

Participação à Inspecção-Geral de Finanças

Dados do participante: omitidos nesta versão pública

Entidade visada

Nome da Entidade: Município do Porto (Câmara Municipal do Porto)

NIF / NIPC: 501306099

País: Portugal

Morada: Praça General Humberto Delgado

Código postal: 4049-001

Cidade: Porto

Telefone: 220 100 220

Assunto da Participação

Município do Porto — operação urbanística da antiga Companhia Aurifícia (Rua dos Bragas e Rua de Álvares Cabral): loteamento tramitado como edificação, desconformidades com o Plano Director Municipal e abates de árvores sem autorização conhecida

SÍNTESE

A Câmara Municipal do Porto aprovou uma operação de 122 fogos que os seus serviços tinham qualificado como loteamento, tramitando-a como duas edificações, sem licença de loteamento nem consulta pública. Aprovou-a, ao que tudo indica, sem verificar exemplar a exemplar o coberto vegetal protegido pelo Plano Director Municipal, e com um índice de impermeabilização de 0,90 na Parcela 1, quando o máximo aplicável é de cerca de 0,68. Desde Julho de 2026 decorrem no local abates e trabalhos sem título municipal conhecido.

I. ACTOS EM CAUSA

1. Operação urbanística da antiga Companhia Aurifícia (Rua dos Bragas e Rua de Álvares Cabral, Porto): 122 fogos (26 na Parcela 1 e 96 na Parcela 2) em 19 184,31 m², que abrangem o interior de um quarteirão classificado no Plano Director Municipal do Porto (PDM) como "Área verde de elevado valor ecológico" e, em parte, o Conjunto de Interesse Público da Rua de Álvares Cabral. Estão em causa:

- a) o despacho de 21-02-2025 do Vereador com o Pelouro do Urbanismo que homologou o parecer favorável ao pedido de informação prévia (PIP) NUP/65882/2023/CMP;
- b) os despachos de 12-02-2026 da Vice-Presidente e Vereadora com o Pelouro do Urbanismo que aprovaram os projectos de arquitectura da Parcela 1 (NUP/22753/2025/CMP) e da Parcela 2 (NUP/22262/2025/CMP);
- c) os abates e trabalhos no local desde Julho de 2026, sem título municipal conhecido, estando por decidir as obras de urbanização (NUP/2536/2026/CMP).

II. LOTEAMENTO TRAMITADO COMO DUAS EDIFICAÇÕES

2. Em 23-04-2024, a Divisão Municipal de Apreciação Arquitectónica e Urbanística (DMAAU) concluiu, "[s]alvo outro entendimento do gestor do processo", que o PIP, então de loteamento, "consubstancia uma operação de loteamento, resultando no reparcelamento de vários prédios, de acordo com a definição constante na alínea i) do artigo 2º do RJUE" (Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação; Anexo 2, pontos 1.1 e 1.3.1). A mesma informação transcreve a memória descritiva do promotor: "[t]al como acordado com os técnicos da Câmara Municipal do Porto, os edifícios serão, posteriormente, instruídos com pedidos de licenciamento de edificação individualmente, mas submetidos simultaneamente" (Anexo 2, ponto 1.3). Já em 2022, a propósito de um PIP anterior, a tutela do património registara que, "[s]egundo informação oficial da CMP é obrigatória a divisão em lotes para a concretização desta operação" (Anexo 9, página 2).

3. A pedido do promotor, o PIP passou depois a ser "de Edificação" (Anexo 6, ponto 1.2), em duas parcelas formadas pela anexação de vários artigos matriciais, um deles repartido entre ambas (Anexo 5, ponto 1.3). A DMAAU passou a analisar cada parcela "autonomamente, delegando-se para o gestor do processo o enquadramento da operação urbanística no RJUE" (Anexos 3 e 5, ponto 1.3.1). A Divisão Municipal de Estudos Urbanísticos (DMEU) alertou para o "risco da não garantia da articulação com o tecido urbano envolvente" desta "fragmentação de procedimentos", notou que "não existe qualquer acordo sobre quais das duas Parcelas terá de concretizar a via habilitante" e qualificou as parcelas como "duas áreas mutuamente condicionadas" (Anexo 4, ponto 3, alínea d), e ponto 4). O parecer favorável foi proposto "no pressuposto do requerente diligenciar a constituição de um prédio autónomo para cada uma das parcelas" (Anexo 6, pontos 1.3 e 7), isto é, pressupondo o fraccionamento predial próprio do loteamento, e homologado em 21-02-2025 (Anexo 7). A informação técnica que precedeu a aprovação da Parcela 1 regista: "Conformidade da Proposta com o alvará de loteamento: Não aplicável" (Anexo 8, ponto 4).

4. O loteamento (artigo 2.º, alínea i), do RJUE, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro) está sujeito a licença (artigo 4.º, n.º 2, alínea a)) e, acima de 100 fogos, a consulta pública (artigo 22.º, n.º 2, alínea b)), na redacção então em vigor). A via seguida dispensou ambas e levou a apurar índices e cedências parcela a parcela. Acresce que a área é, na maior parte, "espaço em consolidação" (Anexo 8, ponto 2), onde a execução é "dominantemente, sistemática, com o recurso a unidades de execução" (artigo 153.º, n.º 1, do Regulamento do PDM), cuja delimitação, na falta de plano de urbanização ou de pormenor, é precedida de discussão pública (artigo 148.º, n.º 4, do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial). A DMEU invocou a excepção da alínea a) do n.º 2 do artigo 153.º (Anexo 10, ponto 3), que pressupõe "uma correta articulação formal e funcional com o solo urbano consolidado". Contudo, a mesma Divisão tinha verificado que a solução "continua a não garantir um percurso acessível" até à Rua de Cedofeita (Anexo 4, ponto 3, alínea c)), e o Município admite a "impossibilidade de, a curto/médio prazo, se concretizar um percurso pedonal público pela área verde do miolo do 'grande quarteirão'" (Anexo 10, ponto 3).

III. COBERTO VEGETAL PROTEGIDO (ARTIGO 67.º, N.º 2, DO REGULAMENTO DO PDM)

5. Nestas áreas "deve manter-se o coberto vegetal que apresente boas condições fitossanitárias e que pelo valor ecossistémico ou paisagístico represente fator de promoção de biodiversidade e de equilíbrio ambiental" (artigo 67.º, n.º 2). Segundo o documento interpretativo municipal "RPDM comentado" (anotação 1 ao artigo 67.º), "só será permitido o abate de árvores que apresentem más condições fitossanitárias, competindo ao particular fazer prova disso. Caso contrário, os projetos que impliquem o abate de árvores nestes espaços serão indeferidos por incumprimento desta norma do PDM."

6. A DMAAU reconheceu que se propõe construir "onde atualmente existe maciço arbóreo, o que obriga ao derrube de árvores" (Anexos 3 e 5, ponto 5.3.1). A Divisão Municipal de Estrutura Verde (DMEV) identificou um pinheiro-manso (n.º 33) "em bom estado fitossanitário, com proposta de abate", que "apresenta interesse para preservação" (Anexo 1). A informação técnica que precedeu a aprovação da Parcela 1 remeteu para a DMEV "a análise e validação da proposta [...] para salvaguarda do cumprimento do nº2 do artigo 67º do RPDM" (Anexo 8, ponto 5.3.1). Quase cinco meses depois, a DMEV ainda pedia, para a Parcela 2, "uma planta atualizada [...] identificando de forma inequívoca os exemplares a abater, transplantar e manter", por se verificarem "variações no número de exemplares a abater" face aos quantitativos iniciais, e registava, "atendendo às medidas de compensação ecológica propostas", a plantação de 153 novos exemplares (Anexo 11). Os elementos indicam, pois, que os projectos foram aprovados sem verificar, exemplar a exemplar, o pressuposto de que depende cada abate, e numa lógica de compensação que o artigo 67.º, n.º 2, não prevê, o que, a confirmar-se, configura violação de plano municipal (artigos 24.º e 68.º, alínea a), do RJUE).

IV. IMPERMEABILIZAÇÃO NA PARCELA 1

7. O PIP fixa para a Parcela 1 um índice de impermeabilização de 0,91 (Anexo 6, ponto 2.2), e o projecto aprovado um índice de 0,90 (Anexo 8, ponto 1.1). O máximo é 0,7 (artigos 24.º, n.º 1, alíneas c) e d), e 25.º do Regulamento do PDM), minorado em 0,1 na área verde de elevado valor ecológico (artigo 67.º, n.º 4), onde "o máximo admissível passa a ser de 0,6" (Anexos 3 e 5, ponto 5.3.2). Ponderados os 1 786,56 m² dessa área que o promotor assinala na Parcela 1 (planta de Setembro de 2024, no processo do PIP), o máximo é de cerca de 0,68. Em 25-07-2024, a DMAAU concluiu que da cave proposta "resulta impermeabilização superior ao existente que já se encontra esgotado pela pré-existência (agravando esse parâmetro), em desconformidade com o nº 4 do art.º 67º" (Anexo 3, ponto 5.3.2.1). Em 15-11-2024, deu a norma como sem aplicação, "de acordo com a justificação exposta na memória descritiva" do promotor e invocando as preexistências (artigo 60.º do RJUE e artigo 5.º, n.º 3, alínea b), do Regulamento do PDM) (Anexo 5, ponto 5.3.2.1). A informação técnica que precedeu a aprovação de 12-02-2026 manteve essa posição, "[d]e acordo com o PIP aprovado" (Anexo 8, ponto 5.3.2), embora se trate de "obras de alteração e ampliação", com três pisos abaixo da cota de soleira (Anexo 8, ponto 1).

V. ABATES E TRABALHOS SEM TÍTULO MUNICIPAL CONHECIDO

8. No início de Julho de 2026 (segundo moradores, desde 3 de Julho) foram abatidas e arrancadas numerosas árvores no interior do quarteirão. Há fotografias de 8, 22 e 23 de Julho, e o pinheiro-manso n.º 33 foi fotografado já abatido em 31-07-2026 (Anexo 13). Segundo informação municipal de 16-07-2026, em resposta a um pedido de certidão do signatário, o procedimento das obras de urbanização, que inclui a via habilitante (Anexo 6, ponto 1.2), ainda não tinha decisão, e os licenciamentos das parcelas estavam "em curso" (Anexo 12, pontos 1.2 e 2.2). O Código Regulamentar do Município do Porto só admite o abate de árvores em terreno privado "após autorização prévia do Município" (artigo C-2/13.º, n.º 2). O signatário não tem conhecimento de qualquer autorização de abate.

9. Em 13-10-2026, fotografias de residente num prédio confinante mostram o interior do quarteirão desmatado, com o solo a descoberto e uma máquina escavadora (Anexo 13). Segundo informação obtida pelo signatário, decorria então acompanhamento arqueológico no local. Desconhece-se o título destes trabalhos: sondagens arqueológicas, ou escavação autorizada antes da licença ao abrigo do artigo 81.º do RJUE.

VI. PEDIDO

Pede-se à Inspeção-Geral de Finanças que, no exercício da tutela administrativa, promova inquérito (artigo 3.º da Lei n.º 27/96, de 1 de Agosto) à actuação dos órgãos e serviços do Município do Porto nos processos NUP/65882/2023/CMP, NUP/22753/2025/CMP, NUP/22262/2025/CMP e NUP/2536/2026/CMP, verificando em especial:

- a) onde foi apreciado o enquadramento da operação no RJUE, e se era legal tramitá-la como duas edificações, sem licença de loteamento nem consulta pública, ao abrigo da excepção do artigo 153.º, n.º 2, alínea a), do Regulamento do PDM;
- b) a conformidade dos despachos de 21-02-2025 e de 12-02-2026 com os artigos 24.º, n.º 1, 25.º e 67.º, n.ºs 2 e 4, do Regulamento do PDM;
- c) se foram autorizados os abates e os trabalhos no local, incluindo ao abrigo do artigo 81.º do RJUE; que exemplares foram abatidos; e como actuaram os serviços de fiscalização;
- d) se foram, ou vão ser, emitidos títulos de licença sem cumprimento das condições arqueológicas fixadas pela tutela do património (quanto à Parcela 2, aprovação prévia do relatório preliminar: parecer PRT2026/16711, de 05-02-2026 — Anexo 14), o que geraria nulidade (artigo 68.º, alínea c), do RJUE);
- e) se as cedências, compensações e encargos devidos ao Município, apurados parcela a parcela (Anexo 8, pontos 5.7 a 5.9), correspondem aos devidos pela operação no seu conjunto, e a quem cabe executar a via habilitante.

Verificando-se ilegalidades, pede-se que adopte as medidas da sua competência, incluindo a comunicação ao Ministério Público no processo n.º 63/26.9BXPRT, e que informe o signatário. Decorrendo trabalhos no local, solicita-se tratamento prioritário.

Porto, 23 de Outubro de 2026

O participante

Quais os documentos e outras provas que fundamentam a sua participação.

Ficheiro ZIP com 14 documentos em PDF, por ordem cronológica (excepto o Anexo 14). Os Anexos 1 a 8 e 10 a 12 são peças dos processos municipais; o Anexo 9 é uma informação da CCDR Norte dirigida aos subscritores da exposição; o Anexo 13 reúne fotografias do signatário e de residente num prédio confinante. Os processos completos podem ser requisitados ao Município.

Anexo 1 — Parecer da DMEV NUD/271697/2024/CMP, de 22-04-2024 (PIP NUP/65882/2023/CMP).

Anexo 2 — Informação da DMAAU NUD/277428/2024/CMP, de 23-04-2024 (PIP).

Anexo 3 — Informação da DMAAU NUD/479631/2024/CMP, de 25-07-2024 (PIP).

Anexo 4 — Informação da DMEU NUD/719232/2024/CMP, de 11-11-2024 (PIP).

Anexo 5 — Informação da DMAAU NUD/733617/2024/CMP, de 15-11-2024 (PIP).

Anexo 6 — Informação NUD/124962/2025/CMP, de 20-02-2025 (proposta de parecer favorável ao PIP).

Anexo 7 — Despachos NUD/126878/2025/CMP e NUD/128524/2025/CMP, de 21-02-2025 (concordância com a proposta e homologação do PIP).

Anexo 8 — Informação técnica da DMAAU NUD/100654/2026/CMP, de 10-02-2026 (projecto de arquitectura da Parcela 1, NUP/22753/2025/CMP).

Anexo 9 — Informação da Unidade de Cultura da CCDR Norte INF_UC_JRG_3975/2026, de 06-04-2026 (resposta à exposição).

Anexo 10 — Informação da DMEU NUD/351660/2026/CMP, de 20-05-2026 (resposta à exposição).

Anexo 11 — Parecer da DMEV NUD/458700/2026/CMP, de 02-07-2026 (arranjos exteriores da Parcela 2, NUP/22262/2025/CMP).

Anexo 12 — Informação NUD/493311/2026/CMP, de 16-07-2026 (estado dos processos, em resposta a pedido de certidão).

Anexo 13 — Registo fotográfico: fotografias do signatário de 8, 22 e 23-07-2026 e do pinheiro-manso abatido (31-07-2026); fotografias de residente num prédio confinante (13-10-2026).

Anexo 14 — Parecer da Unidade de Cultura da CCDR Norte PRT2026/16711, de 05-02-2026 (Parcela 2).