

Revisão ao Pedido de Informação Prévia
Operação de Loteamento com Obras de Urbanização

Terrenos da Fábrica Cães de Pedra _ Freguesia de Urgezes _ Guimarães
Rua do Colégio Militar_ Rua da Caldeirôa_ Avenida D.Afonso Henriques_ Rua
Eduardo Manuel de Almeida
Agosto de 2019

MEMÓRIA DESCRITIVA

No âmbito do Pedido de Informação Prévio relativo a Operação de Loteamento destinado a habitação e comércio, processo, 738/18, requerimento 3807/10, com data de informação de 15/05/2019, é realizada a presente revisão ao Pedido de Informação Prévia.

a) Área objeto do pedido

O presente Pedido de Informação Prévia (de operação de loteamento) abrange os prédios descritos na Conservatória de Registo Predial de Guimarães sob os número 96, 107, 1444, 1798, 927 e 1429 da freguesia de Urgezes e Creixomil.

Previamente ao loteamento, estão previstos os destaques de duas parcelas de terreno: uma com a área de 7.483,93 m² do prédio descrito na indicada Conservatória sob o número 107 e outra com uma área de 6.122,53 m² do prédio descrito na indicada Conservatória sob o número 1798. Após o destaque, o conjunto dos prédios acima referidos ficará com a área total de 52.982,35 m², que será a área objeto do loteamento. O conjunto destes prédios localiza-se entre a Av. 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.

De acordo com o Plano Director Municipal o terreno em causa está classificado como *Espaços Centrais* os quais, conforme pretensão do terreno, se destina preferencialmente ao desenvolvimento da função habitacional, comercial, entre outras.

b) Caracterização da operação urbanística

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; enquanto, 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 transversal criada entre a Rua Eduardo Manuel de Almeida e a Rua da Caldeirôa.

Alguns factores foram determinantes para a definição da proposta, conduzindo-a para a sua forma actual. A topografia muito acidentada, em forma de encosta sobre a parte mais antiga e central da cidade oferece uma perspectiva interessante sobre esta.

Por outro lado, o edificado envolvente apresenta-se bastante heterogéneo. A

proposta tenta conciliar dois diferentes “tipos” de edificado, que limitam a propriedade. A norte, a proposta relaciona-se com uma estrutura contínua, típica de centros urbanos tradicionais; por outro lado, a parte sul do terreno confronta-se com edificado desenvolvido em altura e pontual, como mostram as imagens.



1. Lado norte: estrutura contínua.
Vista do cruzamento entre a Rua da Caldeiroa, a rua Cães de Pedra e a Rua Padre Augusto Borges de Sé.



2. Lado sul: estrutura pontual.
Vista do Hotel de Guimarães e Hotel Fundador.

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 que a sul, as vias estão mais próximas da imagem das redes mais rápidas, de limite ou circulares, como se verifica nas fotografias.



3. Lado norte: vias de menor dimensão.
(Rua da Caldeiroa)



4. Lado sul: vias de maior dimensão.
(Av. D. João IV e Rua Eduardo de Almeida)

A rede proposta é composta por duas vias longitudinais e uma transversal de maior declive, com calibre e capacidade viária, capazes de estruturar a proposta de intervenção e as acessibilidades automóveis na área do projecto, assim como a relação com a rede viária da cidade. Sobreposta a esta rede de grande calibre, coloca-se outra pedonal e ciclável que estimula uma relação longitudinal e transversal desta área com os territórios circundantes.

Esta rede é também uma rede lúdica de usufruto e de relação com os grandes espaços verdes que se propõem.

A proposta prevê a criação de 18 lotes, sendo que 8 lotes se destinam exclusivamente a habitação colectiva, 8 lotes se destinam a habitação colectiva conjugada com comércio, 1 lote destina-se a habitação colectiva conjugada com comércio e serviços e ainda 1 lote exclusivamente de comércio/serviços.

É ainda integrada na presente proposta de loteamento uma superfície comercial, assim como indiciada um uso público da Fábrica do Arquinho – ambas as áreas desanexadas dos respectivos artigos antes de se iniciar a proposta de loteamento.

c) Enquadramento da pretensão nos planos territoriais aplicáveis

A proposta apresentada cumpre, na sua generalidade, o Regulamento Municipal de Urbanização e de Edificação da Câmara Municipal de Guimarães. A largura das vias, passeio e lugares de estacionamento está devidamente dimensionado segundo o Regulamento Municipal de Urbanização e de Edificação da Câmara Municipal de Guimarães e Regulamento do Plano Diretor Municipal de Guimarães.

Também o número de lugares de estacionamento exterior público foi calculado de acordo com o Regulamento do Plano Diretor Municipal de Guimarães, sendo que na presente **proposta estão previstos 220 lugares de estacionamento, sendo que 5 desses são adaptados a pessoas de Mobilidade Condicionada.**

O número de lugares de estacionamento foi calculado tendo em conta o definido no PDM, artigo 36º, ponto 3. Para o uso de Habitação colectiva e Comércio e Serviços é definido 0,20 lugares de estacionamento público por cada 100m².

Prevendo-se uma área de 97.392,95m² entre comércio, habitação e serviços, o número de lugares de estacionamento disponibilizados (220) é superior ao necessário ($97.392,95 : 100 \times 0,20 = 195$), assegurando dessa forma o estacionamento suficiente para responder às necessidades.

O número de lugares de mobilidade condicionada teve em conta o previsto no ponto 2 do artigo 26º do *Regulamento Municipal Edificações e Urbanização*, excedendo-o.

d) Justificação das opções técnicas e da integração urbana e paisagística da operação (inclui estrutura viária)

A proposta estabelece uma rede de composição em malha de inspiração ortogonal, ajustada ou adaptada às condicionantes já referidas, que justificam alinhamentos, torções e ajustes a essa rede ortogonal de referencia do desenho. Essa rede é usada para definir a implantação do edificado, contribuindo decisivamente para consolidar todas as zonas que limitam o terreno.

Resulta assim uma solução estruturada por duas vias de atravessamento viário, perpendiculares entre si. Uma de ligação entre a Rua Eduardo Manuel de Almeida e a Rua da Caldeirôa e outra de ligação entre a Av. D. Afonso Henriques e Rua do Colégio Militar, aproveitando o traçado da já existente Rua dos Cães de Pedra. É ainda criada uma segunda via, paralela à anterior mas de menor calibre.

Deste modo, existem determinados factores que conjugados, definem a implantação do edificado. Por um lado, a acentuada pendente mencionada proporciona uma interessante perspectiva sobre a cidade, enaltecendo o forte carácter dessa parte antiga do burgo. Por outro lado, relaciona-se harmoniosamente com o edificado mais pontual das construções a sul. Por último, permite e garante a permeabilidade de uso entre a cota alta e a baixa que consideramos da maior importância.

Os sentidos de circulação de trânsito estão de acordo com a comunicação da Divisão de Trânsito e Espaço Público, datada de 9 de Agosto de 2018 (processo 738/18, requerimento 5850/18), onde são propostos os sentidos de circulação de acordo com uma alteração a criar igualmente nas vias periféricas da proposta. Dessa forma, foram escrupulosamente seguidas todas as indicações aí mencionadas.

Conforme descrito na comunicação, o perfil da rua da Caldeirôa é tornado constante, suprimindo-se o actual tramo com os dois sentidos de trânsito que permitem o acesso ao actual parque privado.

Os perfis transversais das vias estão de acordo com o Regulamento Municipal de Urbanização e de Edificação da Câmara Municipal de Guimarães sendo que é criada uma via de maior calibre, denominada nas peças desenhadas como Rua B que apresenta dois sentidos de trânsito e faz a ligação entre a Av. D. Afonso Henriques e a Rua do Colégio Militar. Esta via apresenta uma largura total de 9,00 m incluindo baias laterais em ambos os lados de 0,50 m. O estacionamento está disposto de forma perpendicular à via com, no mínimo, 2,50x5,00 m.

O arruamento denominado como rua A estabelece a ligação entre a rua Eduardo Manuel de Almeida e a Rua da Caldeirôa, no sentido rua Eduardo Manuel de Almeida - Rua da Caldeirôa, perpendicular à rua B, garantindo ligação às vias circundantes ao terreno.

A rua C, paralela à rua B, mas de menor calibre funciona como alternativa à rua B e garante o acesso a todos os lotes, apenas com sentido entre a Av. Afonso Henriques e a rua A.

A rua C apresentam uma largura total da via de 6,00 m incluindo baias laterais de ambos os lados com 0,50 m e estacionamento disposto de forma paralela à via com lugares

com, no mínimo, 2,25 x 5,50 m.

Em todas as ruas está prevista arborização, alinhada com os lugares de estacionamento, com a colocação de uma caldeira de 1m de largura.

As ruas confrontantes com o terreno apresentam uma variedade de materiais de revestimento das vias e passeios: na avenida D. Afonso Henriques é utilizado cubo no arruamento e microcubo nos passeios; na rua Eduardo Manuel de Almeida é utilizado betuminoso no arruamento, cubo no estacionamento, e zonas de microcubo, granito e betão nos passeios; na rua do colégio Militar é utilizado cubo nos arruamentos e betão nos passeios; na rua da Caldeirôa é utilizado betão betuminoso e cubo nos arruamentos e betão nos passeios.

Será sempre estabelecida uma relação de continuidade planimétrica entre os materiais existentes e os materiais novos, utilizando-se a transição que responda a cada caso específico.

Tendo em conta o artigo 35º do RMEU, sempre que são construídos pavimentos exteriores novos, os mesmos serão a construir nos seguintes materiais:

- a) Arruamentos para circulação automóvel em betão betuminoso;
- b) As baías de estacionamentos são em cubo de granito (0.11 x 0.11 x 0.11m); Os lugares de estacionamento destinados a pessoas com mobilidade condicionada serão demarcados a amareco sobre a superfície do pavimento.
- c) Os passeios paralelos aos arruamentos automóveis são em betuminoso colorido tipo RAL 7004 (à cor do granito dos lancis);
- d) Os lancis, taveiras e restantes remates serão em granito cinza;
- e) Os caminhos públicos em espaços verdes serão em lajetas de granito regulares, que funcionam elas próprias como remate contra o espaço verde.
- f) As ciclovias serão em betuminoso na cor padronizada pela CMG para as ciclovias urbanas.

Os muros de suporte nas áreas verde serão executados em betão.

A praça à rua do Colégio Militar será lajeada a granito, sendo que os muros de suporte da mesma praça terão placagem de granito.

Para delimitação e contenção de pavimentos usam-se: Lancil de granito com 0.35 x mín 0.90m, de nível, entre as vias de circulação automóvel e o estacionamento; Lancil de

granito com 0.35 x mín 0.90m, entre as vias de circulação automóvel ou estacionamento e os passeios de circulação pedonal, sendo estes sobrelevados 0.15m; Lancil de granito com 0.15 x mín 0.90m, de nível, para delimitar os lugares de estacionamento (guia) e caldeiras de árvores. Junto às passagens de peões o loteamento prevê o rebaixamento dos passeios de forma a garantir a eliminação de barreiras arquitectónicas. No acesso a garagens o lancil é interrompido e substituído por peças únicas guia /rampa em granito.

As grelhas de drenagem/sumidouros serão colocadas no lancil de taveira, que funcionará, por meio das pendentes, como valeta.

No actual projecto propõe-se a criação de uma ciclovia que liga a Av. Afonso Henriques com rua A, nas zonas verdes entre a rua B e a rua A. Esta atravessa os espaços verdes e os espaços dos edifícios em balanço sobre este espaço público verde.

Esta ciclovia poderá integrar-se na lógica das ciclovias urbanas definidas pela Câmara Municipal de Guimarães.

Resíduos Sólidos Urbanos

Na presente proposta foram considerados 9 pontos de recolha de resíduos sólidos urbanos. Procurou-se sempre que possível colocar estes pontos de recolha em ruas com uma pendente reduzida, permitindo uma boa acessibilidade aos mesmos por parte dos veículos de recolha. Em termos de compartimentos, o proposto é do tipo modelo conjunto Green Bee, com uma capacidade de 3+3+3+3 m³ (indiferenciados + papel + embalagens + vidro), com excepção de 2 deles: à frente do Lote 4 (rua Cães de Pedra), onde o papel terá 5m³; e à frente do Lote 15 (rua C), onde os indiferenciados terão 5m³.

O tipo de modelo proposto integra o definido no regulamento municipal, sendo uma situação semelhante à utilizada muito próximo do local.

A superfície comercial possuirá sistema de depósito de lixo próprio.

As paleiras integrarão o Projecto de arranjo urbanístico a entregar numa fase seguinte.

e) Indicação das condicionantes para um adequado relacionamento formal e funcional com a envolvente, incluindo com a via pública e as infraestruturas ou equipamentos aí existentes

e. 1. Introdução

A presente memória tem por objectivo informar o pedido de informação prévia elaborado pelo autor do projeto de arquitectura (PIP) para o loteamento que se pretende levar a efeito nos terrenos da antiga fábrica dos cães de Pedra, Urgeses, Guimarães.

e. 2. Rede de Abastecimento de Água

Para abastecimento de água às novas edificações, prevê-se a instalação de novas condutas distribuidoras a implantar ao longo dos arruamentos que marginam os lotes por forma a estabelecer uma rede em malha interligada com as redes públicas existentes, nos seguintes pontos:

- § Na Av. D. Afonso Henriques à conduta DN400;
- § Na rua Eduardo Manuel de Almeida à conduta DN250;
- § Na rua da Caldeirôa, à conduta DN110;

e. 3. Rede de Abastecimento de Gás

Para abastecimento de gás às novas edificações, segue-se o mesmo princípio do abastecimento de água, prevendo-se a instalação de novas condutas distribuidoras a implantar ao longo dos arruamentos que marginam os lotes por forma a estabelecer uma rede em malha interligada com as redes públicas existentes, conforme já previsto genericamente no cadastro das redes fornecidas pela REN-Portgás.

e. 4. Rede de Drenagem de Águas Residuais

Para a drenagem das águas residuais domésticas prevê-se a instalação de uma rede gravítica de colectores enterrados a implantar ao eixo das vias, munidos de caixas de visita nos cruzamentos, mudanças de direcção e inclinação e, no máximo, afastada de 60m entre si.

A implantação dos novos colectores tirará partido da inclinação do terreno fazendo confluir o efluente gerado para o ponto mais baixo do terreno que coincide com o cruzamento da rua da Caldeirôa com a rua Padre Augusto Borges de Sá.

e. 5. Rede de Drenagem de Águas Pluviais

Para a drenagem das águas pluviais prevê-se a instalação de uma rede gravítica de colectores enterrados a implantar ao eixo das vias, munidos de caixas de visita nos cruzamentos, mudanças de direcção e inclinação e, no máximo, afastada de 60m entre si. A estes colectores serão ligados os ramais de sumidouros a colocar ao longo dos lancis dos arruamentos bem como as caixas de ramal de ligação das novas edificações.

A implantação dos novos colectores tirará partido da inclinação do terreno conduzindo as águas pluviais para o ponto mais baixo do terreno que coincide com o cruzamento da rua da Caldeirôa com a rua Padre Augusto Borges de Sá. Neste cruzamento prevê-se a ligação da nova rede pluvial à caixa A804, referenciada no cadastro da rede existente fornecido pela Câmara Municipal de Guimarães.

De acordo com este mesmo cadastro, a partir desta caixa o colector existente prossegue para norte e apresenta um diâmetro interno de 1000mm. A esta caixa aflui

actualmente um colector com 600mm, proveniente dos terrenos que se propõe urbanizar. Tendo em conta o aumento da área impermeabilizada da proposta, prevê-se que o colector de 600mm seja substituído por uma nova seção de 800mm.

Numa análise preliminar, para um período de retorno de 5 anos e um tempo de concentração de 5 minutos, considerando que:

§ Intensidade de precipitação = 291l/s/ha

§ Área impermeabilizada = 53527m²; coeficiente de escoamento admitido = 0.9

§ Área permeável = 13061m²; coeficiente de escoamento admitido = 0.2

As condições de escoamento no ponto de jusante da nova rede de drenagem, no ponto de ligação com a rede existente são as seguintes:

§ Caudal=1.47m³/s;

§ Diâmetro 800mm

§ Inclinação = 3%

§ Altura de escoamento = 60%

§ Velocidade = 4.8m/s

f) Programa de utilização das edificações

Ao nível de usos, esta proposta engloba diferentes funções, sendo a habitação multifamiliar a função base desta proposta. É complementada com a introdução de espaços comerciais no rés-do-chão de alguns dos blocos, assim como de serviços noutros pisos elevados. O projecto contempla ainda uma utilização pública dos edifícios existentes da Fabrica do Arquinho, assim como de uma superfície comercial, não pertencente ao limite do loteamento.

g) Áreas destinadas a infraestruturas, equipamentos, espaços verdes e outros espaços de utilização colectiva e respectivos arranjos, quando estejam previstas

Informação constante no Quadro Sinótico, assim como na Planta de Cedências em documento anexo.

h) Conformidade com o Mapa Geral de Ruído

Foi realizado um estudo da caracterização acústica do local onde se pretende implantar o presente loteamento.

O Regulamento Geral do Ruído, Decreto-Lei nº9/2007, de 17 de Janeiro, estabelece os valores limite de exposição ao ruído para as zonas de implantação dos edifícios. O nº 1 do artigo 11º impõe que, em função da classificação de uma zona como mista ou sensível, devem ser respeitados os seguintes valores limites de exposição: As zonas mistas não

devem ficar expostas a ruído ambiente exterior superior a 65 dB(A), expresso pelo indicador Lden, e superior a 55 dB(A), expresso pelo indicador Ln; As zonas sensíveis não devem ficar expostas a ruído ambiente exterior superior a 55 dB(A), expresso pelo indicador Lden e superior a 45 dB(A), expresso pelo indicador Ln;

Na avaliação do ruído ambiente exterior foi usado equipamento próprio e de acordo com os procedimentos prescritos na NP-1730 de 1996.

A análise dos resultados das medições de ruído revela que foram encontradas duas situações completamente distintas, em termos dos níveis de exposição ao ruído, nos diversos pontos de medição.

Os pontos de medição localizados no interior da futura urbanização, apresentam valores de níveis de exposição ao ruído inferiores aos valores limite estabelecidos para as zonas mistas.

Os pontos de medição localizados nas vias de circulação circundantes da futura urbanização, isto é, fora do limite da intervenção, apresentam valores de níveis de exposição ao ruído superiores aos valores limite estabelecidos para as zonas mistas.

Porto, 8 de Agosto de 2019



(João Pedro Alves de Guimarães Seródio)

**JOÃO PEDRO
ALVES DE
GUIMARÃES
SERÔDIO**

Assinado de forma
digital por JOÃO
PEDRO ALVES DE
GUIMARÃES
SERÔDIO
Dados: 2019.08.09
21:23:39 +01'00'