



Prévia

Processo NUP 80231/2021/cmp

NUD 607199/2021/cmp

Registo NUD 563707/2021 cmp

A informação técnica a que respondemos indica que o processo deve ser indeferido por não respeitar os nº 1 e 2 artigo 20º do RJUE alicerçando o seu parecer nos pontos 5.2; 5.3; 5.5; 10.1 e 6 do RPDM

Vejamos do geral para o particular

Art.º 20º RJUE

“ 1 - A apreciação do projeto de arquitetura, no caso de pedido de licenciamento relativo a obras previstas nas alíneas c) a f) do n.º 2 do artigo 4.º, incide sobre a sua conformidade com planos municipais ou intermunicipais de ordenamento no território, planos especiais de ordenamento do território, medidas preventivas, área de desenvolvimento urbano prioritário, área de construção prioritária, servidões administrativas, restrições de utilidade pública e quaisquer outras normas legais e regulamentares relativas ao aspeto exterior e a inserção urbana e paisagística das edificações, bem como sobre o uso proposto.

2 - Para os efeitos do número anterior, a apreciação da inserção urbana das edificações é efetuada na perspetiva formal e funcional, **tendo em atenção o edificado existente***, bem como o espaço público envolvente e as infraestruturas existentes e previstas.” (sublinhado nosso)

Alicerça-se a informação na afirmação, não demonstrada como devia para ter efeito jurídico, na desadequação da proposta com as frentes urbanas em que se insere.

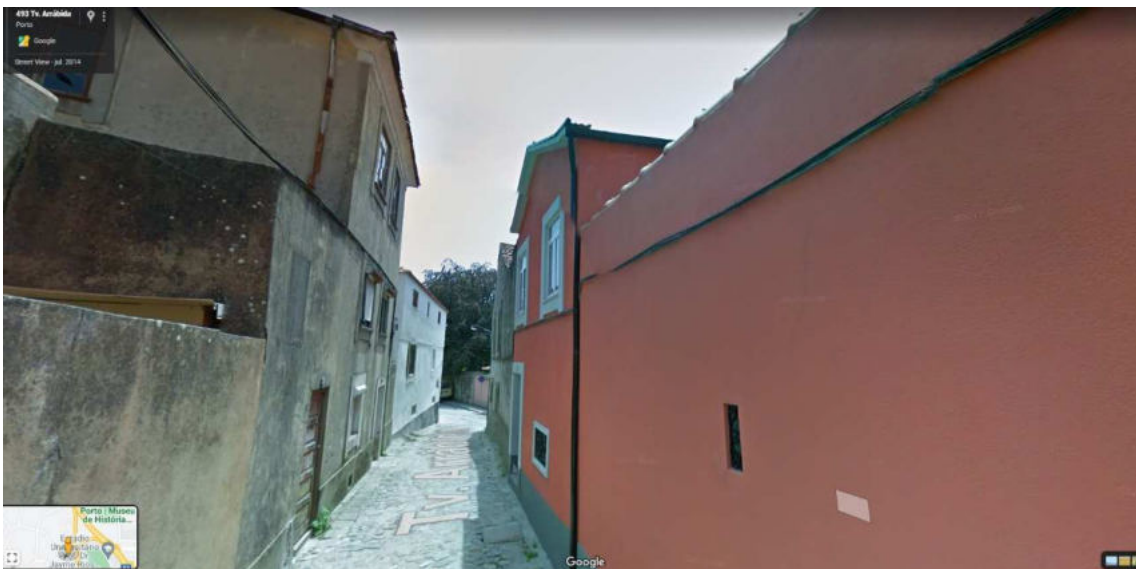
Vejamos:

As frentes urbanas em causa são as que a Travessa da Arrábida cria, à volta do quarteirão, partindo de Nascente/sul, o gaveto de cota mais elevada, nº 332, para Poente/Sul, o gaveto do nosso terreno, de cota inferior.



0. Vista geral da zona - o edificado existente

Uma visita ao “Google maps” mostra que a parte da travessa que sobe do nº 332 da rua da Arrábida – gaveto com a Travessa - até ao topo, tem construções desproporcionadas face à largura da rua, cerca de 4,59 metros, uma vez que não respeitam, muitas delas, o artigo 59 do RGEU por terem dois pisos e, portanto, mais que 4,59 m de altura.



1. Moradia na Travessa da Arrábida lado Nascente com 3 pisos

A frente urbana da Rua da Arrábida que nos diz respeito tem cerca de sessenta e oito metros e apenas três construções, que perfazem cerca de vinte e um metros de frente, estão implantadas à face da rua. Não são, portanto, dominantes. Descendo a rua da Arrábida, logo a seguir ao gaveto superior, nº 332, há uma parcela livre de

construção constituindo logradouro dessa propriedade até às duas construções que terminam confrontando com o nosso terreno que está desocupado.

Na outra frente, Travessa da Arrábida, com um total, também, de cerca de sessenta e três metros do topo Norte da Travessa até ao gaveto formado pelo nosso terreno, metade é ocupada pelo lote para o qual apresentamos o PIP, cerca de 31,0 m. No restante da Travessa só há duas construções. Uma, a do topo Norte terá, na Travessa, cerca de onze metros de frente e está á face da via. A outra, intermédia entre essa e o nosso lote, está recuada e tem cerca de dez metros de frente. Portanto nesta frente urbana, no total, só cerca de dezoito metros estão construídos à face da via, contando com o edifício do nosso terreno.



2.Vista geral das duas frentes (Rua e travessa da Arrábida) e quarteirão

Daqui se conclui que as frentes construídas nas frentes urbanas a que o lote pertence só estão construídas em menos de 30% - 39 em 131 metros – pelo que não geram indicativos, moda, que possam ser considerados dominantes e, portanto, respeitados ou seguidos.

O edificado existente, * do N.º 2 do Art.º 20º do RJUE, analisando bem as plantas de localização quer da Câmara quer do “Google maps”, tem na Rua da Arrábida, a Sudeste, de um e do outro lado construções que não estão á face das vias. Também a cotas inferiores dessa via acontece o mesmo. Até ocorre que em frente ao nosso terreno existe um alargamento que dá aceso à Rua da

Mocidade da Arrábida mesmo em frente ao gaveto formado pelo nosso lote. Portanto não há moda e não há predominância de construções à face da rua.



3. Vista Travessa da Arrábida vista de Sul para Norte mostrando construção recuada com 3 pisos



4. Exemplos de construções que não estão à face da via

Por outro lado, a construção que faz gaveto na Rua da Arrábida número 408, está implantada a cota inferior da cota da rua e de Travessa e afastada quer de uma quer da outra. O mesmo acontece nas construções do outro lado da Rua da Arrábida.



5. Construção na Rua da Arrábida nº408 que não está à face da via

Daqui se conclui que o edificado existente indica que as frentes das construções podem ser projectadas recuadas face ao alinhamento das vias já que não há uma regra preponderante de acompanhamento do alinhamento das frentes construídas ao longo das mesmas.



6. Topo Norte da Travessa da Arrábida – construções afastadas da via



7. Construção recuada a baixo do topo Norte (nº 430) na Travessa da Arrábida

Igualmente se conclui quanto ao equilíbrio volumétrico e demais indicativos de suposta sujeição a que o projecto se deve submeter. Não há predominâncias nem modas. As condições quer do edificado quer das frentes urbanas autorizam-nos a fazer esta proposta do PIP.

Tanto mais que no ponto 5.2, art.º 26º PDM, se refere o “espaço público definido predominantemente” face a arruamentos com frentes urbanas edificadas em processo de transformação. O que indica que se trata de ruas maioritariamente, ou totalmente ocupadas por construção, o que, manifestamente, não é o caso (ver imagem 2). Além do mais **não se trata de vias em processo de transformação construtiva** porque não há indicativo, que se conheça, de que os proprietários pretendam construir nos lotes edificados nem, tão pouco, de que a CMP tenha qualquer projecto aprovado e publicado no D.R., que altere as más condições da Travessa na parte em que não respeita o artigo 59 do RGEU.



8. Terrenos não construídos nas duas frentes

Ponto 5.3. “deverá ser dado cumprimento aos alinhamentos e formas de relação existentes que, neste caso, se concretiza por edificações localizadas predominantemente à face dos arruamentos nos termos previstos na alínea a) do nº 1 do art.º 27”.

Que diz:

a) Cumprimento dos alinhamentos e das formas de relação do edifício com o espaço público dominante na frente urbana em que a parcela se integra, exceto nas situações em que já tenha sido estabelecido ou venham a estabelecer-se novos alinhamentos;

Exactamente: não há alinhamentos estabelecidos quer na Travessa, quer na Rua da Arrábida que obriguem a implantar as construções à face das vias. Na frente urbana da rua da Arrábida, como vimos, há terrenos livres e também construções recuadas (ver imagens 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8).

A referência no ponto 5.3.2 à profundidade das construções pretendendo que as do nosso projecto não seguem o alinhamento dominante de tardo da Rua da Arrábida não tem razão de ser. Primeiro porque duas construções com cerca de doze metros de frente numa frente urbana com sessenta metros não são predominantes. Segundo porque quer o RJE, quer o RGEU quer o RPDM, não o impedem. Se tal fosse o caso teria sido referido no texto a que respondemos. A profundidade das construções pode ir para além de 15,0 m. As nossas têm menos de 12,50 m.

É curiosa a referência a “venham a estabelecer-se novos alinhamentos”. Pergunta-se: como é isso possível? Parece que só

de uma de duas maneiras: ou há estudos feitos pela CMP aprovados e publicados no D.R. ou há estudos de particulares para os seus terrenos aprovados pela CMP. Nenhuma das duas hipóteses se verifica pelo que se pode considerar este PIP como integrando uma proposta da segunda.

Ponto 5.3.4. – Não há cércea dominante. Não se trata de um novo piso. Unicamente ampliamos o terceiro piso assim registado na conservatória.

Quanto ao ponto 5.5

A Rua da Arrábida em frente ao nosso terreno tem cerca de 4,92 m medida obtida no “Google maps” até à entrada da Rua Mocidade da Arrábida o que legitima e mesmo exige que se recue a construção.

O afastamento da construção em relação à Rua da Arrábida alarga a relação do edificado com o espaço público, já que o gaveto está frente a uma parte mais larga, que dá acesso a duas outras ruas, permitindo mais desafoço de vistas contra as das ruas estreitas que partem deste nó viário. A Rua Mocidade da Arrábida tem, no início durante 25,0 m, cerca de nove metros de largura para logo a seguir passar para secções de dois metros e pouco com um muro de cerca de dez metros de altura para terrenos anexos às antigas torres do Aleixo do lado que não tem construções.



9. Rua Mocidade da Arrábida – ao fundo o estrangulamento



10. Rua Mocidade da Arrábida – Pormenor do estrangulamento

Quanto à cércea da Travessa da Arrábida

Não há qualquer indicação de cércea preponderante, constituindo moda. Não há construção em frente ao nosso terreno. A cércea do edifício do nosso lote está próxima dos nove metros. A cércea do edifício do topo da Travessa será da ordem dos seis metros. A Travessa tem, no gaveto inferior 5,0 m de largura e daí para cima estreita passando a quatro metros e pouco em frente ao nosso edifício. Seguindo-se perfil irregular dessa mesma ordem.

O espaço público da Travessa lado Poente não tem secção uniforme o que impede uma cércea, como se diz na informação, de cinco metros. Os terrenos de um e outro lado têm cotas naturais acima da Travessa. A largura predominante é inferior a cinco metros. A serem implantadas construções à face da via só caves enterradas poderiam ser construídas. O RGEU não considera implantações no terreno natural acima da cota das vias. Embora não haja qualquer imposição legal que imponha que se implante a construção á face da Travessa, por não haver predominância nem moda de implantação, implantámos a garagem à face da via (ver alçado Noroeste). Obviamente que o rés do chão das moradias novas ficou implantado à cota aproximada do terreno natural previamente existente, pelo que o volume dos dois pisos que se sobrepõem á garagem fica recuado com altura alguns centímetros inferior ao beiral da construção existente no lote. Qualquer construção que venha a ser feita no terreno em frente ao nosso terá que recuar face ao edifício existente no nosso terreno, para cumprir

com o artigo 59 do RGEU, e seguir o alinhamento do edifício do gaveto a Sudoeste para assim poder ter mais que uma cave à face da rua. A Rua da Arrábida em frente aos edifícios construídos que encostam ao nosso terreno tem cerca de cinco metros de largura e esses edifícios têm mais de oito metros de cêrcea. Não podemos seguir esse precedente. Acresce que a cota dos terraços das duas moradias novas é de cerca de 54,0 e a cota do beiral da primeira construção encostada ao nosso terreno é de mais do que 56,0. Que, por sinal é a da cota do terraço do nosso terceiro piso (ver alçado Noroeste).

O edifício do nosso projecto cria o precedente uma vez que é o primeiro a ser construído e não se sabe o que vai ser construído em frente no terreno livre e sobre-elevado em relação à Travessa, que é propriedade da CMP.

Ponto 10.1 tem vindo a ser explicado que o que é afirmado não corresponde à realidade porque, assim como todos os outros pontos, nunca é explicado na proposta de indeferimento, porque o projecto não cumpre com o PDM ou qualquer outra regulamentação exigida. Não basta indicar que não respeita é necessário dizer/escrever porque não cumpre. Isto porque pode haver muitas maneiras de cumprir e estas podem ser uma delas. O que, como temos vindo a demonstrar, corresponde á verdade.

Quanto aos temores de que o lote a norte deste seja prejudicado quanto à iluminação se quiser construir uma fachada a sul com janelas e portas:

Se quer ter a fachada com aberturas de compartimentos habitáveis a Sul terá que se afastar da empena Norte da construção existente no nosso terreno, pelo menos cinco metros já que esta tem quase dez metros de altura em relação à cota do pátio da moradia existente nesse lote. Vejam-se os cortes C1 e C2 e a fotografia, penúltima – “vista da edificação existente Travessa da Arrábida” e veja-se a última fotografia – vista do interior do terreno – da memória do projecto. Em que se vê claramente a altura do muro da construção do vizinho adossada ao nosso lote quase com a altura

do beiral da nossa construção.



11. Interior do terreno da construção mostrando a altura do muro do vizinho a Norte



12. Pormenor do muro do vizinho a Norte 3 metros a cima do nosso terreno
Veja-se também o [“Google maps”](#).

A empena Norte do nosso projecto aumenta, na altura do terceiro piso, pouco mais do que 0,50 m. Medida irrelevante face à necessidade de afastar a construção vizinha como se diz atrás. O terreno encostado à empena está quase dois metros acima da cota do pátio da moradia, e está praticamente todo ocupado por construção, de Nascente para Poente. Só menos de cinco metros na frente da Travessa não têm construção. O volume do terceiro piso do nosso projecto alinha a 90% com a construção de base quadrada do vizinho, que é uma garagem, que está implantada acima da cota do portão de acesso. O muro do vizinho a norte entre as duas propriedades, a Nascente, está cerca de três metros acima da cota do terreno livre de um e de outro lado e sobe em relação ao topo do muro do nosso terreno cerca de dois metros. Portanto verifica-se que o projecto toma em conta todas as condicionantes legais que esta preocupação implica pelo que nada há a dizer quanto à sua correcção também neste caso.

Quanto ao ponto 6 da informação : aquando do incendio no edifício os serviços da CMP retiraram os azulejos que devem estar no seu armazém.

Conclusão

Todos os reparos feitos ao projecto - que estão plasmados nos regulamentos e leis citados coincidem com as regras éticas básicas da arte de bem projectar, que, diga-se, praticamos há mais de sessenta anos. Verificado que foram respeitados todos os preceitos legais, o projecto deve ter andamento processual e ser o PIP aprovado em tempo útil.

Porto 19 de Dezembro de 2021

José Pulido Valente