

Introdução

A presente Memória Descritiva e Justificativa refere-se a uma junção de elementos a uma **Operação de Loteamento** – proc. nº 04852/21GU – a implementar em prédio sito no **Lugar de Fafiães, freguesia de Leça do Balio, Concelho de Matosinhos**, cujos requerentes são a **“FARFETCH PORTUGAL – UNIPessoal, LDA”**, NIPC 507.398.505, com sede na Rua da Lionesa, nº 446, Edifício G12, Custóias, Leça do Balio e Guifões, 4465-671-Matosinhos e a **“ICON SICAFI”**, S.A., NIPC 514693690, com sede na Avenida da República, nº 35, 3º, Lisboa, gerida e legalmente representada pela sua sociedade gestora, SILVIP-Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A., com sede na Avenida da República, nº 35, 3º, Lisboa matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o número único de matrícula e de pessoa colectiva 501870423.

Área objeto do pedido

O prédio a intervir apresenta uma área total de 155 819.72m², dividido em duas parcelas, em que uma apresenta 67 766.58m², e outra 88 053.14m², conforme levantamento topográfico e certidões prediais.

Este é composto por quatro artigos matriciais:

- artº 10849 (urbano) e artº 1227 (rústico)
 - Área total do terreno – 67 766,58m²;
 - Certidão Permanente – 3765/20100115
- artº 1206 (urbano)
 - Área total do terreno – 80 053,14m²;
 - Certidão Permanente – 3583/20091014
- artº 10489 (urbano)
 - Área total do terreno – 8 000,00m²;
 - Certidão Permanente – 3533/20090922

Caracterização da operação urbanística

A 3 de abril de 2019, o Município de Matosinhos aprovou um Pedido de Informação Prévia (PIP) para os prédios referidos acima, com uma área total de 155 819,72 m² (processo nº 1321/19GU). Este PIP tinha como objeto um conjunto imobiliário (conjunto de edifícios) a implantar na unidade predial apresentando os seguintes parâmetros urbanísticos:

- área bruta de construção acima da cota de soleira: 139 997 m² (muito embora o PDM à data permitisse uma edificabilidade máxima de 155 819,72 m²);
- área de implantação: 32 247m²;
- Cércea máxima acima da cota de soleira: 41 metros, sendo as médias das cérceas de 17 metros, oscilando entre edifícios com 5 metros e 41 metros de altura.
- Estacionamento mínimo exigido em cave: 1 868 lugares.
- Índice de impermeabilização: este índice, no PIP, não levou em consideração a área relativa a acessibilidades por se entender que ainda seriam definidas no futuro, pelo que o índice apurado foi de 20,71%.

A 22 de agosto de 2019 entrou em vigor o novo PDM de Matosinhos, o qual alterou os parâmetros urbanísticos admitidos na área em causa. No entanto, o próprio PDM considera o PIP aprovado como um compromisso urbanístico, apresentando-o na respetiva carta de compromissos urbanísticos.

A 3 de abril de 2020 foi apresentado um pedido de licenciamento de obras de edificação – proc. n.º 01805/20GU – com a apresentação do respetivo projeto de arquitetura, o qual respeita o PIP aprovado, e cuja apreciação se encontra a decorrer.

Em simultâneo, os requerentes concluíram pela necessidade de alterar o projeto inicial tendo em conta:

- A necessidade de promoção separada do conjunto de edifícios a implantar no prédio de cada um dos requerentes;
- O desenvolvimento das obras de urbanização de forma conjunta;
- A necessidade de concretização (execução) faseada dos edifícios, tendo em conta a área de construção a edificar.

No seguimento das reuniões tidas com os requerentes, a CM de Matosinhos entendeu que a solução que melhor correspondia quer aos interesses dos requerentes, quer ao interesse público, designadamente com uma solução de conjunto que assegurasse a coerência do projeto, a integração imediata no domínio público das áreas em que o Município está interessado, o aproveitamento e fruição pública das margens do rio Leça e a realização das obras de urbanização necessárias, era a apresentação de uma operação de loteamento.

Nesse sentido, solicitou um parecer jurídico, o qual conclui pela viabilidade jurídica de, após a aprovação do projeto de arquitetura, e mesmo antes do licenciamento final, se proceder ao desenvolvimento do projeto em causa através de uma operação de loteamento, constituindo este uma alteração do projeto de arquitetura relativo a uma obra de edificação de um conjunto de edifícios, operação essa sustentada pelo compromisso urbanístico constituído pelo PIP aprovado.

Sucede ainda que esta operação urbanística de loteamento implica a realização de um Estudo de Impacte Ambiental e a obtenção, a final, de DIA favorável.

Assim, o projeto de loteamento submetido a 14 de Julho de 2021 e agora em análise – proc. nº 04852/21GU – utiliza os parâmetros urbanísticos estabelecidos pelo PIP aprovado, os quais, nos

termos do PDM em vigor à época, foram calculados sobre a área de intervenção. As desconformidades com os instrumentos de gestão territorial atualmente em vigor, designadamente ao nível da edificabilidade, e da área considerada para efeito do cálculo dos índices, respeitam o PIP, não ocorrendo qualquer agravamento da desconformidade para com o PDM em vigor.

No seguimento das reuniões com a equipa técnica da CM Matosinhos e do desenvolvimento do projeto no âmbito do Estudo de Impacte Ambiental, procede-se agora à substituição de elementos e entrega de elementos adicionais para atualização do processo de loteamento, em resposta às solicitações das diversas entidades envolvidas no projeto.

Quadro Síntese da Operação de Loteamento

Área total do terreno	155 819.72 m ²
Área total solo urbano (limite atividades económicas)	95 477.89 m ²
Área máxima de construção	324 641.10 m ²
Área máxima de construção acima do solo	139 997.00 m ²
Área máxima de impermeabilização	79 509.97 m ²
Área de cedências espaços verdes de utilização coletiva	47 979.34 m ²
Área de cedências infraestruturas e vias de acesso	21 709.11 m ²
Número máximo de pisos acima do solo	12
Número de lugares de estacionamento públicos	933
Número de lugares de estacionamento privados	3 667
Número de lugares de estacionamento para bicicletas*	280

*Nota: Embora os lugares de estacionamento para bicicletas acima apresentados respondam apenas aos requisitos mínimos do regulamento municipal, no desenvolvimento do projeto as requerentes pretendem aumentar a oferta de estacionamento para bicicletas em linha com as metas de sustentabilidade do projeto (certificação LEED e WELL).

Enquadramento nos Planos Territoriais

De acordo com a subalínea ii) da alínea d) do artigo 15º do Regulamento do PDM em vigor, relativa às disposições gerais em solo rústico:

“d) Na execução de caminhos de acesso, devem ser respeitadas as seguintes condições:

- i) O traçado deve adaptar-se à topografia do terreno, não implicando operações de aterro ou escavação de dimensão relevante;
- ii) A largura máxima da plataforma não deve exceder 3,5 metros;
- iii) Excetuam -se da alínea anterior a abertura ou o reperfilamento de vias de atravessamento do solo rústico, que vierem a ser realizadas pela Administração Pública.”

O Projeto propõe uma via de acesso em solo rústico com 6 m de plataforma, sendo que esta inconformidade resulta do cumprimento do Regulamento Segurança Contra Incêndios em Edifícios que determina uma largura mínima de 6m.

Compatibilização com as condicionantes:

Reserva Ecológica Nacional (REN)

Na parcela em causa existem os seguintes sistemas da REN, na versão que entrou em vigor em 2020:

- Leitos e margens das linhas de água;
- Zonas ameaçadas pelas cheias;
- Áreas estratégicas de proteção e recarga de aquíferos;
- Áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo;
- Área de instabilidade de vertentes.

A compatibilização do projeto com os diversos sistemas da REN é feita no âmbito do Estudo de Impacte Ambiental, devidamente justificada de acordo com o regime jurídico em vigor (RJREN).

Reserva Agrícola Nacional (RAN)

Relativamente à afetação de áreas de RAN pela via proposta, deverá ser efetuado um requerimento para a utilização não agrícola de solos da RAN ao abrigo da alínea l) do artigo 22º do Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março, referente a *“Obras de construção, requalificação ou beneficiação de infraestruturas públicas rodoviárias, ferroviárias, aeroportuárias, de logística, de saneamento, de transporte e distribuição de energia elétrica, de abastecimento de gás e de telecomunicações, bem como outras construções ou empreendimentos públicos ou de serviço público.”*

Consultada a entidade da tutela, esse pedido deverá ser submetido pela Câmara Municipal de Matosinhos, por se tratar de uma via para utilização pública.

Porto, 28 de Outubro de 2021