



Ex.mo Sr. (a)
HJF - IMOBILIARIA, SA
AV. D. AFONSO HENRIQUES Nº760
4810-431 - GUIMARAES

v/ referência	nr. ofício	2467/25 DGU	data	10/2/2025
		Adelina Pedro		
assunto	Suspensão do Procedimento			
processo	1695/24			
requerimento	10705/24			
local	AVENIDA D. AFONSO HENRIQUES Nº 760			
freguesia	URGEZES			

Em cumprimento do Despacho da Sra. Vereadora de 10/02/2025 e conforme informações que se anexam ao presente ofício, o procedimento encontra-se suspenso pelo prazo de 90 dias, ao abrigo do n.º 7 do artigo 11.º do RJUE (Regime Jurídico da urbanização e Edificação).

Com os melhores cumprimentos,

A Gestora de Procedimento
(Com competências subdelegadas para o efeito por despacho do Diretor de Departamento de 22-03-2022)

Assinatura digitalizada: MARIA ADELINE OLIVEIRA PEDRO (54)
ASSISTENTE TÉCNICA
10-02-2025
(Adelina Pedro)



[PROPOSTA CHEFE DE DIVISÃO]

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

O Chefe de Divisão

03-02-2025

Assinatura digitalizada: Ricardo Rodrigues

[PROPOSTA DIRETOR DEPARTAMENTO]

Informado no final da página.

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

[DESPACHO VEREADORA/PRESIDENTE]

Despacho no final da informação.

VEREADORA

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

Data: 10-02-2025

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

Informação:

1. Modalidade de controlo prévio da operação urbanística

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

2. Síntese da pretensão

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

3. Enquadramento legal nos instrumentos de gestão territorial em vigor

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

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

4. Antecedentes processuais

- PIP n.º 738/18;

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



5. Descrição do existente / enquadramento urbanístico

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

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

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

6. Descrição da pretensão

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

O projeto em apreciação, visa:

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

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

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

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

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



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

Da análise do processo somos a informar:

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



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

8. Proposta de decisão

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

o Técnico,

(João Pereira Silva)

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

Face ao exposto, mas tendo também presente:

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

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

10-02-2025

DIRETOR DE DEPARTAMENTO

Assinatura digitalizada: Pedro Silva e Sousa

Não obstante

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

Tendo em consideração que

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

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

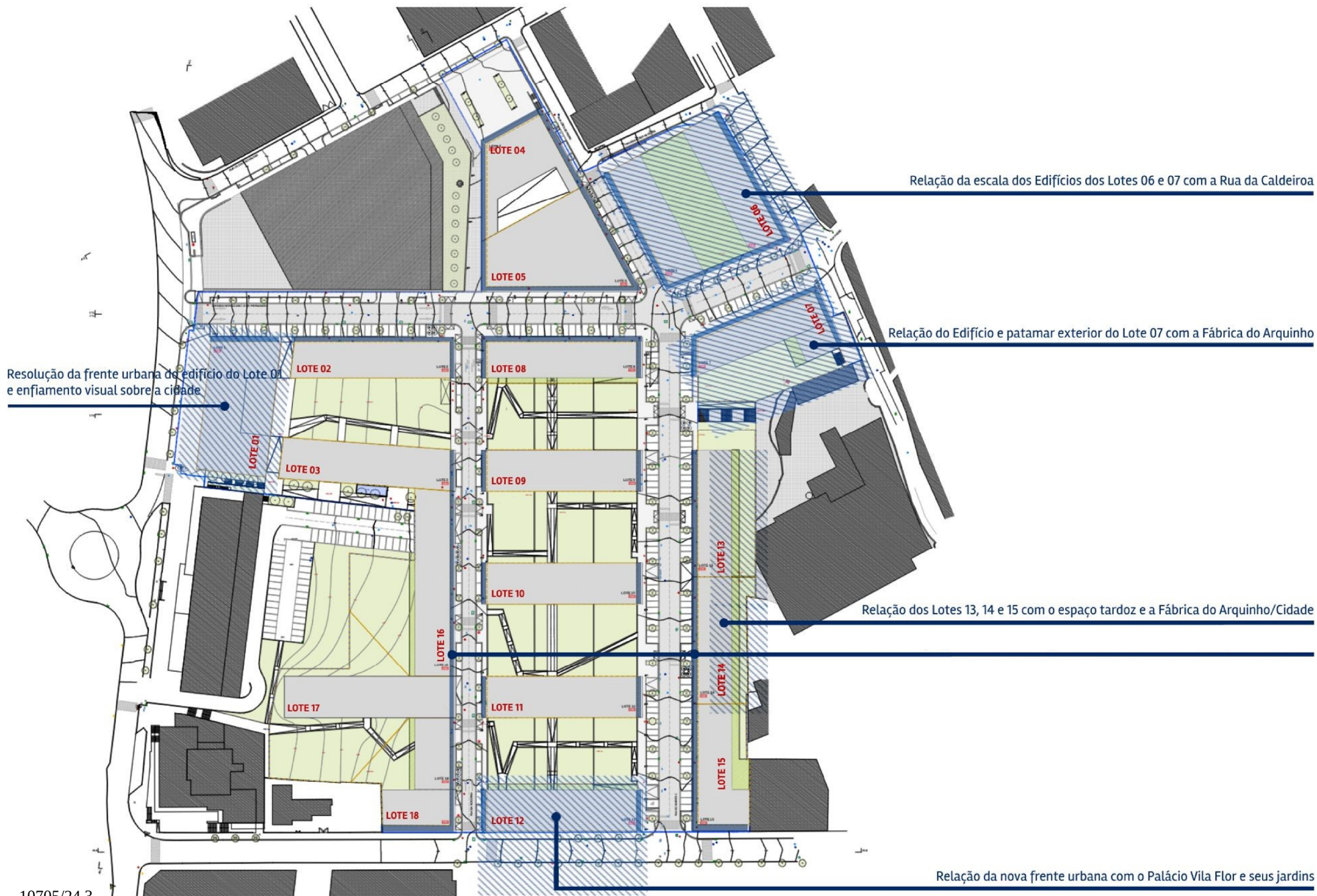
Encontra-se agendada uma reunião com a DPMBC no dia 12-02-2025 com a finalidade de ponderar as melhores soluções tendo em consideração o histórico do processo.

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

VEREADORA

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

Data: 10-02-2025



Assunto: RE: AIA do Loteamento Cães de Pedra, Guimarães [24073] (ref<AIA_28/2024>)
Data: sexta-feira, 21 de fevereiro de 2025 às 16:09:48 Hora padrão da Europa Ocidental
De: Andreia Cabral
Para: Júlio de Jesus
CC: vanda@herpi.pt, Pedro Herculano Fernandes, Carlos Nuno, Landscape Office, mjoaofigueiredo@tterra.pt, Ana Patricia Costa
Prioridade: Alta
Anexos: image002.png, image003.png

Exmos. Senhores,

Em resposta à questão colocada e na sequência da análise efetuada ao proposto, que, de acordo com o exposto, pretende ir ao encontro das preocupações manifestadas em matéria de Património e ao entendimento que o Município terá transmitido na reunião efetuada com V/ Exas., uma vez que:

- o projeto objeto da presente avaliação de impacte ambiental é o loteamento em si e que esse se manterá com a configuração previamente apresentada;

- face à fase do procedimento em que nos encontramos (avaliação da conformidade do Estudo de Impacte Ambiental), a Comissão de Avaliação terá oportunidade para também avaliar os impactos decorrentes da ocupação prevista e determinar as eventuais condições e medidas que entenda ser de acautelar, e a documentação que será submetida a consulta pública incluirá já esta proposta;

parece-nos admissível a apresentação de solução alternativa para a ocupação prevista para alguns dos lotes.

Com os melhores cumprimentos,



Andreia Duborjal Cabral
CHEFE DA DIVISÃO DE AVALIAÇÃO E AÇÃO AMBIENTAL
UNIDADE DE AMBIENTE
COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL DO NORTE, I.P.
NORTE PORTUGAL REGIONAL COORDINATION AND DEVELOPMENT COMMISSION
Tel. 00351 22 608 63 00
<https://www.ccdr-n.pt> ▪ geral@ccdr-n.pt

De: Júlio de Jesus <jj@juliodejesusconsultores.com>

Enviada: 12 de fevereiro de 2025 16:57

Para: Andreia Cabral <andreia.cabral@ccdr-n.pt>

Cc: vanda@herpi.pt; Pedro Herculano Fernandes <phf@herpi.pt>; Carlos Nuno <cn@juliodejesusconsultores.com>; Landscape Office <landscapeoffice@gmail.com>; mjoaofigueiredo@tterra.pt

Assunto: AIA do Loteamento Cães de Pedra, Guimarães [24073]

Cara Eng.ª Andreia Cabral,

A avaliação do impacte ambiental dos projetos de loteamento urbano abrange duas componentes distintas:

- a. As obras de urbanização (nomeadamente rede viária e estacionamento, abastecimento de água, drenagem de águas pluviais, drenagem de águas residuais, infraestruturas de eletricidade e de telecomunicações);
- b. A ocupação urbana dos lotes criados, com habitação, comércio e serviços e espaços verdes.

A operação urbanística de aprovação de um projeto de loteamento implica a aprovação das obras de

urbanização e da constituição dos lotes, regulando os seus parâmetros de edificação e de uso (polígonos máximos de implantação, cotas de soleiras, número de pisos máximos acima e abaixo da cota de soleira, área máxima de construção, cêrcea, número mínimo de lugares de estacionamento, usos permitidos), e das áreas de cedências.

Ou seja, é usual existir nos projetos de loteamento um projeto de loteamento e um projeto de obras de urbanização (em fase de estudo prévio ou de projeto).

No caso do loteamento de Cães de Pedra a totalidade dos projetos de obras de urbanização já se encontra executado.

Na sequência do pedido de elementos adicionais realizou-se esta manhã uma reunião com a entidade licenciadora (CM de Guimarães), na qual foi sugerido que se apresentasse uma solução alternativa apenas para a ocupação prevista para alguns dos lotes (áreas de construção, nº de pisos, polígonos de implantação), mas sem implicar qualquer alteração nas obras de urbanização já executadas e enquadrando-se nos parâmetros de edificabilidade já aprovados pelo Pedido de Informação Prévia.

Esta alternativa, apenas relativa à disposição do edificado, não altera a generalidade dos impactes, dado que a carga humana, o consumo de água, a drenagem, a impermeabilização e consequente aumento do escoamento, a produção de resíduos, o tráfego gerado, etc., se mantêm inalterados. As alterações terão fundamentalmente reflexos na redução do impacto visual, em particular sobre a zona tampão do Centro Histórico de Guimarães e Zona de Couros (Património Mundial) e na articulação com a área urbana envolvente.

A consideração desta alternativa, quer no EIA, quer no Estudo de Impacte Patrimonial, permitirá, no entendimento do Município e também do proponente, uma participação pública mais informada e um contributo para um processo de decisão mais robusto.

Peço que nos confirme, com a brevidade possível, se é possível apresentar uma alternativa de ocupação dos lotes no EIA revisto e respetivo RNT, a entregar em conjunto com os elementos adiiconais.

Com os meus cumprimentos,

Júlio de Jesus

Gerente / CEO | T (+351) 917 765 390 | jj@juliodejesusconsultores.com

Júlio de Jesus
consultores

www.juliodejesusconsultores.com

Estrada da Cruz, 18, 3.º Esq., 1400-081 Lisboa, Portugal