

Audiência prévia  
Processo NUP 34788/2020

Das informações que sustentam a proposta de indeferimento 17215772020 – 144439/2021 e 139650/2022 - há a dizer o seguinte:

A 144439/2021 é de 22 de Março de 2021 portanto anterior à entrada em vigor do PDM que foi a 09 de Julho desse ano pelo que não devemos considerar a sua validade.

Quanto à 139650/2022

**“I) Frente urbana - plano definido pelo conjunto das fachadas dos edifícios confinantes com uma dada via pública e compreendido entre duas vias públicas sucessivas que o intersetam; sublinhado nosso”**

RPDMP

Uma frente urbana situa-se entre duas ruas que encontram outra. Como é o caso da r. Ceuta que fica entre José Falcão e a Picaria. Em nenhum caso deste processo se configura essa situação já que em relação á rua de Beneditina a construção se situa no interior do quarteirão como muitos outros casos da Foz Velha. No caso da Rua dos Olivais é transversal à rua da Beneditina no lado Norte e do lado Sul tem ligação à Rua do Passeio Alegre. Não são vias sussecivas. Acresce que, tratando-se de uma fachada lateral, não pode caber na definição de frente urbana.

Portanto todas as referências feitas nas informações/propostas em apreço a frente urbana não têm cabimento. Não são válidas.

No ponto 5.2.1 há a dizer que não há arruamento a Poente pelo que não se percebe a referência ao arruamento. A Nascente e, em parte, a Norte, dado que a altura da fachada só foi aumentada cerca de meio metro e as distâncias aos vizinhos só sempre maiores que seis metros: 7,71 ao mais próximo e 19,47 e 22,57 nos menos próximos nada há a dizer. Tudo cumpre. Acresce que frontal ao nosso edifício não existe nenhum nas proximidades havendo um a cerca de 20 metros (19,47 m) implantado à cota da rua de Santa Senhorinha um metro e meio acima da cota da rua dos Olivais no ponto frente ao nosso edifício. Se aplicarmos o art.59 do RGEU veja-se a altura que dava para essa fachada da nossa construção. **Acresce que não há moda de cércea na rua dos Olivais dado que as únicas construções existentes, a Norte da nossa, são tipo ilha e estão implantadas de tal modo que o beiral da cobertura da que está**

**imediatamente a seguir à nossa (que se mantem nas outras) está abaixo do coroamento do muro de separação das duas.**

Insistimos que não há frente urbana para a rua dos Olivais dado que a frente do vizinho é para essa rua e a da nossa construção é para a rua Berta Alves de Sousa. As duas construções não fazem, portanto, parte da mesma frente urbana. Isto é, não têm frentes para a mesma via.

O ponto 5.2.2. refere o alinhamento de tardoz. Não existe porque não há alinhamento daquele lado uma vez que as construções não estão alinhadas, com frentes para a mesma via, mas sim cada uma com a sua frente para ruas diferentes.

O ponto 5.2.3 refere que é impossível aferir o cumprimento da área máxima de impermeabilização o que é falso porque na memória se refere que o lote tem 1024,00 m<sup>2</sup> a construção ocupa 234,00 m e o aumento seria, já não é, de 25 m<sup>2</sup>. Alteramos o desenho e esse aumento de impermeabilização é agora de menos de 5,00 m - uma escada de 1,50x 3,00 m. Neste processo não há que exigir indicação de materiais e de desenhos das construções, basta o termo de responsabilidade do autor para garantir a sua veracidade. De resto se fosse impossível garantir o cumprimento não se saberia se cumpria ou não e fundamentar o indeferimento numa impossibilidade destas não é possível de ser aceite por razões legais.

O ponto 5.3.1 refere o art.º 44 n.º2; ora o “Artigo 44.º: Área de frente atlântica e ribeirinha” nada tem a ver com este processo pelo que não podemos argumentar

O ponto 5.3.2 refere uma empena não colmatável: “Iguualmente, a proposta de agravamento da empena não colmatável” de 12,0m. O que será uma empena não colmatável? Como é agravada? Respondendo ao óbice levantado pelos n.ºs 1 e 2 do art.º 86º começamos por os reproduzir:

1 — Para além do disposto em matéria de edificabilidade previsto para as respetivas categorias de uso do solo, qualquer intervenção a levar a efeito nestas áreas deve respeitar as características principais da malha envolvente e das morfotipologias dominantes com a preocupação de salvaguardar: a) A qualidade urbanística do conjunto; b) A relação das parcelas com o edificado e com o espaço público envolvente, bem como com o sistema construtivo e outros elementos que revelam a identidade urbanística da área; c) O desenho e composição dos espaços urbanos, topografia, muros, árvores, pavimentos, mobiliário urbano (bancos, candeeiros, quiosques, coretos, estátuas, fontes, etc.); d) As áreas verdes com espécies arbóreas classificadas; e) O equilíbrio volumétrico e as características estético - arquitetónicas existentes; f) A estrutura cadastral, sempre que esta estabeleça um ritmo próprio do edificado e das dimensões das fachadas confinantes com a via pública; **g) As**

**características arquitetónicas principais de uma frente urbana, sempre que esta constitua referência de uma época ou de uma imagem de conjunto.** - negrito e sublinhado nosso.

2 — Devem privilegiar -se os alinhamentos originais de cada área, valorizando as características intrínsecas e com valor cultural dos edifícios e conjuntos edificados e garantir a integração volumétrica face às preexistências, minimizando o surgimento de construções dissonantes.

Como podemos argumentar a favor da nossa proposta se não nos é dito como é que ela desrespeita as características principais da malha envolvente e das morfotipologias dominantes e porque não tem a preocupação de salvaguardar: a) a qualidade dominante do conjunto; b) a relação das parcelas com o edificado e o espaço público envolvente...etc; e) o equilíbrio volumétrico e as características estético- arquitectónicas existentes; e g) lá volta a frente urbana que não existe.

Obviamente que o nosso trabalho respeita todos os pontos atrás referidos porque:

Não estamos numa frente urbana, mas na ocupação do interior do quarteirão que é típica da FOZ VELHA. Veja-se o Beco da Beditina, a Rua Padre Xavier Coutinho; as construções atrás do Largo da Beditina; as Ruas de S. José e a Travessa do mesmo nome, a que está à vista de quem passa pelo nº 33 da Beditina, que são alguns dos exemplos da ocupação do interior dos quarteirões que tem características próprias que, aliás, não estão protegidas pelo RPDMP. Portanto fogem do âmbito da aplicação das suas normas que a serem respeitadas aniquilariam as características próprias da FOZ VELHA onde não há equilíbrio volumétrico – não nasceu de projecto ou regra – e as características estético-arquitectónicas são impossíveis de reproduzir dadas as datas técnicas de construção e estéticas próprias dos tempos de cada uma. O que o arquitecto fez neste século 21, foi integrar a sua construção nas características actuais do conjunto em que se insere levando em conta as volumetrias EXISTENTES no entorno e as relações de volumes entre elas provocadas pelas diferenças de cotas das implantações de cada uma delas. Não estando numa frente urbana temos que nos reportar às volumetrias com as quais aquela que propomos se vai confrontar. Temos variadíssimas construções á volta da nossa que naturalmente ou por se implantarem a cotas mais elevadas dialogam e até confraternizam com a que propomos. (Algumas da nossa responsabilidade.)

Seja como for a informação não diz como é que a nossa proposta desrespeita o artigo 86º pelo que não pode ser aceite como razão para indeferimento pois não basta enunciar o número do artigo. É imprescindível dizer onde e como não é respeitado.

Ponto 7.2.1 Não estamos numa frente urbana e o artigo 59º do RGEU é respeitado uma vez que o volume proposto para a construção do nº 55 da rua Berta Alves de Sousa está afastado 22,57 m da moradia fronteira ao portão de entrada com o nº 54. Dizemos portão da entrada porque este está fronteiro, mas a construção implanta-se não em frente/paralela à da frente. Está rodada para a direita de quem a enfrenta. Quais termos? Porque não respeita?

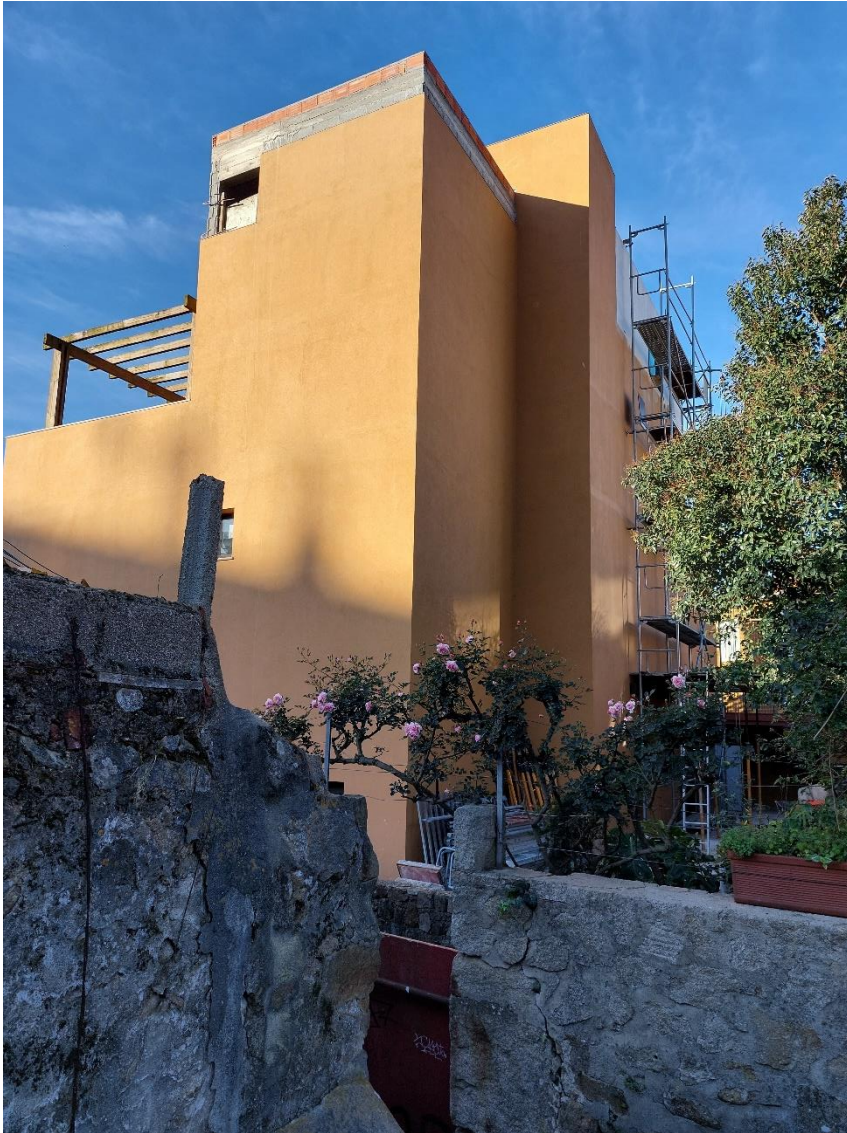
Esclarecemos que no texto reproduzido nos referíamos à fachada nascente e não à Sul. Que alinhamento? Como alinha com que construção? Onde?

Ponto 7.2.2 que alinhamento e como e em que texto legal ele se alicerça? Mais uma vez se refere a frente urbana que não existe.

Ponto 7.2.3. o parecer referido não existe, está ultrapassado pelo PDM em vigor.



Vista do Poente



Vista da Rua de Santo Antonino, Nascente. É patente o pouco que a cércea aumentou.



Os vizinhos a Norte sendo que o que é meeiro tem o telhado abaixo do coroamento do muro de separação. Seria esta uma moda de cêrcea?

Porto 03 de Abril de 2022

EXMO. SENHOR

PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO

NUP/34788/2020/CMP

Alteração de licença de loteamento

JOSÉ MARIA DOS SANTOS VALENTE, requerente no processo em epígrafe, notificado para o efeito, vem, nos termos do art. 121.º do CPA, **exercer o seu direito de audiência prévia**, relativamente à “proposta de indeferimento” que lhe foi comunicada pelo “gestor do processo”, nos termos e com os fundamentos seguintes:

I

**Fundamentação contraditória e insuficiente da decisão proposta**

1. A comunicação (NUD/172157/2022/CMP) dirigida ao requerente pelo “gestor do processo” exemplifica paradigmaticamente o desmazelo burocrático de que aquele tem sido vítima no relacionamento com a CMP.
2. De facto, naquela comunicação, o gestor do processo identifica como fundamentos da proposta de decisão duas informações da DMAAU/GAP que, tendo o mesmo o objeto, mas sucedendo-se no tempo, não podem (nem lógica nem juridicamente) coexistir: referimo-nos às informações NUD/144439/2021/CMP e NUD/139650/2022/CM, uma de 2021 (anterior à



entrada em vigor da segunda revisão do PDM) e outra de 2022 (posterior à entrada em vigor da segunda revisão do PDM).

3. Suprindo a inépcia do gestor do processo, o requerente, aplicando o princípio geral de que um ato jurídico posterior substitui um ato jurídico anterior sobre o mesmo objeto (e com conteúdo parcialmente idêntico), apenas considerará, na presente pronúncia, a informação NUD/139650/2022/CM.
4. Também na comunicação que dirige ao requerente, o gestor do processo, inexplicavelmente, justifica a proposta de indeferimento com a “desconformidade com as regras urbanísticas que se impõem à luz do PDM - 1ª alteração publicada em DR, 2ª Série, Nº 207, de 25-10-2012, Aviso nº 14332/2012, com a proposta de revisão do PDM - publicada em DR, 2ª Série, Nº 197, de 09-10-2020, Aviso nº 15932/2020 e com o Decreto-Lei nº 38382, de 7 de agosto de 1951- RGEU”.
5. De novo suprindo o deficiente saneamento do procedimento realizado pelo gestor do processo, o requerente ignorará, nas suas observações, a referência à “proposta de revisão do PDM”, que não existe já (e que, se existisse ainda, não poderia nunca servir, enquanto mera “proposta”, de parâmetro de validade de qualquer decisão administrativa), apenas considerando o texto do Regulamento do PDM efetivamente em vigor (DR, 2.ª Série, 20/01/2022).
6. Densificando o conteúdo do dever de fundamentação dos atos administrativos consagrado no art. 151.º do CPA, o legislador, no art. 153.º do mesmo Código,



determina que *“a fundamentação deve ser expressa, através de sucinta exposição dos fundamentos de facto e de direito da decisão (...)”, e estabelece que “equivale à falta de fundamentação a adoção de fundamentos que, por obscuridade, contradição ou insuficiência, não esclareçam concretamente a motivação do ato.”*

7. Afigura-se ao requerente que a informação NUD/139650/2022/CM, para que remete a proposta de indeferimento, não cumpre integralmente as exigências em que se exprime o dever de fundamentação, ficando-se, em muitos aspetos, por afirmações conclusivas, tão perentórias no tom como frágeis e côncavas na justificação, na identificação dos pressupostos em que assentam (em que devem assentar) as conclusões.
8. Diz-se, no ponto 5.1. da informação, que *“as cérceas e volumetrias propostas constituem solução dissonante da morfologia dominante das frentes urbanas em que se insere, em incumprimento dos objetivos de preservação e valorização da malha envolvente, prescritos pelo artº 23º”*.
9. Pergunta-se: Qual é a *“morfologia dominante”*? Como e em que medida o projeto do requerente é dela *“dissonante”*? Como é que, obedecendo à lógica, se pode afirmar que X é dissonante de Y se não se sabe (ou, pelo menos, não se dá a saber) o que é Y?
10. Afirma-se também, na mesma informação, no ponto 5.2.1., que *“a cércea proposta de 12m e respeitante a 4 pisos acima do solo, ultrapassa a moda da*



*cércea da frente urbana da R. dos Olivais, em agravamento do incumprimento das condições de edificabilidade prescritas pela alínea e) do nº 1 do artº 24º”.*

11. Pergunta-se, em busca de fundamentos para a afirmação: Qual é a moda da cércea da frente urbana da Rua dos Olivais? Como é que, em boa lógica (e em boa deontica) se pode afirmar que a situação X viola o parâmetro Y se, ao mesmo tempo, não se identifica o parâmetro Y?
12. Lê-se, no ponto 5.2.2. da informação da DMAAU/GAP, que *“o incremento do volume a tardoz incorre no agravamento do incumprimento da moda dos alinhamentos de tardoz da frente urbana em que se insere, em desacordo com o prescrito pela alínea b) do nº 1 do artº. 24º”.*
13. Pergunta-se: qual é a moda dos alinhamentos de tardoz?
14. Conclui-se (sem se saber a partir de que premissa), no ponto 5.3.2., que *“a proposta de agravamento da empena não colmatável de 12m sobre o terreno confinante nos limites a poente do lote, através da ampliação de 2 para 3 pisos, constitui solução descaracterizadora e não qualificadora do conjunto urbano em que se insere, nos termos do prescrito pelos nºs 1 e 2 do artº 86.º”.*
15. A insuficiência de fundamentação é flagrante: para além da nebulosa imprecisão da referência a uma *“solução descaracterizadora e não qualificadora do conjunto urbano”*, é significativo que, invocando-se um preceito dividido em dois números (sendo um deles desdobrado em várias alíneas), não se chegue a determinar



exatamente qual deles estaria em causa, nem, muito menos, a identificar o específico segmento normativo ao qual o projeto seria desconforme.

16. A formulação *“solução descaracterizadora e não qualificadora do conjunto urbano em que se insere, nos termos do prescrito pelos nºs 1 e 2 do artº 86.º”* é, pois, completamente vazia de sentido útil, não transmitindo mais do que uma impressão subjetiva, sem qualquer lastro de objetividade, do autor da informação.

## II

### Aspetos técnicos, em especial

17. Sem prejuízo do que se observa nos pontos anteriores (e da necessidade de resposta às questões que aí se põem), importa desmontar alguns dos equívocos que estão na base da informação da DMAAU/GAP.

#### a)

### Referências à “frente urbana”

18. São várias as referências à “frente urbana”, que, segundo a alínea l) do art. 3.º do RPDM, é o *“plano definido pelo conjunto das fachadas dos edifícios confinantes com uma dada via pública e compreendido entre duas vias públicas sucessivas que o intersetam”*.



19. Uma frente urbana situa-se entre duas ruas que encontram outra, como é o caso, por exemplo, na cidade do Porto, da Rua de Ceuta que fica entre as Ruas de José Falcão e da Picaria.
20. Não há, no caso, nenhuma frente urbana a considerar: em relação à rua de Beditina, a construção situa-se no interior do quarteirão, como sucede em muitos outros casos na Foz Velha; em relação à Rua dos Olivais, é transversal à rua da Beditina no lado Norte e do lado Sul tem ligação à Rua do Passeio Alegre, que não é confinante com a rua da Beditina naquele ponto. Acresce que, tratando-se de uma fachada lateral, não pode caber na definição de frente urbana.
21. Todas as referências, naquela informação, à frente urbana não têm, portanto, cabimento.

**b)**

**Quanto ao ponto 5.2.1. da informação**

22. Ao invés do que se afirma no ponto 5.2.1. da informação, há a dizer que não existe arruamento a Poente.
23. A Nascente e, em parte, a Norte, não há qualquer desconformidade, dado que a altura da fachada só foi aumentada cerca de meio metro e as distâncias aos vizinhos são sempre maiores que seis metros: 7,71 ao mais próximo e 19,47 e 22,57. Acresce que, nas proximidades, não existe nenhum edifício frontal ao do



requerente, havendo um a cerca de 20 metros (19,47 m) implantado à cota da rua de Santa Senhorinha um metro e meio acima da cota da rua dos Olivais no ponto frente ao edifício do requerente.

24. Não há moda de cércea na Rua dos Olivais, dado que as únicas construções existentes a Norte da do requerente, são tipo “ilha” e estão implantadas de tal modo que o beiral da cobertura da que está imediatamente a seguir à dele está abaixo do coroamento do muro de separação das duas.

25. Insistimos: não há frente urbana para a Rua dos Olivais, dado que a frente do vizinho é para essa rua e a da construção do requerente é para a rua Berta Alves de Sousa. As duas construções não fazem, portanto, parte da mesma frente urbana. Isto é, não têm frentes para a mesma via.

**c)**

**Quanto ao ponto 5.2.2.**

26. O ponto 5.2.2. refere-se ao alinhamento de tardo. Esse alinhamento, todavia, não existe, uma vez que as construções não estão alinhadas, com frentes para a mesma via, tendo, isso sim, cada uma frente para ruas diferentes.

**d)**

**Quanto ao ponto 5.2.3.**



27. Alega-se, no ponto 5.2.3 da informação, que é impossível aferir o cumprimento da área máxima de impermeabilização. Trata-se de alegação que não corresponde à verdade, porque na memória se refere que o lote tem 1024,00 m<sup>2</sup>, a construção ocupa 234,00 m e o aumento seria, já não é, de 25 m<sup>2</sup>.
28. Depois da alteração do desenho feita pelo requerente, esse aumento de impermeabilização é agora de menos de 5,00 m: uma escada de 1,50x 3,00 m.
29. Diga-se, de todo o modo, que o desconhecimento de um facto não poderia, nunca, justificar um indeferimento: poderia, quando muito, se o mesmo fosse relevante para a decisão, determinar a realização de diligências instrutórias para o seu apuramento.

**e)**

**Quanto ao ponto 5.3.1.**

30. No ponto 5.3.1. da informação, refere-se o art.º 44 n.º2 do RPDM. Tratar-se-á, seguramente, de lapso, uma vez que o lugar da construção do requerente não integra, evidentemente, a “área de frente atlântica e ribeirinha” a que o preceito em causa se aplica.

**f)**

**Quanto ao ponto 5.3.2.**



31. Sem prejuízo do que se disse já, supra, no ponto 15., o requerente entende que o seu projeto respeita os parâmetros de apreciação estabelecidos no art. 86.º do RPDM.
32. Não estamos, insiste-se, numa frente urbana, tratando-se, antes, da ocupação do interior do quarteirão, o que é típico da Foz Velha. Veja-se, para confirmá-lo, o Beco da Beneditina, a Rua Padre Xavier Coutinho; as construções atrás do Largo da Beneditina; as Ruas de S. José e a Travessa do mesmo nome – alguns dos exemplos da ocupação do interior dos quarteirões.
33. É próprio e peculiar da Foz Velha a inexistência de equilíbrio volumétrico – não nasceu de projeto ou regra –, sendo as características estético-arquitetónicas impossíveis de reproduzir, dadas as suas datas e técnicas de construção e estéticas próprias dos tempos de cada uma. O que o arquiteto autor do projeto fez, neste século 21, foi integrar a construção nas características atuais do conjunto em que se insere, levando em conta as volumetrias **existentes** no entorno e as relações de volumes entre elas, provocadas pelas diferenças de cotas das implantações de cada uma. Não se estando, como já se sublinhou, numa frente urbana, tem de adotar-se como referência as volumetrias com as quais a do projeto se vai confrontar, em particular as variadíssimas construções á volta da do requerente, que, naturalmente ou por se implantarem a cotas mais elevadas, dialogam e até confraternizam com ela.

**g)**

**Quanto ao ponto 7.2.**



34. Quanto às considerações do ponto 7.2., sempre vagas (mas simultaneamente apodíticas), repete-se que não estamos numa frente urbana.
35. O art. 59º do RGEU é respeitado, uma vez que o volume proposto para a construção do nº 55 da rua Berta Alves de Sousa está afastado 22,57 m da moradia fronteira ao portão de entrada com o nº 54. Dizemos portão *da entrada* porque este está *fronteiro*, mas a construção implanta-se *não em frente/paralela* à que se lhe opõe: está rodada para a esquerda de quem a enfrenta.
36. É imperscrutável, no ponto 7.2.1., o sentido da expressão “*o incumprimento reporta-se efetivamente ao alinhamento da edificação fronteira, nos termos do presente articulado regulamentar*”. De que alinhamento se trata? Nos “*termos do presente articulado regulamentar*”?! De qual dos 164 artigos do RPDM se trata?

### III

#### Conclusão

**É, em suma, com base nas razões que se deixam expostas, que se requer a V.Exa., Senhor Presidente da Câmara Municipal do Porto, que, em lugar de proferir a projetada decisão de indeferimento, emita despacho que defira o pedido de alteração da licença de loteamento apresentado pelo requerente.**



**Junta: procuração**

**O ADVOGADO,  
PAULO DUARTE**





## PROCURAÇÃO FORENSE

**JOSÉ MARIA DOS SANTOS PULIDO VALENTE**, NIF: 108683516, residente na Rua Berta Alves de Sousa, n.º 55, em 4150-003 Porto, constitui seus bastantes procuradores os Advogados **ANTÓNIO MONTALVÃO MACHADO**, **MARIA PAULA RODRIGUES**, **PAULO PIMENTA**, **PAULO DUARTE**, **EVA DIAS COSTA** e **RUI DARLINDO**, sócios de **MONTALVÃO, PIMENTA E ASSOCIADOS, SOCIEDADE DE ADVOGADOS, S.P., R.L.**, todos com domicílio profissional na sede da sociedade, na Rua de Ceuta, n.º 60, 3.º, no Porto, a quem confere os mais amplos poderes forenses em direito permitidos para, juntos ou separadamente, assumirem o seu patrocínio em quaisquer processos, com a faculdade de substabelecimento.

04/04/2022, Porto