apresentados

Da análise do processo somos a informar:

1. Nos termos do n.º 2 do artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 151-B/2013, deve a entidade licenciadora, neste caso a Câmara Municipal de Guimarães (CMG), indeferir o pedido sempre que não tenha sido obtida decisão sobre o procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental (AIA). Nesse sentido, considera-se prematuro realizar uma apreciação detalhada da proposta de licenciamento apresentada. As decisões tomadas no âmbito da AIA podem estabelecer um conjunto de condições que, a existirem, devem ser incorporadas no projeto a submeter a análise. As condicionantes resultantes da AIA devem estar claramente refletidas na proposta;
2. Sem prejuízo de outras medidas que se revelem adequadas e da necessidade ou não de adaptação do projecto face à AIA, entende-se que o pedido deve ser aperfeiçoado, considerando uma maior definição arquitetónica e clarificação das regras ou parâmetros que a estruturam, salvaguardando-se o cumprimento das normas legais e regulamentares relativas ao aspeto exterior e à inserção urbana e paisagística das edificações, nos termos do n.º 4 do artigo 24.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação. As regras ou parâmetros devem assegurar a harmonia do conjunto podendo especificar princípios gerais a observar, tais como: composição de fachada, ritmo da fenestração, materiais, cores e texturas do edificado, arranjos paisagísticos, entre outros que se considerem pertinentes;
3. Para comprovar a correta integração do conjunto edificado, os modelos tridimensionais apresentados complementam a leitura do projeto, peças gráficas especialmente relevantes considerando a complexidade e dimensão urbanística em análise. No entanto, seria benéfico incluir imagens que explicitem de forma inequívoca alguns momentos-chave do projeto na sua relação com a malha urbana existente, que se relevam para a apreciação, designadamente:
 - A relação dos lotes 12 e 15 com a Avenida D. Afonso Henriques;
 - A relação dos lotes com a Rua da Caldeiroa, principalmente os de contacto próximo, como os lotes 6 e 7;
 - A relação do lote 7 e, sobretudo, dos lotes 13, 14 e 15 com a Fábrica do Arquinho – que não está rigorosamente representada e, como é afirmado em parecer técnico da DPMBC de 15/05/2019, “*deverá ser incorporada na solução urbanística global, contribuindo para a sua qualificação e valorização (...)*”;
 - A razão pela qual os lotes 4 e 5 surgem representados com uma cor distinta dos demais. Importa esclarecer se se trata de um parâmetro, e qual, que se pretende definir na operação de loteamento;
 - Solicita-se, ainda, o esclarecimento sobre se as imagens pretendem vincular a definição das áreas envidraçadas e dos planos cegos a uma das condicionantes do loteamento, e se as fachadas orientadas à cidade, no que respeita aos lotes 1, 2, 8, 9, 10, 11 e 12, efetivamente se propõem com empenas cegas;
 - Por fim, considera-se adequado que a orientação solar (e correspondentes sombras projectadas) se ajuste à correcta implantação georreferenciada do projecto.



4. Em síntese, sugere-se um reforço das imagens tridimensionais, abrangendo transversalmente todo o projeto, tanto em vistas aéreas como em perspetivas ao nível do peão.
5. Deverá clarificar-se, nas secções e alçados, os limites da operação urbanística.

8. Proposta de decisão

Atendendo ao exposto, nomeadamente ao que consta no n.º 2 do artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, propõe-se um **parecer desfavorável** à pretensão, nos termos da alínea d) do n.º 1 do artigo 24.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação.

o Técnico,

(João Pereira Silva)

Assinatura digitalizada: JOAO PEDRO COSTA PEREIRA SILVA (1439)
TÉCNICO SUPERIOR
30-01-2025

Face ao exposto, mas tendo também presente:

- o preconizado no n.º 4 do artigo 119.º do D.L 555/99, na sua atual redação (RJUE), nomeadamente quanto à possibilidade de apresentar pedido de licenciamento previamente ao pedido de AIA;
- o preceito suprarreferido incidir sobre o pedido de licenciamento e não sobre decisões a respeito do mesmo;
- o facto de se encontrarem em curso trabalhos no âmbito do Estudo de Impacte Ambiental que podem influenciar o sentido da proposta de loteamento e, deste modo, a não aplicação da desnecessidade de formalidades de alteração da proposta (conforme admitido no n.º 5 do artigo 119.º do RJUE);

propõe-se a suspensão do procedimento ao abrigo do n.º 7 do artigo 11.º do RJUE, ficando a aguardar o resultado da AIA, notificando-se o requerente em conformidade.

10-02-2025

DIRETOR DE DEPARTAMENTO

Assinatura digitalizada: Pedro Silva e Sousa

Não obstante

- a necessária consulta a entidades externas e apreciação aprofundada das várias áreas dos serviços municipais aquando da entrega de todos os elementos necessários à pronúncia em sede de Arquitetura;
- de se considerar pertinentes os elementos em falta para esta mesma pronúncia.

Tendo em consideração que

- existe um contrato com a Câmara Municipal, nos termos expostos, que tem por base uma informação prévia condicionada;
- está em curso a Avaliação de Impacte Ambiental - AIA.

Será oportuno referir, de forma a otimizar tempo e recursos da requerente (na medida em que esta reflexão pode contribuir favoravelmente para o licenciamento e em sede de AIA), que nos lotes assinalados no mapa a volumetria apresentada deve ser reduzida/mitigada, realocalizando-se em função de uma boa integração com a envolvente.

Encontra-se agendada uma reunião com a DPMBC no dia 12-02-2025 com a finalidade de ponderar as melhores soluções tendo em consideração o histórico do processo.

Declaro suspenso o procedimento por 90 dias.
Comunique-se, nos termos expostos.

VEREADORA

Assinatura digitalizada: Ana Cortes
(Com competências delegadas e subdelegadas para o efeito
por despacho do Presidente da Câmara de 21/10/2023)

Data: 10-02-2025

