

URBANIZAÇÃO DOS TERRENOS DA FÁBRICA CÃES DE PEDRA, GUIMARÃES

Estudo de Impacte Patrimonial

Julho 2025

Estudo de Impacte Patrimonial

Urbanização dos Terrenos da Fábrica Cães de Pedra

Índice

Resumo não técnico	4
1. Introdução	5
2. Metodologia	10
3. O Projeto de Urbanização dos Terrenos da Fábrica Cães de Pedra	16
3.1 As duas propostas alternativas para o loteamento	20
4. O Centro Histórico de Guimarães e Zona de Couros, Património Mundial	30
5. Avaliação de Impactes	34
5.1 Impactes na fase de construção	37
5.2 Impactes na fase de exploração	45
5.2.1 Análise dos impactes visuais na fase de exploração	49
5.2.2 Análise do ensombramento da Fábrica do Arquinho	62
5.2.3 Avaliação dos impactes na fase de exploração	63
6. Medidas de mitigação	66
6.1 Medidas para a fase de construção	66
6.2 Medidas para a fase de exploração	66
7. Conclusão	69
8. Referências	70

Índice de Quadros

Quadro 2.1 - Grelha para identificação dos valores patrimoniais e dos atributos do bem classificado	12
Quadro 2.2 - Grelha para identificação da interação entre as ações do projeto e os atributos conferentes de VUE	12
Quadro 2.3 - Grelha de caracterização dos impactes identificados.	13
Quadro 2.4 - Graus de importância dos bens patrimoniais afetados	14
Quadro 2.5 - Graus de avaliação da magnitude dos impactes	15
Quadro 2.6 - Ilustração do cruzamento entre a importância do atributo patrimonial e a importância do impacte que o possa afetar	15
Quadro 3.1 - Parâmetros urbanísticos gerais da Proposta PIP e da Proposta Alternativa (<i>em itálico</i>)	28
Quadro 5.1 - Valores patrimoniais e atributos do Centro Histórico de Guimarães e Zona de Couros.	34
Quadro 5.2 - Impactes previstos na fase de construção.	38
Quadro 5.3 - Avaliação dos impactes previstos na fase de construção, sem mitigação.	42
Quadro 5.4 - Impactes previstos na fase de exploração.	46
Quadro 5.5	
- Avaliação dos impactes previstos na fase de exploração, sem mitigação	64
Quadro 6.1 - Avaliação dos impactes previstos na fase de exploração, com mitigação	68

Índice de Figuras

Figura 1.1 - Localização do CHGZC e da respetiva ZEP.	7
Figura 1.2 - Localização da área do projeto, face ao CHGZC e respetiva ZEP.	9
Figura 3.1 - Localização da área do projeto sobre a Carta Militar de Portugal.	17
Figura 3.2 - Localização do projeto sobre imagem aérea de Guimarães.	18
Figura 3.3 - Planta Síntese do projeto de loteamento.	21
Figura 3.4 - Perfis e alçados, transversais e longitudinais.	22
Figura 3.5 - Planta Síntese da Proposta Alternativa.	24
Figura 3.6 - Perfis e alçados da Proposta Alternativa.	25
Figura 3.7 - Perfis transversais da Proposta Alternativa.	26
Figura 3.8 - Perfis longitudinais da Proposta Alternativa.	27
Figura 4.1 - Elementos patrimoniais na área do projeto e na envolvente próxima.	33
Figura 5.1 - Locais (círculos a azul) das tomadas de vista para as simulações visuais.	51
Figura 5.2 - Vista atual sobre a área do projeto, a partir do Mercado Municipal de Guimarães.	52
Figura 5.3 - Simulação visual da Proposta PIP, a partir do Mercado Municipal de Guimarães.	53
Figura 5.4 - Simulação visual da Proposta Alternativa, a partir do Mercado Municipal de Guimarães.	53
Figura 5.5 - Vista atual sobre a área do projeto, a partir do Largo do Toural.	54
Figura 5.6 - Simulação visual da Proposta PIP, a partir do Largo do Toural.	55
Figura 5.7 - Simulação visual da Proposta Alternativa, a partir do Largo do Toural.	55
Figura 5.8 - Vista atual sobre a área do projeto, a partir do Paço dos Duques de Bragança.	56
Figura 5.9 - Simulação visual da Proposta PIP, a partir do Paço dos Duques de Bragança.	57
Figura 5.10 - Simulação visual da Proposta Alternativa, a partir do Paço dos Duques de Bragança.	57
Figura 5.11 - Vista atual sobre a área do projeto, a partir do Largo do Trovador.	58
Figura 5.12 - Simulação visual da Proposta PIP, a partir do Largo do Trovador.	59
Figura 5.13 - Simulação visual da Proposta Alternativa, a partir do Largo do Trovador.	59
Figura 5.14 - Vista atual sobre a área do projeto, a partir do Palácio Vila Flor.	60
Figura 5.15 - Simulação visual da Proposta PIP, a partir do Palácio Vila Flor.	61
Figura 5.16 - Simulação visual da Proposta Alternativa, a partir do Palácio Vila Flor.	61
Figura 5.17 - Simulação do ensombramento da Fábrica do Arquinho nos solstícios de verão e de inverno.	62

Lista de siglas e acrónimos

AIA – Avaliação de Impacte Ambiental

CCDR Norte – Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte (CCDR Norte)

CHG – Centro Histórico de Guimarães

CHGZC – Centro Histórico de Guimarães e Zona de Couros

CMG – Camara Municipal de Guimarães

DL – Decreto-Lei

DR – Decreto Regulamentar

EIA – Estudo de Impacte Ambiental

EIP – Estudo de Impacte Patrimonial

ICCROM – Centro Internacional para o Estudo da Conservação e Restauro dos Bens Culturais (*International Centre for the Study of the Preservation and Restoration of Cultural Property*)

ICOMOS – Conselho Internacional dos Monumentos e Sítios (*International Council on Monuments and Sites*)

IIP – Imóvel de Interesse Público

IUCN – União Internacional para a Conservação da Natureza (*International Union for Conservation of Nature*)

MN – Monumento Nacional

PDM – Plano Diretor Municipal

PEA – Pedido de Elementos Adicionais

PIP – Pedido de Informação Prévia

PTD – Postos de Transformação e Distribuição

RJAIA – Regime Jurídico da Avaliação de Impacte Ambiental

UNESCO – Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura (*United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization*)

VUE – Valor Universal Excecional

ZEP – Zona Especial de Proteção

RESUMO NÃO TÉCNICO

O **Centro Histórico de Guimarães e a Zona de Couros (CHGZC)** foi incluído na Lista do Património Mundial, tendo sido estabelecida uma “zona tampão” (zona especial de proteção).

Os órgãos consultivos do Comité do Património Mundial da UNESCO estabeleceram em 2011 e 2022 diretrizes para a avaliação de impactes no Património Mundial. Nestas diretrizes indicam que os projetos localizados, quer dentro dos limites do bem classificado ou da sua zona tampão, quer numa zona envolvente (“wider setting” em inglês) devem ser objeto de um Estudo de Impacte Patrimonial (EIP), que deverá inserir-se no âmbito da AIA quando se trate de projetos sujeitos a esse procedimento, como é o caso do presente projeto.

O projeto da Urbanização dos Cães de Pedra, embora localizado fora da zona tampão do Centro Histórico de Guimarães e a Zona de Couros, localiza-se na sua envolvente imediata e apresenta uma localização topográfica suscetível de ter impactes no bem classificado como Património Mundial. Por este motivo, foi elaborado um EIP de acordo com a metodologia preconizada pelos documentos orientadores dos órgãos consultivos do Comité do Património Mundial e que constitui o Anexo 30 do EIA.

O EIP conclui que os diversos impactes negativos, seja sobre atributos do CHGZC, seja sobre outros elementos patrimoniais, são quase todos de significado reduzido. Para tal contribui a opção pela **Proposta Alternativa**, que permitirá uma atenuação significativa dos impactes visuais esperados, em particular pela redução das volumetrias dos edifícios em pontos visualmente mais sensíveis, em simultâneo com a utilização de soluções construtivas mais adequadas à harmonização visual do loteamento com a sua envolvente próxima e à atenuação das suas visibilidades pelo tratamento de fachadas, empenas e coberturas, de modo a diluir significativamente a presença visual do loteamento na envolvente ao bem classificado.

Sendo os impactes visuais de reduzido significado, resta um único impacte negativo avaliado como de significado Reduzido a Moderado, a ocorrer na fase de exploração, com incidência sobre um dos atributos do CHGZC. Trata-se de um efeito esperado das dinâmicas urbanas que um empreendimento desta natureza e dimensão pode provocar sobre a sua envolvente, neste caso o efeito negativo de aumentar a pressão sobre o comércio e outras vivências tradicionais do centro histórico. É um impacte cuja mitigação dependerá sobretudo da intervenção das autarquias e associações locais.

Conclui-se, ainda, que o projeto não coloca em causa as condições de Autenticidade e de Integridade do bem Património Mundial.

1. INTRODUÇÃO

O Projeto objeto do presente Estudo de Impacte Patrimonial (EIP) é a “Urbanização dos Terrenos da Fábrica Cães de Pedra” (Proc. AIA_28/2024), localizado na freguesia de Urgezes, concelho de Guimarães, que se desenvolve a sul do limite da zona tampão do Centro Histórico de Guimarães e Zona de Couros (CHGZC), Monumento Nacional (MN)/património mundial, estabelecida através do Aviso n.º 6035/2024, DR, 2.ª série, n.º 57, de 20-03-2024, e que para todos os efeitos corresponde à Zona Especial de Proteção (ZEP) deste bem classificado.

O “Centro Histórico de Guimarães” foi inicialmente inscrito na lista dos sítios de Património Mundial da UNESCO pela decisão 25 COM XA, adotada na 25.ª sessão do Comité do Património Mundial realizada em Helsínquia (Finlândia), em 2001, na categoria de Centro histórico, em 13 de dezembro de 2001.

A ampliação da área classificada como Património Mundial à Zona de Couros foi aprovada na 45.ª sessão alargada do Comité do Património Mundial da UNESCO, em Riade (Arábia Saudita), em 19-09-2023 (decisão 45 COM 8B.48, do Comité do Património Mundial).

O Comité inscreveu o Centro Histórico de Guimarães na Lista do Património Mundial de acordo com os critérios (ii), (iii) e (iv) para avaliação do Valor Universal Excecional:

Critério (ii) - exibir um intercâmbio importante de valores humanos, durante um dado período ou numa determinada área cultural do mundo, sobre o desenvolvimento da arquitetura ou da tecnologia, das artes monumentais, do planeamento urbano ou da criação de paisagens;

Critério (iii) - constituir um testemunho único, ou pelo menos excecional, de uma tradição cultural ou de uma civilização viva ou desaparecida;

Critério (iv) - representar um exemplo excecional de um tipo de construção ou de um conjunto arquitetónico ou tecnológico, ou de uma paisagem que ilustre um ou mais períodos significativos da história humana.

A aplicação destes critérios ao Centro Histórico de Guimarães concretizou-se do seguinte modo:

Critério (ii): Guimarães possui uma importância universal considerável em virtude do facto de as técnicas de construção especializadas ali desenvolvidas na Idade Média terem sido transmitidas às colónias portuguesas em África e no Novo Mundo, tornando-se a sua característica distintiva.

Critério (iii): A história inicial de Guimarães está intimamente associada ao estabelecimento da identidade nacional portuguesa e da língua portuguesa no século XII.

Critério (iv): Sendo uma cidade excecionalmente bem preservada, Guimarães ilustra a evolução de tipos de construção específicos, desde o povoado medieval até à cidade atual, e particularmente nos séculos XV-XIX.

Como referido, em 2023 o Comité aprovou a alteração significativa dos limites do Centro Histórico de Guimarães para incluir a Zona de Couros e passar a área classificada a ser, assim, constituída pelo Centro Histórico de Guimarães e Zona de Couros, igualmente com base nos critérios (ii), (iii) e (iv), atualizando consequentemente a sua Declaração de Valor Universal Excecional:

Critério (ii): Guimarães, com a sua zona proto industrial de Couros, detém considerável significado universal, devido ao desenvolvimento local, na Idade Média, de técnicas construtivas especializadas que foram transmitidas às colónias portuguesas em África e no Novo Mundo, onde se tornaram traços característicos.

Critério (iii): A história inicial de Guimarães está intimamente associada ao estabelecimento da língua e da identidade nacional portuguesas no século XII. A Zona de Couros é testemunho da riqueza que a independência trouxe a Guimarães e que tornou possível o seu contínuo e harmonioso desenvolvimento urbano e arquitetónico até finais do século XIX.

Critério (iv): O Centro Histórico de Guimarães e Zona de Couros constituem uma cidade excepcionalmente bem preservada, que ilustra a evolução de determinadas tipologias construtivas desde o povoamento medieval até à cidade atual, particularmente entre os séculos XV e XIX.

Atendendo aos critérios de Integridade e Autenticidade, a classificação considerou:

Integridade

Os limites do Centro Histórico de Guimarães e Zona de Couros (CHGZC) englobam todos os elementos necessários à expressão do seu valor universal excepcional, incluindo um tipo particular de construção desenvolvida na Idade Média, utilizando granito combinado com estruturas em madeira, e um edificado bem preservado que representa a evolução das tipologias construtivas entre a Idade Média e o século XIX. Este desenvolvimento está documentado na rica variedade de diferentes tipos de edifícios, em resposta às crescentes necessidades da comunidade para fins residenciais e de produção. O Centro Histórico de Guimarães não sofre excessivamente dos efeitos adversos do desenvolvimento e/ou do abandono, embora a Zona de Couros necessite de uma estratégia urgente de conservação e reabilitação. As pressões do desenvolvimento e da gentrificação relacionadas com o aumento do turismo podem ameaçar, ao longo do tempo, a integridade deste património.

Autenticidade

O CHGZC detém autenticidade no que respeita à sua localização e enquadramento, formas e traçados, e materiais e componentes. Conseguiu preservar a sua estratigrafia histórica e integridade territorial. As distintas fases de desenvolvimento estão bem integradas no plano deste território.

O CHGZC está sujeito a diversas disposições legais relativas à proteção de edifícios históricos, nomeadamente a Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro, e o Decreto-Lei (DL) n.º 309/2009, de 23 de outubro, e às disposições legais relativas ao urbanismo, nomeadamente o DL n.º 38 382, de 7 de agosto, DL n.º 555/99, de 16 de dezembro, DL n.º 307/2009, de 23 de outubro.

O Plano Diretor Municipal (PDM) de Guimarães, revisto em 2015 pelo Aviso n.º 6936/2015, de 22 de junho (com alterações posteriores relativas ao Regime Extraordinário de Regularização de Atividades Económicas, sem pertinência para a presente análise), inclui regulamentos para a proteção do seu centro histórico.

Dispõe, ainda, de um Plano de Gestão do CHGZC para o período 2021-2026, aprovado pelo Município em julho de 2021.

A gestão do bem classificado é da responsabilidade da Divisão do Património Mundial e Bens Classificados, que integra o Departamento de Desenvolvimento do Território, do Município de Guimarães.

O CHG localiza-se no intramuros do perímetro da antiga muralha medieval da cidade, tendo como limite Norte o Castelo de Guimarães e como limite sul o Largo do Toural. Com a extensão da área classificada, o CHGZC alargou-se significativamente, nomeadamente no seu limite Sul, passando a abranger também a área denominada como Zona de Couros, local de implantação das antigas fábricas de curtumes de Guimarães, e a incluir ainda a rua D. João I.

As coordenadas geográficas (Datum Europeu) do CHGZC são as seguintes: 41° 2' N e 8° 17' W.

O CHGZC e a correspondente ZEP (zona tampão) têm uma área de 38,2 ha e 129,4 ha, respetivamente, sendo que originalmente o CHG tinha uma área de 19,4 ha e a sua ZEP 99,2 ha.

Centro Histórico de Guimarães e Zona de Couros

Guimarães

União das Freguesias de Oliveira, São Paio e São Sebastião e freguesias de Azurém, Creixomil e Urgeses
Concelho de Guimarães

- Centro Histórico de Guimarães e Zona de Couros (extensão), UNESCO, 2023 - 38,2 ha
- Zona tampão / ZEP, UNESCO, 2023 - 129,4 ha



Figura 1.1 - Localização do CHGZC e da respectiva ZEP.

A área do CHGZC integra diversos imóveis legalmente protegidos como Monumentos Nacionais ou como Imóveis de Interesse Público, de acordo com o regime jurídico da classificação de bens imóveis de interesse cultural (DL n.º 309/2009).

Nesta área encontram-se, ainda, outros elementos patrimoniais em vias de classificação ou classificados como de Interesse Municipal.

Como referido acima, o projeto de Urbanização dos Terrenos da Fábrica Cães de Pedra localiza-se fora, mas na proximidade imediata, da zona tampão do CHGZC, a sul e poente dos seus limites, como se poderá ver na **Figura 1.2**. Esta localização impõe a realização de uma avaliação dos possíveis impactos decorrentes da construção e exploração do loteamento sobre a área classificada e a sua zona de proteção, através de um EIP especificamente dirigido a essa avaliação, o que se concretiza no presente documento.

O EIP que agora aqui se apresenta integra o processo de Avaliação de Impacte Ambiental do projeto de Urbanização dos Terrenos da Fábrica Cães de Pedra, em curso (Proc. AIA_28/2024), constituindo o Anexo 30 do respetivo Estudo de Impacte Ambiental.

- Centro Histórico de Guimarães e Zona de Couros (extensão), UNESCO, 2023 - 38,2 ha
- Zona tampão / ZEP, UNESCO, 2023 - 129,4 ha

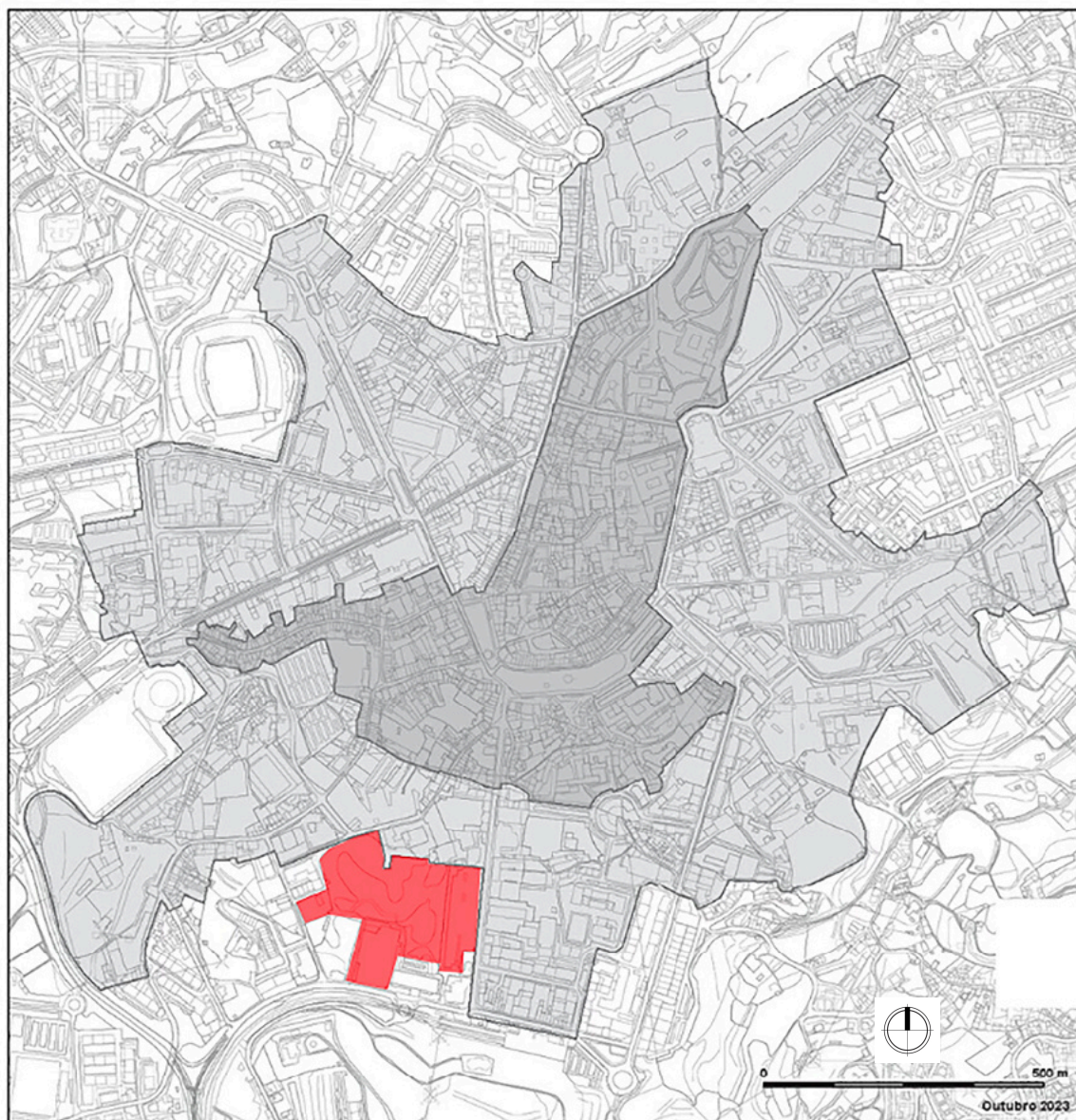


Figura 1.2 - Localização da área do projeto, face ao CHGZC e respetiva ZEP.

2. METODOLOGIA

Este EIP insere-se no âmbito do Procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental (AIA) do projeto “Urbanização dos Terrenos da Fábrica Cães de Pedra” (Proc. AIA_28/2024), localizado na freguesia de Urgezes, Guimarães, cujo proponente é a firma HJF – IMOBILIÁRIA S.A.

O EIP está enquadrado no Pedido de Elementos Adicionais (PEA) ao Estudo de Impacte Ambiental (EIA), que solicitou explicitamente um EIP para melhor avaliação da conformidade do EIA.

A elaboração do EIP seguiu, com as adaptações que se entenderam justificadas pela especificidade deste procedimento de AIA, as diretrizes do “Guidance and Toolkit for Impact Assessments in a World Heritage Context”, publicado em 2022 sob responsabilidade do ICCROM / ICOMOS / IUCN¹, órgãos consultivos da UNESCO para o Comité do Património Mundial, doravante designado, neste EIP, como *Guidance and Toolkit*; não está ainda disponível uma versão em português deste documento.

Em 2011 o ICOMOS publicou um “Orientações para a Avaliação de Impactes em Bens Culturais Património Mundial”, doravante referido como *Guia ICOMOS*, do qual existe uma tradução portuguesa, de 2018, e que se pode considerar uma versão prévia ao *Guidance and Toolkit*,

Foram ainda tidos em conta para a elaboração do EIP e da avaliação realizada outros documentos e orientações técnicas, nomeadamente as “Orientações Técnicas para Aplicação da Convenção do Património Mundial”, na tradução portuguesa atualizada em 2024, da responsabilidade da Comissão Nacional da UNESCO.

O referido *Guidance and Toolkit* enuncia um conjunto de princípios para enquadramento dos procedimentos de Avaliação do Impacte Patrimonial (secção 2), de que se podem destacar (tradução e adaptação nossas, em todas as citações que se apresentam neste EIP):

- 2: “... A avaliação de impacte patrimonial pode ser utilizada para avaliar a justificação de uma ação proposta e as suas consequências [sobre um bem classificado], de modo que os resultados ambientais, sociais e económicos possam ser alcançados sem prejudicar o Valor Universal Excecional². Pode também identificar incompatibilidades fundamentais entre as ações propostas e o primado da proteção do Valor Universal Excecional.”
- 4: “Em muitos países, as ações propostas que possam ter impacto no Património Mundial serão avaliadas (...) como parte de uma Avaliação de Impacte Ambiental. Nestes casos, o Património Mundial deve ser abordado especificamente dentro dessa avaliação mais ampla. (...) A avaliação deve abordar claramente os potenciais impactes nos atributos do bem que conferem Valor Universal Excecional, bem como outros valores patrimoniais/de conservação.”

Estes princípios reafirmam e reforçam os que já antes constavam do *Guia ICOMOS*, nomeadamente que todos os projetos que possam ter um impacte nos atributos em que se baseia o Valor Universal Excecional (VUE) de um bem inscrito na Lista do Património Mundial devem ser submetidos a uma Avaliação de Impacte Patrimonial (secção 1.a) do *Guia ICOMOS*).

Na secção 3 do *Guidance and Toolkit* são apresentadas algumas definições das dimensões do bem classificado, que interessam particularmente para a avaliação em curso, porque justificativas da necessidade deste EIP, dada a localização do projeto fora dos limites do CHGZC e da sua zona tampão.

¹ ICCROM - Centro Internacional para o Estudo da Conservação e Restauro dos Bens Culturais (International Centre for the Study of the Preservation and Restoration of Cultural Property); ICOMOS - Conselho Internacional dos Monumentos e Sítios (International Council on Monuments and Sites); IUCN – União Internacional para a Conservação da Natureza (International Union for Conservation of Nature).

² O Valor Universal Excecional, com a sigla VUE, é a designação em português para *Outstanding Universal Value*, ou OUV, na expressão original em inglês.

Assim, considera-se no *Guidance and Toolkit* que um bem classificado deve estar espacialmente delimitado (*boundary*) e que, idealmente, os atributos que lhe concedem Valor Universal Excecional deverão estar localizados no interior dessa delimitação. O bem classificado deve ser rodeado por uma zona tampão (*buffer zone*), que permita a proteção do VUE e dos respetivos atributos. Estas delimitações, do bem classificado e da sua zona tampão, terão uma demarcação formal, mas ambas dispõem de uma envolvente mais alargada (*wider setting*), que podendo, ou não, estar formalmente demarcada, deve ser considerada como parte, ou como contribuinte, do significado ou do carácter distintivo do bem classificado.

Esta envolvente alargada, como se exemplifica na mesma secção do *Guidance and Toolkit*, pode decorrer da topografia, do ambiente construído ou natural envolvente ou de outros elementos, como infraestruturas, padrões de usos do solo, organização espacial ou relações visuais. Assim, citando de novo o *Guidance and Toolkit*, “é importante que a avaliação de impacto considere a envolvente alargada do bem Património Mundial”.

Refira-se que na legislação nacional, a chamada zona tampão de um bem classificado Património da Humanidade corresponde, para todos os efeitos, à ZEP dos valores patrimoniais classificados.

É neste âmbito que se justifica a realização da avaliação patrimonial do projeto Urbanização do Terreno Fábrica Cães de Pedra. A área de intervenção deste projeto desenvolve-se exteriormente aos limites da zona tampão do bem Património Mundial CHGZC, mas imediatamente a sul dessa zona, portanto no que pode ser considerado como envolvente alargada do bem classificado, e essa proximidade imediata impõe a necessidade de avaliar o potencial impacto do projeto sobre os atributos que conferem VUE a esse mesmo bem.

Para possibilitar essa avaliação, desenvolveu-se o presente EIP, que segue, na sua estrutura e no seu conteúdo, as indicações constantes do *Guidance and Toolkit*, incluindo os seus anexos operacionais (*tool kits*).

Conforme se dispõe no *Guidance and Toolkit*, o EIP deve ser elaborado de modo a apresentar, além da identificação do bem classificado, o projeto em avaliação, com todas as suas componentes incluindo as alternativas consideradas, a identificação e previsão dos seus potenciais impactes, a avaliação dos impactes identificados, e as medidas de mitigação que se considerem poder evitar ou reduzir significativamente esses impactes.

Para cumprir esses objetivos, o presente EIP foi estruturado nas seguintes secções:

- 1. Introdução**, onde se identificou o projeto em avaliação e o procedimento de AIA em curso, assim como o bem classificado CHGZC;
- 2. Metodologia**, quer de elaboração do EIP, quer da avaliação patrimonial realizada, correspondente à presente secção;
- 3. Descrição do projeto proposto**, entendido como potencial fator de mudança ou alteração do bem classificado, incluindo as alternativas do projeto, e explicitando a localização do projeto em relação ao CHGZC e à sua zona tampão;
- 4. Caracterização do bem classificado** CHGZC, destacando a razão do seu VUE, da sua autenticidade, integridade e estado de conservação, através da identificação e caracterização dos diversos atributos que lhe conferem VUE e igualmente abordando o Bem como um todo;
- 5. Avaliação de impactes** (magnitude e significado) das ações inerentes ao projeto, e ao próprio projeto em si mesmo, nos atributos que conferem VUE ao CHGZC e noutros elementos patrimoniais;
- 6. Medidas de mitigação** propostas que se entendam poder contribuir para evitar ou reduzir significativamente os impactes avaliados;
- 7. Conclusões**, incluindo uma declaração clara dos efeitos do projeto proposto no VUE do Bem, na sua integridade e autenticidade.

O EIP inclui, ainda, diversos anexos e é precedido por um resumo não técnico, contendo as principais questões tratadas nesta avaliação e as conclusões apresentadas.

A elaboração do EIP foi realizada por uma equipa técnica multidisciplinar, coordenada por Carlos Nuno (Antropólogo) e constituída por Ricardo Erasun (Arqueólogo), Gonçalo Mártires (Arquiteto Paisagista) e Júlio de Jesus (Engenheiro do Ambiente).

As simulações visuais e os desenhos de implantação do projeto foram elaborados sob responsabilidade do Arquiteto João Pedro Seródio.

Os trabalhos de elaboração do EIP decorreram entre março e julho de 2025.

O EIP não foi objeto de revisão independente, mas irá ser analisado pela Comissão de Avaliação no âmbito do procedimento do AIA de que o EIP faz parte integrante.

O EIP foi elaborado de forma integrada com a reformulação do EIA, no âmbito do correspondente PEA. O EIP considera-se parte integrante do EIA reformulado, sendo apresentado como seu Anexo 30, sem prejuízo de poder ser utilizado como um elemento autónomo do EIA.

Para operacionalizar alguns dos procedimentos indicados acima, o *Guidance and Toolkit* propõe alguns modelos de tabelas e de listas de verificação, que se procuraram seguir, com as adequadas adaptações, tendo também sido consideradas algumas dessas formas de operacionalização constantes do *Guia ICOMOS*, adiante identificadas.

Assim, para a identificação dos valores patrimoniais dos bens classificados e dos seus atributos, o *Guidance and Toolkit* propõe, no seu Anexo 1, a seguinte grelha como modelo:

Quadro 2.1 - Grelha para identificação dos valores patrimoniais e dos atributos do bem classificado.

Nível de reconhecimento	Valores patrimoniais	Atributos	Fontes de informação
VUE	-	-	-
Nacional	-	-	-
Local	-	-	-

Os atributos que suportam o VUE do bem classificado servem de referência para a identificação das ações ou componentes do projeto em avaliação que poderão provocar algum tipo de impactes sobre os mesmos, propondo o *Guidance and Toolkit*, no seu Anexo 2, uma tabela para a sistematização dessa relação impactante:

Quadro 2.2 - Grelha para identificação da interação entre as ações do projeto e os atributos conferentes de VUE.

	Componentes ou ações do projeto potencialmente causadoras de impactes sobre o Bem			
Atributos	-	-	-	-

Para a caracterização dos impactes previsíveis, devem ser consideradas as seguintes características de cada impacte identificado (secção 6.8 do *Guidance and Toolkit*):

Quadro 2.3 - Grelha de caracterização dos impactes identificados.

Características do impacte	Questões associadas	Exemplos
Magnitude	Que mudanças irão ocorrer?	Uma estimativa quantitativa (por ex., número de construções), ou qualitativa (por ex. nula ou negligenciável, reduzida, moderada, elevada)
Tipo	O impacte é positivo ou negativo?	Positivo / negativo / neutro
Extensão	Qual a área abrangida pelo impacte?	De forma quantitativa (hectares, número de habitantes ou de edifícios, etc.) ou qualitativa (local, regional, etc.)
Duração	Por quanto tempo o impacte se fará sentir?	Curta duração (dias, semanas) / média (meses) / longa (anos) / permanente
Frequência	Com que frequência o impacte ocorre?	Ocasionalmente / de forma intermitente / de forma intermitente, mas prolongada / continuamente
Reversibilidade	O impacte é reversível, ou pode ser facilmente revertido?	Naturalmente reversível / reversível através de ações dirigidas a esse objetivo / irreversível (ou só reversível num tempo longo)
Probabilidade	Qual a fiabilidade da previsão da ocorrência do impacte?	Possível / provável / certo

Com a identificação da ocorrência de impactes decorrentes das ações do projeto, e do próprio projeto, sobre o bem classificado, deve proceder-se à respetiva avaliação do seu **significado**, devendo considerar-se a seguinte escala (secção 6.9 e Anexo 3 do *Guidance and Toolkit*), naturalmente aplicável quer a impactes de sentido negativo, como a impactes de sentido positivo:

- Impacte **neutro**, sem efeitos no estado do bem ou dos seus atributos;
- Impacte **reduzido**, as consequências sobre o bem classificado consideram-se pouco relevantes;
- Impacte **moderado**, ocorrem efeitos sensíveis sobre o bem ou os seus atributos, embora não muito relevantes, ou a aplicação de medidas de mitigação podem evitar ou reduzir os impactes negativos a níveis aceitáveis;
- Impacte **importante**, verificam-se afetações importantes, e não mitigáveis a um nível aceitável sobre o bem ou os seus atributos (devendo ser considerada a não autorização para execução da ação em causa, ou mesmo do próprio projeto, no caso de impactes importantes negativos).

A determinação do grau de significado do impacte resultará, assim, da interação entre a importância do bem e dos seus atributos e a importância dos efeitos que sobre eles podem resultar de determinada componente ou ação do projeto em avaliação.

Para mais fácil apreensão desta avaliação, recorreu-se às tabelas apresentadas no Guia ICOMOS, que, no seu Anexo 3^a, tipificam o grau de importância a atribuir aos bens patrimoniais passíveis de afetação pelo

projeto, neste caso focando a categoria de Património Construído / Paisagem Urbana Histórica, que corresponde ao CHGZC – **Quadro 2.4**.

Quadro 2.4 - Graus de importância dos bens patrimoniais afetados.

Importância	Património Construído / Paisagem Urbana Histórica
Muito elevada	- Sítios ou estruturas de reconhecida importância internacional, inscritos como bens Património Mundial de importância universal. - Atributos individuais que conferem VUE ao bem classificado. - Outros edifícios ou paisagens urbanas de reconhecida importância internacional.
Elevada	- Ruínas de estruturas objeto de classificação nacional. - Outros edifícios que possam revelar qualidades excecionais na sua construção ou relações históricas, não refletidas adequadamente no seu nível de classificação. - Áreas de Conservação contendo edifícios de grande relevância. - Estruturas de clara importância nacional, não classificadas.
Média	- Edifícios classificados. - Edifícios históricos (não classificados) que revelem ter qualidades ou relações históricas excecionais. - Áreas de conservação contendo edifícios que contribuem para o carácter do seu enquadramento.
Baixa	- Elementos ou conjuntos classificados a nível local. - Edifícios ou conjuntos históricos, não classificados, de qualidade modesta na sua constituição ou relações históricas. - Paisagens urbanas históricas ou áreas edificadas com limitada integridade histórica nos seus edifícios ou conjuntos construídos.
Negligenciável	- Elementos ou conjuntos sem interesse histórico ou arquitetónico. - Edifícios com um carácter intrusivo.
Desconhecida	Edifícios com algum potencial desconhecido (isto é, inacessível) de significação histórica.

Por sua vez, no Anexo 3B do mesmo Guia ICOMOS apresenta-se o modelo de grelha para avaliação da importância a atribuir à magnitude dos impactes (**Quadro 2.5**).

Quadro 2.5 - Graus de avaliação da magnitude dos impactes.

Magnitude	Alterações previsíveis
Elevada	- Alterações nos principais elementos históricos do edificado que contribuem para o VUE, de tal forma que o recurso é totalmente alterado. - Alteração abrangente no enquadramento.
Moderada	- Alterações em muitos dos principais elementos históricos do edificado, de tal forma que o recurso é significativamente modificado. - Alterações no enquadramento de um edifício histórico, de tal forma que o mesmo é significativamente modificado.
Reduzida	- Alterações nos principais elementos históricos do edificado, de tal forma que o Bem se torna ligeiramente diferente. - Modificações no enquadramento de um edifício histórico, de tal forma que a alteração é apenas ligeiramente perceptível
Negligenciável	Ligeiras alterações nos elementos históricos ou na configuração do edificado, que praticamente não o afetam.
Nula	Sem alteração na constituição ou configuração.

Por fim, foi elaborada uma matriz visual, aplicando uma escala de cores, para ilustrar o cruzamento entre a importância do elemento ou atributo patrimonial com a importância do impacte, resultando no significado a atribuir ao impacte avaliado (**Quadro 2.6**)

Quadro 2.6 - Ilustração do cruzamento entre a importância do atributo patrimonial e a importância do impacte que o possa afetar.

Ação do projeto	Atributo	Impacte	Frequência da ação	Duração da ação	Reversibilidade da ação	Reversibilidade do impacte	Permanência do impacte	Magnitude do impacte	Sentido do impacte	Significado do impacte
									Positivo	Reduzido
										Moderado
										Importante
									Neutro	-
									Negativo	Reduzido
										Moderado
										Importante

3. O PROJETO DE URBANIZAÇÃO DOS TERRENOS DA FÁBRICA CÃES DE PEDRA

O projeto em avaliação, com a designação “Urbanização dos Terrenos da Fábrica Cães de Pedra” consiste, essencialmente, numa operação de urbanização de uma área localizada na freguesia de Urgezes, concelho de Guimarães, de modo a permitir a futura ocupação dessa área por um loteamento de características predominantemente habitacionais, mas também, nalguns lotes, com funções comerciais e de serviços. O proponente do projeto é a empresa HJF – IMOBILIÁRIA S.A., com sede em Guimarães.

Conforme a Memória Descritiva do loteamento, prevê-se a constituição de 18 lotes, sendo que oito lotes se destinam exclusivamente a habitação coletiva, oito lotes destinam-se a habitação coletiva conjugada com comércio, um lote destina-se a habitação coletiva conjugada com comércio e serviços e ainda um lote exclusivamente de comércio/serviços. O projeto prevê a construção de 693 fogos. Além dos lotes edificados, o projeto contempla ainda a criação de um espaço público de estadia, através da conceção de uma pequena praça, já constituído e que foi designado como Praça do Mercadona.

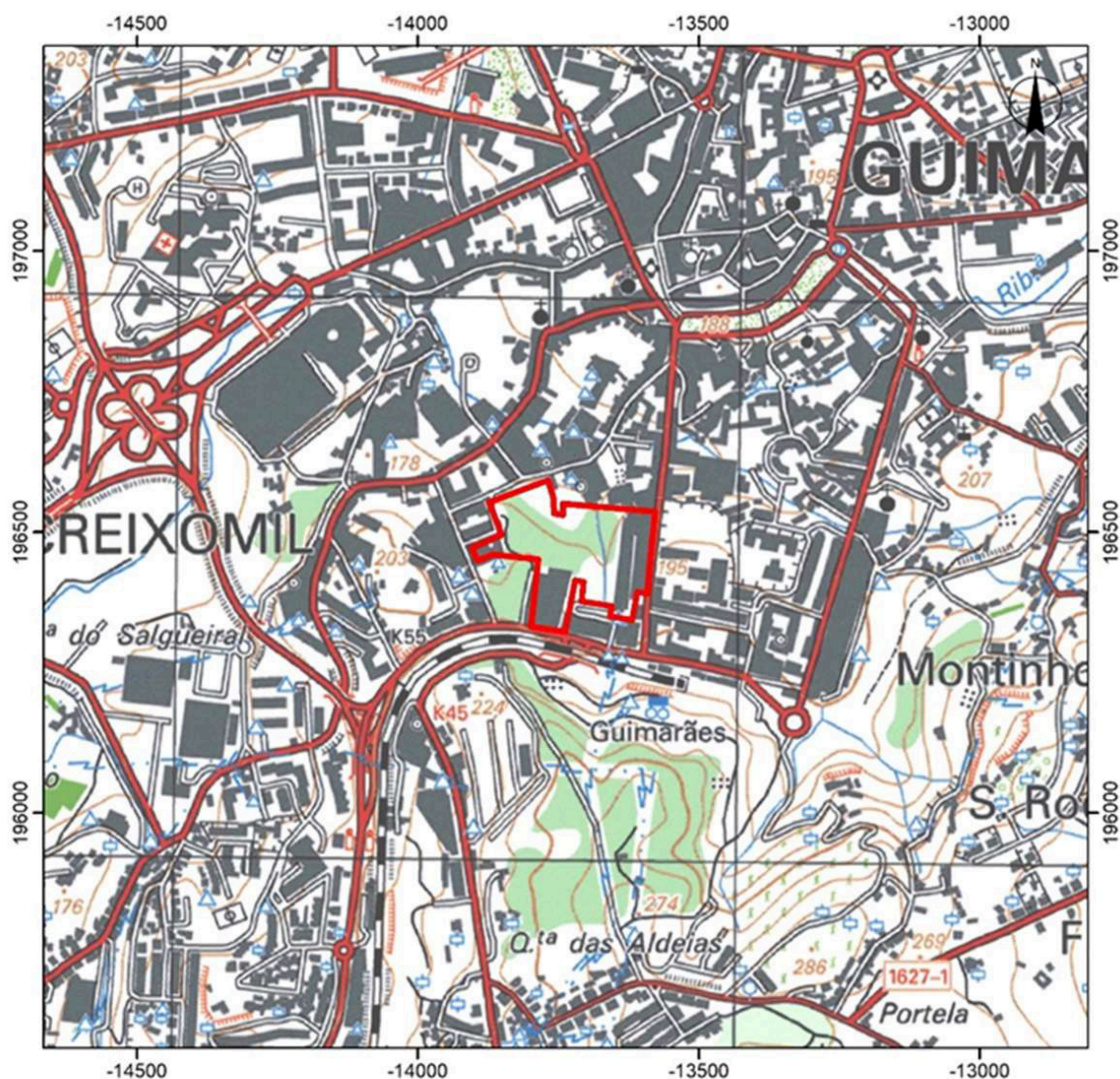
Em termos de enquadramento no Regime Jurídico de Avaliação de Impacte Ambiental (DL n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, na sua atual redação), este projeto enquadra-se no disposto na subalínea i) da alínea b) do ponto 3 do artigo 1.º do RJAIA, relativa a “projetos tipificados no anexo II do presente DL: alínea b) do n.º 10 do Anexo II do RJAIA: projeto de infraestruturas: Operações de loteamento urbano que ocupem área ≥ 10 ha ou construção superior a 500 fogos”.

O correspondente procedimento de AIA encontra-se a decorrer (Proc. AIA_28/2024), sendo a respetiva Autoridade de AIA a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte (CCDR Norte). A entidade licenciadora do projeto é a Câmara Municipal de Guimarães (CMG).

O projeto desenvolve-se numa área a infraestruturar e lotear com 53.211,02 m². Prevê a criação dos referidos 18 lotes, numa área loteada total com 28.962,87m² e uma área de implantação (excluindo espaços verdes privados) de 24.069,87m². A área bruta de construção resultante da concretização do loteamento é de 97.392,95m², repartidos por habitação (cerca de 87%), comércio (cerca de 7%) e serviços (cerca de 4%).

Esta área inscreve-se entre a Avenida D. Afonso Henriques, a nascente, a Rua Eduardo de Almeida a sul, a Rua Colégio Militar e Rua Cães de Pedra a poente e a Rua da Caldeirôa a norte, nos limitrofes sul da cidade de Guimarães, e resulta da junção de diversos prédios urbanos e rústicos, todos propriedade da entidade promotora deste projeto. De acordo com o Plano Diretor Municipal (PDM) de Guimarães (Aviso n.º 6936/2015, na sua redação atual) o terreno em causa está classificado na categoria Solo Urbano / Espaços Centrais, que se caracteriza pela coexistência das funções habitacionais, de comércio e serviços, correspondendo plenamente ao pretendido com este projeto.

Nas **Figuras 3.1 e 3.2** apresenta-se a localização esquemática do projeto sobre a Carta Militar de Portugal e sobre imagem aérea de Guimarães.



Sistema de Coordenadas: European Terrestrial Reference System
(ETRS) 1989 - Portugal TM06
Projeção: Transverse Mercator
Datum: ETRS 1989; Origem N0.00; E0.00

Legenda

Área em estudo

Figura 3.1 - Localização da área do projeto sobre a Carta Militar de Portugal.

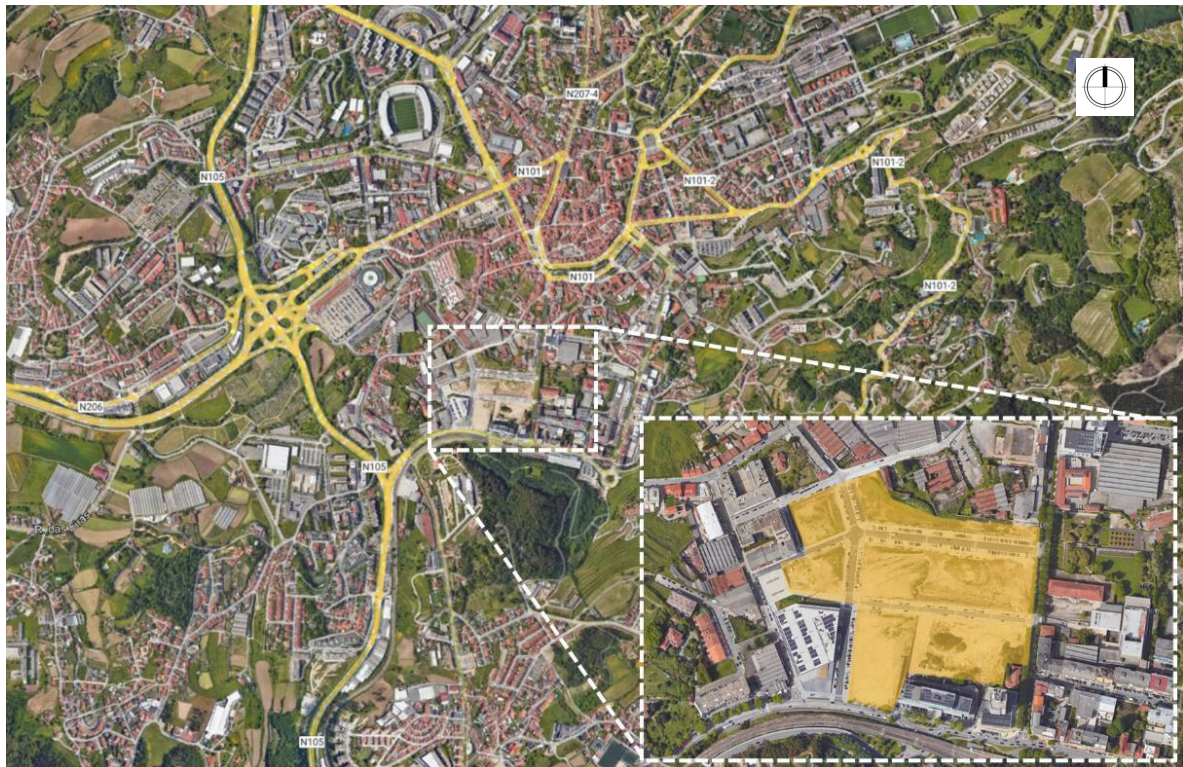


Figura 3.2 - Localização do projeto sobre imagem aérea de Guimarães.

A área de intervenção do projeto caracteriza-se por uma ocupação anterior em que dominava a indústria têxtil, com algumas unidades de produção e armazenamento que foram cessando a sua laboração desde o final do século passado, estando a sua atividade praticamente extinta a partir dos primeiros anos do presente século. A área em causa apresentava, em consequência da cessação da atividade industrial, uma situação de progressiva degradação, com o abandono dos antigos edifícios industriais e ainda de restos de parcelas agrícolas de antigas quintas, de que se pode salientar a quinta dos Cães de Pedra, cuja designação passou a estender-se a toda a área agora abrangida pela urbanização.

A requalificação urbana desta área passou pela apresentação de um Pedido de Informação Prévia (PIP) abrangendo toda a área de intervenção por parte do proponente, que sustentou o projeto “Urbanização dos Terrenos da Fábrica Cães de Pedra” com a definição dos respetivos parâmetros urbanísticos e a demarcação dos respetivos lotes, o qual teve despacho favorável da CMG em 22 de outubro de 2019.

Anteriormente ao desenvolvimento do presente projeto, ocorreram as demolições dos antigos edifícios industriais aqui localizados: a fábrica do Minhoto ou de Herculano & Pimenta, a fábrica do Cavalinho e a fábrica de Jodimonte; estas demolições, concretizadas entre março e setembro de 2020, foram feitas ao abrigo dos correspondentes alvarás, emitidos pelo Município (alvarás n.º 761/19, 130/20 e 140/20).

Outra ação prévia ao projeto, independente deste e, também, entretanto já concretizada, consistiu na construção de uma superfície comercial da marca Mercadona, que se encontra já em pleno funcionamento. Esta superfície comercial implantou-se numa parcela de terreno resultante de uma operação de destaque, autorizada pela Câmara Municipal de Guimarães, de um dos terrenos rústicos titulado pela HJF- Imobiliária, SA, e a pedido desta, tendo o novo prédio daí resultante sido adquirido pela empresa Irmãdona, a proprietária da marca Mercadona, para a construção do referido estabelecimento comercial.

Estas operações ocorreram ao abrigo de um Contrato de Urbanização celebrado entre o Município de Guimarães, a HJF - Imobiliária, SA e a Irmãdona, assinado a 30 de julho de 2020.

De forma ainda mais significativa para a situação atual da área em análise, foi emitido pelo Município um alvará de licença de obras de urbanização não abrangidas por operação de loteamento, em 14 de agosto de 2020,

para efeitos de infraestruturação urbanística de toda a área, na sequência do contrato de urbanização acima referido.

As obras consideradas nesse alvará foram as seguintes:

- Movimentação de terras necessárias à execução das infraestruturas;
- Pavimentação das áreas a ceder para arruamentos, baías de estacionamento e passeios;
- Colocação de equipamentos para recolha de resíduos urbanos;
- Tratamento das zonas verdes previstas para os arruamentos;
- Rede de abastecimento de águas;
- Rede de saneamento;
- Rede de drenagem das águas pluviais;
- Rede elétrica pública e particular;
- Postos de Transformação elétricos;
- Rede de infraestruturas de telecomunicações;
- Rede de infraestruturas de gás.

A grande maioria destas intervenções foi já realizada, devendo destacar-se a abertura de uma rede viária estruturante em malha de inspiração ortogonal, que definiu a disposição dos lotes a edificar e estabeleceu a relação viárias com os arruamentos circundantes. É constituída por uma via de sentido Sul – Norte, entretanto designada como Av. Herculano José Fernandes, entre a Rua Eduardo Manuel de Almeida, a sul, e a Rua da Caldeirôa, a norte, e daí para o centro da cidade, e duas vias paralelas entre si e perpendiculares a essa Av. Herculano José Fernandes, designadas como Rua da Indústria e Rua do Bairro C, que estabelecem a ligação da Av. D. Afonso Henriques com a Rua do Colégio Militar pelo interior da área do futuro loteamento.

Com a construção desta rede viária, e na sequência das demolições das antigas fábricas, foi feita uma significativa modelação do terreno, que atenuou a topografia muito acidentada desta área, numa encosta com pendente de sul para norte (com uma diferença de cotas entre os limites sul e norte de cerca de 30 m), agora sustentada pelos patamares definidos por aquelas vias.

Foram também já concretizadas as redes de abastecimento de água, energia e telecomunicações e as redes de drenagem de águas pluviais e residuais, além da instalação da iluminação pública e da colocação dos equipamentos para recolha de resíduos urbanos. Como referido acima, foi também já efetuada a requalificação de uma área junto à Rua dos Cães de Pedra como praça pública, que tem a designação de Praça do Mercadona.

Das obras consideradas no Contrato de Urbanização, estão por realizar, fundamentalmente, os espaços verdes, a construção de Postos de Transformação e Distribuição de energia elétrica (apenas um deles está já construído, estando previstos seis) e as ligações definitivas das redes do loteamento com as redes gerais respetivas. Está prevista, ainda, a marcação de uma via ciclável e pedonável pelo interior do loteamento, para possível ligação à Ecovia de Guimarães, definida na sua envolvente.

Falta ainda, naturalmente, a edificação dos diferentes lotes constituídos, operação que se seguirá à finalização das obras de infraestruturação. Esta edificação não estará sujeita a novos procedimentos de avaliação ambiental específicos, sem prejuízo de nos respetivos processos de licenciamento deverem ser aplicadas as medidas e condicionantes que vierem a ser estabelecidas no âmbito do procedimento de AIA em curso.

Deve ainda referir-se que o loteamento terá uma ligação pedonal com a área designada como Fábrica do Arquinho, que lhe fica contígua a Norte, e para onde o Município desenvolve o projeto de instalação de um futuro polo da Universidade do Minho, o Centro de Investigação Aeroespacial / Fibrenamics. Essa antiga fábrica é atualmente propriedade municipal, sendo igualmente da responsabilidade do Município todo o seu projeto, incluindo as ligações com a sua envolvente, mas fez parte anteriormente do conjunto de prédios propriedade

da HJF – Imobiliária, tendo passado para posse municipal no âmbito da aprovação do PIP dos Terrenos da Fábrica Cães de Pedra, como pagamento das correspondentes taxas urbanísticas daí decorrentes.

3.1 As duas propostas alternativas para o loteamento

No PIP referido acima para a Urbanização dos Terrenos da Fábrica Cães de Pedra, ficaram definidos os lotes a constituir e os parâmetros urbanísticos do futuro loteamento, disciplinando assim as obras de infraestruturação desta área e todo o desenvolvimento do projeto.

Daí resultou um quadro sinóptico que definiu as funções a estabelecer em cada lote, com a distribuição das funções habitacional, comercial e de serviços, e o número de pisos acima e abaixo do solo em cada um desses lotes.

O desenvolvimento do projeto implicou a definição da implantação de cada edifício a ser construído em cada lote, bem assim como o número máximo de pisos e a altura média de cada lote, variando o número de pisos acima da cota de soleira entre três e seis pisos e abaixo da cota de soleira entre um e três. Projetaram-se quatro lotes com esse máximo de seis pisos acima da cota de soleira, sendo a altura mais elevada prevista de 22 metros, no lote 6.

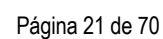
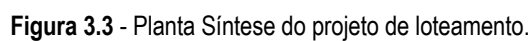
A estratégia que esta operação define corresponde a uma intenção clara de, por um lado, cerzir e estruturar os limites da propriedade com a rede viária construída da envolvente consolidada; por outro lado, propõe uma rede viária regular, estruturante, capaz de gerar espaços livres bem definidos e com propósito para a cidade, nomeadamente a ligação criada entre a Rua Eduardo Manuel de Almeida e a Rua da Caldeirôa, pela já referida Av. Herculano José Fernandes, assim como a permeabilidade ao próprio loteamento, pelas circulações nas Ruas da Indústria e do Bairro C.

Por outro lado, o edificado envolvente apresenta-se bastante heterogéneo. A proposta desenvolvida procurou conciliar dois diferentes “tipos” de edificado, que limitam a propriedade. A norte, a proposta relaciona-se com uma estrutura mais densa e consolidada, com predomínio da função habitacional, mas contendo mais variedade de funções urbanas, típica de centros urbanos tradicionais; a parte sul do terreno confronta-se com edificado desenvolvido em altura e mais disperso, ressaltando as funções hoteleiras e terciárias.

A estrutura viária da envolvente também é caracterizada por esta heterogeneidade. A propriedade a lotear é limitada, a norte, por vias mais condicionadas, de menor dimensão e com traçado irregular, enquanto a sul as vias estão mais próximas da imagem das redes mais rápidas, de limite ou circulares.

Foi o projeto assim desenvolvido que foi submetido ao procedimento de AIA em curso, da Urbanização dos Terrenos da Fábrica Cães de Pedra.

Nas imagens seguintes, apresentam-se a planta síntese do projeto desenvolvido e os correspondentes perfis e alçados.



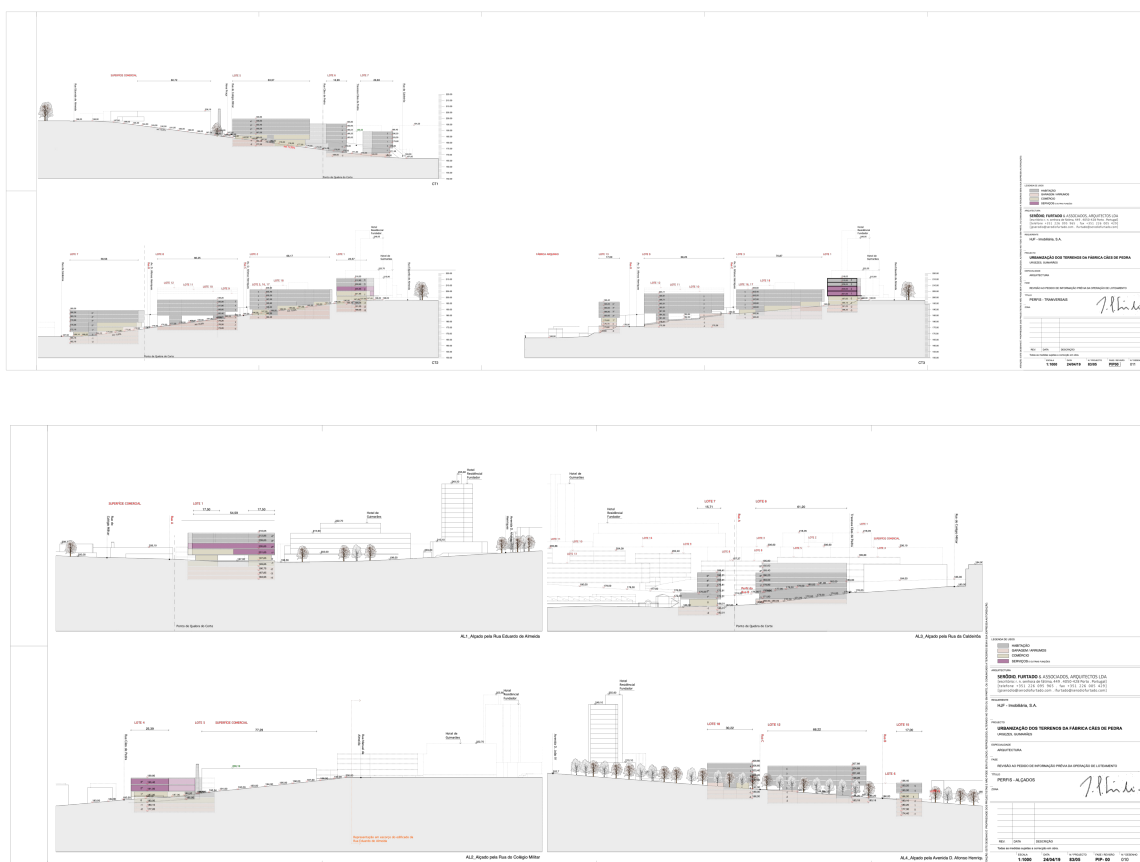


Figura 3.4 - Perfis e alçados, transversais e longitudinais.

No entanto, no decurso do procedimento de AIA viria a surgir a oportunidade e o interesse em definir uma alternativa a esse projeto, essencialmente sobre a definição de implantação do edificado nalguns dos lotes considerados e, mesmo, quanto ao número de pisos acima da soleira nalguns desses lotes.

Esta possibilidade surgiu no âmbito da consulta com diversas entidades, nomeadamente a CMG, sendo admitida pela Autoridade de AIA neste processo no âmbito da apresentação das respostas ao Pedido de Elementos Adicionais ao EIA, essencialmente com o objetivo de avaliar, e procurar mitigar, os potenciais impactes das futuras edificações sobre o bem classificado Património Mundial, o Centro Histórico de Guimarães e Zona de Couros, quer sobre este bem no seu conjunto, e naturalmente sobre os seus valores de integridade e autenticidade, quer potenciais impactes de maior proximidade sobre as áreas limítrofes ao loteamento, a norte e nascente, já integrantes da zona tampão do CHGZC (Anexo 20 do EIA). A discussão dos impactes sobre o bem classificado é tratada na secção seguinte do EIP.

Nesse sentido, foi desenvolvido um projeto alternativo ao que foi elaborado na sequência do PIP aprovado, e que doravante se designará por **Proposta PIP**, tendo esta alternativa passado a ser designada como **Proposta Alternativa**.

Naturalmente, esta Proposta Alternativa segue na totalidade os objetivos e estratégias para o loteamento já anteriormente definidos, bem como a disciplina imposta pela definição dos lotes a constituir e os respetivos parâmetros urbanísticos gerais, inscrevendo-se integralmente, de igual modo, nas condições resultantes das obras de urbanização já constituídas e previstas no contrato de urbanização celebrado entre as partes intervenientes, nomeadamente quanto à estrutura viária construída e correspondentes circulações, e às redes de abastecimento e saneamento igualmente já realizadas.

A alternativa desenvolvida incidiu, essencialmente, sobre a posição relativa de implantação dos edifícios nalguns dos lotes, assim como a sua cêrcea e correspondente volumetria, havendo ainda um ajustamento dos

perfis dos passeios, com o consequente alargamento e qualificação das áreas de uso público pedonal, e acertos pontuais com os limites das propriedades vizinhas.

Foram mantidas, necessariamente, as funções habitacional, comercial e de serviços previstas para o loteamento, assim como a sua repartição relativa pela área a edificar, além do mesmo número de 693 fogos a criar.

O Projeto Alternativo implicou a redução da volumetria nos lotes 6, 7 e 13, na proximidade à Fábrica do Arquinho e na frente com a Rua da Caldeirôa, e adequar os lotes 14 e 15, em implantação e cêrcea, à frente da Av. D. Afonso Henriques e aos projetos para aí previstos e já aprovados pela CMG.

Estas alterações tiveram como consequência, para garantir os objetivos do loteamento e os seus parâmetros urbanísticos gerais, uma reafetação de volumetrias e funções aos restantes lotes projetados, com a deslocação da área perdida na redução do edificado nalguns lotes para a área central do projeto, com uma maior densificação dessa área.

Faz-se notar que essa deslocação de área não faz exceder a área total aprovada no PIP, nem produz aumento notável das cêrceas desse projeto. Tal resultado é produto da alteração do perfil topográfico do jardim central do projeto, 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, otimiza 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.

Em termos de pisos, a Proposta Alternativa mantém o máximo de seis pisos acima da soleira, agora em seis dos lotes, e tem uma variação entre um e cinco pisos abaixo da soleira.

Foi ainda considerada uma maior definição arquitetónica dos edifícios, em relação às suas fachadas e empenas. Os edifícios longitudinais da 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.

Os lotes orientados norte-sul são de um tipo, e os nascente-poente de outro. Deste modo, refletem a estratégia geral de distribuição dos lotes, em que os lotes periféricos do projeto rematam o tecido existente e os lotes centrais se articulam com o parque/jardim central. Os lotes norte-sul, longitudinais, deverão considerar varandas recuadas nas salas, e janelas de parapeito opaco, de modo a produzir uma adequada proteção 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 proteção 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 proteção solar, de dimensão adequada. Desta estratégia resultam grandes áreas de aberturas em todo o perímetro dos edifícios.

Refira-se ainda que não ocorrem situações de empenas cegas em quaisquer dos edifícios a construir.

Por último, há ainda a notar que o conjunto de modificações constantes da Proposta Alternativa resultou também numa redução da área total loteada, dos 28.962 m² da Proposta PIP para 26.503 m² na Proposta Alternativa.

Nas imagens seguintes, apresentam-se a planta síntese do projeto desenvolvido na Proposta Alternativa e os correspondentes perfis e alçados.

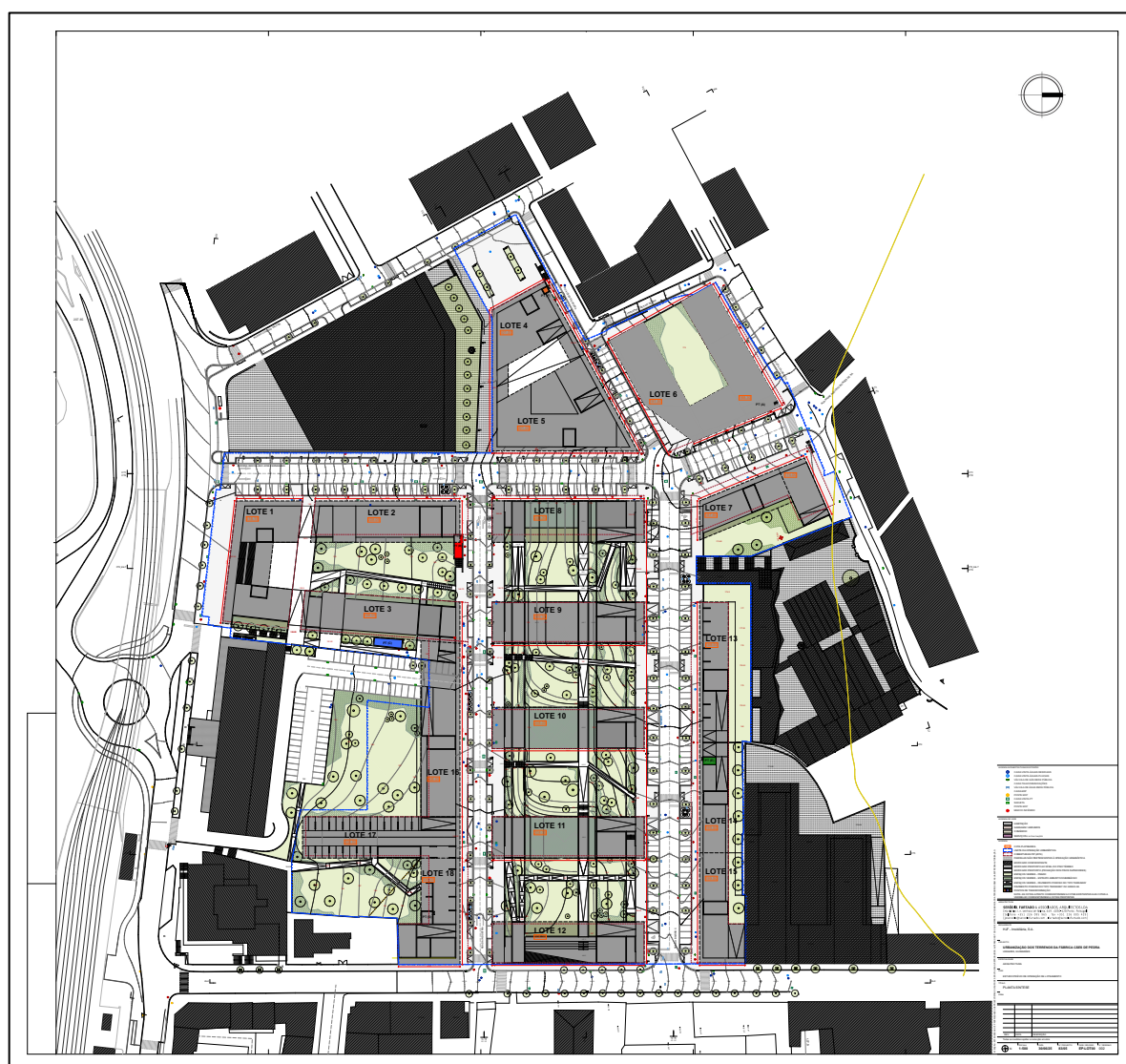


Figura 3.5 - Planta Síntese da Proposta Alternativa.



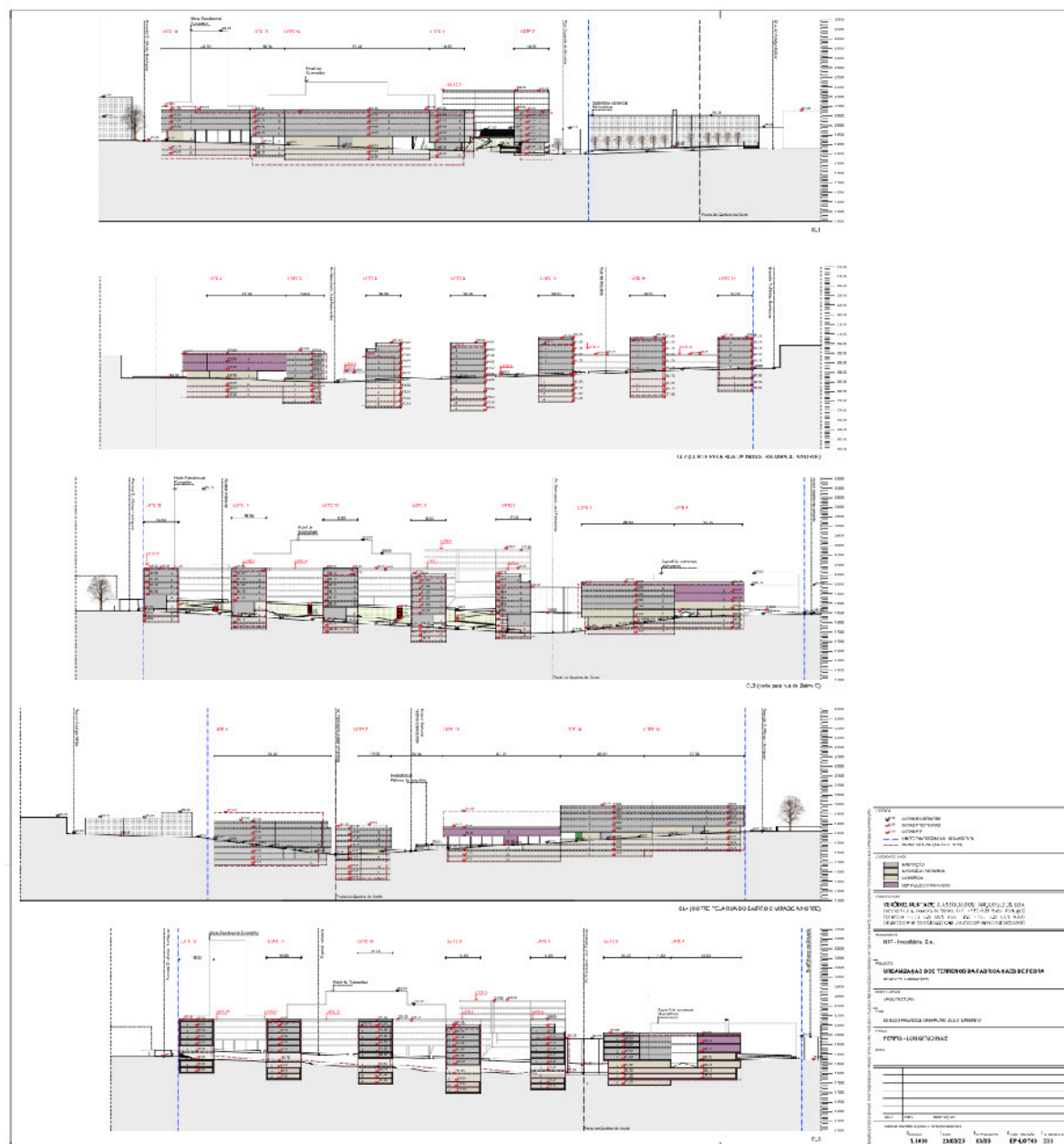


Figura 3.8 - Perfis longitudinais da Proposta Alternativa.

No **Quadro 3.1**, extraído dos quadros sinópticos do projeto, apresenta-se a comparação dos principais parâmetros urbanísticos da Proposta PIP (em redondo) com a Proposta Alternativa (em *itálico, a azul*).

Quadro 3.1 - Parâmetros urbanísticos gerais da Proposta PIP e da Proposta Alternativa (*em itálico*).

Lote	Finalidade	Área do Lote (m²)	Fogos (un.)	Nº de Pisos (Acima cota soleira / Abaixo da cota soleira) (un.)
Lote 1	Habitação + Comércio + Serviços	2127,61	21	5/3
	<i>Habitação + Comércio</i>	<i>1582,58</i>	<i>58</i>	<i>6/3</i>
Lote 2	Habitação + Comércio	1141,45	39	6/1
	<i>Habitação + Comércio</i>	<i>1120,68</i>	<i>38</i>	<i>6/1</i>
Lote 3	Habitação + Comércio	1225,27	43	6/1
	<i>Habitação + Comércio</i>	<i>1204,64</i>	<i>41</i>	<i>6/1</i>
Lote 4	Comércio + Serviços	1764,62	0	3/2
	<i>Comércio + Serviços</i>	<i>1092,12</i>	<i>0</i>	<i>4/2</i>
Lote 5	Habitação + Comércio	1893,46	55	4/2
	<i>Habitação + Comércio</i>	<i>1483,75</i>	<i>50</i>	<i>5/3</i>
Lote 6	Habitação	3096,96	94	6/2
	<i>Habitação + Comércio</i>	<i>2738,45</i>	<i>70</i>	<i>5/2</i>
Lote 7	Habitação + Comércio	1184,39	32	6/2
	<i>Habitação + Comércio</i>	<i>1625,23</i>	<i>17</i>	<i>6/2</i>
Lote 8	Habitação	1271,42	37	5/2
	<i>Habitação + Comércio</i>	<i>1153,26</i>	<i>58</i>	<i>6/4</i>
Lote 9	Habitação	1125,74	47	5/2
	<i>Habitação</i>	<i>1153,26</i>	<i>60</i>	<i>5/5</i>
Lote 10	Habitação	1125,74	47	5/2
	<i>Habitação</i>	<i>1153,26</i>	<i>60</i>	<i>6/4</i>
Lote 11	Habitação	1125,74	47	5/2
	<i>Habitação</i>	<i>1153,26</i>	<i>51</i>	<i>5/4</i>
Lote 12	Habitação	1271,42	40	4/3
	<i>Habitação</i>	<i>1153,26</i>	<i>43</i>	<i>5/3</i>
Lote 13	Habitação + Comércio	1558,67	29	5/2
	<i>Serviços</i>	<i>1531,08</i>	<i>0</i>	<i>2/3</i>
Lote 14	Habitação + Comércio	1206,59	26	4/2
	<i>Habitação + Comércio</i>	<i>901,48</i>	<i>21</i>	<i>5/3</i>

Lote	Finalidade	Área do Lote (m²)	Fogos (un.)	Nº de Pisos (Acima cota soleira / Abaixo da cota soleira) (un.)
Lote 15	Habitação + Comércio	1204,91	21	3/2
	Habitação + Comércio	932,10	18	4/3
Lote 16	Habitação + Comércio	2322,65	44	5/2
	Habitação + Comércio	2418,84	43	5/2
Lote 17	Habitação	2878,60	40	5/2
	Habitação	2507,53	41	5/2
Lote 18	Habitação	1437,63	31	5/2
	Habitação + Comércio	1284,08	24	4/2
TOTAL	Habitação, Comércio e Serviços	28962,87	693	87/36
	Habitação, Comércio e Serviços	26503,00	693	90/49

4. O CENTRO HISTÓRICO DE GUIMARÃES E ZONA DE COUROS, PATRIMÓNIO MUNDIAL

Na secção de Introdução deste EIP foi já feita a identificação do bem classificado Património Mundial Centro Histórico de Guimarães e Zona de Couros, ampliação à Zona de Couros, aprovada na 45.ª sessão alargada do Comité do Património Mundial da UNESCO, em Riade (Arábia Saudita), em 19-09-2023 (e formalizada entre nós no sistema nacional do património classificado pelo Aviso n.º 6035/2024, de 20 de março, que classifica o CHGZC como Monumento Nacional e a respetiva zona tampão como Zona Especial de Proteção) da área originalmente classificada que se confinava ao Centro Histórico de Guimarães, inscrito na Lista de Bens Património Mundial desde 2001, na 25.ª sessão do Comité do Património Mundial realizada em Helsínquia (Finlândia), na categoria de *Centro Histórico*.

Conforme se justifica na **Declaração de Valor Universal Excepcional**:

“Fundado no século X, o Centro Histórico de Guimarães tornou-se na primeira capital de Portugal no século XII. O seu centro histórico, incluindo a sua zona extramuros conhecida como Zona de Couros, é um exemplo extremamente bem preservado e autêntico da evolução de uma povoação medieval para uma cidade moderna, com a sua rica tipologia construtiva exemplificando o desenvolvimento específico da arquitetura portuguesa entre o século XV e o século XIX, através do uso consistente de materiais e técnicas de construção tradicionais. Esta variedade de diferentes tipos de construções documenta as respostas às necessidades em evolução da comunidade, tanto para fins residenciais como proto industriais. Desenvolveu-se, então, um tipo particular de construção medieval com piso térreo em granito encimado por estrutura em madeira e taipa. Esta técnica foi transmitida às colónias portuguesas em África e no Novo Mundo, tornando-se um dos seus traços característicos.

O Centro Histórico de Guimarães e Zona de Couros distingue-se, sobretudo, pela integridade do seu edificado historicamente autêntico. Exemplos do período que medeia entre 950 e 1498 incluem os dois polos em torno dos quais inicialmente se desenvolveu Guimarães intramuros; o castelo, a norte, e o complexo monástico, a sul. A cidade expandiu-se extramuros em torno dos complexos monásticos dos Franciscanos e dos Dominicanos. O período entre 1498 e 1693 é caracterizado pela edificação de grandes casas, pelo desenvolvimento de equipamentos públicos e pelo traçado das praças da cidade. Embora tenham sofrido algumas alterações durante a época moderna, o Centro Histórico de Guimarães e a Zona de Couros mantiveram o seu traçado urbano medieval. A continuidade da utilização de tecnologias tradicionais, a preservação e as alterações graduais contribuíram para uma paisagem urbana excepcionalmente harmoniosa.” (Aviso n.º 6035/2024).

Esta Declaração teve por base os seguintes critérios para a classificação do CHGZC:

Critério (ii): Guimarães, com a sua proto industrial Zona de Couros, reveste-se de considerável importância universal devido ao facto de as técnicas de construção especializadas ali desenvolvidas na Idade Média terem sido transmitidas às colónias portuguesas em África e no Novo Mundo, tornando-se uma característica distintiva.

Critério (iii): A história inicial de Guimarães está intimamente associada ao estabelecimento da identidade e da língua nacionais portuguesas no século XII. A Zona de Couros testemunha a riqueza que a independência trouxe a Guimarães e que possibilitou o seu contínuo e harmonioso desenvolvimento urbano e arquitetónico até finais do século XIX.

Critério (iv): O Centro Histórico de Guimarães e a Zona de Couros constituem uma cidade excepcionalmente bem preservada, que ilustra a evolução de determinados tipos de construção desde o povoado medieval até à cidade atual, particularmente nos séculos XV-XIX.

Os onze **atributos** definidos pela UNESCO, **que asseguram o VUE do CHGZC** são os seguintes:

1.* Enquadramento urbanístico da cidade definido pelo castelo no topo da colina, complexo monástico à cota intermédia e desenvolvimentos urbanos que os rodeiam, delimitados por uma muralha defensiva, bem como os conjuntos industriais desenvolvidos à cota baixa, ao longo do rio de Couros,

e os conjuntos urbanos e conventuais que os envolvem; preservando a sua estratigrafia histórica, morfologia, silhueta da paisagem urbana e integridade territorial.

2. Morfologia urbana medieval que define a configuração espacial e material dos espaços públicos, das propriedades/lotês e do ambiente construído.

3. Diversidade de tipologias edificadas que ilustram a evolução da arquitetura portuguesa, particularmente desde o século XV até ao XIX.

4. Integridade do conjunto edificado preservando a multiplicidade de formas, volumes, contornos, escalas, implantações, configuração histórica dos lotês e a relação estabelecida tanto com o espaço público como com os logradouros privados/espaços não edificados.

5. Utilização consistente de materiais construtivos tradicionais, nomeadamente granito local, madeira, argamassas à base de cal e tintas de óleo para madeiras; e técnicas desenvolvidas na Idade Média, nomeadamente taipas de rodízio e de fasquio, combinadas com alvenarias de granito, coberturas e pisos em madeira, ou lajeados de granito.

6. Composição formal e material dos edifícios, considerando o desenho das fachadas e os seus elementos constituintes: varandas, caixilharias e portadas de madeira, gradeamentos em madeira e em ferro forjado, empenas, revestimentos (azulejos, telhas de barro, soletos de ardósia), cores e texturas; bem como coberturas e seus elementos tradicionais: telhas de barro, lanternins e clarabóias.

7. Estratigrafia histórica/arqueológica dos edifícios e esquema interior com ênfase nas escadas e elementos decorativos como cantarias talhadas, elementos de madeira pintada, tetos em estuque e frescos nas paredes, preservando as especificidades individuais de cada propriedade na diversidade geral do conjunto.

8 Qualidade urbana do Centro Histórico definida pelos usos do espaço público e do património construído, nomeadamente pela preservação da função habitacional como uso dominante.

9. Qualidade urbana da Zona de Couros definida pelas características das antigas fábricas de curtumes: os tanques de curtimenta, a forma das propriedades, os volumes edificados, os secadouros em estrutura e ripados de madeira pintada; a topografia e hidrografia do local, nomeadamente os canais e linhas de água; bem como o contexto envolvente com residências de comerciantes, industriais e operários, relacionados com as antigas manufaturas.

10.** Comunidade, maioritariamente definida pelos moradores, as associações locais (cívicas, religiosas, comerciais e culturais) e os comerciantes tradicionais.

11.*** Local de elevado significado simbólico, histórico e cultural, preservando práticas e expressões tradicionais de património intangível.

*Atributo revisto e ampliado em consequência da inclusão da Zona de Couros como área Património Mundial.

**Atributo acrescentado em consequência da inclusão da Zona de Couros como área Património Mundial.

***Anteriormente à inclusão de um novo atributo (9) relativo à Zona de Couros correspondiam aos atributos 9 e 10.

Atendendo aos critérios de *Integridade* e *Autenticidade*, a classificação considerou:

Integridade

Os limites do Centro Histórico de Guimarães e Zona de Couros englobam todos os elementos necessários à expressão do seu valor universal excecional, incluindo um tipo particular de construção desenvolvida na Idade Média, utilizando granito combinado com estruturas em madeira, e um edificado bem preservado que representa a evolução das tipologias construtivas entre a Idade Média

e o século XIX. Este desenvolvimento está documentado na rica variedade de diferentes tipos de edifícios, em resposta às crescentes necessidades da comunidade para fins residenciais e de produção. O Centro Histórico de Guimarães não sofre excessivamente dos efeitos adversos do desenvolvimento e/ou do abandono, embora a Zona de Couros necessite de uma estratégia urgente de conservação e reabilitação. As pressões do desenvolvimento e da gentrificação relacionadas com o aumento do turismo podem ameaçar, ao longo do tempo, a integridade deste património.

Autenticidade

O Centro Histórico de Guimarães e Zona de Couros detêm autenticidade no que respeita à sua localização e enquadramento, formas e traçados, e materiais e componentes. Conseguiu preservar a sua estratigrafia histórica e integridade territorial. As distintas fases de desenvolvimento estão bem integradas no plano deste território.

Além dos atributos conferentes de VUE, na área do CHGZC e na sua zona também identificam-se outros atributos, também contribuintes para a importância patrimonial do bem classificado, que se podem considerar de nível nacional e de nível local, seguindo a metodologia proposta pelo *Guidance and Toolkit* (ver **Quadro 2.1**, na secção 2 deste EIP). De nível nacional, são considerados os valores patrimoniais classificados como Monumento Nacional ou Imóvel de Interesse Público, de acordo com o regime jurídico da classificação de bens imóveis de interesse cultural (DL n.º 309/2009), a saber:

Monumentos Nacionais

- - Castelo de Guimarães (Decreto de 27-08-2008 e Decreto de 16-06-1910, ZEP Portaria de 24-11-1951 e Portaria de 15-04-1955)
- - Claustros da Igreja de S. Domingos (Decreto de 16-06-1910, ZEP Portaria de 16-08-1960)
- - Cruzeiro da Senhora da Guia (Decreto de 16-06-1910)
- - Igreja de Nossa Senhora da Oliveira (Decreto de 16-06-1910, ZEP Portaria de 1-02-1956)
- - Igreja de S. Miguel (Decreto de 16-06-1910, ZEP Portaria de 24-11-1951 e Portaria de 15-04-1955)
- - Muralhas de Guimarães (Decreto de 16-06-1910, ZEP Portaria de 11-04-1958)
- - Paço dos Duques de Bragança (Decreto de 16-06-1910, ZEP Portaria de 24-11-1951 e Portaria de 15-04-1955)
- - Paços Municipais (Decreto de 16-06-1910, ZEP Portaria de 1-02-1956)
- - Padrão comemorativo da Batalha do Salado, ou da Senhora da Vitória (Decreto n.º 37 366, de 5-04-1949, ZEP Portaria de 1-02-1956)
- - Padrão de D. João I, ou de S. Lázaro (Decreto de 16-06-1910, ZEP Portaria de 11-04-1958)

Imóveis de Interesse Público

- - Capela de Santa Cruz (Decreto n.º 29/84, de 25-06-1984)
- - Casa dos Lobos Machados (Decreto n.º 129/77, de 29-09-1977)
- - Conjunto da Rua de D. João I (Decreto n.º 735/74 de 21-12-1974)
- - Convento das Capuchinhas, ou da Madre de Deus (Decreto n.º 8/83, de 24-01-1983)
- - Convento de S. Francisco (Decreto n.º 30 762, de 26-09-1940, Decreto n.º 39 175, de 17-04-1953, e Decreto n.º 735/74, de 21-12-1974)
- - Cruzeiro do adro de S. Francisco (Decreto n.º 45 327, de 25-10-1963)
- - Igreja de Nossa Senhora da Consolação, ou de S. Gualter (Decreto n.º 45/93, de 30-11-1993)
- - Igreja de S. Domingos (Decreto n.º 42 255, de 8-05-1959, ZEP Portaria de 16-08-1960)

- Misericórdia de Guimarães (Decreto n.º 735/74 de 21-12-1974)
- Prédio na Rua Egas Moniz, 113 (Decreto n.º 95/78, de 12-09-1978)

Todos estes imóveis se situam no interior do centro urbano de Guimarães, mas nenhum deles se localiza na proximidade da área de intervenção do projeto ou estabelece com ele uma relação direta funcional ou visual.

Na área classificada, e na própria área de intervenção do projeto, encontram-se ainda diversos outros elementos patrimoniais classificados como de Interesse Municipal ou, mesmo, sem qualquer classificação, mas que se podem considerar de interesse local, pela sua representatividade ou referência à zona, ou pela sua valorização pelos usos sociais existentes ou previstos para os mesmos, constituindo o nível local dos atributos patrimoniais.

Pela sua proximidade à área do projeto, devem destacar-se neste **nível local** a **antiga Fábrica do Arquinho**, a **Ponte da Madroa / Vila Nova**, a **Fábrica da Madroa**, a **Fábrica Luciano** e o **Palácio Vila Flor**. No interior da área de intervenção do projeto, consideram-se a **chaminé da antiga Fábrica de Jodimonte** e o **portal da antiga Quinta dos Cães de Pedra**, elementos vestigiais ainda presentes das anteriores ocupações industriais e rurais desta área limítrofe de Guimarães.

Estes elementos patrimoniais foram objeto de descrição e análise no relatório de trabalhos arqueológicos integrado no EIA da Urbanização dos Terrenos da Fábrica Cães de Pedra (Anexo 11* do EIA). A sua localização pode ser vista na figura seguinte, assinalando-se também as antigas instalações industriais (fábricas do Minhoto, do Cavalinho e de Jodimonte), entretanto demolidas.

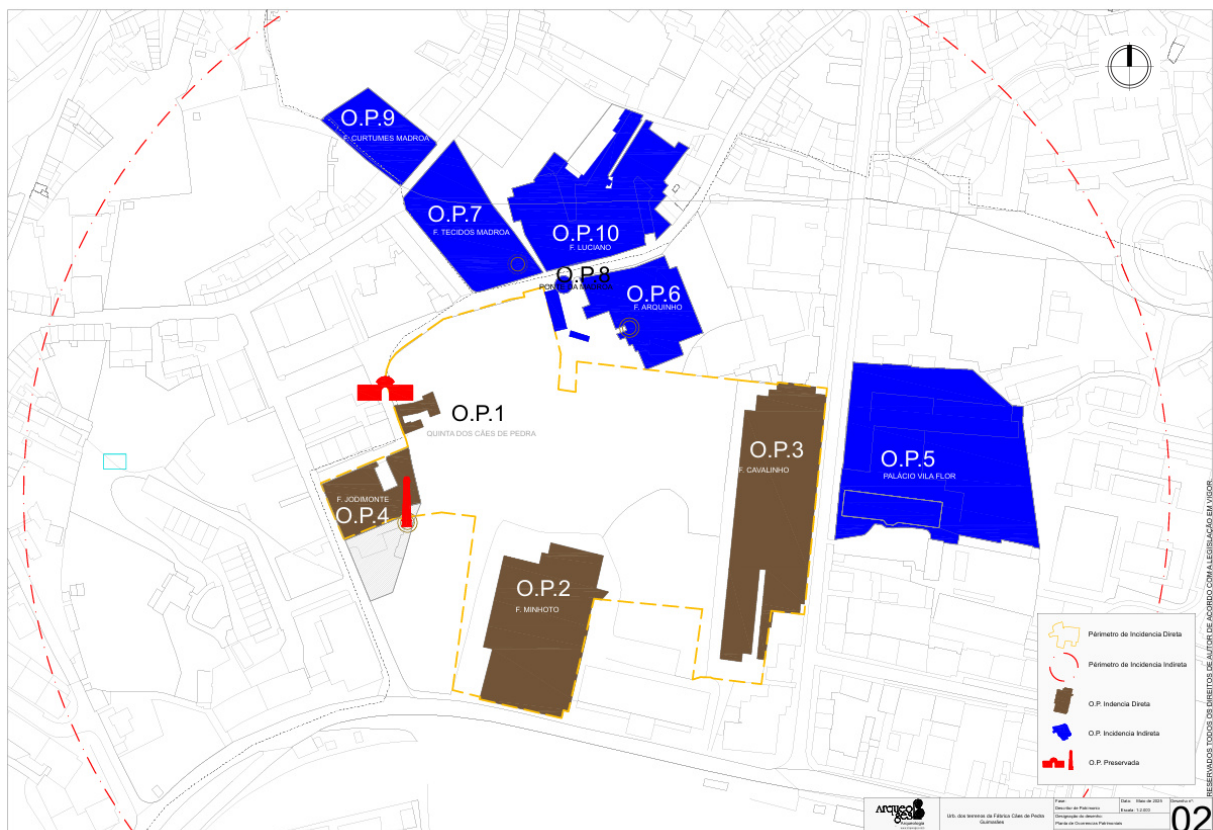


Figura 4.1 - Elementos patrimoniais na área do projeto e na envolvente próxima.

5. AVALIAÇÃO DE IMPACTES

Nesta secção do EIP desenvolve-se a análise dos potenciais impactes decorrentes da construção do projeto Urbanização dos Terrenos da Fábrica Cães de Pedra e da exploração do futuro loteamento a que o projeto dará origem, sobre o Centro Histórico de Guimarães e Zona de Couros, bem classificado como Património Mundial, com a aplicação da metodologia apresentada na secção 2, seguindo as orientações propostas no *Guidance and Toolkit* da UNESCO.

Trata-se, consequentemente, de uma abordagem diferenciada da que foi feita no tratamento do fator Património Cultural do EIA (Anexo 11* do EIA), embora naturalmente considere as avaliações aí realizadas e que tenham também como objeto os valores patrimoniais agora aqui evidenciados, relativos ao CHGZC, quer considerado no seu conjunto, quer quanto aos atributos que o suportam.

Os impactes poderão ser diretos ou indiretos, quer para a fase de construção, quer para a fase de exploração, considerando-se necessariamente as ações ou componentes do projeto específicas de cada uma dessas fases. Nessa identificação e avaliação de impactes procurar-se-á verificar se existe distinção significativa entre as propostas alternativas agora consideradas (Proposta PIP e Proposta Alternativa), de modo a justificar a eventual preferência por uma delas na perspetiva de ser a que melhor evita, ou mitiga, a afetação do bem classificado.

Em causa estão, fundamentalmente, os impactes que possam resultar da interferência direta ou indireta do projeto nos atributos do bem classificado, podendo afetar os seus critérios de Autenticidade e de Integridade.

Como tal, identificaram-se os seguintes **atributos no bem CHGZC**, conforme a Tabela 1 do *Guidance and Toolkit*:

Quadro 5.1 - Valores patrimoniais e atributos do Centro Histórico de Guimarães e Zona de Couros.

Nível de reconhecimento	Valores patrimoniais	Atributos*	Fontes de informação
VUE	Guimarães, com a sua proto industrial Zona de Couros, reveste-se de considerável importância universal devido ao facto de as técnicas de construção especializadas ali desenvolvidas na Idade Média terem sido transmitidas às colónias portuguesas em África e no Novo Mundo, tornando-se uma característica distintiva	5. Utilização consistente de materiais construtivos tradicionais, nomeadamente granito local, madeira, argamassas à base de cal e tintas de óleo para madeiras; e técnicas desenvolvidas na Idade Média, nomeadamente taipas de rodízio e de fasquio, combinadas com alvenarias de granito, coberturas e pisos em madeira, ou lajeados de granito	Aviso n.º 6035/2024/2, de 20 de março; Extensão do Património Mundial (2023), Câmara Municipal de Guimarães. https://www.cm-guimaraes.pt/municipio/patrimonio-mundial/extensao-do-patrimonio-mundial-2023 ; Centro Histórico de Guimarães e Zona de Couros. Plano de Gestão 2021-2026. Câmara Municipal de Guimarães. https://www.cm-guimaraes.pt/municipio/patrimonio-mundial/plano-de-gestao-2021-2026
		6. Composição formal e material dos edifícios, considerando o desenho das fachadas e os seus elementos constituintes: varandas, caixilharias e portadas de madeira, gradeamentos em madeira e em ferro forjado, empenas, revestimentos (azulejos, telhas de barro, soletos de ardósia), cores e texturas; bem como	

		coberturas e seus elementos tradicionais: telhas de barro, lanternins e claraboias.	
		7. Estratigrafia histórica/arqueológica dos edifícios e esquema interior com ênfase nas escadas e elementos decorativos como cantarias talhadas, elementos de madeira pintada, tetos em estuque e frescos nas paredes, preservando as especificidades individuais de cada propriedade na diversidade geral do conjunto	
	A história inicial de Guimarães está intimamente associada ao estabelecimento da identidade e da língua nacionais portuguesas no século XII. A Zona de Couros testemunha a riqueza que a independência trouxe a Guimarães e que possibilitou o seu contínuo e harmonioso desenvolvimento urbano e arquitetónico até finais do século XIX.	9. Qualidade urbana da Zona de Couros definida pelas características das antigas fábricas de curtumes: os tanques de curtimenta, a forma das propriedades, os volumes edificadas, os secadouros em estrutura e ripados de madeira pintada; a topografia e hidrografia do local, nomeadamente os canais e linhas de água; bem como o contexto envolvente com residências de comerciantes, industriais e operários, relacionados com as antigas manufaturas	Aviso n.º 6035/2024/2, de 20 de março; Extensão do Património Mundial (2023), Câmara Municipal de Guimarães. https://www.cm-guimaraes.pt/municipio/patrimonio-mundial/extensao-do-patrimonio-mundial-2023 ; <i>Centro Histórico de Guimarães e Zona de Couros. Plano de Gestão 2021-2026.</i> Câmara Municipal de Guimarães. https://www.cm-guimaraes.pt/municipio/patrimonio-mundial/plano-de-gestao-2021-2026 .
		10. Comunidade, maioritariamente definida pelos moradores, as associações locais (cívicas, religiosas, comerciais e culturais) e os comerciantes tradicionais	
		11. Local de elevado significado simbólico, histórico e cultural, preservando práticas e expressões tradicionais de património intangível	
	O Centro Histórico de Guimarães e a Zona de Couros constituem uma cidade excecionalmente bem preservada, que ilustra a evolução de determinados tipos de construção desde o povoado medieval até à cidade atual, particularmente nos séculos XV-XIX	1. Enquadramento urbanístico da cidade definido pelo castelo no topo da colina, complexo monástico à cota intermédia e desenvolvimentos urbanos que os rodeiam, delimitados por uma muralha defensiva, bem como os conjuntos industriais desenvolvidos à cota baixa, ao longo do rio de Couros, e	Aviso n.º 6035/2024/2, de 20 de março; Extensão do Património Mundial (2023), Câmara Municipal de Guimarães. https://www.cm-guimaraes.pt/municipio/patrimonio-mundial/extensao-do-patrimonio-mundial-2023 ; <i>Centro Histórico de Guimarães e Zona de Couros. Plano de</i>

		os conjuntos urbanos e conventuais que os envolvem; preservando a sua estratigrafia histórica, morfologia, silhueta da paisagem urbana e integridade territorial.	Gestão 2021-2026. Câmara Municipal de Guimarães. https://www.cm-guimaraes.pt/municipio/patrimonio-mundial/plano-de-gestao-2021-2026 .
		2. Morfologia urbana medieval que define a configuração espacial e material dos espaços públicos, das propriedades/lotas e do ambiente construído	
		3. Diversidade de tipologias edificadas que ilustram a evolução da arquitetura portuguesa, particularmente desde o século XV até ao XIX	
		4. Integridade do conjunto edificado preservando a multiplicidade de formas, volumes, contornos, escalas, implantações, configuração histórica dos lotes e a relação estabelecida tanto com o espaço público como com os logradouros privados/espços não edificados	
		8. Qualidade urbana do Centro Histórico definida pelos usos do espaço público e do património construído, nomeadamente pela preservação da função habitacional como uso dominante	
Nacional	Valores patrimoniais classificados como Monumento Nacional ou Imóvel de Interesse Público	Cada um dos valores patrimoniais classificados como MN ou IIP (ver lista p. 32-33)	Património Cultural, IP. https://www.patrimoniocultural.gov.pt/pesquisar/
Local	Valores classificados como de interesse municipal ou valorizados localmente, localizados na proximidade da área do projeto	Antiga Fábrica do Arquinho**	Ricardo Erasun (2025), <i>Urbanização dos Terrenos da Fábrica Cães de Pedra, em Guimarães. EIA - Descritor de Património</i> .
		Ponte da Madroa**	
		Fábrica da Madroa**	
		Fábrica Luciano**	
		Palácio Vila Flor**	
		Portal da Quinta Cães de Pedra	
		Chaminé da antiga fábrica Jodimonte	

* A numeração dos atributos conferentes de VUE corresponde à numeração atribuída no Aviso n.º 6035/2024 (ver secção 4).

** Elementos localizados na ZEP do CHGZC.

Conforme a grelha proposta no **Quadro 2.4** para a atribuição do **grau de importância aos bens patrimoniais**, os atributos individuais conferentes de VUE são considerados como de importância muito elevada, os atributos individuais de nível nacional são de importância média, e os de nível local são de importância média (Fábrica do Arquinho, Ponte da Madroa, Palácio Vila Flor) ou baixa (Fábrica da Madroa, Fábrica Luciano, Portal da quinta Cães de Pedra e Chaminé da Fábrica Jodimente).

5.1 Impactes na fase de construção

A fase de construção de um empreendimento deste tipo é, por norma, uma fase de ocorrência de impactes diretos sobre a própria área de intervenção e a sua envolvente próxima, desde logo pela movimentação de terras (escavações e aterros) e modelação do terreno (terraplenagens, abertura de vias e de valas e fundações). A estas intervenções somam-se as ações com elas relacionadas ou por elas provocadas, como seja a produção de ruído, poeiras e lamas, o aumento da circulação de veículos pesados ou a perturbação visual da área envolvente, pela presença de parques de máquinas e materiais, colocação de tapumes, decapagem dos solos, demolições, entre outras situações.

No caso do presente projeto, a grande maioria dessas ações já teve lugar com a infraestruturação da área a urbanizar, numa fase anterior à consolidação do presente projeto e à sua apresentação para avaliação.

Como já foi descrito na secção 3, além das demolições dos antigos edifícios industriais foi já concretizada a abertura das vias estruturantes do futuro loteamento e executada a instalação das redes de abastecimento e de saneamento. Estas intervenções resultaram também na modelação geral do terreno, atenuando a pendente natural do mesmo.

Foi igualmente já realizado o saneamento e requalificação de um espaço público, a Praça do Mercadona, junto à Rua dos Cães de Pedra.

De qualquer modo, mesmo se com uma intervenção de dimensão mais reduzida, haverá ainda lugar à finalização das obras de infraestruturação urbanística, como a construção de Postos de Transformação e Distribuição de energia elétrica (PTD), a concretização dos projetos de espaços verdes e o estabelecimento das ligações das redes do loteamento às correspondentes redes gerais de abastecimento, saneamento e energia.

Por fim, falta ainda, naturalmente, a edificação dos diferentes lotes, operação que se seguirá à finalização das obras de infraestruturação.

Todas estas ações e componentes do projeto são comuns, ou equivalentes, em ambas as alternativas, a Proposta PIP e a Proposta Alternativa.

Para efeitos da identificação dos impactes a avaliar, consideram-se as seguintes ações ou componentes do projeto, nesta fase de construção: instalação de estaleiros, abertura de valas e fundações, sementeiras para as zonas verdes e arranjos exteriores e a construção dos edifícios, incluindo as escavações e contenções periféricas necessárias.

Outras potenciais ações associadas às obras a realizar, como o aumento da circulação de veículos, nomeadamente de pesados, dada a pouca probabilidade de utilização de vias interferentes com o CHGZC e a sua zona tampão, a emissão de ruído, dado o seu carácter temporário e o exetável cumprimento da legislação sobre ruído de obras, ou a afetação da qualidade do ar, dado o carácter pontual, localizado e temporário da emissão de poeiras, foram consideradas como não relevantes para a avaliação de impactes na fase de obra, no contexto do EIP.

Das ações identificadas acima, ocorrerão essencialmente **impactes visuais**, em função da desorganização da paisagem durante as obras, quer sobre atributos conferentes de VUE, no caso a perceção visual da

envolvente urbanística ao CHGZC, quer sobre os elementos patrimoniais com maior proximidade e relação visual com a área de intervenção. Esse impacto terá um **sentido negativo**, pela presença de elementos visualmente perturbadores (valas, tapumes, parques de material), a movimentação de maquinaria e equipamentos pesados decorrente dos trabalhos, ainda que com carácter temporário, e pelo fechamento e densificação de uma área atualmente visualmente aberta, e um **sentido positivo**, pela requalificação de uma área que apresentava sinais de degradação e abandono.

Estima-se que seja um impacto de magnitude reduzida, de extensão local, de média duração, de frequência intermitente, mas prolongada, reversível e mitigável e de ocorrência certa.

A realização de trabalhos na envolvente imediata a elementos patrimoniais, nomeadamente os que se localizam no interior do loteamento (chaminé da Fábrica de Jodimonte e portão da Quinta de Cães de Pedra) ou na sua contiguidade imediata (Fábrica do Arquinho, Fábrica da Madroa e Ponte da Madroa), implica um **aumento de risco** sobre a integridade física desses elementos, pelos movimentos de terras e a presença e movimentação de maquinaria e equipamentos pesados na sua proximidade. Considera-se um impacto com **sentido negativo**, embora de ocorrência pouco provável e de carácter temporário, local, permanente, reversível e mitigável, de magnitude reduzida a moderada.

Esta caracterização dos impactos resulta da aplicação dos critérios propostos na grelha considerada no **Quadro 2.3**, apresentado na secção 2.

A síntese da identificação destes impactos, pelo cruzamento entre as ações que os produzem e os atributos patrimoniais onde se poderão fazer sentir, é feita no **Quadro 5.2**, onde se assinala o sentido negativo (-) ou positivo (+) do impacto.

Quadro 5.2 - Impactes previstos na fase de construção.

Atributos	Componentes ou ações do projeto potencialmente causadoras de impactos sobre o Bem (fase de construção)			
	Instalação de estaleiros	Abertura de valas e fundações	Sementeiras	Construção dos edifícios
Enquadramento urbanístico da cidade definido pelo castelo no topo da colina, complexo monástico à cota intermédia e desenvolvimentos urbanos que os rodeiam, delimitados por uma muralha defensiva, bem como os conjuntos industriais desenvolvi-dos à cota baixa, ao longo do rio de Couros, e os conjuntos urbanos e conventuais que os envolvem; preservando a sua estratigrafia histórica, morfologia, silhueta da paisagem urbana e integridade territorial.	afetação visual, pela presença de elementos perturbadores na paisagem (-)	afetação visual, pela presença de elementos perturbadores na paisagem (-)	afetação visual, pela presença de elementos perturbadores na paisagem (-); requalificação de uma área degradada (+)	afetação visual, pela presença de elementos perturbadores na paisagem (-); requalificação de uma área degradada (+)
Morfologia urbana medieval que define a configuração espacial e material dos espaços públicos, das propriedades/lotas e do ambiente construído	na	na	na	na
Diversidade de tipologias edificadas que ilustram a evolução da arquitetura portuguesa, particularmente desde o século XV até ao XIX	na	na	na	na

Componentes ou ações do projeto potencialmente causadoras de impactes sobre o Bem (fase de construção)				
Atributos	Instalação de estaleiros	Abertura de valas e fundações	Sementeiras	Construção dos edifícios
Integridade do conjunto edificado preservando a multiplicidade de formas, volumes, contornos, escalas, implantações, configuração histórica dos lotes e a relação estabelecida tanto com o espaço público como com os logradouros privados/espacos não edificados	na	na	na	na
Utilização consistente de materiais construtivos tradicionais, nomeadamente granito local, madeira, argamassas à base de cal e tintas de óleo para madeiras; e técnicas desenvolvidas na Idade Média, nomeadamente taipas de rodizio e de fasquio, combinadas com alvenarias de granito, coberturas e pisos em madeira, ou lajeados de granito	na	na	na	na
Composição formal e material dos edifícios, considerando o desenho das fachadas e os seus elementos constituintes: varandas, caixilharias e portadas de madeira, gradeamentos em madeira e em ferro forjado, empenas, revestimentos (azulejos, telhas de barro, soletos de ardósia), cores e texturas; bem como coberturas e seus elementos tradicionais: telhas de barro, lanternins e clarabóias.	na	na	na	na
Estratigrafia histórica/arqueológica dos edifícios e esquema interior com ênfase nas escadas e elementos decorativos como cantarias talhadas, elementos de madeira pintada, tetos em estuque e frescos nas paredes, preservando as especificidades individuais de cada Propriedade na diversidade geral do conjunto	na	na	na	na
Qualidade urbana do Centro Histórico definida pelos usos do espaço público e do património construído, nomeadamente pela preservação da função habitacional como uso dominante	na	na	na	na
Qualidade urbana da Zona de Couros definida pelas características das antigas	na	na	na	na

Componentes ou ações do projeto potencialmente causadoras de impactes sobre o Bem (fase de construção)				
Atributos	Instalação de estaleiros	Abertura de valas e fundações	Sementeiras	Construção dos edifícios
fábricas de curtumes: os tanques de curtimenta, a forma das propriedades, os volumes edificados, os secadouros em estrutura e ripados de madeira pintada; a topografia e hidrografia do local, nomeadamente os canais e linhas de água; bem como o contexto envolvente com residências de comerciantes, industriais e operários, relacionados com as antigas manufaturas				
Comunidade, maioritariamente definida pelos moradores, as associações locais (cívicas, religiosas, comerciais e culturais) e os comerciantes tradicionais	na	na	na	na
Local de elevado significado simbólico, histórico e cultural, preservando práticas e expressões tradicionais de património intangível	na	na	na	na
Cada um dos valores patrimoniais classificados como MN ou IIP	na	na	na	na
Antiga Fábrica do Arquinho	afetação visual, pela presença de elementos perturbadores na paisagem (-)	afetação visual, pela presença de elementos perturbadores na paisagem (-); aumento de risco de afetação física (-)	afetação visual, pela presença de elementos perturbadores na paisagem (-)	afetação visual, pela presença de elementos perturbadores na paisagem (-); aumento de risco de afetação física (-)
Ponte da Madroa	afetação visual, pela presença de elementos perturbadores na paisagem (-)	afetação visual, pela presença de elementos perturbadores na paisagem (-)	afetação visual, pela presença de elementos perturbadores na paisagem (-)	afetação visual, pela presença de elementos perturbadores na paisagem (-)
Fábrica da Madroa	afetação visual, pela presença de elementos perturbadores na paisagem (-)	afetação visual, pela presença de elementos perturbadores na paisagem (-)	afetação visual, pela presença de elementos perturbadores na paisagem (-)	afetação visual, pela presença de elementos perturbadores na paisagem (-)
Fábrica Luciano	na	na	na	na
Palácio Vila Flor	na	na	na	na

Componentes ou ações do projeto potencialmente causadoras de impactes sobre o Bem (fase de construção)				
Atributos	Instalação de estaleiros	Abertura de valas e fundações	Sementeiras	Construção dos edifícios
Portal da Quinta Cães de Pedra	afetação visual, pela presença de elementos perturbadores na paisagem (-)	afetação visual, pela presença de elementos perturbadores na paisagem (-); aumento de risco de afetação física (-)	afetação visual, pela presença de elementos perturbadores na paisagem (-)	afetação visual, pela presença de elementos perturbadores na paisagem (-); aumento de risco de afetação física (-)
Chaminé da antiga Fábrica Jodimonte	afetação visual, pela presença de elementos perturbadores na paisagem (-)	afetação visual, pela presença de elementos perturbadores na paisagem; aumento de risco de afetação física (-)	afetação visual, pela presença de elementos perturbadores na paisagem (-)	afetação visual, pela presença de elementos perturbadores na paisagem (-); aumento de risco de afetação física (-)

na – Não aplicável.

Sendo objetivo do EIP a avaliação do significado dos impactes previsíveis identificados, considerando essencialmente a magnitude do impacte e a importância dos atributos patrimoniais a afetar pelas diversas ações do projeto, apresenta-se no **Quadro 5.3** a grelha para essa avaliação, conforme proposto no **Quadro 2.6**.

Esta avaliação de impactes não considera a aplicação de medidas de mitigação, que podem permitir evitar ou mitigar significativamente os impactes esperados, podendo resultar numa alteração do significado avaliado, como se aborda adiante, após a apresentação dessas medidas.

Como referido acima, os impactes identificados na fase de construção não traduzem diferenças sensíveis entre a Proposta PIP e a Proposta Alternativa, sendo o seu significado sem pertinência para a opção entre essas alternativas de projeto.

Quadro 5.3 - Avaliação dos impactes previstos na fase de construção, sem mitigação.

Ação do projeto	Atributo	Impacte	Frequência da ação	Duração da ação	Reversibilidade da ação	Reversibilidade do impacte	Permanência do impacte	Magnitude do impacte	Sentido do impacte	Significado do impacte
Instalação de estaleiros, abertura de valas e fundações, sementeiras	Enquadramento urbanístico da cidade	Afetação visual	Temporário	Média	Reversível	Reversível e mitigável	Temporário	Reduzida	Negativo	Reduzido
Construção dos edifícios	Enquadramento urbanístico da cidade	Afetação visual	Temporário	Média	Reversível	Reversível e mitigável	Permanente	Reduzida	Negativo	Reduzido
Construção dos edifícios e sementeiras	Enquadramento urbanístico da cidade	Afetação visual	Temporário	Média	Reversível	Reversível	Permanente	Reduzida	Positivo	Reduzido
Instalação de estaleiros, abertura de valas e fundações, sementeiras, construção dos edifícios	Fábrica do Arquinho	Afetação visual	Temporário	Média	Reversível	Reversível e mitigável	Temporário	Reduzida	Negativo	Reduzido
Instalação de estaleiros, abertura de valas e fundações, sementeiras, construção dos edifícios	Ponte da Madroa	Afetação visual	Temporário	Média	Reversível	Reversível e mitigável	Temporário	Reduzida	Negativo	Reduzido
Instalação de estaleiros, abertura de valas e	Fábrica da Madroa	Afetação visual	Temporário	Média	Reversível	Reversível e mitigável	Temporário	Reduzida	Negativo	Reduzido

Ação do projeto	Atributo	Impacte	Frequência da ação	Duração da ação	Reversibilidade da ação	Reversibilidade do impacte	Permanência do impacte	Magnitude do impacte	Sentido do impacte	Significado do impacte
fundações, sementeiras, construção dos edifícios										
Instalação de estaleiros, abertura de valas e fundações, sementeiras, construção dos edifícios	Portal da Quinta Cães de Pedra	Afetação visual	Temporário	Média	Reversível	Reversível e mitigável	Temporário	Reduzida	Negativo	Reduzido
Instalação de estaleiros, abertura de valas e fundações, sementeiras, construção dos edifícios	Chaminé da Fábrica Jodimonte	Afetação visual	Temporário	Média	Reversível	Reversível e mitigável	Temporário	Reduzida	Negativo	Reduzido
Instalação de estaleiros, abertura de valas e fundações, sementeiras, construção dos edifícios	Fábrica do Arquinho	Risco para a integridade física	Temporário	Média	Reversível	Reversível e mitigável	Temporário	Reduzida	Negativo	Reduzido
Instalação de estaleiros, abertura de valas e fundações, sementeiras,	Ponte da Madroa	Risco para a integridade física	Temporário	Média	Reversível	Reversível e mitigável	Temporário	Reduzida	Negativo	Reduzido

Ação do projeto	Atributo	Impacte	Frequência da ação	Duração da ação	Reversibilidade da ação	Reversibilidade do impacte	Permanência do impacte	Magnitude do impacte	Sentido do impacte	Significado do impacte
construção dos edifícios										
Instalação de estaleiros, abertura de valas e fundações, sementeiras, construção dos edifícios	Fábrica da Madroa	Risco para a integridade física	Temporário	Média	Reversível	Reversível e mitigável	Temporário	Reduzida	Negativo	Reduzido
Instalação de estaleiros, abertura de valas e fundações, sementeiras, construção dos edifícios	Portal da Quinta Cães de Pedra	Risco para a integridade física	Temporário	Média	Reversível	Reversível e mitigável	Temporário	Reduzida	Negativo	Reduzido
Instalação de estaleiros, abertura de valas e fundações, sementeiras, construção dos edifícios	Chaminé da Fábrica Jodimonte	Risco para a integridade física	Temporário	Média	Reversível	Reversível e mitigável	Temporário	Reduzida	Negativo	Reduzido

5.2 Impactes na fase de exploração

Considerando o significado relativamente reduzido ou moderado dos impactes identificados na fase de obra, poderá esperar-se que seja na fase de exploração do futuro loteamento que se possam verificar impactes com maior significado sobre os atributos do bem classificado.

Na fase de exploração, deve ser considerada não apenas a presença física consolidada dos edifícios integrantes do loteamento que resultar da Urbanização dos Terrenos da Fábrica Cães de Pedra, como o complexo de atividades e de funções decorrentes do seu funcionamento, nas valências habitacional, comercial e de serviços.

O loteamento constituirá um novo polo urbano na cidade de Guimarães, quer pela dimensão do próprio loteamento, como 693 fogos, unidades comerciais e instalação de serviços, quer pela colmatagem de uma área que se encontrava em processo de degradação e em situação expectante, inserindo-se nas dinâmicas urbanas em curso ou previstas na frente sul da cidade (superfície comercial Mercadona, novos projetos e valências urbanas na Av. D. Afonso Henriques, instalação do polo universitário na Fábrica do Arquinho, urbanização do Monte Cavalinho, entre outras), promovendo significativamente as relações espaciais e funcionais entre esses vários pontos, relativamente dispersos, e também com outras referências da cidade localizadas nesta zona, como sejam a estação ferroviária, as unidades hoteleiras e o Palácio Vila Flor, para se referirem as mais significativas.

Essa função de cerzadura entre áreas e polos urbanos e de ligações com a envolvente é proporcionada pela rede viária resultante da infraestruturação urbanística da área do projeto, com circulações norte-sul e nascente-poente, e pelas dinâmicas urbanas resultantes da oferta habitacional, de comércio e de serviços que constituirá o loteamento, o que permite considerar que os seus impactes se manifestarão para lá da presença física dos edifícios e da nova frente visual assim criada.

As ações e componentes do projeto consideradas, na fase de exploração, como suscetíveis de provocarem impactes sobre o bem classificado, nos seus diversos atributos, conferentes ou não de VUE, são a presença física dos edifícios, essencialmente pelo seu impacto visual na área envolvente, sobretudo sobre o conjunto do CHGZC, mas também sobre alguns elementos patrimoniais específicos localizados na proximidade imediata do loteamento, como a Fábrica do Arquinho e o Palácio Vila Flor, a presença de zonas verdes em espaço público, os fluxos de tráfego originados pelo loteamento, nas suas diversas funções, e estas próprias funções, como acima se discutiu.

Estas ações, com incidência diferenciada nos vários atributos do CHGZC, serão responsáveis por uma diversidade de impactes, nas suas características e significados, que aqui se apresentam, seguindo as metodologias de identificação e avaliação de impactes já consideradas para a fase de obra.

Desde logo, ressalta a ocorrência de um **impacte visual** alargado, quer devido à dimensão do loteamento e das volumetrias do edificado a construir, quer pela posição relativa do loteamento face ao núcleo central do centro histórico de Guimarães, que lhe fica fronteiro e com uma topografia que favorece a evidência dessa presença visual de conjunto consideram-se neste impactes a presença conjunto dos edifícios e dos seus espaços verdes, sobretudo na sua relação visual com o bem classificado, mas também a presença de proximidade, especialmente com a Fábrica do Arquinho e o Palácio Vila Flor.

A complexidade destas ocorrências justifica uma abordagem mais pormenorizada, para a qual foram produzidas simulações visuais específicas de diversas situações, incluindo ensaios sobre o ensombramento do elemento Fábrica do Arquinho pela projeção da sombra dos edifícios que lhe ficam mais próximos, sendo ainda um fator diferenciador das propostas alternativas em avaliação, a Proposta PIP e a Proposta Alternativa, pelo que esta abordagem será desenvolvida num ponto específico deste EIP, mais adiante.

Dos restantes impactes identificados, o **aumento esperado do fluxo de circulação automóvel** constituirá um **impacte negativo**, de âmbito local, que se fará sentir de forma intermitente, mas prolongada, com carácter permanente, mas reversível; o estudo de tráfego elaborado no âmbito do EIA deste projeto demonstra, no entanto, que esse aumento não terá uma dimensão especialmente significativa, não se esperando a ocorrência

de grandes concentrações de veículos, nem a degradação sensível dos níveis de serviço das vias mais implicadas na área patrimonial, pois os principais sentidos dos fluxos automóveis incidirão em vias periféricas ao centro histórico. Esse aumento residual do tráfego permite também que não se considerem com significado outros impactos potenciais, como o aumento dos níveis de ruído e a degradação da qualidade do ar na envolvente às vias, o que foi corroborado pelos estudos dirigidos ao ambiente sonoro e à qualidade do ar, igualmente integrantes do EIA em avaliação.

O surgimento deste novo polo urbano e a dimensão e variedade das suas funções, ainda que largamente de vocação habitacional, o que, em conjunto, se pode considerar como o funcionamento do loteamento, trará um **aumento da pressão sobre as funções urbanas** envolventes, particularmente sobre o comércio tradicional, habitualmente sensível ao surgimento de novas ofertas em ramos como a restauração e o comércio retalhista, criando dinâmicas negativas na manutenção das vivências urbanas tradicionais nos centros urbanos históricos, dificilmente compensáveis pelo aumento de visitantes ou de novos habitantes. Considera-se, assim, como um **impacte negativo**, de ocorrência provável, permanente, reversível e mitigável, de âmbito local e de magnitude reduzida a moderada.

Esta nova concentração habitacional terá, por outro lado, uma dimensão positiva, pela evidencia de novos **públicos utilizadores de serviços e equipamentos** na sua proximidade, desde logo a oferta cultural e as amenidades proporcionadas pelo Centro Cultural Vila Flor e o seu parque envolvente, contribuindo para a sua valorização e sustentação da sua atividade. Caracteriza-se como um **impacte positivo**, provável, irreversível, permanente, de âmbito local, de magnitude reduzida a moderada.

A síntese da identificação destes impactos da fase de exploração, pelo cruzamento entre as ações que os produzem e os atributos patrimoniais onde se poderão fazer sentir, é feita no **Quadro 5.4**, onde se assinala o sentido negativo (-) ou positivo (+) do impacte.

Quadro 5.4 - Impactes previstos na fase de exploração.

Atributos	Componentes ou ações do projeto potencialmente causadoras de impactes sobre o Bem (fase de exploração)			
	Presença dos edifícios	Presença das zonas verdes	Fluxos de tráfego	Funções habitacional, comercial e de serviços
Enquadramento urbanístico da cidade definido pelo castelo no topo da colina, complexo monástico à cota intermédia e desenvolvimentos urbanos que os rodeiam, delimitados por uma muralha defensiva, bem como os conjuntos industriais desenvolvidos à cota baixa, ao longo do rio de Couros, e os conjuntos urbanos e conventuais que os envolvem; preservando a sua estratigrafia histórica, morfologia, silhueta da paisagem urbana e integridade territorial.	Afetação visual, pela presença de elementos perturbadores na paisagem (-) e pela requalificação de uma área degradada (+)	Afetação visual, pela requalificação de uma área degradada (+)	Aumento da circulação automóvel e das emissões de ruído e de poluentes atmosféricos associadas (-)	na
Morfologia urbana medieval que define a configuração espacial e material dos espaços públicos, das propriedades/lotês e do ambiente construído	na	na	na	na
Diversidade de tipologias edificadas que ilustram a evolução da arquitetura portuguesa, particularmente desde o século XV até ao XIX	na	na	na	na

Componentes ou ações do projeto potencialmente causadoras de impactos sobre o Bem (fase de exploração)				
Atributos	Presença dos edifícios	Presença das zonas verdes	Fluxos de tráfego	Funções habitacional, comercial e de serviços
Integridade do conjunto edificado preservando a multiplicidade de formas, volumes, contornos, escalas, implantações, configuração histórica dos lotes e a relação estabelecida tanto com o espaço público como com os logradouros privados/espços não edificados	na	na	na	na
Utilização consistente de materiais construtivos tradicionais, nomeadamente granito local, madeira, argamassas à base de cal e tintas de óleo para madeiras; e técnicas desenvolvidas na Idade Média, nomeadamente taipas de rodízio e de fasquio, combinadas com alvenarias de granito, coberturas e pisos em madeira, ou lajeados de granito	na	na	na	na
Composição formal e material dos edifícios, considerando o desenho das fachadas e os seus elementos constituintes: varandas, caixilharias e portadas de madeira, gradeamentos em madeira e em ferro forjado, empenas, revestimentos (azulejos, telhas de barro, soletos de ardósia), cores e texturas; bem como coberturas e seus elementos tradicionais: telhas de barro, lanternins e clarabóias.	na	na	na	na
Estratigrafia histórica/arqueológica dos edifícios e esquema interior com ênfase nas escadas e elementos decorativos como cantarias talhadas, elementos de madeira pintada, tetos em estuque e frescos nas paredes, preservando as especificidades individuais de cada propriedade na diversidade geral do conjunto	na	na	na	na
Qualidade urbana do Centro Histórico definida pelos usos do espaço público e do património construído, nomeadamente pela preservação da função habitacional como uso dominante				
Qualidade urbana da Zona de Couros definida pelas características das antigas fábricas de curtumes: os tanques de curtimenta, a forma das propriedades, os volumes edificados, os secadouros em estrutura e ripados de madeira pintada; a topografia e hidrografia do local, nomeadamente os canais e linhas de água; bem como o contexto envolvente com residências de comerciantes, industriais e operários, relacionados com as antigas manufaturas	na	na	na	na

Componentes ou ações do projeto potencialmente causadoras de impactes sobre o Bem (fase de exploração)				
Atributos	Presença dos edifícios	Presença das zonas verdes	Fluxos de tráfego	Funções habitacional, comercial e de serviços
Comunidade, maioritariamente definida pelos moradores, as associações locais (cívicas, religiosas, comerciais e culturais) e os comerciantes tradicionais	na	na	na	aumento da pressão sobre funções específicas do centro urbano, nomeadamente o comércio tradicional (-)
Local de elevado significado simbólico, histórico e cultural, preservando práticas e expressões tradicionais de património intangível	na	na	na	na
Cada um dos valores patrimoniais classificados como MN ou IIP	na	na	na	na
Antiga Fábrica do Arquinho	afetação visual, pela proximidade dos novos edifícios (-)	afetação visual, pela proximidade de zonas verdes de uso público (+)	na	na
Ponte da Madroa	afetação visual, pela proximidade dos novos edifícios (-)	afetação visual, pela proximidade de zonas verdes de uso público (+)	na	na
Fábrica da Madroa	afetação visual, pela proximidade dos novos edifícios (-)	afetação visual, pela proximidade de zonas verdes de uso público (+)	na	na
Fábrica Luciano	afetação visual, pela proximidade dos novos edifícios (-)	afetação visual, pela proximidade de zonas verdes de uso público (+)	na	na
Palácio Vila Flor	afetação visual, pela proximidade dos novos edifícios (-)	afetação visual, pela proximidade de zonas	na	aumento da carga de visitantes e utilizadores do Palácio e

Componentes ou ações do projeto potencialmente causadoras de impactes sobre o Bem (fase de exploração)				
Atributos	Presença dos edifícios	Presença das zonas verdes	Fluxos de tráfego	Funções habitacional, comercial e de serviços
		verdes de uso público (+)		Centro Cultural (+)
Portal da Quinta Cães de Pedra	afetação visual, pela proximidade dos novos edifícios (-)	afetação visual, pela proximidade de zonas verdes de uso público (+)	na	na
Chaminé da antiga Fábrica Jodimonte	afetação visual, pela proximidade dos novos edifícios (-)	afetação visual, pela proximidade de zonas verdes de uso público (+)	na	na

na – Não aplicável.

5.2.1 Análise dos impactes visuais na fase de exploração

A situação de maior complexidade esperada da concretização do loteamento suportado pela Urbanização dos Terrenos da Fábrica Cães de Pedra é a da presença de um novo polo urbano de grande dimensão com grande exposição visual a partir do Centro Histórico de Guimarães e Zona de Couros, Património Mundial.

Embora se desenvolva integralmente fora da zona tampão do bem classificado, a sua proximidade à mesma e a topografia da sua implantação, com uma pendente acentuada, de sul para norte, fronteira ao centro histórico, tornam os potenciais impactes visuais do empreendimento especialmente críticos para a avaliação da afetação do CHGZC pelo projeto em análise.

Para permitir uma melhor avaliação dos impactes agora esperados, foram elaboradas diversas simulações visuais da presença futura do loteamento, a partir de pontos críticos da sua observação localizados no interior do bem classificado, quer a maiores distâncias e com maior abrangência, quer de maior proximidade, a partir de pontos de observação especialmente valorizados, como é o caso do Palácio Vila Flor.

Não pode deixar de se referir que a visualização atual da área onde se projeta a Urbanização dos Terrenos da Fábrica Cães de Pedra, sobre a qual foram realizadas as simulações da futura ocupação com o loteamento, apresentava anteriormente uma ocupação de carácter industrial já com significativo grau de degradação, pelo abandono dos edifícios industriais.

Essa paisagem foi alterada na fase de demolições de forma Irreversível e permanente, assim como a topografia em encosta do terreno foi alterada de forma irreversível e permanente na fase das obras de infraestruturação urbanização do loteamento, originando uma situação de terreno liberto provavelmente só existente até finais do séc. XIX.

Além das simulações visuais que adiante se apresentam, foi feito também um estudo sobre os efeitos de ensombramento dos edifícios a construir fronteiros à Fábrica do Arquinho, com a projeção da sombra desses edifícios sobre o projeto da futura Escola de Engenharia Aeroespacial que aí se pretende instalar.

Em todas as situações, as simulações consideraram as duas propostas de implantação do loteamento que se apresentam a avaliação, a chamada Proposta PIP, correspondente ao projeto inicial desenvolvido no âmbito do PIP aprovado, e a chamada Proposta Alternativa, desenvolvida no âmbito da resposta ao pedido de elementos adicionais ao EIA, precisamente para minimizar os impactos visuais entretanto identificados sobre os valores patrimoniais na envolvente ao projeto, particularmente o CHGZC.

Na imagem seguinte (**Figura 5.1**), apresenta-se a localização das tomadas de vista para as simulações visuais do projeto.

Da análise destas simulações, não em função de cada situação particular, mas do que podem revelar sobre o impacto visual geral do futuro loteamento sobre o centro histórico de Guimarães, em particular sobre a sua componente patrimonial CHGZC, verifica-se a ocorrência de uma afetação visual da envolvente do bem classificado, pela presença de uma nova área de concentração edificada com visibilidade significativa de diferentes pontos do interior do centro histórico e de locais mais próximos, na sua zona tampão. A implantação do edificado dotará a área do loteamento de um carácter mais fechado e preenchido, por comparação com a situação atual, em grande parte liberta de edificações.

Essa **afetação visual** é tendencialmente de **sentido negativo**, pela adição de uma evidência visual contrastante com as características cénicas do centro histórico, incidindo sobre o enquadramento urbanístico da cidade, um dos atributos conferentes de VUE ao bem classificado. Deve salientar-se que as visibilidades em causa ocorrem fundamentalmente de alguns locais especiais, e não da generalidade do centro histórico, devido à topografia natural, mas também, e sobretudo, pela malha urbana e densa edificação presente no interior do centro histórico, o que contribui para a ocultação do loteamento de uma grande parte da área classificada. Este impacto caracteriza-se, então, como certo, permanente, irreversível, mas mitigável, de magnitude reduzida a moderada.

Pode considerar-se também a ocorrência de **impactes visuais** de **sentido positivo**, decorrentes da criação de espaços verdes de usos público, com efeito visual quer nas visualizações gerais, pelo seu contributo para a diversificação e efeito cénico, quer nas visualizações de proximidade, valorizando as áreas próximas a elementos patrimoniais individualizados, sobretudo os situados no interior da área do projeto ou na sua proximidade imediata. São impactos certos, de âmbito local, reversíveis, de carácter permanente e magnitude reduzida.

Ainda com **sentido positivo**, e embora a realidade visual atual já seja marcada pela situação posterior às demolições dos antigos edifícios fabris degradados e pela modelação do terreno entretanto executada, pode considerar-se o **impacte visual** da requalificação deste espaço, pela limpeza do mesmo e pela retirada dos elementos em processo de degradação e desqualificação visual.



Figura 5.1 - Locais (círculos a azul) das tomadas de vista para as simulações visuais.

Sucessivamente, apresentam-se as simulações visuais desde o Mercado Municipal de Guimarães (**Figuras 5.2 a 5.4**), o Largo do Toural (**Figuras 5.5 a 5.7**), o Paço dos Duques de Bragança (**Figuras 5.8 a 5.10**), o Largo do Trovador (**Figuras 5.11 a 5.13**) e o Palácio Vila Flor (**Figuras 5.14 a 5.16**).



Figura 5.2 - Vista atual sobre a área do projeto, a partir do Mercado Municipal de Guimarães.

Face à situação atual, a Proposta PIP apresenta um forte impacte sobre a vista em análise. Identifica-se a presença de volumetrias visíveis e impositivas. No entanto, a solução alternativa apresenta uma leitura visual mais equilibrada, com alterações significativas na organização das fachadas, contribuindo para a mitigação do impacte visual. Destaca-se ainda uma menor carga edificada na transição entre os lotes 7 e 13, além da visibilidade de elementos arbóreos no espaço verde entre os lotes 8 e 9, inexistente na proposta original.

O lote 7 apresenta-se mais recuado e mais baixo no plano da rua, e o volume norte do lote 6 fica sem visibilidade.



Figura 5.3 - Simulação visual da Proposta PIP, a partir do Mercado Municipal de Guimarães.



Figura 5.4 - Simulação visual da Proposta Alternativa, a partir do Mercado Municipal de Guimarães.



Figura 5.5 - Vista atual sobre a área do projeto, a partir do Largo do Toural.

Ao analisarmos a simulação relativa à Proposta PIP é possível identificar o impacto do lote 13 sobre a Fábrica do Arquinho, com principal evidência tendo em consideração a volumetria proposta.

Na proposta alternativa há uma variação destas volumetrias, com menor volumetria dos lotes 6, 7, 13 e 18 e maior volumetria dos lotes 1, e 8, assim como a sua harmonização comparativamente à Proposta PIP. O edificado proposto nesta alternativa, agora com menor número de pisos e com maior especificidade de materiais utilizados, prevê a diminuição do impacto visual nas áreas identificadas.



Figura 5.6 - Simulação visual da Proposta PIP, a partir do Largo do Toural.



Figura 5.7 - Simulação visual da Proposta Alternativa, a partir do Largo do Toural.



Figura 5.8 - Vista atual sobre a área do projeto, a partir do Paço dos Duques de Bragança.

A Proposta PIP apresenta maior interferência na leitura do conjunto histórico.

É identificável que a Proposta Alternativa minimiza a perceção do edificado, através da modulação das fachadas e devido à redução das volumetrias localizadas mais a norte, com menor volumetria nos lotes 6, 7, 13 e 18 e maior volumetria nos lotes 1 e 8, mais afastados.



Figura 5.9 - Simulação visual da Proposta PIP, a partir do Paço dos Duques de Bragança.



Figura 5.10 - Simulação visual da Proposta Alternativa, a partir do Paço dos Duques de Bragança.



Figura 5.11 - Vista atual sobre a área do projeto, a partir do Largo do Trovador.

A partir da simulação desde o Largo do Trovador é perceptível que os edifícios que apresentarão maior impacto correspondem aos lotes 12 e 18.

Comparando as duas soluções, verifica-se que o lote 18 possuirá menor volumetria na Proposta Alternativa face à Proposta PIP, acabando por não ser possível a sua visualização desde o local da simulação. É ainda verificável o impacto da Proposta PIP sobre a leitura dos edifícios tradicionais. Já na Proposta Alternativa este impacto é reduzido pela maior articulação face ao edificado aqui existente.



Figura 5.12 - Simulação visual da Proposta PIP, a partir do Largo do Trovador.



Figura 5.13 - Simulação visual da Proposta Alternativa, a partir do Largo do Trovador.



Figura 5.14 - Vista atual sobre a área do projeto, a partir do Palácio Vila Flor.

À semelhança das simulações anteriores, a Proposta Alternativa reduz o protagonismo visual dos diferentes volumes, nomeadamente do lote 18, sendo perceptível o impacto dos elementos patrimoniais existentes, assim como dos elementos arbóreos existentes e propostos, ao longo das vias que compõe a urbanização dos Terrenos da Fábrica Cães de Pedra.



Figura 5.15 - Simulação visual da Proposta PIP, a partir do Palácio Vila Flor.



Figura 5.16 - Simulação visual da Proposta Alternativa, a partir do Palácio Vila Flor.

5.2.2 Análise do ensombramento da Fábrica do Arquinho

Como referido anteriormente, além das simulações visuais dos volumes a criar com a edificação do loteamento, foi também estudada a situação de ensombramento sobre a Fábrica do Arquinho, tendo em consideração a futura instalação de um polo da Universidade do Minho nesse local para funcionamento do Centro de Investigação Aeroespacial / Fibrenamics "Guimarães Space Hub", que se localiza já no interior da zona tampão do Centro Histórico de Guimarães e Zona de Couros.

O estudo (ver **Figura 5.17**) teve em consideração a situação mais desfavorável da projeção da sombra, correspondendo aos momentos de solstício de verão e de inverno, visto que os edifícios propostos se situam imediatamente a sul da Fábrica do Arquinho. Para tal, foi consultado o ângulo da elevação do sol para o meio-dia solar no solstício, tendo sido consideradas a latitude e a longitude do local e a implantação do projeto.

A diminuição das volumetrias dos lotes 7 e 13 na Proposta Alternativa, face à volumetria nesses lotes na Proposta PIP, representará uma diminuição proporcional da projeção de sombras sobre a Fábrica do Arquinho, atenuando o impacto visual sobre esta parcela.

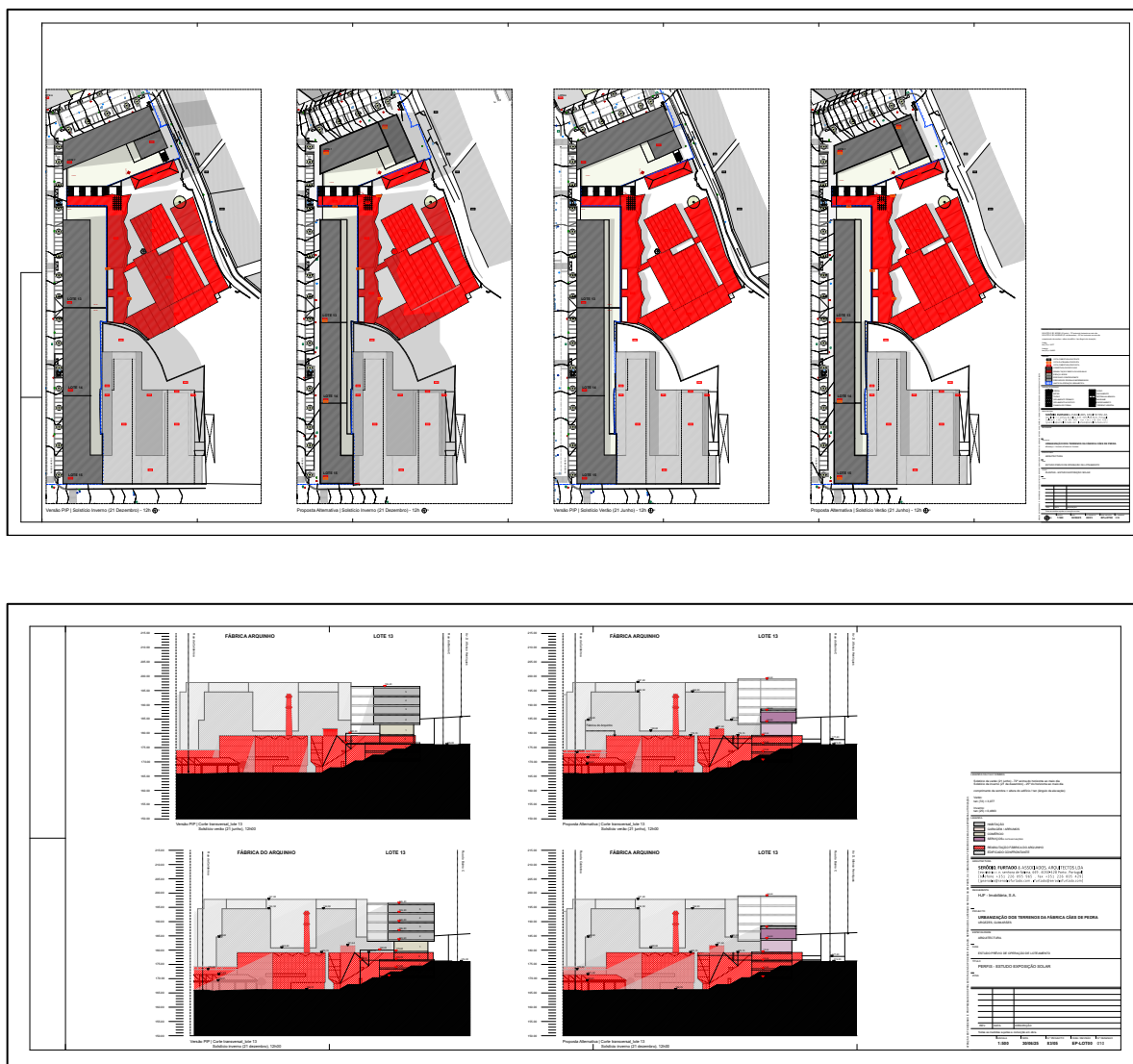


Figura 5.17 - Simulação do ensombramento da Fábrica do Arquinho nos solstícios de verão e de inverno.

5.2.3 Avaliação dos impactos na fase de exploração

Como efetuado para os impactos identificados na fase de construção, procura-se sintetizar os impactos na fase de exploração no seguinte quadro, para evidenciar o significado final atribuído a cada impacto

Esta avaliação de impactos não considera a aplicação de medidas de mitigação, que podem permitir evitar ou mitigar significativamente os impactos esperados, podendo resultar numa alteração do significado avaliado, como se aborda adiante, após a apresentação dessas medidas.

Ao contrário da fase de construção, na fase de exploração verifica-se a possibilidade de ocorrer uma distinção sensível entre os impactos provocados pelo projeto segundo o seu desenvolvimento na Proposta PIP ou na Proposta Alternativa.

Para efeitos dessa diferenciação, entendeu-se considerar a Proposta Alternativa como medida de mitigação de impactos, pois a distinção referida é essencialmente de grau, e não de natureza do impacto. Assim sendo, será na sequência da proposta de adoção de medidas mitigadoras que se avaliará o significado final dos impactos decorrentes da opção pela Proposta Alternativa, assumindo-se no quadro abaixo a avaliação dos impactos decorrentes da manutenção da Proposta PIP desenvolvida inicialmente.

Essa **afetação visual** é tendencialmente de **sentido negativo**, pela adição de uma evidência visual contrastante com as características cénicas do centro histórico, incidindo sobre o enquadramento urbanístico da cidade, um dos atributos conferentes de VUE ao bem classificado. Deve salientar-se que as visibilidades em causa ocorrem fundamentalmente de alguns locais especiais, e não da generalidade do centro histórico, devido à topografia natural, mas também, e sobretudo, pela malha urbana e densa edificação presente no interior do centro histórico, o que contribui para a ocultação do loteamento de uma grande parte da área classificada. Este impacto caracteriza-se, então, como certo, permanente, irreversível, mas mitigável, de magnitude reduzida a moderada.

Pode considerar-se também a ocorrência de **impactes visuais** de **sentido positivo**, decorrentes da criação de espaços verdes de usos público, com efeito visual quer nas visualizações gerais, pelo seu contributo para a diversificação e efeito cénico, quer nas visualizações de proximidade, valorizando as áreas próximas a elementos patrimoniais individualizados, sobretudo os situados no interior da área do projeto ou na sua proximidade imediata. São impactos certos, de âmbito local, reversíveis, de carácter permanente e magnitude reduzida.

Ainda com **sentido positivo**, e embora a realidade visual atual já seja marcada pela situação posterior às demolições dos antigos edifícios fabris degradados e pela modelação do terreno entretanto executada, pode considerar-se o **impacte visual** da requalificação deste espaço, pela limpeza do mesmo e pela retirada dos elementos em processo de degradação e desqualificação visual.

Quadro 5.5 - Avaliação dos impactos previstos na fase de exploração, sem mitigação.

Ação do projeto	Atributo	Impacte	Frequência da ação	Duração da ação	Reversibilidade da ação	Reversibilidade do impacte	Permanência do impacte	Magnitude do impacte	Sentido do impacte	Significado do impacte
Presença dos edifícios	Enquadramento urbanístico da cidade	Afetação visual (-)	Continuamente	Permanente	Irreversível	Irreversível e mitigável	Permanente	Reduzida a moderada	Negativo	Reduzido a Moderado
Presença dos edifícios	Enquadramento urbanístico da cidade	Afetação visual (+)	Continuamente	Permanente	Irreversível	Irreversível	Permanente	Reduzida	Positivo	Reduzido
Presença das zonas verdes	Enquadramento urbanístico da cidade	Afetação visual (+)	Continuamente	Permanente	Irreversível	Reversível	Permanente	Reduzida	Positivo	Reduzido
Presença dos edifícios	Fábrica do Arquinho	Afetação visual -	Continuamente	Permanente	Irreversível	Irreversível e mitigável	Permanente	Reduzida	Negativo	Reduzido
Presença das zonas verdes	Fábrica do Arquinho	Afetação visual +	Continuamente	Permanente	Irreversível	Reversível	Permanente	Reduzida	Positivo	Reduzido
Presença dos edifícios	Ponte da Madroa	Afetação visual -	Continuamente	Permanente	Irreversível	Irreversível e mitigável	Permanente	Reduzida	Negativo	Reduzido
Presença das zonas verdes	Ponte da Madroa	Afetação visual +	Continuamente	Permanente	Irreversível	Reversível	Permanente	Reduzida	Positivo	Reduzido
Presença dos edifícios	Fábrica da Madroa	Afetação visual -	Continuamente	Permanente	Irreversível	Irreversível e mitigável	Permanente	Reduzida	Negativo	Reduzido
Presença das zonas verdes	Fábrica da Madroa	Afetação visual +	Continuamente	Permanente	Irreversível	Reversível	Permanente	Reduzida	Positivo	Reduzido
Presença dos edifícios	Fábrica Luciano	Afetação visual -	Continuamente	Permanente	Irreversível	Irreversível e mitigável	Permanente	Reduzida	Negativo	Reduzido
Presença das zonas verdes	Fábrica Luciano	Afetação visual +	Continuamente	Permanente	Irreversível	Reversível	Permanente	Reduzida	Positivo	Reduzido

Ação do projeto	Atributo	Impacte	Frequência da ação	Duração da ação	Reversibilidade da ação	Reversibilidade do impacte	Permanência do impacte	Magnitude do impacte	Sentido do impacte	Significado do impacte
Presença dos edifícios	Palácio Viila Flor	Afetação visual -	Continuamente	Permanente	Irreversível	Irreversível e mitigável	Permanente	Reduzida	Negativo	Reduzido
Presença das zonas verdes	Palácio Vila Flor	Afetação visual +	Continuamente	Permanente	Irreversível	Reversível	Permanente	reduzida	Positivo	Reduzido
Presença dos edifícios	Portal da Quinta Cães de Pedra	Afetação visual -	Continuamente	Permanente	Irreversível	Irreversível e mitigável	Permanente	Reduzida	Negativo	Reduzido
Presença das zonas verdes	Portal da Quinta Cães de Pedra	Afetação visual +	Continuamente	Permanente	Irreversível	Reversível	Permanente	Reduzida	Positivo	Reduzido
Presença dos edifícios	Chaminé da antiga Fábrica Jodimonte	Afetação visual -	Continuamente	Permanente	Irreversível	Irreversível e mitigável	Permanente	Reduzida	Negativo	Reduzido
Presença das zonas verdes	Chaminé da antiga Fábrica Jodimonte	Afetação visual +	Continuamente	Permanente	Irreversível	Reversível	Permanente	Reduzida	Positivo	Reduzido
Fluxos de tráfego	Qualidade urbana do Centro Histórico	Aumento da circulação automóvel	Intermitente, mas prolongada	Permanente	Irreversível	Reversível e mitigável	Permanente	Reduzida	Negativo	Reduzido
Funções habitacional, comercial e de serviços	Comunidade	Aumento da pressão sobre comércio tradicional	Continuamente	Permanente	Irreversível	Irreversível e mitigável	Permanente	Reduzida a moderada	Negativo	Reduzido a Moderado
Funções habitacional, comercial e de serviços	Palácio Vila Flor	Aumento de visitantes e utilizadores	Continuamente	Permanente	Irreversível	Reversível	Permanente	Reduzida a moderada	Positivo	Reduzido

6. MEDIDAS DE MITIGAÇÃO

As medidas de mitigação dos impactos negativos têm como objetivo evitar, ou reduzir de forma sensível, a intensidade desses impactos, através da aplicação de medidas ou condicionantes ao projeto ou às suas ações específicas, podendo ter carácter preventivo, corretivo ou compensatório, por forma a melhor garantir a viabilidade e a sustentabilidade dos projetos em causa.

No caso do presente EIP, pretende-se indiciar medidas que possam ser efetivas na mitigação dos impactos identificados e avaliados do projeto Urbanização dos Terrenos da Fábrica Cães de Pedra sobre o Centro Histórico de Guimarães e Zona de Couros, Património Mundial.

As medidas indicadas dirigem-se às fases de construção e de exploração do projeto e podem justificar uma reavaliação dos impactos de cada uma dessas fases, tendo em conta o efetivo contributo das medidas de mitigação, de modo a constituir uma base para a definição dessas condicionantes ou medidas obrigatórias resultantes do procedimento de AIA em curso.

6.1 Medidas para a fase de construção

1. Acompanhamento arqueológico permanente de todas as ações que impliquem intervenção no solo e movimentação de terras, nomeadamente a abertura de valas, escavações ou fundações dos edifícios, mesmo que ocorram em áreas onde já anteriormente as intervenções feitas alteraram as condições naturais do terreno e a sua estratigrafia.
2. Sinalização e vedação física da envolvente aos elementos patrimoniais Portão da Quinta dos Cães de Pedra, Chaminé da antiga Fábrica de Jodimonte e Fábrica do Arquinho, durante a realização de trabalhos nas suas imediações que impliquem o recurso a veículos ou equipamentos pesados, para minimizar o risco da afetação da integridade física desses elementos.
3. Instalação de estaleiros restrita às áreas definidas pelo projetista, de forma a diminuir a movimentação de máquinas e equipamentos na área de intervenção e a desorganização visual na fase de obras.
4. Adoção para os tapumes e outras vedações com maior presença visual de materiais não refletores e cores neutras integradas na paleta de cores existentes na envolvente.
4. Recuperação urbana e paisagística de áreas de empréstimo, vazadouro e parques de maquinaria, após a finalização das obras.
5. Integração, se possível, de maior quantidade de massas arbóreas para suavização e perceção volumétrica dos futuros edifícios.

A aplicação destas medidas não tem efeitos sobre o sentido ou o significado dos impactos identificados e avaliados para a fase de construção, pelo que se mantém a sistematização dos impactos apresentada no **Quadro 5.2**.

6.2 Medidas para a fase de exploração

1. No revestimento e cobertura dos novos edifícios, adoção de materiais com baixa reflexibilidade e utilização de cores neutras integradas na paleta cromática existente na envolvente.
2. Apresentação de um plano de manutenção adequada dos espaços exteriores do projeto, a aplicar a cada um dos lotes a constituir, abrangendo o acompanhamento do desenvolvimento dos elementos arbóreos propostos e a manutenção das fachadas do edificado, por forma a garantir a qualidade estética dos espaços e a sua melhor inserção na paisagem envolvente.
3. Adoção da versão do projeto desenvolvida como Proposta Alternativa, que permite uma redução significativa da presença volumétrica dos novos edifícios nos pontos mais sensíveis de proximidade a elementos

patrimoniais localizados no interior da zona tampão, como a Fábrica do Arquinho e o Palácio Vila Flor, além de atenuar as visibilidades gerais do loteamento a partir de pontos notáveis do interior do CHGZC.

A aplicação destas medidas, nomeadamente a adoção da Proposta Alternativa, altera a avaliação feita da afetação visual do atributo "Enquadramento urbanístico da cidade". Esta alteração é no sentido da redução do significado do impacto, de Reduzido a Moderado para **Reduzido**.

Esta medida terá também efeitos na atenuação dos impactes esperados noutros elementos patrimoniais específicos, igualmente pela redução da presença volumétrica, como referido acima, mas que não se traduz numa reavaliação do significado desses impactes.

Apresenta-se de novo a sistematização do impacto reavaliado, conforme o **Quadro 6.1**, devendo prevalecer sobre os correspondentes campos aí anteriormente inscritos.

Quadro 6.1 - Avaliação dos impactes previstos na fase de exploração, com mitigação.

Ação do projeto	Atributo	Impacte	Frequência da ação	Duração da ação	Reversibilidade da ação	Reversibilidade do impacte	Permanência do impacte	Magnitude do impacte	Sentido do impacte	Significado do impacte
Presença dos edifícios	Enquadramento urbanístico da cidade	Afetação visual	Continuamente	Permanente	Irreversível	Irreversível e mitigável	Permanente	Reduzida a moderada	Negativo	Reduzido

7. CONCLUSÃO

O desenvolvimento deste Estudo de Impacte Patrimonial (EIP) teve como objetivo apresentar a identificação e avaliação de impactes do projeto Urbanização dos Terrenos da Fábrica Cães de Pedra sobre o bem classificado como Património Mundial / Monumento Nacional Centro Histórico de Guimarães e Zona de Couros (CHGZC), quer nas suas qualidades de Autenticidade e Integridade, quer sobre os atributos do bem classificado, sejam os conferentes do respetivo Valor Universal Excecional, sejam outros atributos de nível nacional ou local, ainda que não conferentes de VUE.

Simultaneamente, e sem se substituir ao Estudo de Impacte Ambiental (EIA) apresentado para o correspondente procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental (AIA), dada a especificidade da abordagem própria do EIP, pretende contribuir para a salvaguarda e valorização de outros elementos patrimoniais em presença, localizados na área de intervenção do projeto ou na sua envolvente próxima, incluindo os localizados na zona tampão, como a Fábrica do Arquinho ou o Palácio Vila Flor.

Da avaliação realizada, dirigida especificamente à fase de construção e à fase de exploração do projeto, resultou a identificação de diversos impactes negativos, seja sobre atributos do CHGZC, seja sobre outros elementos patrimoniais, mas quase todos de significado reduzido.

A dimensão desse significado reduzido deve-se quer às características intrínsecas do projeto, quer às condições do seu desenvolvimento, nomeadamente o ter já ocorrido, numa fase precedente à sua formalização, um conjunto de intervenções no terreno que implicaram a demolição de antigas estruturas industriais desativadas e em processo de degradação e desqualificação, a modelação dos terrenos e a realização da grande maioria das obras de infraestruturação urbanística, nomeadamente a concretização da rede viária e a implantação das redes de abastecimento e saneamento de águas e de energia.

Igualmente contribui decisivamente para o reduzido significado dos impactes esperados sobre o CHGZC o desenvolvimento de uma Proposta Alternativa, no âmbito do procedimento de pedido de elementos adicionais ao EIA pela Autoridade de AIA deste processo, a CCDDR Norte. A opção por esta versão do loteamento, que se propõe, permitirá uma atenuação significativa dos impactes visuais esperados, em particular pela redução das volumetrias dos edifícios em pontos visualmente mais sensíveis, em simultâneo com a utilização de soluções construtivas mais adequadas à harmonização visual do loteamento com a sua envolvente próxima e à atenuação das suas visibilidades pelo tratamento de fachadas, empenas e coberturas, de modo a diluir significativamente a presença visual do loteamento na envolvente ao bem classificado.

Resta um único impacte negativo avaliado como de significado Reduzido a Moderado, a ocorrer na fase de exploração, com incidência sobre um dos atributos do CHGZC. Trata-se de um efeito esperado das dinâmicas urbanas que um empreendimento desta natureza e dimensão pode provocar sobre a sua envolvente, neste caso o efeito negativo de aumentar a pressão sobre o comércio e outras vivências tradicionais do centro histórico, que geralmente ocorrem pelo aumento e qualificação da oferta comercial, de serviços e de lazer que as novas urbanizações transportam, com um efeito de arrasto sobre os moradores e outros públicos, sejam os já existentes nos meios urbanos consolidados, sejam os novos moradores e utilizadores a atrair e fixar.

A mitigação deste impacte é possível, mas estará em grande parte dependente da intervenção de entidades terceiras, e não diretamente dos promotores do projeto, em particular das autarquias e associações locais, com atribuições ou vocação para a intervenção na defesa dos valores tradicionais da comunidade.

Deste modo, não se identificou qualquer impacte mais significativo sobre o CHGZC ou os respetivos atributos, que pudesse colocar em causa os valores de Autenticidade e Integridade do bem, que não são afetados de modo sensível pelo projeto, pelo que se entende haver condições para a aprovação do projeto Urbanização dos Terrenos da Fábrica Cães de Pedra.

8. REFERÊNCIAS

Câmara Municipal de Guimarães (2021), Centro Histórico de Guimarães e Zona de Couros - Plano de Gestão 2021-2026. Página eletrónica: <https://www.cm-guimaraes.pt/municipio/patrimonio-mundial/plano-de-gestao-2021-2026>.

Câmara Municipal de Guimarães (2023), Extensão do Património Mundial. Página eletrónica: <https://www.cm-guimaraes.pt/municipio/patrimonio-mundial/extensao-do-patrimonio-mundial-2023>;

“Guidance and Toolkit for Impact Assessments in a World Heritage Context”, UNESCO, ICCROM, ICOMOS, IUCN (2022). Página eletrónica: <https://whc.unesco.org/en/guidance-toolkit-impact-assessments/>

“Guidance on Heritage Impact Assessments for Cultural World Heritage Properties”, ICOMOS (2011). Página eletrónica:chrome-

extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.iccrom.org/sites/default/files/2018-07/icomos_guidance_on_heritage_impact_assessments_for_cultural_world_heritage_properties.pdf

Versão traduzida: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.icomos.pt/images/pdfs/2019/Guia_ICOMOS_AIP.pdf

Património Cultural, IP. Página eletrónica: <https://www.patrimoniocultural.gov.pt/pesquisar/>

Erasun, Ricardo (2025), Urbanização dos Terrenos da Fábrica Cães de Pedra, Guimarães. EIA - Descritor de Património.