



Resposta à intenção de indeferimento

Via Electrónica
Porto, 22 de Janeiro de 2024
Proc. n.º NUP/80231/2021/CMP
NUD/2159/2024/CMP

LEONOR PULIDO VALENTE AFONSO, e Gávilor Requerentes no procedimento identificado em epígrafe, notificados para se pronunciar, em sede de audiência prévia, sobre a proposta de emissão de parecer desfavorável à sua pretensão, vem dizer o seguinte:

Ponto prévio

A - As autarquias não podem alterar as leis e regulamentos em vigor para o país porque não somos uma união de concelhos. D.R. nº 5/2019 nº4:

Dec. Regulamentar nº 5 / 2019

Artigo 4.º

Vinculação

- 1 - A utilização dos conceitos técnicos fixados nos termos do presente decreto regulamentar dispensa a respetiva definição nos instrumentos de gestão territorial.
- 2 - Os conceitos técnicos, como tal fixados pelo presente decreto regulamentar, são de utilização obrigatória nos instrumentos de gestão territorial, não sendo admissíveis outros conceitos, designações, definições ou abreviaturas para o mesmo conteúdo e finalidade.
- 3 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, a efetiva utilização dos conceitos em cada tipo de instrumento de gestão territorial deve ter em conta o seu objeto e conteúdo material e, no que se refere ao anexo ii ao presente decreto-lei, as suas características regulamentares ou esquemáticas e ilustrativas das suas peças gráficas.
- 4 - Nos casos em que se revele necessário o recurso a conceitos técnicos não abrangidos pelo presente decreto regulamentar, **devem ser utilizados, prioritariamente, conceitos técnicos definidos na legislação aplicável, quando for o caso, ou conceitos técnicos constantes de documentos oficiais de natureza normativa produzidos pelas ENTIDADES NACIONAIS legalmente competentes em razão da matéria.**

B – As frentes urbanas contínuas tipo II são estruturadas EM QUARTEIRÃO o que pressupõe a existência de pelo menos três vias diferentes.

Artigo 26.º

Âmbito e Objetivos

As áreas de frente urbana contínua do tipo II correspondem às áreas estruturadas em quarteirão com edifícios localizados, predominantemente, à face dos arruamentos, em que o espaço público se encontra definido e em que as frentes urbanas edificadas estão em processo de transformação construtiva e de uso, pretendendo-se a manutenção e reestruturação das malhas e a consolidação do tipo de relação do edificado com o espaço público existente, designadamente, a uniformidade da frente urbana.

Manifestamente não é esse o caso do nosso terreno porque não se trata de transformar mas de construir para preencher espaços maioritariamente desocupados e a norma pressupõe a existência de frentes urbanas construídas em transformação.

Ora a Travessa da Arrábida é a única via que envolve os terrenos em que o nosso projecto se insere que não estão estruturados como passamos a referir: só a parte com frente para a rua da Arrábida está inserida entre a entrada automóvel, da Travessa, a cota alta, e a saída, a cota baixa. Fica toda a parte do projecto situada na Travessa de fora desta disposição uma vez que aí não há características próprias que definam a ocupação. Visto a Travessa do ponto a cota mais baixa até ao topo em que dá a volta para a rua, tem 61,33m e é ocupada pelo edifício no topo com 10,88 m à face do arruamento, um edifício recuado em relação á rua com 8,28 m e o pela ruína objecto do presente projecto com cerca de sete metros no total de 25,0 m. (todas as medidas são retiradas do Google). Portanto esta parte da frente da Travessa está maioritariamente sem construções e não numa frente edificada. Tratando -se de uma via que tem perfil transversal que vai dos 3,66 m na entrada automóvel aos cinco metros na saída, será uma oportunidade para a Câmara utilizar o seu poder discricionário e

permitir que as novas construções em terrenos livres sejam feitas de acordo com as práticas dos dias de hoje impedindo que novas construções se aproximem das do passado. A cidade é um organismo vivo e tem de mostrar como o tempo passa.

Também a rua da Arrábida na parte que nos interessa, não tem construções suficientes para caracterizar e fixar o tipo de ocupação uma vez que, essa parte, tem 67,0 m de extensão que só são ocupados com três construções no total de 25,28 m. Sendo, por isso, maioritariamente ocupada por terrenos também sem construção. O nosso projecto uma vez construído terá 22,0 m de frente nessa parte da rua. Quer dizer que, só por si, ocupa um terço da distância entre a entrada e a saída da travessa e tem a dimensão aproximada da soma das frentes das três construções que ocupam esse tramo de rua sendo que a construção à entrada da travessa, que tem três pisos exactamente como a nossa construção antes do incêndio, é vetusta e será certamente objecto de remodelação permitindo alargar a entrada, que tem, como se disse, 3,66 m de largura tendo os edifícios do gaveto mais de seis metros de altura/cércea.

Falta tratar da suposta falta de alinhamentos e definição de cérceas na travessa.

Quanto ao alinhamento não há falta uma vez que a construção projectada responde ao alinhamento pretendido uma vez que está á face das vias.

Quanto à cércea não pode a Câmara mudar de opinião de uma informação, a de Manuela Pacheco, a que este projecto dá resposta, para a de Catarina Bomba que altera o que a primeira. Na primeira informação foram dadas medidas aproximadas para as cérceas e a segunda informação devia verificar se a resposta cumpre, ou não, com o que a Câmara já tinha dito.

a) Quanto à Violação do Art. 27.º, n.º 1, al. g) do RPDM

Primeiro há que dizer que esta alínea é ANTICONSTITUCIONAL porque não somos os concelhos unidos de Portugal e só há uma lei para todos os concelhos. Esta alínea ALTERA o Art.º 59 do RGEU. Portanto é inválida não podendo ser invocada para defender o indeferimento. (Ver Ponto A)

1. Em sede de informação técnica é proposto o indeferimento da pretensão da Requerente, com fundamento numa suposta violação da al. g) do n.º 1 do art. 27.º do Regulamento do PDM.
2. De acordo com essa disposição regulamentar, *“A cêrcea confinante com a via pública não pode exceder a largura do arruamento confrontante, medida entre os limites do espaço público dominante ou estabelecido, admitindo-se pisos recuados, desde que tais sejam dominantes nessa frente urbana, ou sirvam de colmatação a empenas de edifícios existentes a manter e garantam uma correta articulação volumétrica com os mesmos”*.
3. Ora, é certo que a cêrcea confinante com a via pública excede a largura do arruamento confrontante, na da Travessa da Arrábida.
4. Mas não é menos certo que um tal facto não obsta, de todo, ao deferimento da pretensão da Requerente.
5. Concretizando, o presente processo foi instruído como projecto de obras de alteração e ampliação de edifício existente.
6. A cêrcea do edifício preexistente já excedia, como excede, a largura do arruamento confrontante, designadamente, da Travessa da Arrábida, tal como se alcança nos desenhos de “vermelhos e amarelos” que foi junta aos autos e tal como se pode alcançar através de inspecção ao local, já que a fachada do imóvel ainda se mantém.
7. Esse edifício preexistente foi validamente construído, já que, à data da sua construção, inexistia a limitação prevista no art. 27.º, n.º 1, al. g) do RPDM.
8. A cêrcea confinante com a via pública, no projecto de obras agora proposto reduz a altura de oito metros e tal do edifício para 4,5 m que é dimensão menor que a largura da travessa aproximadamente 5,0 m ver informação de Manuela Pacheco referida.
9. *O art. 60.º, n.º 1 do RJUE estabelece que as edificações construídas ao abrigo do direito anterior e as utilizações respectivas não são afectadas por normas legais e regulamentares supervenientes, ao passo que o n.º 2 do mesmo artigo preceitua que “A licença de obras de reconstrução ou de alteração das edificações não pode ser recusada com fundamento em normas legais ou regulamentares supervenientes à construção originária, desde que tais obras não originem ou agravem desconformidade com as normas em vigor ou tenham como resultado a melhoria das condições de segurança e de salubridade da edificação.”*
10. Remete-se, a respeito do tema, para o RJUE Comentado (Fernanda Paula Oliveira, Maria José Castanheira Neves e Dulce Lopes, 4.ª Edição, Almedina, comentário ao art. 60.º, ponto 3, pág. 462), onde se pode ler o seguinte: *“O n.º 2 do presente normativo corresponde à consagração do princípio da garantia do existente na sua vertente activa, que configura, ao contrário da anterior, um desvio ao princípio tempus regit actum (como aliás resulta expresso da parte final do art. 62.º). Assim, tratando-se de uma edificação existente relativamente à qual o interessado pretenda promover obras de reconstrução ou de alteração, poderá não ser exigido, na medida em que não seja possível, o cumprimento de novas exigências legais e regulamentares entradas em vigor supervenientemente à*

construção originária. Admite-se, assim, que possam ser licenciadas ou admitidas obras de reconstrução ou de alteração que não cumpram as regras em vigor no momento da decisão, desde que tais obras se refiram a edificações legalmente existentes anteriores à entrada em vigor dessas normas e estas edificações não originem nem agravem a desconformidade com as normas em vigor ou tenham como resultado a melhoria das condições de segurança ou salubridade da edificação.”

11. Por outro lado, no que diz respeito à frente voltada para a Rua da Arrábida, recorda-se, por um lado, que o art. 27.º, n.º 1, al. f) do RPDM, relativamente à construção de novos edifícios ou ampliação de edifícios existentes, em parcela de gaveto (como aqui sucede), permite que seja dispensado o cumprimento do previsto nas als. b), c) e d) da mesma norma.
12. Por seu turno, o n.º 4 do art. 27.º do RPDM legitima a introdução de desvios às regras previstas nos números anteriores, quando tal se mostre idóneo para salvaguardar valores patrimoniais ou à integração urbanística no conjunto edificado onde a parcela se localiza.
13. Como se teve oportunidade de referir previamente a solução construtiva prevista, para além de permitir assegurar uma solução de continuidade relativamente ao demais edificado da Rua da Arrábida, permite também a colmatação da frente urbana da Travessa da Arrábida, no seguimento da fachada actualmente existente, o que, integrando-se no regime de excepção previsto no n.º 4 do art. 27.º do RPDM, torna legítima a solução apresentada.
14. Assim, estando em causa uma obra de alteração e ampliação de edifício preexistente em que a desconformidade da cércea da fachada confinante com a via pública com o art. 27.º, n.º 1, al. g) do Regulamento do PDM não é agravada (porque diminui), bem como a colmatação de uma frente urbana e criação de uma solução de continuidade, relativamente à Rua da Arrábida, terá de se concluir que a solução apresentada é válida, à luz do art. 60.º, n.º 2 do RJUE e do art. 27.º, n.º 4º do RPDM, o que obsta ao indeferimento da pretensão da Requerente.
15. Nessa medida, caso a proposta de decisão se converta em decisão final do procedimento, estará a ser praticado um acto anulável, nos termos e para os efeitos previstos no art. 163.º, n.º 1 do CPA, por violação do n.º 2 do art. 60.º do RJUE.

b) Quanto à Violação do Art. 59.º do RGEU

16. Em sede de informação técnica é, ainda, proposto o indeferimento da pretensão da Requerente com fundamento numa suposta violação do art. 59.º do RGEU.
17. Vale aqui, *ipsis verbis*, tudo quanto acima se expôs, ou seja, a cércea e/ou altura da fachada não sofrerá qualquer aumento uma vez que diminui de 8,5 m da construção existente para 4,5 m da construção nova. (ver informação NUD/ 607199/2021 de Manuela Pacheco). Não há, portanto, violação do artigo 59 do RGEU.

18. Esse edifício preexistente foi validamente construído, já que, à data da sua construção, inexistia a limitação prevista no art.º 59.º do RGEU.
19. Por essa razão, atento o disposto nos artºs. 60.º, n.º 1 e 2 do RJUE e porque o projecto proposto não agrava a desconformidade do edifício preexistente com a norma do art. 59.º do RGEU, esta norma não poderá ser invocada como fundamento para o indeferimento da pretensão da Requerente.
20. Ao exposto acresce a circunstância de o imóvel em causa estar implantado em zona de gaveto, o que, atento o disposto no art.º 59.º, n.º 2 do RGEU, permite a elevação da fachada no arruamento mais estreito (Travessa da Arrábida) até à altura permitida para o arruamento mais largo (Rua da Arrábida), na extensão máxima de 15 metros.
21. O que significa que, circunscrevendo-se a proposta apresentada aos limites previstos nessa disposição legal, o art.º 59.º do RGEU não poderá ser invocado como fundamento para o indeferimento da pretensão da Requerente.
22. Nessa medida, caso a proposta de decisão se converta em decisão final do procedimento, estará a ser praticado um acto anulável, nos termos e para os efeitos previstos no art. 163.º, n.º 1 do CPA, por violação do n.º 2 do art. 60.º do RJUE e do art. 59.º, n.º 2 do RGEU.

c) Quanto à Violação do Art. 27.º, n.º 1, al. a) do RPDM

23. Por fim, em sede de informação técnica é proposto o indeferimento da pretensão da Requerente, com fundamento numa suposta violação da al. a) do n.º 1 do art. 27.º do Regulamento do PDM, segundo a qual se impõe o *“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 se tenham estabelecido ou se venham a estabelecer novos alinhamentos”*.
24. Não se compreende a invocação deste preceito uma vez que os alinhamentos quer da rua quer da travessa foram rigorosamente cumpridos visto que estão face às vias.
25. A este respeito, a proposta de decisão padece, desde logo, de vício de falta de fundamentação, na medida em que é invocada uma suposta violação da referida norma da al. a) do n.º 1 do art. 27.º do RPDM sem que, contudo, se especifique concretamente qual o segmento do projecto ou solução arquitectónica que contende com tal preceito.
26. Por outro lado, também aqui releva o alegado nos precedentes pontos desta exposição, ou seja, o facto de a cêrcea das fachadas confinantes com a via pública não sofrerem aumento, aliado à salvaguarda da “garantia do existente” prevista no n.º 2 do art.º 60.º do RJUE, leva a que a disposição da al. a) do n.º 1 do art. 27.º do RPDM não possa ser invocada como fundamento para o indeferimento da pretensão da Requerente.

27. Tal conclusão é reforçada pelo facto de a altura total do edifício também não sofrer aumento, nem, por inerência, o número de pisos, que de três passa, no corpo novo, para dois, o que leva à conclusão de que não se verifica qualquer tipo de incumprimento de cêrceas (que cumprem) e, portanto, a que a proposta de decisão, caso se converta em decisão final, corresponda à prática de um acto anulável, nos termos e para os efeitos previstos no art. 163.º, n.º 1 do CPA, por violação do n.º 2 do art. 60.º do RJUE.

Por todas as razões expostas, deverá rever-se a proposta de decisão, concluindo-se pela não violação das disposições dos arts. 27.º, n.º 1, als. a) e g) do RPDM e do art. 59.º do RGEU proferindo-se decisão que defira a pretensão construtiva formulada pela Requerente.

Por último e mais importante que tudo o que antecede

A Câmara tem que ter a sua própria maneira de utilizar as leis e regulamentos, uniforme e contínua para todos os munícipes pois os serviços SERVEM o cidadão ajudando-o a resolver os seus assuntos no emaranhado de preceitos legais de modo a resolver o seu caso melhor e atempadamente. Não pode ter comportamentos diferentes no mesmo processo e, se o processo muda de mãos, o que é grave, não deve o seguinte fazer nova informação sem respeitar a anterior, o que seria falta de respeito pelo colega se não fosse prática corrente, mas pegar nela fazer o necessário para que o processo siga dentro do que já está em curso. Não pode cada um dos vários responsáveis pelas informações, este já teve quatro, pegar no processo e fazer uma informação como se fosse a primeira. Isto não é servir o cidadão e pode dar aso a agressões que obviamente nada ajudam. Porque se de cada vez que o processo muda de mãos o seu natural curso se altera isto pode dar a oportunidade de as informações serem conduzidas para caminhos menos sérios, justos, transparentes e esperados.

Esta dança de pareceres e de informações leva a que os serviços possam deturpar o curso normal dos processos de modo a que, havendo diferentes opiniões entre o requerente e os serviços, este vejamos suas posições confirmadas. Neste caso aconteceu aquando de uma reunião do arquitecto com Sandra Salazar – no projecto anterior, justamente quanto à implantação e alinhamentos: O arquitecto entende que, dada a orientação do terreno, a implantação e por as via serem se

secção transversal menores que as usadas actualmente, se deve fazer no interior do lote, não à face das vias, de modo a que a construção tenha frentes para Nascente, Sul e Poente ficando como terreno livre a Sul. Sandra Salazar, não levando em conta as condições do terreno, orientação, altimetria, inclinação das vias etc., pretendia que se fizesse novo projecto para cumprir com os alinhamentos como a frente urbana tipo II preconiza. Não quis, utilizar o poder discricionário desconhecendo que estamos numa situação exemplar para o utilizar. Havendo diferenças de opinião propôs que se consultasse a Urbanização para que o assunto fosse resolvido. À volta de um mês depois veio a informação da urbanização que foi feita por um ENGENHEIRO! Que consistiu simplesmente em falar nos muros e dizer que os alinhamentos e cérceas seriam da competência do GAP!!! Que confirmou a sua posição e, assim, impôs este novo projecto, este. Perguntamos: como foi feita a consulta ao Urbanismo? Como foi que no Urbanismo o pedido foi entregue a um engenheiro? Porque não foi um arquitecto que se pronunciou? Comportamentos destes são para além de suspeitos e mostram que este sector da Câmara anda ao deus-dará agindo os funcionários a seu bel-prazer com combinações que ninguém controla e disciplina. Onde está o vereador? E o director? Que orientações e controle têm sobre os serviços? Assim se mostra como os processos demoram até cinco anos a ser despachados e porquê. Este já vai em quatro.

Mais: Não se pode aceitar a imposição prevista de que se o processo for indeferido será arquivado e que o requerente terá de apresentar novo processo. Primeiro porque não está fundamentada em preceito legal exigido legalmente, segundo porque contraria tudo o que se disse sobre os serviços e suas obrigações legais e o normal procedimento dos processos no país e desrespeita todos os preceitos legais tendentes a diminuir a burocracia e a corrupção.

O que a Câmara deve fazer é pegar na informação NUD/609199/21 de Manuela Pacheco e verificar que o projecto lhe responde integralmente, deferir o projecto de arquitectura mandando seguir o curso normal.

,