



EXMº. SENHOR
Medida Gabarito Lda
Avenida da Liberdade, 432
4710-249 - BRAGA

S/Refª:

N/Refª:

Data:

DMAEI/DUP

2019/04/04

Divisão de Gestão Urbanística

Procº 1321/19GU

IOEXX

1371/19

Assunto: Pedido de Informação Prévia – Pedido nº 325560

Local: ESTRADA DA VIA NORTE - LEÇA DO BALIO

Relativamente ao processo mencionado em epígrafe comunico a V. Ex.ª, o despacho de 3/4/2019, proferido pelo Vice-Presidente, Dr. Eduardo Pinheiro ao abrigo das competências subdelegadas através do despacho 96/2017 de 3/11/2017, favorável ao pedido de informação prévia, nos termos dos nºs 1 e 2 do art.º 16º do D.L. nº 555/99, de 16 de dezembro, com redação atualizada, de acordo com a informação técnica infra.

A operação urbanística a que se refere o PIP encontra-se sujeita ao procedimento de: licença administrativa.

Informação Técnica:

Requerente: Medida Gabarito Lda

Local da Obra (Av./Rua/Praça): Lugar da Sabina

CRP: 3533/20090922 – matriz 3880; 3583/20091014 – matriz 163

Processo nº: 1321/19GU

Requerimento nº: 325560 de 04/03/2019 e 327133 de 18/03/2019

Tipo de Operação Urbanística: Pedido de informação (artigo 14º do RJUE)



1. IGT / Estudos Urbanísticos

Instrumento de Gestão Territorial: Plano Diretor Municipal, Republicado no Aviso nº 3139/2014 no DR de 28/02/2014.

Estudo Urbanístico: Não inserido

Abrangido pelo Alvará de Loteamento nº: Não inserido

2. Descrição do pedido

O requerente na qualidade de interessado, solicita informação prévia, instruída nos termos do nº 2 do art.º 14º do Decreto-Lei nº 555/99 de 16 de Dezembro com a redação atualizada pelo Decreto-Lei nº 136/2014 de 9 de Setembro, sobre a viabilidade de realizar uma operação urbanística de obras de construção de um Campus, nos termos por si propostos.

O requerente é uma empresa que faz parte de um grupo internacional, mas é em Portugal que situa o seu principal centro tecnológico e demais áreas de suporte a todo o negócio.

É assim intenção da Empresa instalar na cidade de Matosinhos o seu centro tecnológico e de operações e desenvolver um projeto de interesse estratégico para a cidade, quer pelo investimento envolvido, quer pelos postos de trabalho diretos e indiretos que irão criar, quer ainda pelo valor que esse projeto irá acrescentar à economia do Município.

A empresa pretende desenvolver um projeto sustentável, com grandes áreas verdes para utilização e disfrute dos colaboradores e utilizadores, estando previstos cerca de 9.000 postos de trabalho na sua capacidade máxima.

O projeto prevê várias valências que permitem que os trabalhadores deste campus minimizem as suas viagens durante o dia, tais como: refeitório; enfermaria; ginásio; centro de estética; praça de alimentação; campo de padel, de futebol e parque infantil.

A parcela localiza-se no extremo norte/nascente do concelho de Matosinhos, ligeiramente a sul do nó do Chantre. Tem a norte a Via Norte (EN13 e a EN14) e o Nó do Chantre, a poente e sul o rio Leça e a nascente a Via Norte -a EN13, cuja jurisdição pertence, de acordo com a Lei 34/2015 de 27 de abril – EERRN-Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária Nacional – à Infraestruturas de Portugal, S.A.

Área de terreno afeto ao empreendimento: 155' 819.72 m²,

Edificabilidade máxima: 155' 819.72 m²,

Área bruta de construção acima da cota da soleira do projeto, 139' 997 m².

Área de implantação: 32' 247 m²

Índice de Impermeabilização: 20.71%

**QUADRO DE ÁREAS
BRUTAS**

IDENTIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO	Área de implantação	Área de construção acima de soleira	Volume (m3)	Cércea acima de soleira	Cércea abaixo de soleira	Nº de pisos	Área total de estacionamento (abaixo de soleira)
BLOCO A	2 972,00 m2	14 860,00 m2	52 500,00 m3	15,00	6,00	6	49 900 m2
BLOCO B	900,00 m2	9 000,00 m2	28 000,00 m3	30,00	6,00	10	
BLOCO C	3 115,00 m2	15 575,00 m2	56 000,00 m3	15,00	6,00	6	
BLOCO D	2 967,00 m2	14 835,00 m2	51 747,00 m3	15,00	6,00	6	
BLOCO E	4 000,00 m2	8 111,00 m2	14 000,00 m3	5,00	5,00	2	
BLOCO F	10 000,00 m2	10 000,00 m2	4 380,00 m3	5,00	0,00	1	
BLOCO G	8 900,00 m2	53 400,00 m2	182 450,00 m3	41,00	1,00	13	
BLOCO H	2 900,00 m2	14 216,00 m2	43 500,00 m3	15,00	1,00	6	
TOTAL	35 754,00 m2	139 997,00 m2	432 577,00 m2				

Uso	Área Bruta de Construção	Tipologia de lugares	Índice	Necessidade Legal
Escritórios	140.000,00m²	Privados	1 lug. / 150 m² abc	934 lugs.
		Públicos	1 lug. / 150 m² abc	934 lugs.

3. Instrução

Bem instruído.

4. Entidades a consultar/consultadas

- Divisão de Mobilidade – Consulta interna

- Infraestruturas de Portugal – A parcela situa-se à margem da EN(d)13/EN14 (entre o km 4+900 e km 5+200, Lado esquerdo), em área de jurisdição desta empresa nos termos do artigo 41º do Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária Nacional (EERRN), aprovado pela Lei nº 34/2015 de 27 de abril. Estando, portanto, sujeita a parecer prévio vinculativo desta entidade, nos termos do disposto no artigo 42º, nº 2 alínea b) do EERRN. Emitiu parecer favorável condicionado em 27/03/2019.

5. Análise do Projeto:

A parcela localiza-se, segundo o plano municipal que regula e disciplina o território (PDM) parte em Área Verde (Base 2.9 do RPDM), parte em Área de Salvaguarda Estrita (REN e RAN) (Base 4 do RPDM) e parte em Área Predominantemente de Serviços (Base 2.3 do RPDM).

Na área classificada no PDM, como Predominantemente de Serviços propõe o desenvolvimento de um Campus com uma área de construção de 140.000m2 acima do solo para uso predominantemente de serviços apoiados por um parque de estacionamento para cerca de 3.250 lugares.



No que respeita ao ordenamento do território, verifica-se a não existência de incompatibilidades, pelo que se considera que o projeto cumpre o disposto na Base 2.3 do RPDM.

A operação urbanística, referente à implantação das edificações, respeita a zona de servidão non aedificandi estabelecida no n.º 8 do artigo 32.º do EERRN, (20m para cada lado do eixo da estrada ou dentro da zona de servidão de visibilidade e nunca a menos de 5m da zona da estrada; Nós de ligação: 150m de raio centrado na interseção dos eixos das vias), inserindo-se em zona de respeito definida no artigo 3.º alínea vv) do EERRN.

Pelas dimensões e características do empreendimento e, sem se saber qual o impacto do tráfego gerado na rede rodoviária quer na Via Norte, quer na rede municipal envolvente, deve ser apresentado, em sede de processo subsequente, um estudo de tráfego que permita fazer a caracterização da situação atual e desenvolver os cenários futuros para se confirmar o impacto na fluidez do tráfego com origem ou destino no empreendimento, assim como, a tipologia, dimensão e localização de eventuais medidas de mitigação que sejam necessárias para a segurança dos utilizadores da rede rodoviária como do empreendimento referido.

As Infraestruturas de Portugal, no parecer emitido, sem prejuízo das conclusões que o estudo de tráfego vier a determinar, referem que:

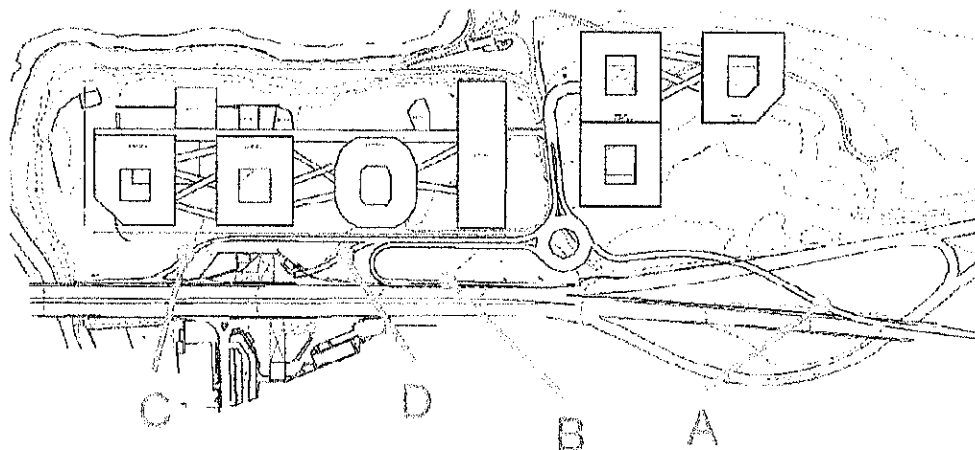
Ramo A,B e C – Atendendo à procura de tráfego atualmente verificada na EN (d)13 e EN14, e tendo em atenção que existe um projeto que prevê a duplicação destas vias, deverão as soluções ser avaliadas de forma a não se inviabilizar a implementação futura do mesmo;

Ramo A – Face à proximidade do Nó de Chantre (EN13/EN14) ao Nó Sul da Maia (EN14) deverá ser prevista a continuidade da via de aceleração do Nó da Maia, sentido norte/sul, transformando esta via de entrecruzamento para o ramo de saída para o Campus (eventual alargamento da O.A.);

Ramo B – A via de saída proposta na EN13 para o tráfego proveniente de Norte, deverá ser estudada tendo em conta o cruzamento de fluxos entre o tráfego proveniente da EN13 Sul-Norte (Loop) e a futura saída para o Campus. Esta situação poderá ser minimizada através do ajustamento entre vias de aceleração e desaceleração a estudar;

Ramo C – A implantação da via de entrada na EN13/EN14 deve ser projetada o mais próximo possível do Posto de Abastecimento de Combustível, salvaguardando o aumento da via de aceleração e acomodando a sua articulação com a saída da área de serviço;

Ramo D – Deverá ser suprimida a ligação direta do Campus ao Posto de Abastecimento de Combustível.



As Infraestruturas de Portugal, referem ainda que, dada a prematuridade do processo, exclui desta análise as características geométricas referentes a estas acessibilidades (largura de via, raios de viragem, capacidades, etc).

Considera-se que face à natureza do empreendimento, dimensão e atividade que envolverá um elevado número de postos de trabalhos e atratividade de população ao empreendimento, é imperioso que não se transforme numa operação urbanística isolada. A envolvência do rio Leça, as cotas do terreno não facilitam uma acessibilidade franca e direta com a malha urbana a poente, no entanto, entende-se que, dada a proximidade da rede do Metro e dos transportes públicos na zona do Araújo, a rede viária já existente, a proximidade do parque urbano e dos equipamentos como a piscina, campo de jogos, pavilhão desportivo, das escolas de Gondivai e Araújo entre outras, justificam que a proposta deve garantir em fase posterior de projeto todas as possibilidades de articulação do empreendimento a poente de forma que sejam potenciadas as acessibilidades viárias, pedonais, ou os modos ativos ou suaves de transporte, diminuindo a dependência do automóvel na acessibilidade ao empreendimento e seu impacto nas vertentes de estacionamento, a carga e dependência rodoviária sobre a Via Norte e melhoria do ambiente e da qualidade do ar e relação urbana com a envolvente.

Informa-se ainda que, não sendo possível aferir com rigor a área de construção correspondente ao comércio, poderá ser considerada com impacte relevante nos termos do nº 2 do artigo 6º do RTORMM.

A operação urbanística apresentada tem Impacto Ambiental (IA) nos termos do DL nº 151-B/2013 de 31/9 com a redação atualizada dada pelo DL nº 47/2014 de 24/03, sujeita a avaliação de IA.



6. Proposta de decisão

Face ao referido no ponto 5, entende-se que a proposta apresentada pode ser merecedora de parecer FAVORÁVEL CONDICIONADO, desde que, em fase posterior do processo, seja dado cumprimento aos requisitos supracitados.

A pretensão obteve pareceres favoráveis condicionados das seguintes entidades: Divisão de Mobilidade (Consulta interna); e Infraestruturas de Portugal (consulta externa).

A operação urbanística apresentada tem Impacto Ambiental (IA) nos termos do DL n.º 151-B/2013 de 31/9 com a redação atualizada dada pelo DL n.º 47/2014 de 24/03, sujeita a avaliação de IA.

Em conformidade com o previsto no ponto 3 do art.º 16º do RJUE, informa-se que o procedimento de controlo prévio a que se encontra sujeita a operação urbanística projetada é o de licença administrativa, nos termos previstos na alínea c) do ponto 2 do art.º 4º do RJUE.

A competência para decidir do Sr. Vice-Presidente Dr. Eduardo Pinheiro pelas funções atribuídas pelo despacho 96/2017.

7. Data e identificação do técnico

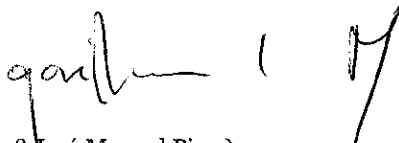
Data: 02/04/2019

Nome: Sandra Silva

Categoria: Técnica Superior

Com os melhores cumprimentos,

O Diretor Municipal de Ambiente, Equipamentos e Investimentos (*),


(Eng.º José Manuel Pires)

(*) Por delegação de competência, nos termos da alínea a) do n.º 1 do despacho n.º 88/2017, de 27 de outubro.

Em caso de resposta indicar o número da presente notificação (Not).



Maria José
EDOC/2019/18080