

À
IGF – Autoridade de Auditoria
Rua Angelina Vidal n.º 41
1199-005 LISBOA

N/REF 49/DAJ/2023

V/REF Proc. N.º 2029/311/A9/765

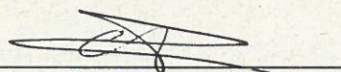
DATA 14/08/2023

ASSUNTO: Ação de Controlo ao Município de Esposende – Urbanismo – Contraditório Institucional

O Município de Esposende, legitimamente representado pelo Presidente da Câmara Municipal, Arq. António Benjamim da Costa Pereira, no uso da competência que lhe é conferida pela alínea a) do número 1 do artigo 35.º do Anexo I da Lei número 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, acusando a receção do VI e-mail de 25 de julho de 2023, VEM, pelo presente, apresentar a sua resposta em sede de contraditório, remetendo para o efeito o mapa “*Contraditório institucional – resposta da entidade auditada*”, devidamente preenchido, assim como, a respetiva documentação que lhe serve de suporte.

Com os melhores cumprimentos,

O Presidente da Câmara Municipal,



(*Benjamim Pereira, Arq.*)



CONTRADITÓRIO INSTITUCIONAL - RESPOSTA DA ENTIDADE AUDITADA

PONTO PROJETO	ASSERÇÃO / CONCLUSÃO	RECOMENDAÇÃO	OBSERVAÇÕES DA ENTIDADE AUDITADA
<p>3.</p>	<p>C1. Verificam-se fragilidades no planeamento territorial do ME, designadamente:</p> <p>a) Reduzida atividade de planeamento, com a não aprovação de Planos de Urbanização ou de Pormenor desde 2007, nem delimitação de quaisquer Unidades de Execução, conforme impõe a execução (sistemática) do PDM de 2015.</p> <p>b) Predominância da execução assistemática do PDM, através do licenciamento de operações urbanísticas individuais a particulares, sem a necessária integração e harmonização com a envolvente e compatibilização com as infraestruturas e equipamentos existentes.</p> <p>c) A revisão do PDM de 2015 e respetiva alteração de 2019 não preveem a eliminação dos “solos urbanizáveis”, conforme impõe a revisão do RJIGT de 2015.</p> <p>d) Sobredimensionamento do perímetro do solo urbano no PDM original e no atualmente em vigor após revisão.</p> <p>(vd. ponto 2.1.)</p>	<p>R1. Elaboração de PU, PP e/ou delimitação de Unidades de Execução, previamente à aprovação de operações urbanísticas em solos urbanizáveis, cumprindo as regras de programação e execução do PDM de 2015, garantindo a qualidade do desenho urbano, o controlo e contenção da expansão urbana e o correto dimensionamento das infraestruturas.</p> <p>Revisão do PDM à luz do atual regime legal, com a conseqüente redução do perímetro do solo urbano, por força da eliminação dos “solos urbanizáveis”.</p>	<p>Aceita-se a recomendação que irá ser reencaminhada para os respetivos serviços para aplicação e equipe responsável pela Revisão do PDM em curso.</p>

PONTO PROJETO	ASSERÇÃO / CONCLUSÃO	RECOMENDAÇÃO	OBSERVAÇÕES DA ENTIDADE AUDITADA
3.	<p>C2. Assinalam-se insuficiências nos regulamentos municipais do ME, designadamente:</p> <p>a) O PDM apresenta lacunas, difícil sistematização e falta de clareza de algumas normas, dispositivos e conceitos, em particular, no que concerne às “dotações coletivas”.</p> <p>b) O Código Regulamentar de Esposende (CRE) padece de desatualização e imprecisões jurídicas face à atual legislação, nomeadamente, quanto à “comunicação prévia” e ao cálculo das taxas e compensações urbanísticas.</p> <p>c) A revisão de 2015 do RPDM não foi acompanhada pela previsão no CRE de uma fórmula de cálculo das compensações compatível com essa nova versão do PDM, assim gerando a ilegalidade das respetivas liquidações a partir daí, sendo que a deliberação tomada pela CME em 2022 para regularizar esses atos se revelou ilegal, invalidade que afetou consequentemente as liquidações produzidas até essa decisão municipal.</p> <p>(vd. ponto 2.2.2)</p>	<p>R2. Revisão do regulamento do PDM, da parte B do CRE e respetivo capítulo IV e Anexos 8 e 10 referentes às taxas e compensações urbanísticas, com vista a corrigir as insuficiências detetadas.</p>	<p>Aceita-se a recomendação que irá ser reencaminhada para os respetivos serviços para implementação, assim como para equipe responsável pela Revisão do PDM em curso.</p>

PONTO PROJETO	ASSERÇÃO / CONCLUSÃO	RECOMENDAÇÃO	OBSERVAÇÕES DA ENTIDADE AUDITADA
3.	<p>C3. Não execução de operações sistemáticas de reabilitação urbana. (vd. ponto 2.3.)</p>	<p>R3. Operacionalização sistemática da reabilitação urbana, mediante modelos legais de contratualização com os privados e respetivo financiamento, ao abrigo das ORU já aprovadas e correspondentes programas estratégicos.</p>	<p>Aceita-se a recomendação que irá ser reencaminhada para os respetivos serviços para implementação.</p>
3.	<p>C4. No âmbito da gestão urbanística do ME apurou-se que:</p> <p>a) Foram aprovadas 16 operações urbanísticas (13 licenciadas, 1 parcialmente licenciada e 2 com projeto de arquitetura aprovado) em violação das regras do PDM, sendo por isso nulos os respetivos atos administrativos de licenciamento/aprovação emanados pelo PCM.</p> <p>b) Dessas 16 nulidades, 8 decorrem da não previsão das áreas exigíveis para “dotações coletivas de carácter local”, estando em causa a liquidação e cobrança adicional de aproximadamente 495 m€, a título de compensações urbanísticas, situações que, após serem detetadas pela IGF, a CME regularizou na totalidade. (vd. ponto 2.4.3.)</p>	<p>R4. Declaração de nulidade dos atos que ainda se mantêm inválidos e adoção, subsequente, das adequadas medidas de tutela da legalidade urbanística.</p>	<p>A resposta a este ponto consta da informação do Sr. Chefe da Divisão de Gestão Urbanística, Arq.º José Aurélio Fernandes, de 14/08/2023, que se junta e respetivos anexos.</p>
3.	<p>C5. Além de lapsos materialmente irrelevantes na liquidação das taxas administrativas, detetaram-se erros no cálculo da</p>	<p>R5. Correção dos erros detetados na liquidação de taxas urbanísticas e promoção da cobrança efetiva das taxas em falta, carecendo</p>	<p>A resposta a este ponto consta da informação do Sr. Chefe da Divisão de Gestão Urbanística, Arq.º José</p>

PONTO PROJETO	ASSERÇÃO / CONCLUSÃO	RECOMENDAÇÃO	OBSERVAÇÕES DA ENTIDADE AUDITADA
	<p>TRMU em dois processos, um no proc. de loteamento nº117/2020, no montante de 991,56 euros em desfavor do município, entretanto já regularizado, e outro no processo n.º 376/2004, cujo processo de licenciamento ainda não foi concluído.</p> <p>(vd. ponto 2.5.)</p>	<p>ainda o cálculo da TRMU no processo nº 376/2004 de esclarecimentos complementares do ME em sede de contraditório.</p>	<p>Aurélio Fernandes, de 14/08/2023, que se junta e respetivos anexos.</p>
<p>3.</p>	<p>C6. Quanto à fiscalização urbanística, processos de contraordenação instaurados e medidas de tutela da legalidade aplicadas no triénio 2019/2021, apurou-se que:</p> <p>a) A fiscalização municipal tem assumido um papel, sobretudo, reativo.</p> <p>b) A aplicação de multa efetiva em processos de contraordenação ocorreu em apenas 6 (0,9%) de um total de 661 processos, sendo em cerca de 50% das decisões aplicada a sanção de admoestação, deixando perpassar a ideia de alguma impunidade perante as infrações cometidas.</p> <p>c) As medidas de tutela da legalidade urbanística reconduziram-se a embargos de obras, registando-se diversas situações em que apesar de proposta e devidamente enquadrada a demolição ou cessação de utilização, não foram decididas pelo PCM.</p>	<p>R6. Cumprimento dos regimes legais em matéria de medidas de tutela da legalidade urbanística e de contraordenações, nomeadamente, do dever de decisão, nas situações em que a ação dos órgãos competentes, em particular, do PCM, não é informada, do ponto de vista da lei, por critérios discricionários ou de oportunidade.</p>	<p>Aceita-se a recomendação que irá ser reencaminhada para os respetivos serviços para implementação.</p>

PONTO PROJETO	ASSERÇÃO / CONCLUSÃO	RECOMENDAÇÃO	OBSERVAÇÕES DA ENTIDADE AUDITADA
	(vd. ponto 2.6.)		
3.	<p>C7. O sistema de controlo interno do ME apresenta as seguintes debilidades:</p> <p>a) As normas de controlo interno em vigor encontram-se desatualizadas e não incluem a área do urbanismo, considerada de risco elevado.</p> <p>b) O Manual de Gestão aprovado pelo ME não reúne os requisitos exigíveis para ser considerado um PGRIC, o que permite concluir pela sua inexistência.</p> <p>(vd. ponto 2.7.)</p>	<p>R7. Aprovação de normas e medidas efetivas de controlo interno no âmbito da atuação dos órgãos e serviços municipais no domínio do urbanismo e aprovação e implementação de um PGRIC, em conformidade com os requisitos recomendados pelo CPC.</p> <p>R8. Implementação de um Programa de Cumprimento Normativo (Cfr. artigo 5º do Regime Geral de Prevenção da Corrupção) que inclua:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plano de Prevenção de Riscos de Corrupção e Infrações Conexas (PPR); • Código de Conduta; • Programa de Formação; e • Canal de Denúncias. 	<p>Aceitam-se as recomendações que irão ser reencaminhadas para os respetivos serviços aproveitando-se, para este efeito, a revisão em curso do Sistema de Gestão do MNE.</p>
2.1.	...	-	
2.2.	...	-	
2.3.	...	-	



Ação de Controlo ao Município de Esposende – Urbanismo

Projeto de relatório – julho de 2023 – processo n.º 2020/311/A9/765

CONTRADITÓRIO

Ponto 2.4.3 – Conformidade das operações urbanísticas com o Plano Diretor Municipal

Alínea a) – 6 operações de edificações de moradias unifamiliares licenciadas – processos n.º 274/2017, 104/2018, 105/2018, 278/2018, 308/2018 e 341/2018 – cujas fachadas principais voltadas ao(s) arruamento(s) ultrapassavam o comprimento de 20 metros, em violação do n.º 3 do art.º 53º do RPDM

De acordo com a nota de rodapé n.º 12 que consta do anexo 3 ao projeto de relatório da IGF, no que se refere aos processos n.º 274/2017 e 308/2018, não há necessidade de novos atos legalizadores, visto ter havido alterações à licença, após a eliminação do n.º 3 do art.º 53º do RPDM, na alteração de 2019, uma vez que a alteração implicou uma nova apreciação global das operações.

Assim, e relativamente aos restantes processos:

1



Processo 104/2018

1 - Na sequência da ação inspetiva supra identificada, apurou-se que o projeto de arquitetura apresentado em 11.04.2018 (requerimento 1938/2018) foi aprovado em violação do disposto no n.º 3 do art.º 53º do RPDM, à data em vigor (aviso n.º 10643/2015 de 18.09), pelo facto de a fachada principal do edifício, voltada para o arruamento, apresentar no projeto um comprimento de aproximadamente 26,03m.

2 - O pedido de licenciamento viria a ser deferido por despacho de 18.07.2018 (desp/35735/2018) e emitido o alvará de obras de construção de edifício n.º 183/2018.

3 - Porém, durante a execução da obra, foi apresentado um projeto de alterações e ampliação da moradia, que viria a ser aprovado em 14.07.2022 (desp/45644/2022) e deferido por despacho de 07.10.2022 (desp/66925/2022), de que resultou a emissão do alvará de obras de alteração e ampliação n.º 89/2023.

4 - Esta nova licença foi emitida após a eliminação do n.º 3 do art.º 53º do RPDM (pelo aviso n.º 17167/2019 de 25.10), e implicou uma nova apreciação global da operação.

5 - Assim, e tal como resulta do projeto de relatório para os casos a que se referem os processos 274/2019 e 308/2018, tendo sido aprovada alteração à licença com data posterior à referida alteração ao Plano Diretor Municipal de 2019 que excluiu esta norma, deve-se considerar que essa mais recente apreciação municipal procedeu à legalização da operação, dispensando, por inútil, a emissão de novos atos legalizadores ou a impugnação dos primeiros.

Anexa-se cópia dos requerimentos, informações, despachos e alvará emitido (pasta (01)_104_2018)

5
2



Processo 105/2018

Da reanálise deste processo, importa informar:

6 - De facto, na versão inicial do projeto, no quadro de verificação da adequabilidade do projeto de arquitetura ao disposto no RPDM, constatou-se que a fachada maior apresentava 22,5m de comprimento (fachada posterior), em violação do disposto no n.º 3 do art.º 53º do RPDM, aplicando o disposto neste artigo a todas as fachadas do edifício.

7 - Porém, se se aplicar o disposto no n.º 3 do art.º 53º do RPDM, unicamente à fachada dita principal, o comprimento da fachada é de aproximadamente 20,17m, medida em planta (figura 1).

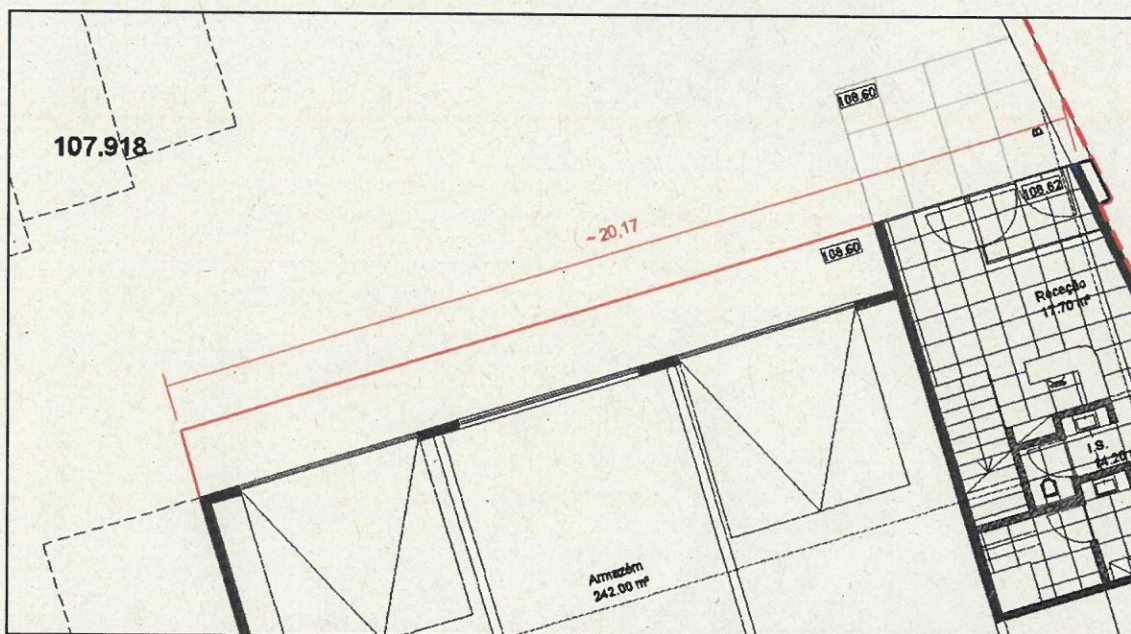


Figura 1

8 - Ou seja, está em causa um diferencial de sensivelmente 17 centímetros relativamente ao máximo admitido, valor que, salvo melhor entendimento, é meramente residual.

9 - Não obstante, importa referir que se trata de uma parcela interiorizada, com uma confrontação diminuta com o arruamento de acesso.

10 - A implantação da edificação é também interiorizada, encontrando-se numa posição enviesada relativamente ao arruamento (figura 2), num plano recuado, visto que existem outras edificações, implantadas noutras parcelas, em primeiro plano (figura 3).

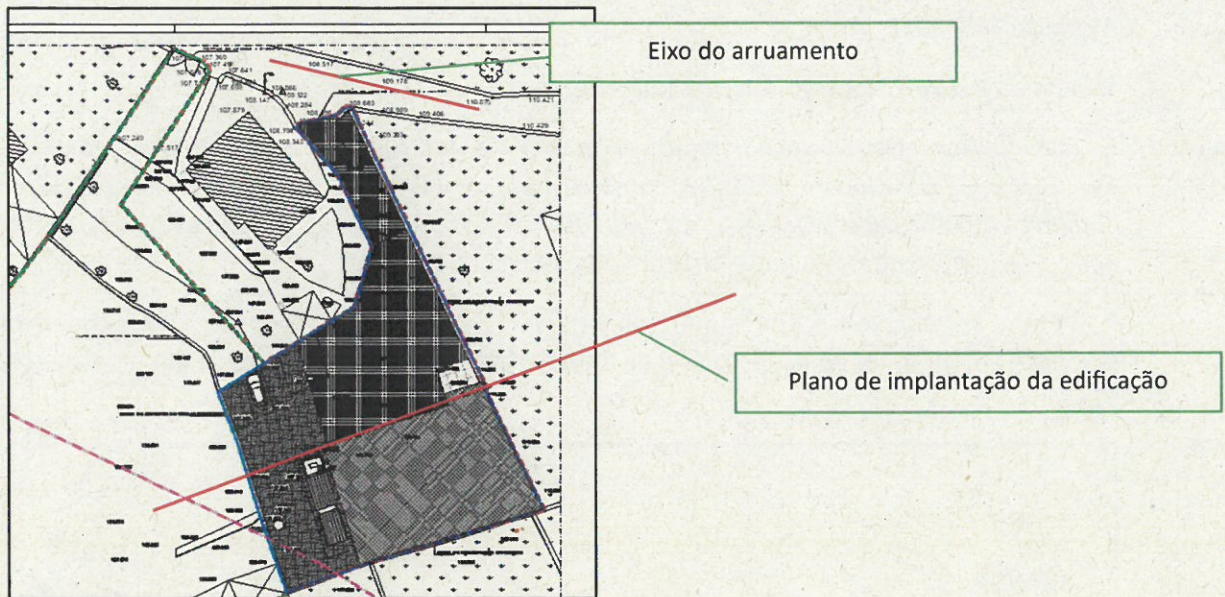


Figura 2

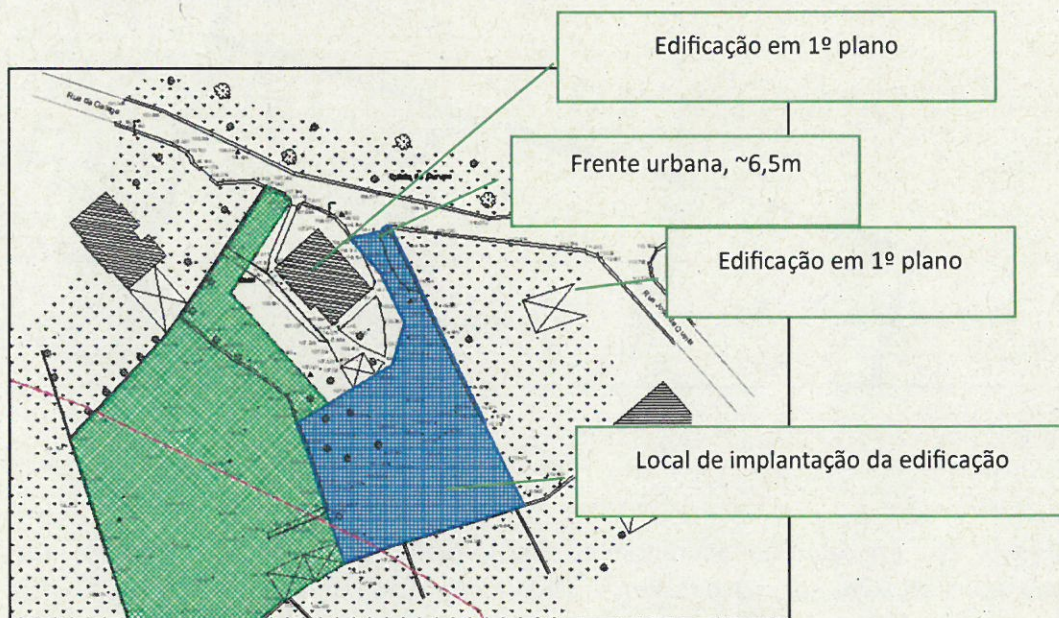


Figura 3

11 - Questiona-se se é aplicável a este caso o disposto no extinto n.º 3 do art.º 53º do RPDM, atendendo à interpretação que foi dada a este artigo pela equipa que elaborou a revisão do Plano Diretor Municipal de 2015, já que, dada a interioridade e o plano recuado em que a edificação se localiza face ao arruamento, esta, do ponto de vista urbanístico, pouco ou nada interfere com a imagem da frente urbana.



12 - Entendemos que a interpretação dada a este artigo pela equipa que elaborou a revisão do plano é do ponto de vista urbanístico interessante, de fácil aplicação em situações de malha urbana consolidada e cadastro regular e estruturado, mas que mostra fragilidades evidentes perante situações de malha urbana pouco ou nada desenvolvida, com edificações implantadas aleatoriamente em função de cadastro não estruturado, como é o caso. Nas situações de fragilidade da malha urbana e nítidas insuficiências de ordenamento das edificações, a aplicação deste artigo, com base na interpretação dada, obriga a uma análise do território que pode não ser consensual e levantar uma série de dúvidas.

13 - No caso concreto, pode-se ainda referir que, apesar de ser de génese ilegal, no prédio já existia edificação com comprimento superior a 20m (figura 4).

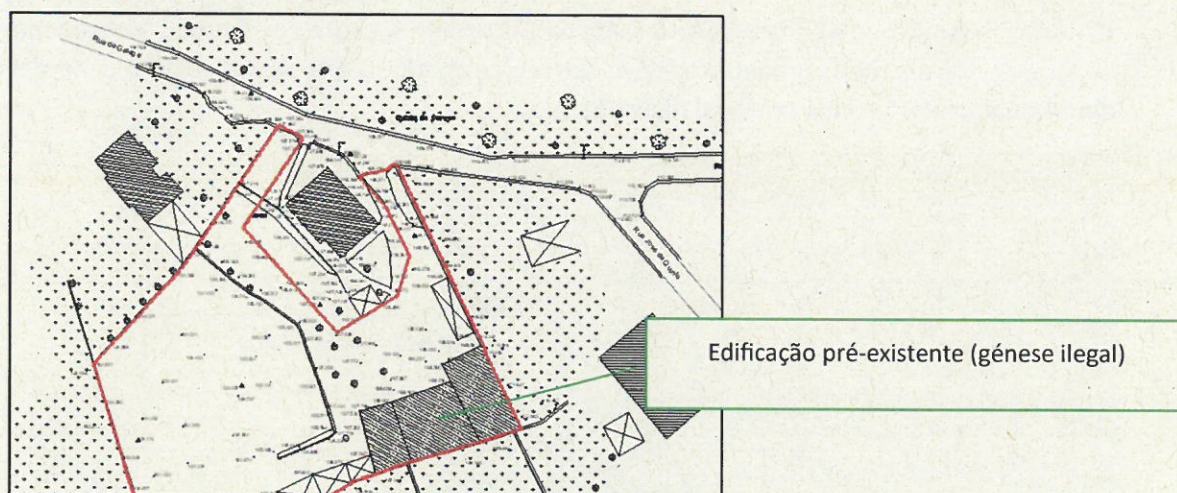


Figura 4

14 - Atendendo a que o n.º 3 do art.º 53º do RPDM já não se encontra em vigor, e à análise acima efetuada, em nossa opinião a situação encontra-se regularizada sem prejuízo de, no caso de não vir a ser validada a análise supra efetuada, serem adotados os procedimentos que se entendam como necessários à reposição da legalidade.

Processo 278/2018

15 - Na sequência da ação inspetiva supra identificada, apurou-se que o projeto de arquitetura apresentado em 31.07.2018 (requerimento 4000/2018) foi aprovado em violação do disposto no n.º 3 do art.º 53º do RPDM, à data em vigor (aviso n.º 10643/2015 de 18.09), pelo facto de a fachada principal do edifício, voltada para o arruamento, apresentar no projeto um comprimento de aproximadamente 25,07m.

16 - Da reanálise do processo, questiona-se a forma como foi determinada a fachada principal do edifício.

17 - Considerando que a edificação se localiza na Calçada de Susão, e que é este o “arruamento” de suporte da operação urbanística, deve ser relativamente a este arruamento que se deve determinar qual a fachada principal (figura 5).

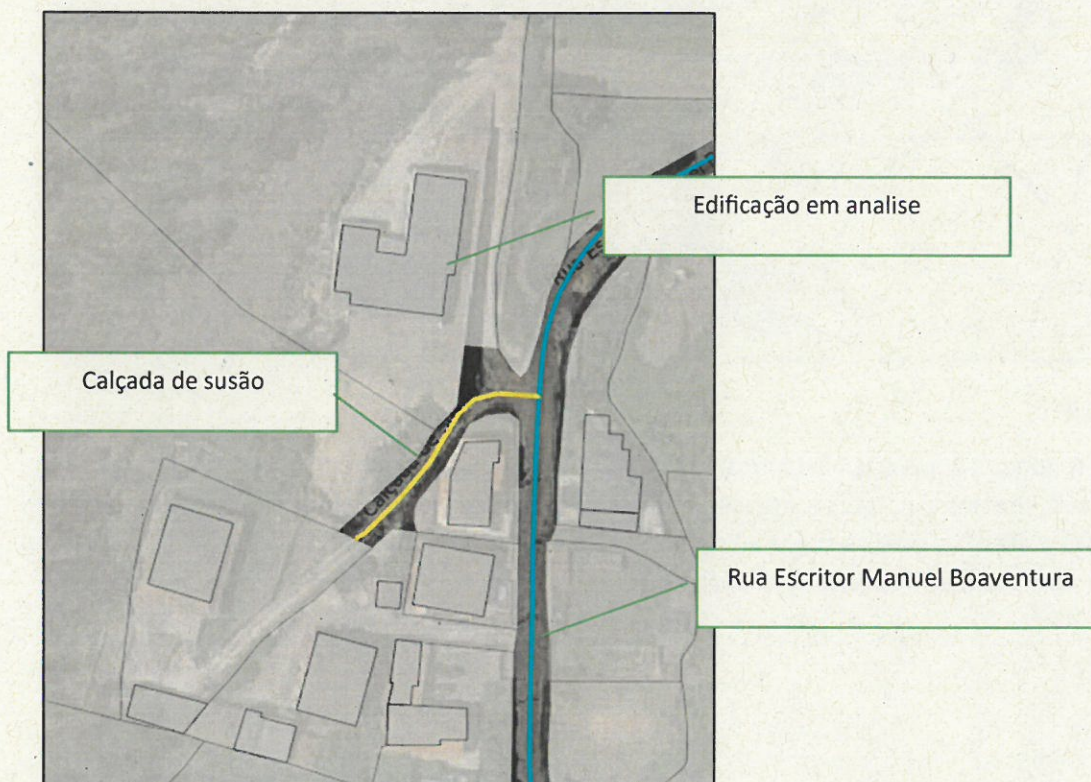


Figura 5

18 - Assim sendo, e considerando o desenvolvimento desta via, a implantação da moradia surge enviesada relativamente ao eixo desta.

19 - Neste cenário, é aleatório definir qualquer uma das fachadas da edificação, como fachada principal (de referir ainda que o acesso ao interior da edificação não é efetuado por nenhuma destas fachadas).



20 - A aplicação da interpretação do disposto no extinto n.º 3 do art.º 53º do RPDM, tanto pode ter como referência a fachada que apresenta 20m como a fachada que apresenta 25,07m.

21 - Pode-se sempre considerar que a fachada que apresenta 25,07m é a que se destaca, pela sua presença urbana relativamente à Rua Escritor Manuel Boaventura. Porém, o prédio em análise, embora visível a partir deste arruamento, não confronta com o mesmo pelo que não contribui para a definição da sua frente urbana.

22 - Atendendo a que o n.º 3 do art.º 53º do RPDM já não se encontra em vigor, e à análise acima efetuada, em nossa opinião a situação encontra-se regularizada sem prejuízo de, no caso de não vir a ser validada a análise supra efetuada, serem adotados os procedimentos que se entendam como necessários à reposição da legalidade.

21
7



Processo 341/2018

23 - Na sequência da ação inspetiva supra identificada, apurou-se que o projeto de arquitetura apresentado em 12.12.2018 (requerimento 6163/2018) foi aprovado em violação do disposto no n.º 3 do art.º 53º do RPDM, à data em vigor (aviso n.º 10643/2015 de 18.09), pelo facto de a fachada principal do edifício, voltada para o arruamento, apresentar no projeto um comprimento de aproximadamente 22,96m.

24 - Confirma-se a leitura efetuada pelo que, junto ao processo, foram tomadas as medidas corretivas que se mostram adequadas.

- Anexa-se cópia das informações e despachos proferidos (pasta (02)_341_2018)



Alínea b) – Licença de operação de loteamento emitida no âmbito do processo urbanístico n.º 429/2017 regista idêntica desconformidade com o n.º 3 do artigo 53º do RPDM

25 - Na sequência da ação inspetiva supra identificada, apurou-se que o projeto da operação de loteamento apresentado em 08.03.2018 (requerimento 1325/2018) foi aprovado em violação do disposto no n.º 3 do art.º 53º do RPDM, à data em vigor (aviso n.º 10643/2015 de 18.09), pelo facto de os perfis apresentados e implantação licenciados, apresentarem um corpo / fachada principal continua voltada ao arruamento de cerca de 26 metros excedendo o limite previsto na norma.

26 - Confirma-se a leitura efetuada pelo que, junto ao processo, foram tomadas as medidas corretivas que se mostram adequadas.

- Anexa-se cópia das informações e despachos proferidos (pasta (03)_429_2017)

9



Alínea c) – Obras de alteração e ampliação de um edifício em propriedade horizontal – processo n.º 486/84 – foram licenciadas em desconformidade com o disposto, designadamente, no n.º 2 do artigo 46º do RPDM

- Anexa-se parecer solicitado sobre esta questão (pasta (04)_486_84).



Ponto 2.5 - Liquidação e cobrança de taxas urbanísticas

Alínea b) – Divergência de 60 euros, em desfavor da autarquia, na liquidação das taxas administrativas do processo de licença de construção n.º 445/2017 (2ª fase da alteração / ampliação à licença)

27 - Junto ao processo foi efetuada informação para se promover a retificação do cálculo das taxas.

28 - Atendendo a que ainda não foi requerida a emissão do alvará de licença da 2ª fase, não se justifica qualquer outro procedimento adicional do que o envio da folha de conta retificativo.

- Anexa cópia das informações e despachos proferidos (pasta (05)_445_2017).



Alínea d) – Divergências quanto ao valor liquidado de TRMU, relativo ao aumento de área de construção no âmbito do processo n.º 376/2004 (licença especial para obras inacabadas), cujo processo de licenciamento ainda não foi concluído, carecendo por isso de esclarecimentos complementares do ME em sede de contraditório.

Relativamente a este processo, e no que se refere às medições e valores liquidados, importa esclarecer:

29 - No processo de licenciamento inicial e relativamente à 1ª fase licenciada, na folha de conta foram consideradas as seguintes áreas para efeitos de TRMU:

Área de habitação – 2.338,12m²

Área de comércio – 202,75m²

Num total de 2.540,87m²

Se se somar a esta área, o valor referente às varandas, num total de 252,76m², o valor total é de 2.793,63m².

(página 1501 do processo – doc.1)

30 - As medições que constam do quadro sinóptico que acompanha o projeto de arquitetura são:

Área de habitação – 2.599,63m²

Área de comércio – 201,15m²

Num total de 2.800,78m²

(página 1196 do processo – doc. 2)

31 - Ou seja, há entre estas duas medições, uma diferença residual de 7,15m².

32 - Em sede de alteração / ampliação efetuada no processo de emissão de licença especial para acabamentos, a área total de construção declarada no quadro sinóptico que acompanha o projeto de arquitetura é de 3.261,60m², sendo:

- Área de habitação + acessos R/c – 2.440,8m²

- Área de comércio – 665,5m²

- Aparcamentos acessos – 155,30m²

(página 1094 – pasta 10 – doc. 3)



33 - A diferença relativamente às anteriores medições, no global, é de 460,82m².

34 - A ampliação efetuada, de acordo com as nossas medições é de 256,5m², correspondendo ao corpo ampliado sobre o acesso às garagens. (doc. 4)

35 - O diferencial entre a área que consta do projeto e a área que consta das nossas medições, que se cifre em 204,32m², deve-se à existência de diferentes critérios de medição, já que nas medições efetuadas pelo técnico autor do projeto foram considerados os acessos ao estacionamento e foi considerada (provavelmente) a área do terraço de apoio ao corpo ampliado sobre o acesso ao estacionamento (26,68m²), num total de 181,98m². Se se somar ao diferencial anteriormente identificado, de 7,15m², o total é de 189,13m² que subtraindo aos 204,32m², resulta um diferencial final de 15,19m², valor que, atendendo à área total do empreendimento e aos diferentes critérios de medição, pode-se entender meramente residual.

36 - No processo de licenciamento foi cobrada a taxa referente à ampliação efetuada para "serviços", no montante de 6.981,15m², considerando a área ampliada de 256,5m². (doc.s 5, 6 e 7)

- Anexa-se cópia dos elementos relevantes para a compreensão do exposto. (pasta (06)_376_2004)



2.6.3 - Medidas de tutela de legalidade urbanística

Deste item, importa fazer o ponto da situação relativo ao seguinte subtema:

As 2 situações denunciadas neste domínio, envolvendo a construção e utilização clandestinas do edificado, subsistem pendentes de reposição definitiva da legalidade urbanística, designadamente:



Alínea a) - Processo n.º 562/2000: A inércia e omissão dos responsáveis camarários, à luz das suas competências, é incompreensível perante o decurso do tempo (a infração foi detetada em 2005), a recusa reiterada do infrator em demolir voluntariamente o edificado e a constatação de que a obra (anexo) não é legalizável face, nomeadamente, ao afastamento à EM 550.

37 - Este processo teve um novo impulso administrativo no ano de 2022.

38 - O proprietário, por despacho de 15.02.2022 (desp/333616/2022) foi notificado a, mais uma vez, dar o necessário impulso administrativo com vista à legalização do anexo efetuado sem controlo prévio.

39 - Face à ausência de resposta adequada, foi instaurado auto de notícia de contraordenação, por despacho de 08.09.2022 (desp/333620/2022). Não obstante, a proprietária veio ao processo referir que deu início ao processo de alteração à operação de loteamento com vista à legalização das construções, e solicitou um prazo adicional para dar início ao processo de legalização.

40 - Foi concedido o prazo adicional. Porém, deste novo prazo não surtiu qualquer efeito (nem foi introduzia qualquer alteração na operação de loteamento).

41 - E em 21.04.2023 (req. 3047/2023), a proprietária veio requerer novo prazo adicional, agora com o objetivo de retificar o registo predial da propriedade, no que concerne à titularidade do imóvel.

42 - Por despacho de 01.05.2023 (desp/30473/2023) foi concedido um novo prazo adicional de 90 dias, que ainda decorre.

- Anexa cópia das informações e despachos proferidos (pasta (07)_562_2000).



Alínea b) – Processo 112/2002 - Sendo legalizável a ampliação a tardoz e a piscina edificadas, não são legalizáveis os vãos introduzidos na parte ampliada que abrem diretamente para o terreno vizinho, situação a carecer da adoção de medidas de tutela.

43 – Relativamente a este processo, importa dar conhecimento das movimentações, entretanto havidas.

44 – Não tendo o proprietário efetuado voluntariamente os trabalhos de correção que se mostravam necessários para garantir a legalização da ampliação efetuada (encerramento dos vãos que confrontam com diretamente com os prédios vizinhos), por despacho de 07.08.2023 (desp/29298/2023) foi ordenada a execução coerciva dos trabalhos de correção.

45 – Porém, em 10.08.2023, a atual proprietária da edificação comunicou que tinha procedido ao encerramento dos vãos.

46 – Esta comunicação foi anexada ao processo e irá ser objeto de tratamento.

Anexa-se cópia das últimas movimentações existentes no processo. (pasta (08)_112_2002)

14 de agosto de 2023

O chefe da Divisão de Gestão Urbanística,

(José Aurélio Fernandes, arq.)

PARECER AO PROCESSO Nº 486/84 (ANTIGA RESIDENCIAL ACRÓPOLE), ANEXO 5 DA AUDITORIA DA INSPEÇÃO GERAL DE FINANÇAS (IGF) AO MUNICÍPIO DE ESPOSENDE

1. Introdução/ Dados Relevantes

Conforme referido no anexo 5 do relatório da IGF, ponto 1. Caracterização sumária da operação, a operação refere-se às obras de alteração e ampliação de parte de um edifício de comércio (no r/chão do edifício) e serviços, sendo apenas esta última afetação intervencionada, a qual corresponde à fração 1030 C e corresponde à descrição “Fração autónoma – Residencial no **primeiro, segundo, terceiro e quarto pisos – com três terraços exteriores, ...**” (realce a negrito nosso).

Daqui se constata que o edifício alvo de intervenção é de 5 pisos - r/chão e 4 pisos.

A apreciação técnica DGU/41965/2017 ao pedido de licenciamento para obras de reconstrução sublinhou as seguintes regras de enquadramento no RPDM, e muito bem na nossa opinião, salvo a conclusão que retira das regras não observadas:

- *“ Deveriam aplicar-se os critérios de edificabilidade do art.46º do RPDM, uma vez que estamos em “Áreas Consolidadas a Manter”;*
- *Deveria aplicar-se concretamente o nº 2 relativo à “melhor integração urbanística...e a preservação das características e imagem dominante do sítio, só nestas circunstâncias havendo fundamento válido para admitir uma capacidade edificatória efetiva de valor diferente do referencial de edificabilidade estabelecido”;*
- *O nº 3, por sua vez, define as regras com as quais a integração urbanística referida no ponto anterior se deve materializar nos novos corpos edificados, através da manutenção das características da frente urbana ou da área consolidada envolvente, em termos de malhas, morfologias, tipologias, cérceas e alinhamentos de fachada. Estas regras são as seguintes, sendo que **apenas vamos destacar as regras que a apreciação técnica concluía como não observadas:***
 - *b) O alinhamento de fachada a adotar para a fachada de tardoz do corpo dominante do edifício junto às extremas do prédio em que se localiza, é o definido pelo alinhamento dos edifícios confinantes a manter, e deve ser mantido numa extensão mínima de 1,5m a contar de cada uma das referidas*

estremas, não sendo possível a criação de empenas insuscetíveis de virem a ser colmatadas;

- *c) o número de pisos acima do solo a adotar é o que corresponda à moda do número de pisos das fachadas da frente urbana,... .”*

A técnica municipal concluiu que ambos estes aspetos - alíneas b) e c) do nº3 do art.º 46 do RPDM - não estavam acautelados e constituíam um agravamento da situação no que concerne à integração urbanística, sendo que a apreciação da Autoridade de Auditoria da IGF também é no mesmo sentido, ou seja, tal como referem no final do ponto 3.1. “...o que nos parece verificável:

- *Em primeiro lugar, o corpo ampliado no último piso, em concreto na estrema com o edifício confinante a norte, além de implicar a legalização da área ampliada nos pisos intermédios por força do alinhamento adotado a tardoz, **cria uma empena insuscetível de vir a ser colmatada a norte;***
- *No segundo caso, atendendo a que o mesmo edifício confinante a norte apresenta uma maior extensão da fachada no cômputo total da frente urbana (22 metros) do que o edifício confinante a sul (13 metros), daí resulta que **a moda do número de pisos naquela frente urbana é de 4 pisos (r/chão + 3) e não 5 (r/chão + 4).** A ampliação ao nível do último piso (5º) não pode assim deixar de constituir um agravamento deste parâmetro.”*
(realces a negrito nossos)

2. Apreciação

Não podemos estar de acordo com estas verificações pois, salvo melhor opinião, **a moda do número de pisos naquela frente urbana é de 5 pisos (r/chão + 4 pisos)**, mais concretamente, de r/chão + 3 pisos + recuado, tal como até consta na descrição matricial inicialmente transcrita (residencial no primeiro, segundo, terceiro e quarto pisos – com três terraços exteriores). O único elemento a excluir da altura da edificação / cêrcea da pré-existência do edifício em causa é a caixa de elevador no plano frontal, que se pode considerar como acessório por constituir área técnica, pelo que a volumetria existente afeta à residencial ao nível do 5º piso no edifício intervencionado era integrante da altura de edificação, apesar de recuada, tal como consta das figuras 3a do Decreto Regulamentar 5/2019, de 27 de setembro.

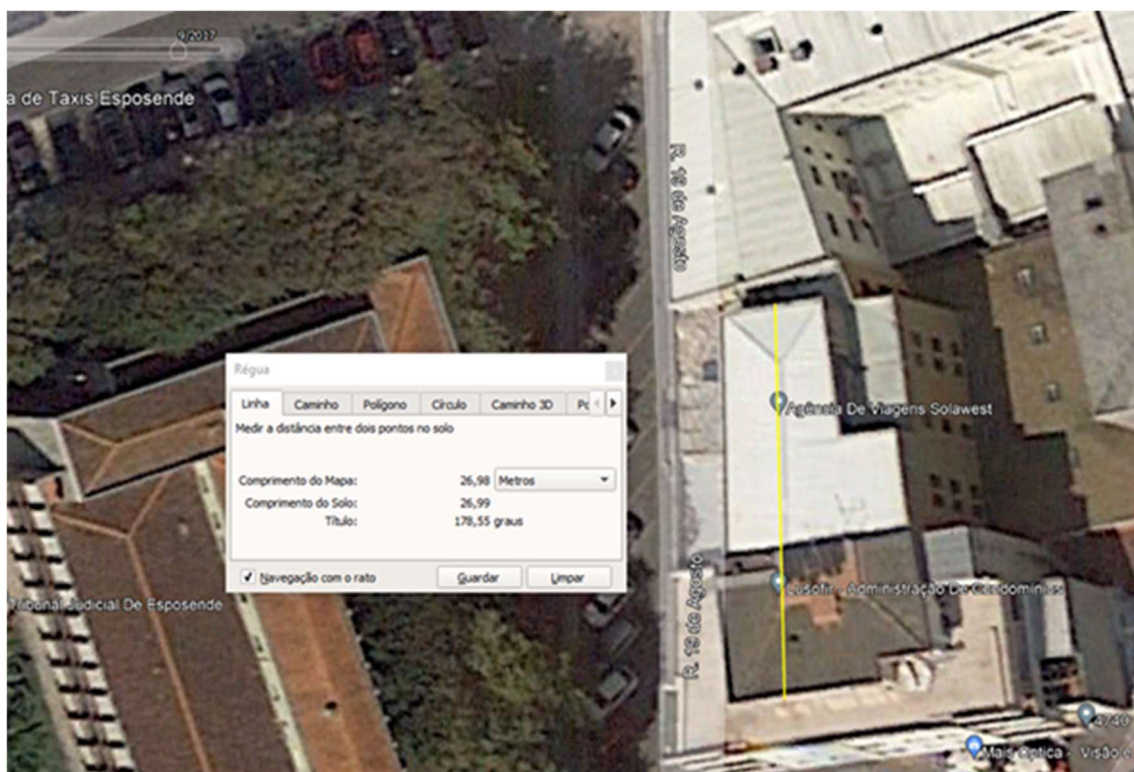
Não havendo dúvidas quanto às definições de número de pisos, cércea/altura da edificação (que inclui recuados), a única dúvida poderia ser a moda, mas estamos de acordo com a definição que consta da apreciação da IGF, isto é, a moda da cércea é a altura da edificação que mais se repete ao longo da frente urbana.

Perante isto podíamos ter 2 abordagens, uma por analogia ao RPDM de Lisboa (Resolução do Conselho de Ministros nº 94/94 de 29 de setembro) e ao termo matemático mais puro, que é a **cércea que apresenta maior frequência num conjunto edificado**, sendo que como estamos perante 3 edifícios, 1 edifício com 4 pisos (a norte do edifício em causa) e 2 edifícios com 5 pisos (o em causa e o edifício a sul), **a maior frequência é 5 pisos, pois existe em 2 dos 3 edifícios.**

No entanto, como os edifícios podem ser muito diversos na extensão da sua fachada, somos mais apologistas da definição existente no RPDM do Porto (Resolução do Conselho de Ministros nº 117/2000 de 6 de setembro), que define **a moda da cércea como a cércea que apresenta maior extensão ao longo de uma frente edificada**, conceito que a apreciação da IGF também seguiu. Ora, atendendo que a maior extensão da altura da edificação na frente urbana, se somarmos à frente urbana supracitada a sul (13 metros), a frente de 18 metros do edifício em causa, com a cércea da pré-existência de 5 pisos, **resulta que a moda do número de pisos naquela frente urbana é de 5 pisos e não 4**, pois verifica-se **em 31 metros de extensão de fachada**, contra os 22 metros de 4 pisos do edifício a norte.

Se, ainda assim, quiséssemos considerar apenas a extensão dos recuados, o que não nos parece correto, e tal como se pode observar pela imagem infra (anterior à intervenção, como não podia deixar de ser - datada de 2017), nesses 53 metros de extensão de fachada, 27 metros têm o 5º piso com um volume recuado, apresentando ainda maior extensão que os sobrantes 26 metros.

Por conseguinte, com a moda da cércea de 5 pisos e de modo a permitir que o edifício a norte possa vir a ser ampliado e dê continuidade à moda do número de pisos da frente urbana, o recuado do edifício em causa tinha de ser ampliado até à extrema, para possibilitar que o edifício a norte pudesse usufruir desse direito de ampliação e, assim, colmatar a empena, pelo que esta não é insuscetível de ser colmatada.



3. Conclusão

Em síntese, salvo melhor opinião, concluímos que o licenciamento em causa efetuado através da licença de alteração e ampliação nº 27/2018 está em conformidade com o PDM, considerando a apreciação efetuada no ponto anterior, nomeadamente:

- A moda do número de pisos na frente urbana em causa é de 5 pisos, pois é conferida pelo próprio edifício pré-existente em questão e pelo edifício a sul, verificando-se em maior extensão ao longo da frente urbana, em 31 dos 53 metros, pelo que está observado o cumprimento da regra disposta na alínea c) do nº 3 do artigo 46º do RPDM;
- Para que o edifício a norte possa assumir as características da frente urbana e da imagem dominante do sítio, a ampliação do recuado no edifício em causa até à extrema era fundamental, pois só assim permite a continuidade dessas características dominantes para norte, viabilizando a colmatação da empena pelo edifício a norte, estando assim observado o cumprimento da regra disposta na alínea b) do nº 3 do artigo 46º do RPDM.

Porto, 11 de agosto de 2023,

Urbanista/ Planeadora do Território