

Introdução

A presente Memória Descritiva e Justificativa refere-se a uma **Operação de Loteamento** 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



Fig1. Planta localização – perspetiva aérea

Pedido de alteração

Farfetch Portugal, Unipessoal, Lda, NIPC 507398505, com sede na Rua Lionesa, 446, Edifício G12, freguesia de Custóias, Leça do Balio e Guifões, concelho de Matosinhos, com o capital social de €4.000,000,00, doravante abreviadamente denominada Farfetch Portugal,

e

Icon Sicafi S.A., NIPC 514693690, com sede na Avenida Fontes Pereira de Melo, nº 6, 7º esqº, freguesia de Santo António, 1050-121-Lisboa, com o capital social de €400.000,00, doravante abreviadamente denominada ICON

E ambas quando conjuntamente referidas doravante abreviadamente denominadas Requerentes vêm expor e requerer o seguinte:

Como é do conhecimento do Município as Requerentes são donas e legítimas proprietárias dos seguintes prédios:

- a) terreno cuja área total desconhecem com rigor mas deverá ser de cerca de 67 766,58m², sita ao Lugar de Fafiães, na união de freguesias de Custóias, Leça do Balio e Guifões, concelho de Matosinhos, descrito na Conservatória do Registo Predial do Matosinhos sob a descrição predial número 3.765 de Leça do Balio, inscrita na matriz urbana da união de freguesias de Custóias, Leça do Balio e Guifões, sob os artigos 10849 e 1227. Este prédio encontra-se na titularidade plena e exclusiva da Farfetch Portugal
- b) terreno com a área total de 88 053.14 m² sito ao Lugar de Fafiães, na união de freguesias de Custóias, Leça do Balio e Guifões, concelho de Matosinhos, , descrito na Conservatória do Registo Predial de Matosinhos sob a descrição número 3583 de Leça do Balio, inscrita na matriz rústica da união de freguesias de Custóias, Leça do Balio e Guifões sob o artigo 1206, e sob a descrição número 3533 de Leça do Balio, inscrita na matriz urbana da união de freguesias

de Custóias, Leça do Balio e Guifões sob o artigo 10489. Estes prédios encontram-se na titularidade plena e exclusiva da ICON.

Para o conjunto formado por esses prédios as Requerentes submeteram uma operação urbanística de Pedido de Informação Prévia (PIP) (pedido nº 325560), processo nº 1321/19GU no âmbito da qual, a Câmara Municipal de Matosinhos, em 4 de Abril de 2019, deferiu, aprovando uma determinada capacidade construtiva e demais parâmetros urbanísticos.

Seguidamente, e antes de decorrido um ano sobre aquela aprovação, a Requerente despoletou uma nova operação urbanística, desta feita relativa a obras de construção, atualmente ainda a decorrer e a que corresponde nesse Município o procedimento n.º 01805/20GU.

Este procedimento respeita os parâmetros urbanísticos aprovados no PIP.

Atendendo ao objetivo das Requerentes de promoverem de forma autónoma as respetivas componentes do projeto, estas solicitaram ao Município que aprovasse a divisão do projeto e a sua execução faseada, uma vez que, atenta a sua dimensão, não seria possível a sua execução integral em simultâneo.

Em resposta a esta solicitação o Município não aderiu ao solicitado, tendo informado, em síntese, o seguinte:

- a) que é do interesse público e portanto do interesse do Município de Matosinhos, que a operação se mantenha uma só, dado a relevância para o concelho de Matosinhos do conjunto de obras de urbanização inerentes ao projeto no seu todo;
- b) que contudo, o projeto em causa, quer pela sua dimensão, quer pelo seu desenho urbano, compreende um conjunto de edificações separadas entre si, designadamente por arruamentos;
- c) que um projeto com estas características para além de constituir, nos termos e para os efeitos previstos no regime jurídico da urbanização e edificação, uma operação urbanística equivalente a um loteamento, tem, de facto, as características típicas de uma operação de loteamento,
- d) que neste contexto a Câmara Municipal admite que o projeto em causa prossiga sob a forma de uma (uma única) operação de loteamento;
- e) Assegurando a Câmara Municipal deste modo, a realização das obras de urbanização que são do interesse do Município;
- f) E não inviabilizando a pretensão dos Requerentes de execução autónoma e faseada da construção em lotes, sempre que as Requerentes distribuam entre si a titularidade dos lotes em função dos concretos direitos de propriedade e prossigam depois separadamente (também no tempo) a execução das edificações nos lotes;
- g) tudo sempre nos termos preconizados no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação e demais legislação aplicável.

As Requerentes, conformaram-se com a posição expressa pela Câmara Municipal e neste enquadramento, e em execução do referido nas alínea d) e seguintes do n.º que antecede, as Requerentes vêm nesta data e por este meio, submeter à aprovação do Município de Matosinhos a presente operação de loteamento.

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

Por essa razão é urgente para as Requerentes iniciarem já os procedimentos administrativos inerentes à operação de loteamento, em especial despoletar o procedimento relativo ao Estudo de Impacto Ambiental

Acresce que:

1. A operação de loteamento, conforma-se com os parâmetros urbanísticos aprovados em sede do PIP e utilizados depois na operação urbanísticas de obras de construção em apreciação;
2. A operação urbanística de loteamento ora submetida não vem substituir, nem pôr termo à operação urbanística relativa a obras de construção acima identificada, cuja análise decorre nesse município;
3. Pelo contrário, expressamente se clarifica que a aprovação do projeto de arquitetura relativo à obra de construção, é condição prévia à aprovação desta operação de loteamento.
4. Ou seja, o que se requer é que a presente operação urbanística de loteamento seja apreciada de forma sucessiva e dependente (da aprovação) do projeto de arquitetura, tratando-se portanto de operações relacionadas entre si e estando a aprovação desta (do loteamento) dependente da prévia aprovação do projeto de arquitetura da operação relativo ao procedimento de obras de construção atualmente a decorrer e melhor identificado em epígrafe.
5. Desenvolvendo ainda o disposto no número que antecede, clarifica-se que não é objetivo das Requerentes, nem o podia ser, aprovar ambas operações, ou seja, se a final, ocorrer a aprovação da operação de loteamento, tal aprovação implicará a automática extinção da operação urbanística relativa às obras de construção acima identificada, passando a valer exclusivamente a operação urbanística de loteamento, o que desde já expressamente se aceita.

Finalmente, dá-se nota de que conforme devidamente comprovado nas peças desenhadas deste loteamento, houve o cuidado de:

- a) fazer coincidir os lotes de cada Requerente com o terreno que está na sua titularidade exclusiva e, bem assim de
- b) identificar em colunas segregadas as cedências que cada proprietário realiza, sendo que a relevância dessa segregação é relevante para efeitos de registo predial.

Assim e tudo visto, requer-se:

- 1.º A submissão da presente operação de loteamento;**
- 2.º Mas clarificando que a presente operação de loteamento consubstancia um pedido de alteração no âmbito do processo de obras de construção n.º 01805/20GU atualmente a decorrer nesse Município;**
- 3.º e que a operação urbanística de loteamento ora requerida é dependente e sucessiva da aprovação do projeto de arquitetura no referido processo de obras de construção n.º 01805/20GU.**
- 4.º - Sem prejuízo do disposto no n.º que antecede, desde já se requer que atos preparatórios da deliberação final relativa à operação de loteamento, como seja, o Estudo de Impacto Ambiental (que a aprovação desta operação de loteamento requer), se iniciem desde já.**
- 5.º Mais se requer por último, para efeitos de registo predial, que no documento que a final titule o alvará de loteamento se segreguem e identifiquem o lote ou lotes localizados no**

prédio de cada uma das Requerentes e bem assim se identifique a descrição predial de proveniência das diversas cedências.

Enquadramento nos Planos Territoriais

Tal como referido anteriormente, a pretensão da operação de loteamento surge no seguimento de processo de PIP (formalizado segundo versão anterior do PDM) e licenciamento de unidade empresarial.

Compatibilização com o Regulamento do PDM:

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) Exceptuam -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)

A execução das acessibilidades propostas, nomeadamente o alargamento da EN13 e o estabelecimento de uma ligação entre a EN13 e EN14 através de uma rotunda, incide sobre as infraestruturas existentes e afetará áreas de Reserva Ecológica Nacional, da tipologia de “áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo”. Estas são áreas que devido às suas características de solo e de declive, estão sujeitas à erosão excessiva de solo por ação do escoamento superficial.

De referir que no local em questão, as vias existentes, nomeadamente a EN13 e a via de inversão de marcha para a EN14 estão incluídas nesta tipologia de REN.

Assim, as acessibilidades propostas constituem um melhoramento substancial à infraestrutura viária existente, otimizando o fluxo e permitindo inversões de marcha que agora não são possíveis, contribuindo desta forma para a fluidez e melhoria da segurança rodoviária no local, que pela sua própria natureza e características, atuais constitui um ponto de conflito à circulação.

No âmbito do Regime Jurídico da REN, os n.ºs 2 e 3 do artigo 20º dispõem o seguinte:

“2 - Exceptuam-se do disposto no número anterior os usos e as acções que sejam compatíveis com os objectivos de protecção ecológica e ambiental e de prevenção e redução de riscos naturais de áreas integradas em REN.

3 - Consideram-se compatíveis com os objectivos mencionados no número anterior os usos e acções que, cumulativamente:

- a) Não coloquem em causa as funções das respectivas áreas, nos termos do anexo I; e*

b) Constem do anexo II do presente decreto-lei, que dele faz parte integrante, nos termos dos artigos seguintes, como:

- i) Isentos de qualquer tipo de procedimento; ou*
- ii) Sujeitos à realização de uma mera comunicação prévia;”*

De acordo com o ponto 3 da alínea d) da secção III do Anexo I:

“3 - Em áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo podem ser realizados os usos e as ações que não coloquem em causa, cumulativamente, as seguintes funções:

- i) Conservação do recurso solo;*
- ii) Manutenção do equilíbrio dos processos morfogenéticos e pedogenéticos;*
- iii) Regulação do ciclo hidrológico através da promoção da infiltração em detrimento do escoamento superficial;*
- iv) Redução da perda de solo, diminuindo a colmatção dos solos a jusante e o assoreamento das massas de água.*
- e) Áreas de instabilidade de vertentes.*

No projeto em questão, apenas será afetada a área estritamente necessária ao alargamento da plataforma e inserção da rotunda, obras necessárias ao cumprimento do objetivo de melhoria e aumento da capacidade da via. Estas infraestruturas serão devidamente dotadas de mecanismos de drenagem de águas pluviais, evitando a ocorrência de escoamento superficial e o arrastamento de solos para as linhas de água mais próximas, neste caso, o Rio Leça. Estas ações permitirão a conservação dos solos envolventes e a manutenção do equilíbrio pedogenético e morfogenético.

Após a conclusão dos trabalhos de construção será promovida a sementeira dos taludes resultantes de modo a evitar a erosão dos solos. Os trabalhos propostos não afetarão áreas de instabilidade de vertentes uma vez que na área não existem vertentes com estas características.

Neste contexto, considera-se que as ações propostas se integram na alínea o) do ponto II – Infraestruturas do Anexo II do Regime Jurídico da REN, referente a: “melhoramento, alargamento de plataformas e de faixas de rodagem e pequenas correções de traçado de vias e de caminhos públicos existentes”, traduzindo um uso/ação compatível com o regime da REN da tipologia de áreas com elevado risco de elevada erosão hídrica do solo, estando isento de comunicação prévia.

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 I) 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.

Pretensão

Considerando os parâmetros referidos anteriormente, pretende-se a operação de loteamento a incidir na totalidade do empreendimento, resultante das áreas das duas descrições prediais, dando cumprimento às condicionantes dos planos regulamentares e urbanísticos em vigor à data de aprovação, não agravando desconformidades com o plano actual.

Implantação

O terreno confronta-se a Norte com a Quinta do Chantre, a Nascente a Via Norte, a Sul herdeiros de Gonçalves de Castro, e Poente com Virgínia Albertina Proença de Sá Morais.

O acesso ao interior dos lotes será efetuado a partir da via existente e por novo arruamento proposto, a Norte e Este, que serve o empreendimento.

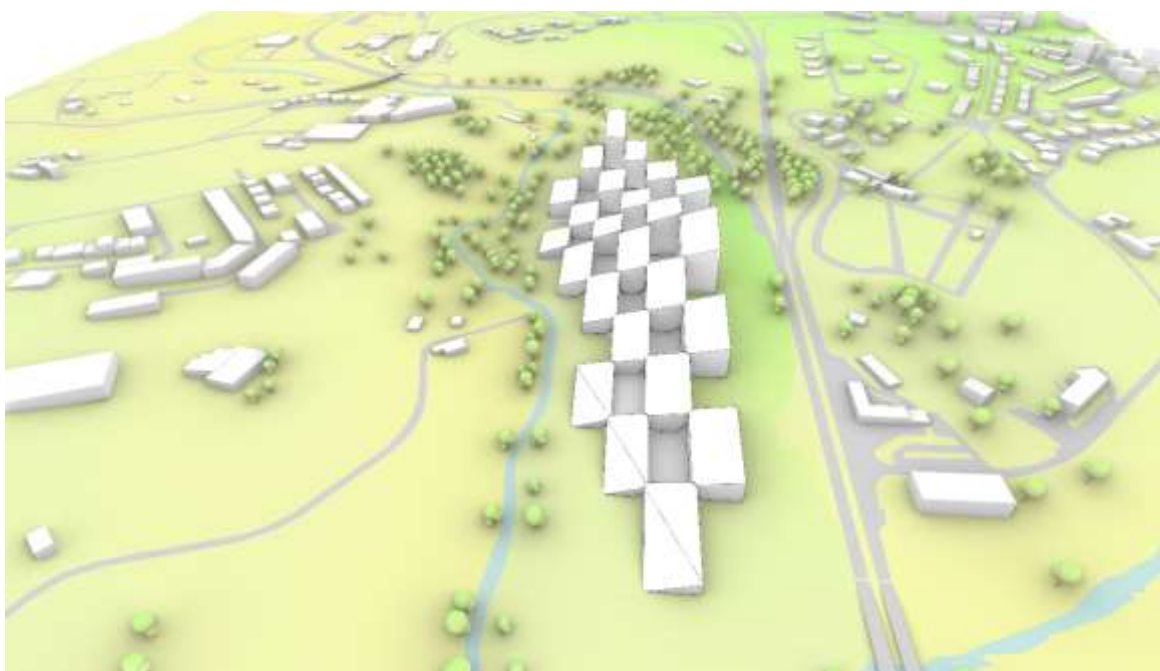
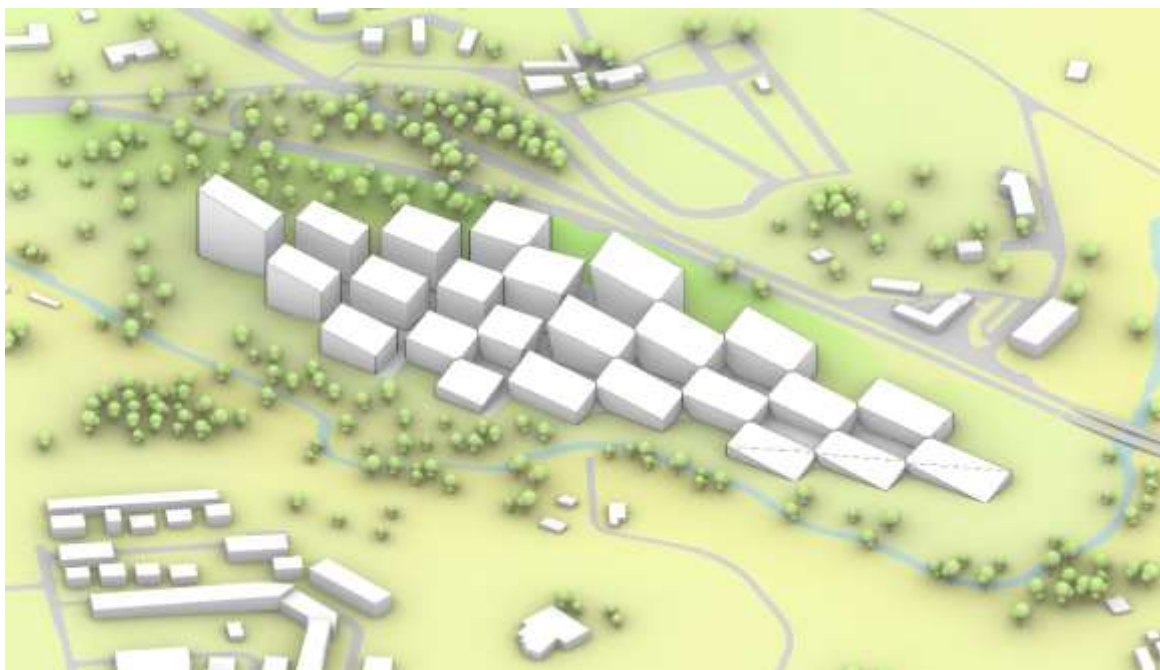
Cedências

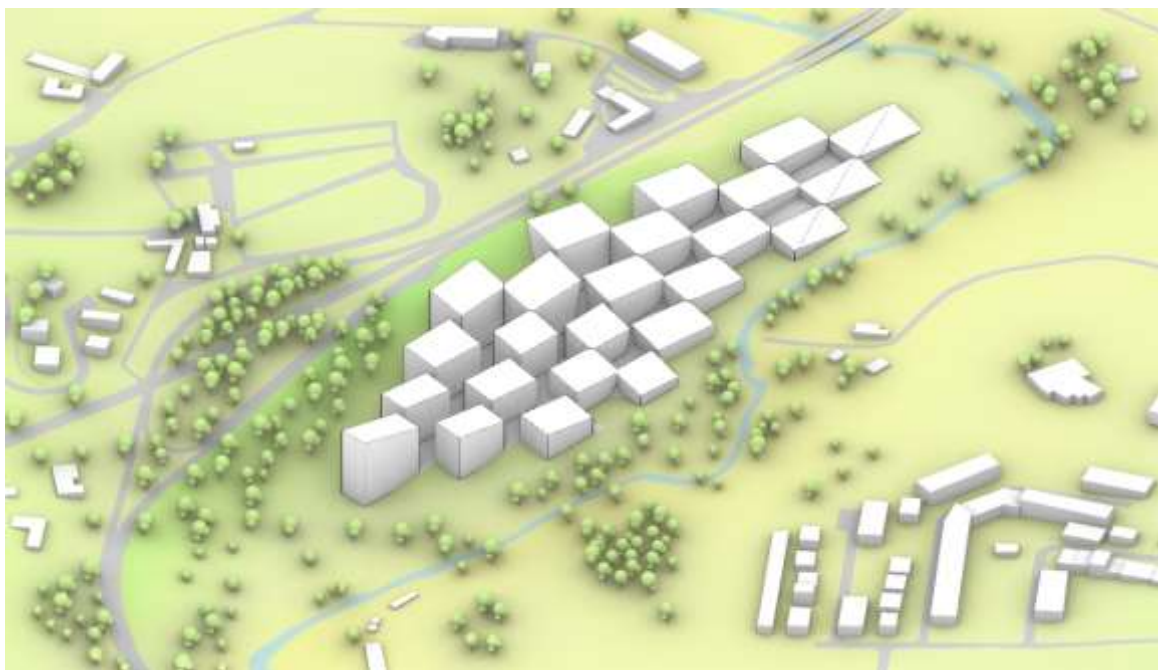
As áreas de cedência incidem nas novas infraestruturas a implementar, de continuidade ao existente, designadamente, espaços verdes de utilização coletiva, infraestruturas e vias de acesso de domínio público e privado, e equipamentos de utilização coletiva. No total a pretensão irá ceder **65 648,71 m2** de área ao domínio público.

Infraestruturas e equipamentos

O projeto insito nesta operação de loteamento, na medida em que vai funcionar como alavanca de desenvolvimento de toda a sua envolvente, consagra soluções manifestamente sobredimensionadas à luz das estritas necessidades da operação de loteamento em si. O acolhimento de interesses públicos tem como pressuposto também o envolvimento público no esforço técnico e financeiro do projeto em moldes a definir em sede de contrato de urbanização, ainda em preparação.

Imagens Virtuais





Porto, 08 de Julho de 2021