

Exmo. Senhor Procurador da República

Procuradoria da República junto do Tribunal Administrativo e Fiscal do Porto

Rua Duque da Terceira, 333 — 4000-537 Porto

Processo n.º 63/26.9BXPRT — Outros Processos (Administrativo)

Notificação do Ministério Público de 01-10-2026

Requerente: (identificação omitida)

Requerido: Município do Porto

Assunto: Pronúncia do Requerente sobre a informação prestada pelo Município do Porto (e-mail da Divisão Municipal de Contencioso de 31-07-2026, registo FJ28454, ref.^a 815140) e informações técnicas anexas

O Requerente nos autos à margem identificados, notificado para, querendo, se pronunciar sobre o teor da informação enviada pelo Município do Porto e das informações técnicas que a acompanham, vem expor o seguinte:

I. ENQUADRAMENTO E SÍNTESE

1. A denúncia que deu origem aos presentes autos, de 5 de Julho de 2026, incide sobre a operação urbanística da antiga Companhia Aurifícia, entre a Rua dos Bragas e a Rua de Álvares Cabral, no Porto: 122 fogos distribuídos por duas “parcelas,” ao abrigo do pedido de informação prévia (PIP) NUP/65882/2023/CMP, homologado por despacho de 21-02-2025, e dos procedimentos NUP/22753/2025/CMP (Parcela 1) e NUP/22262/2025/CMP (Parcela 2), cujos projectos de arquitectura foram aprovados por despachos de 12-02-2026 (informação NUD/401016/2026/CMP), e NUP/2536/2026/CMP (obras de urbanização).
2. Na sua resposta, o Município não contesta nenhum dos factos denunciados. Limita-se a remeter, “em observância do princípio da economia processual,” para a informação NUD/291807/2026/CMP e para as informações técnicas NUD/100654/2026/CMP e NUD/100825/2026/CMP.
3. Sucede que esses mesmos documentos, conjugados com o processo do PIP (que o Município entretanto facultou ao Requerente), em vez de afastarem as ilegalidades denunciadas, confirmam-nas e revelam outras. Em síntese, e com base em documentos do próprio Município e das entidades da tutela do património cultural:

- a) A operação é, materialmente, uma **operação de loteamento, assim qualificada pelos próprios serviços municipais (Doc. 1), que foi convertida em operações de edificação avulsas, subtraindo-se à licença de loteamento e à consulta pública obrigatória** (artigos 2.º, alínea i), 4.º, n.º 2, alínea a), e 22.º, n.º 2, alínea b), do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro — RJUE) e afastando, sem o pressuposto exigido, a execução por unidade de execução com discussão pública (artigo 153.º do Regulamento do Plano Director Municipal do Porto — PDM; cfr. secções III.A e III.B, infra);
 - b) A solução aprovada implica o **abate de coberto vegetal que o PDM manda manter** (artigo 67.º, n.º 2, do Regulamento do PDM), abate que o Município aceitou mediante “compensação,” figura que a norma não prevê (cfr. secção III.C, infra);
 - c) Na Parcela 1, o **índice de impermeabilização aprovado no PIP é de 0,91 (Doc. 5, ponto 2.2), ou de 0,95 sobre a área correcta (ponto 26), quando o máximo aplicável é 0,68** — desconformidade que os serviços reconheceram por escrito em Julho de 2024 (Doc. 6, ponto 5.3.2.1) e deixaram depois de considerar, sem fundamento bastante (Doc. 3, ponto 5.3.2.1; cfr. secção III.D, infra);
 - d) Os pareceres das entidades da tutela do património mantêm **condições e reservas por cumprir** (Docs. 5 e 8; cfr. secção III.E, infra);
 - e) Os **abates foram executados a partir de 3 de Julho de 2026**, sem que estivesse licenciada a operação de obras de urbanização e com os pareceres municipais de estrutura verde ainda condicionados (Doc. 9; cfr. secção III.F, infra).
4. Estão em causa vícios geradores de nulidade (artigo 68.º, alíneas a) e c), do RJUE; artigo 161.º, n.º 2, alínea l), do Código do Procedimento Administrativo — CPA) e, subsidiariamente, de anulabilidade, que o Ministério Público está ainda em tempo de fazer valer (artigo 69.º, n.º 4, do RJUE; artigo 58.º, n.º 1, alínea a), do Código de Processo nos Tribunais Administrativos — CPTA). E, não se tendo a obra ainda iniciado, há dano relevante e irreversível a evitar (a escavação de caves com três pisos e a edificação no interior do quarteirão), o que justifica o recurso a medida cautelar.

II. A INFORMAÇÃO DO MUNICÍPIO NÃO RESPONDE ÀS QUESTÕES DE LEGALIDADE

5. A informação para a qual o Município remete (NUD/291807/2026/CMP, de 27-04-2026) é anterior à denúncia apresentada ao Ministério Público: responde a uma exposição cívica de teor semelhante, apresentada ao Município em 31-03-2026 (NUD/229056/2026/CMP). Conclui que “a exposição apresentada, não contesta normas legais ou regulamentares, ou qualquer fundamento legal,” pelo que “nada mais este Serviço tem a acrescentar.” A afirmação é inexacta: a exposição invocava a Lei n.º 83/95, de 31 de Agosto, o RJUE e a Portaria n.º 714/2012, de 7 de Dezembro. Invocava ainda, quanto ao PDM, as normas que protegem as áreas verdes de elevado valor ecológico da Estrutura Ecológica Municipal, que impõem a minoração do índice de impermeabilização nessas áreas, e que determinam que o interior dos quarteirões seja permeável e ocupado por coberto vegetal.
6. Quanto ao mais, essa informação nada aprecia: declara que “as questões patrimoniais, ambientais e a validação da solução urbanística” foram “remetidas para os pareceres da Entidade e Serviços consultados.” O mesmo sucede nas duas informações técnicas que serviram de base às aprovações dos projectos de arquitectura, de 12-02-2026 (NUD/100654/2026/CMP e NUD/100825/2026/CMP, anexos à resposta do Município), nas quais:
 - a) a edificabilidade é dada como “Não aplicável, tendo em conta o PIP válido” (ponto 5.2);
 - b) a verificação do n.º 2 do artigo 67.º do Regulamento do PDM é remetida “para a DMEV” (Divisão Municipal de Estrutura Verde; pontos 5.3.1 e 12);
 - c) a conformidade patrimonial, as cedências e os parâmetros dos artigos 103.º, 113.º, 121.º e 122.º do Regulamento do PDM são remetidos para outras entidades e serviços (pontos 5.4, 5.5 e 5.6.1).

Ou seja: nenhuma destas duas informações técnicas analisa, de forma própria e fundamentada, as normas do PDM que estão em causa nesta denúncia — ou as dão por resolvidas pelo PIP, ou as remetem para outros serviços, ou se limitam a afirmar o seu cumprimento sem qualquer cálculo. Quanto ao n.º 4 do artigo 67.º do Regulamento do PDM (que reduz em 0,1 o índice de impermeabilização máximo nas áreas verdes de elevado valor ecológico situadas em logradouros; cfr. ponto 25), lê-se apenas que

“A proposta cumpre o nº 4 do art.º 67º” (NUD/100825/2026/CMP, ponto 5.3.2). Ambas as informações contêm, aliás, uma “gralha”: indicam que o PIP foi aprovado em “21-02-2015” (ponto 3 de ambas), quando o despacho de homologação é de 21-02-2025.

7. A informação do Departamento Municipal de Estudos e Projectos Urbanísticos / Divisão Municipal de Estudos Urbanísticos (DMEPU/DMEU, NUD/351660/2026/CMP), reproduzida na informação final NUD/401016/2026/CMP, responde à questão patrimonial com um juízo próprio dos serviços municipais (“é nosso entendimento que o espaço público disponibilizado a nascente do edifício fabril não só não impede a leitura unitária do complexo fabril como a potencia”) e com considerações de política urbana (“evitando impor barreiras no curso da história”). Quanto à impermeabilização, limita-se a afirmar que está “assegurado o cumprimento do PDM,” sem indicar qualquer valor nem o confrontar com os limites aplicáveis. Ora, a informação técnica que serviu de base à aprovação da Parcela 1, junta pelo Município, reproduz o quadro sinóptico do projecto aprovado, que indica um índice de impermeabilização de 0,90 (90,35%) (NUD/100654/2026/CMP, ponto 1.1) — muito acima do máximo de 0,68 aplicável (cfr. secção III.D, infra).
8. A remissão do Município não constitui, pois, uma resposta: confirma que as questões de legalidade invocadas pelo Requerente nunca foram apreciadas de frente. As aprovações dos projectos de arquitectura, de 12-02-2026, ao assentarem em informações que remetem para outros serviços as verificações essenciais sem as concluir, padecem de fundamentação insuficiente, que equivale a falta de fundamentação (artigo 153.º, n.º 2, do CPA). É o que se demonstra de seguida.

III. FUNDAMENTOS DE INVALIDADE

A. Loteamento convertido em edificação avulsa: falta de licença de loteamento e de consulta pública obrigatória

9. Nos termos do artigo 2.º, alínea i), do RJUE, são operações de loteamento “as acções que tenham por objecto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados, imediata ou subsequentemente, à edificação urbana e que resulte da divisão de um ou vários prédios ou do seu reparcelamento.” Estão sujeitas a licença (artigo 4.º, n.º 2, alínea a)) e, quando excedam 100 fogos, a consulta pública obrigatória (artigo 22.º, n.º 2, alínea b)), que, na redacção em vigor à data dos actos, só era dispensada quando,

cumulativamente, a operação estivesse isenta de controlo prévio (artigo 7.º) e tivesse existido avaliação ambiental de plano com consulta pública (n.º 3) — o que não sucede no caso.

10. A operação compreende 122 fogos (26 na Parcela 1 e 96 na Parcela 2) numa área de 19 184,31 m², composta por nove artigos matriciais e por uma parcela a destacar de um décimo artigo — o art.º 1046 (Doc. 1, ponto 1.3; Doc. 5, ponto 2.2).
11. O PIP foi requerido como “operação urbanística de loteamento com obras de urbanização” (informação NUD/124962/2025/CMP, ponto 1.1 — Doc. 5). Em 23-04-2024, a Divisão Municipal de Apreciação Arquitectónica e Urbanística (DMAAU) concluiu expressamente que “o presente pedido 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” (NUD/277428/2024/CMP, ponto 1.3.1 — Doc. 1). Já em 2022 a tutela do património registara que, “segundo informação oficial da CMP é obrigatória a divisão em lotes para a concretização desta operação” (informação dos serviços de 27-05-2022, sobre a qual recaiu o despacho de 31-05-2022 — PRT2022/10697, Doc. 2). Aliás, o mesmo conjunto fora já objecto de um PIP de “operação de loteamento com obras de urbanização” (NUP/61159/2021/CMP), com parecer favorável homologado por despacho de 06-04-2023 (cfr. Anexo I). E as informações técnicas que serviram de base à aprovação dos projectos de arquitectura registam: “Conformidade da Proposta com o alvará de loteamento: Não aplicável” (NUD/100654/2026/CMP e NUD/100825/2026/CMP, ponto 4). O próprio Município confirma, assim, que não existe licença de loteamento.
12. Em 2024, o promotor pediu que o PIP “deixe de ser de Loteamento para passar a ser de Edificação” (Doc. 5, ponto 1.2). Mudaram o número e a designação das parcelas, mas não a natureza da operação. A própria memória descritiva do PIP de edificação o reconhece: “o Empreendimento em questão será tratado como equivalente a um loteamento, onde será construída uma via habilitante a ligar a Rua Álvares Cabral e a Rua dos Bragas” (Doc. 11, fls. 65 e 66) — formulação que o promotor manteve na versão de Dezembro de 2024, apresentada em resposta a uma audiência prévia. Segundo a informação técnica de 15-11-2024 (NUD/733617/2024/CMP — Doc. 3), a Parcela 1 “corresponderá ao somatório dos artigos n.º 1025 [sic; trata-se do art.º 10205], 8743 e 8745, e da área remanescente dos artigos n.º 124 e 8741, após as

cedências,” e a Parcela 2 “resultará da anexação dos artigos n.º 15716, 1046, 11143, 11144, 124, 14683, após as cedências destes dois últimos para o domínio público.” Os prédios existentes são, assim, divididos (o artigo 124 é repartido pelas duas parcelas), recompostos em duas novas unidades destinadas à edificação e amputados das áreas a ceder ao domínio público. É exactamente a constituição de lotes destinados à edificação resultante do reparcelamento de vários prédios, prevista no artigo 2.º, alínea i), do RJUE.

13. Confrontada com a mudança de qualificação, a gestora do processo fez constar da proposta de audiência prévia de 27-11-2024 que “importa esclarecer inequivocamente que não estamos perante um reparcelamento de prédios/parcelas” (NUD/760096/2024/CMP — Doc. 4). Não consta do processo do PIP facultado ao Requerente qualquer esclarecimento nesse sentido. A informação de 20-02-2025, que propôs o parecer favorável ao PIP, admite-o apenas “no pressuposto do requerente [o promotor] diligenciar a constituição de um prédio autónomo para cada uma das parcelas” (Doc. 5, pontos 1.3 e 7) — isto é, pressupõe precisamente o fraccionamento predial que só uma operação de loteamento licenciada pode legalmente produzir. O regime do destaque, que pressupõe a separação de uma única parcela de um prédio (artigo 6.º, n.º 4, do RJUE), não comporta a recomposição de vários prédios em duas novas unidades.
14. A falta de autonomia das duas “parcelas” foi, aliás, assinalada pelos serviços municipais. Em 11-11-2024, a DMEU constatou que “a concretização da denominada ‘Parcela 1’ necessita da cedência do artigo 124 (pertencente à Parcela 2) e a denominada ‘Parcela 2’ necessita da cedência do artigo 8741 (pertencente à Parcela 1) para a concretização da via habilitante,” e alertou “para o facto de esta fragmentação de procedimentos propiciar o risco da não garantia da articulação com o tecido urbano envolvente,” “já que não existe qualquer acordo sobre quais das duas Parcelas terá de concretizar a via habilitante bem como as restantes obras no espaço público a ceder.” Concluiu tratar-se de “duas áreas mutuamente condicionadas” (NUD/719232/2024/CMP, ponto 3, alínea d), e ponto 4 — Doc. 10); a DMEU reiterou esta posição na informação de 13-01-2025, considerando que os novos elementos do promotor “em nada os mesmos alteram a informação anteriormente realizada” (Doc. 17). Duas unidades prediais que só existem por divisão e recomposição de prédios

comuns e que dependem reciprocamente do terreno uma da outra não são edificações avulsas: são lotes de uma mesma operação de loteamento.

15. A passagem do pedido de loteamento a pedido de edificação não foi uma mera mudança de designação; teve três consequências práticas: (i) dispensou a consulta pública, obrigatória nos loteamentos com mais de 100 fogos — e a operação tem 122; (ii) permitiu calcular as cedências e os índices urbanísticos, designadamente o de impermeabilização, separadamente para cada parcela, e não para a operação no seu conjunto (cfr. secção III.D, *infra*); (iii) permitiu aprovar, como dois pedidos de edificação independentes, uma intervenção numa área que o PDM qualifica como “espaço em consolidação,” onde a execução deve ser, em regra, sistemática, através de unidade de execução (cfr. secção III.B, *infra*).
16. O PIP e as aprovações dos projectos de arquitectura trataram, assim, como duas edificações avulsas aquilo que é uma única operação de loteamento, dispensando a licença de loteamento e a consulta pública legalmente impostas. Seguiu-se o procedimento de edificação em lugar do procedimento de loteamento devido — e são nulos os actos praticados “com preterição total do procedimento legalmente exigido” (artigo 161.º, n.º 2, alínea l), do CPA). Ainda que assim não se entendesse, os actos seriam anuláveis, e as aprovações dos projectos de arquitectura, de 12-02-2026, ainda podem ser impugnadas pelo Ministério Público (artigo 58.º, n.º 1, alínea a), do CPTA).

Num caso com pontos de contacto com o presente (dois edifícios apresentados como “fases” de uma mesma operação de edificação), o Tribunal Central Administrativo Sul confirmou a sentença que, em acção proposta pelo Ministério Público, declarou nulos a deliberação que aprovou o projecto de arquitectura e o despacho que licenciou a obra, por não estar demonstrado que se tratasse de “uma única edificação, insuscetível de constituir um loteamento”: “As ‘fases’ em que se constitui a controvertida operação urbanística, mais não são do que um eufemismo tendente a procurar evidenciar que estamos em presença de duas edificações independentes” (acórdão de 08-09-2022, proc. 1408/10.9BELRA). A sentença assim confirmada fundara a nulidade, precisamente, na omissão do procedimento de loteamento: “impunha-se um procedimento administrativo de loteamento, que, de todo, foi omissa, pelo que [...] os atos impugnados, emitidos, assim, fora de qualquer forma devida, são já por isso nulos” (à luz do artigo 133.º, n.º 2, alínea f), do CPA então vigente). O Tribunal

sublinhou ainda que “importa não viabilizar uma postura de facto consumado e de inércia punitiva.”

B. Uso indevido da exceção do artigo 153.º, n.º 2, do Regulamento do PDM — espaço em consolidação

17. A área de intervenção está, na sua maior parte, qualificada como “espaço em consolidação” (informações NUD/100654/2026/CMP e NUD/100825/2026/CMP, ponto 2; cfr. Doc. 19), onde “a execução do Plano é, predominantemente, sistemática, com o recurso a unidades de execução” (artigo 153.º, n.º 1, do Regulamento do PDM). A delimitação de uma unidade de execução, na falta de plano de urbanização ou de pormenor, é obrigatoriamente precedida de discussão pública (artigo 148.º, n.º 4, do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio).
18. A DMEPU/DMEU justificou o recurso a operações avulsas com a exceção da alínea a) do n.º 2 do artigo 153.º (informação NUD/351660/2026/CMP, ponto 3). Essa exceção só é admissível “desde que o Município considere que as soluções propostas asseguram uma correta articulação formal e funcional com o solo urbano consolidado e não prejudicam o ordenamento urbanístico da área envolvente e sobrança.” Os pressupostos fixados pelo Município para esta área exigiam garantir “a articulação formal e funcional entre as duas propostas em desenvolvimento,” “obter uma proposta de espaço público unificada” e um corredor pedonal que, “a partir deste ponto de habilitação, [...] deverá garantir o previsto no PDM, ligando à Rua de Cedofeita” (pressupostos 2 e 3). Note-se, aliás, que a área de intervenção não tem qualificação operativa uniforme: parte dela, sobre a qual incide também o edifício novo, está qualificada como “espaço consolidado” (artigo 152.º; qualificação operativa do solo da Planta de Ordenamento do PDM), sem que a informação municipal distinga as duas situações nem fundamente, para cada uma, a opção procedimental adoptada — o que confirma o carácter genérico da invocação da exceção.
19. Na mesma informação, porém, o Município reconhece que se concluiu pela “impossibilidade de, a curto/médio prazo, se concretizar um percurso pedonal público pela área verde do miolo do ‘grande quarteirão’ (com ligação à Rua Mártires da Liberdade),” decidindo que a maior parte da área verde de elevado valor ecológico “deveria manter-se no domínio privado.” Quanto à ligação à Rua de Cedofeita (exigida

pelo pressuposto 3 e pelo PDM), essa Divisão já tinha verificado, em 11-11-2024, que “a solução apresentada continua a não garantir um percurso acessível que permita ligar a Rua dos Bragas à Rua de Cedofeita sem ter de se deslocar à Rua de Álvares Cabral” (Doc. 10, ponto 3, alínea c)), e alertado para o “risco da não garantia da articulação com o tecido urbano envolvente” decorrente da “fragmentação de procedimentos” (ponto 14). Não se conhece peça que demonstre a resolução destas questões. Ou seja: a articulação com o tecido envolvente e com a área sobrance do espaço em consolidação (que era a condição da excepção) não está demonstrada, e o próprio Município admite a impossibilidade de parte dela. Ora, como decidiu o Supremo Tribunal Administrativo a propósito do regime de excepção de um regulamento de PDM: “Não preenche o dever de fundamentação, o acto que se ancora numa informação técnica dos serviços quando não é possível descortinar o motivo pelo qual o técnico emite a opinião de, mesmo com as alterações operadas [...] continuar a entender que se devem manter as condições de excepção estabelecidas no nº 3 do artº 88º do RPDM” (acórdão de 14-07-2015, proc. 0444/13, relativo ao PDM de Condeixa-a-Nova). Faltando o pressuposto da alínea a) do n.º 2 do artigo 153.º, a operação teria de ser executada através de unidade de execução, com a discussão pública que esta implica. Seja qual for a via legalmente aplicável (loteamento com mais de 100 fogos ou unidade de execução), a participação pública era obrigatória; foi seguida a única via que a dispensou. Acresce que a qualificação operativa do solo (artigos 152.º e 153.º) apenas define o modo de execução do Plano; não afasta as regras materiais aplicáveis à área, designadamente os artigos 25.º e 67.º do Regulamento do PDM e o regime de protecção do Conjunto de Interesse Público, cuja violação se demonstra nos pontos seguintes.

C. Violação do artigo 67.º, n.º 2, do Regulamento do PDM — dever de manutenção do coberto vegetal

20. O interior do quarteirão está classificado na Carta da Estrutura Ecológica Municipal como “Área verde de elevado valor ecológico,” com o topónimo “Interior de Quarteirão da Companhia Aurifícia” (informação NUD/100825/2026/CMP, ponto 2; cfr. Doc. 19); a informação NUD/100654/2026/CMP identifica ainda, na mesma carta, uma “Bacia de Retenção Existente” e um “Corredor Ecológico” (ponto 2). 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, do Regulamento do PDM). O Município, no documento interpretativo “RPDM comentado” da Direção Municipal de Desenvolvimento Urbano, esclarece o alcance da norma (anotação 1 ao artigo 67.º):

“Para este efeito, 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.”

21. Nas informações técnicas do PIP de 25-07-2024 e de 15-11-2024, a DMAAU reconheceu que a pretensão propõe “edifícios e áreas em cave onde atualmente existe maciço arbóreo, o que obriga ao derrube de árvores,” “sobre áreas onde ainda permanecem espécies arbóreas de grande porte,” e referiu “os abates efetuados e devastação generalizada do coberto vegetal existente decorrente da pretensão” (NUD/479631/2024/CMP, Doc. 6, e Doc. 3, ponto 5.3.1).
22. A DMEV emitiu três pareceres desfavoráveis no PIP (NUD/662371/2023/CMP, NUD/271697/2024/CMP e NUD/423610/2024/CMP) antes do parecer favorável condicionado NUD/701924/2024/CMP (conforme os antecedentes enumerados no parecer da DMEV NUD/458700/2026/CMP). No parecer de 22-04-2024 (Doc. 7), embora registre que, segundo o relatório fitossanitário apresentado pelo promotor, “a maioria da vegetação existente é identificada com mau estado fitossanitário,” a DMEV identifica:
 - a) um pinheiro-manso (*Pinus pinea*, n.º 33) “em bom estado fitossanitário, com proposta de abate,” que “apresenta interesse para preservação” — exemplar que se enquadra integralmente na previsão do artigo 67.º, n.º 2, e cujo transplante a DMEV sugeriu que fosse avaliado;
 - b) o alinhamento de plátanos (n.ºs 20 a 24 e 62) e os castanheiros (n.ºs 5 e 17) que, “apesar do mau estado de conservação,” considera “de interesse para preservação [...] devido ao seu porte e valor de conjunto,” mas cujo abate está previsto por coincidirem “com a implantação da via habilitante.”

O mesmo parecer sublinha que deve ser tido em conta “o valor do serviço de ecossistema prestado pelo seu conjunto” e que “o seu eventual abate, ainda que previstas novas plantações superiores em número, levará um longo período até ser efetivamente compensado.”

Além disso, esse relatório (Fevereiro de 2024) classifica, na planta que o acompanha, 43 exemplares em “Bom estado fitossanitário,” entre os quais o pinheiro-manso n.º 33, os castanheiros n.ºs 7, 175 e 178, o carvalho-roble n.º 176, as nogueiras n.ºs 141 e 147, o jacarandá n.º 163, a magnólia n.º 167 e o cipreste n.º 180 (Doc. 12, fl. 34). Quanto a estes, o abate só seria admissível se o promotor provasse más condições fitossanitárias (ponto 20), prova que o seu próprio relatório contraria. Ainda assim, a planta de abates que o acompanha (Doc. 12, fl. 35) propunha o abate de onze exemplares que nele não figuram em mau estado: oito em bom estado e três em estado razoável. Quanto aos demais, cerca de uma centena, o mau estado assenta apenas na avaliação feita por conta do promotor, que os serviços municipais não confirmaram (ponto 24).

23. O artigo 67.º, n.º 2, impõe um dever de manutenção, e não uma faculdade de abater mediante compensação. Toda a apreciação municipal subsequente assenta, porém, nessa lógica de compensação: a informação final NUD/401016/2026/CMP refere a “proposta de compensação pela perda imediata do coberto arbóreo existente,” e os pareceres da DMEV de 02-07-2026 (NUD/458698, NUD/458700 e NUD/458704/2026/CMP) contabilizam as árvores a plantar (192) e a transplantar (30), sem indicar quantas e quais serão abatidas. Os pareceres relativos às duas parcelas exigem ainda (já depois da aprovação dos projectos de arquitectura) “uma planta atualizada da área em análise, identificando de forma inequívoca os exemplares a abater, transplantar e manter,” por se verificarem “variações no número de exemplares a abater, transplantar, manter e plantar” entre os vários processos.
24. Ou seja: à data das aprovações dos projectos de arquitectura, em 12-02-2026 (e ainda em Julho de 2026), o Município não tinha estabilizado quantas e quais árvores seriam abatidas, nem verificado, exemplar a exemplar, o pressuposto de que depende a admissibilidade do abate, remetendo para fase posterior a identificação de cada exemplar a abater, quando essa verificação tinha de preceder a aprovação. Aprovou uma solução que implica necessariamente o abate de coberto vegetal protegido, incluindo pelo menos um exemplar que os seus serviços deram como saudável e digno de preservação. Esse exemplar, o pinheiro-manso n.º 33, foi abatido em 31-07-2026 (Doc. 13), a par de numerosas outras árvores (Doc. 9 e ponto 33). Perante a violação de plano municipal, o RJUE não deixava margem: o pedido devia ter sido indeferido (artigo 24.º), como prevê o “RPDM comentado.” Tendo sido aprovado, o acto é nulo (artigo 68.º, alínea a), do RJUE).

D. Impermeabilização (artigos 24.º, 25.º e 67.º, n.º 4, do Regulamento do PDM)

25. Nas Áreas de Frente Urbana Contínua de tipo I, “os logradouros e interior dos quarteirões devem ser permeáveis, sendo ocupados por coberto vegetal, admitindo-se a criação de espaços de circulação e de estadia, e/ou um anexo com o máximo de 10 m², desde que não comprometam a existência de um índice de permeabilidade de 0,3 relativo à parcela” (artigo 25.º do Regulamento do PDM; cfr. também o artigo 24.º, n.º 1, alíneas c) e d), que fixam o limite de 0,7 para a construção em cave e para o prolongamento construtivo). A norma não fixa apenas um índice: destina o interior do quarteirão a coberto vegetal permeável. Quando a área verde de elevado valor ecológico incida sobre logradouros, como é o caso, “o índice de impermeabilização previsto para a categoria de uso [do] solo é minorado em 0,1” (artigo 67.º, n.º 4), ou seja, para 0,6 na parte por ela abrangida; o máximo de cada parcela resulta, assim, da ponderação entre 0,7 e 0,6.
26. Na Parcela 1, a impermeabilização aprovada excede largamente o máximo permitido. Esse máximo, ponderando o limite geral de 0,7 e o de 0,6 nos 1 786,56 m² de área verde de elevado valor ecológico indicados pelo promotor (planta do PIP de 27-09-2024, Doc. 19), é de 0,68 ($0,7 \times 7\,801,84\text{ m}^2 + 0,6 \times 1\,786,56\text{ m}^2 = 6\,533,22\text{ m}^2$, sobre 9 588,40 m² de terreno após cedências). Ora:
- a) o PIP aprovado fixa um índice de 0,91 (8 656,69 m² impermeabilizados, com três pisos abaixo da cota de soleira; Doc. 5, ponto 2.2), mas calculado sobre uma área de terreno que os serviços municipais tinham mandado rectificar (Doc. 10, ponto 3, alínea a)); sobre a área que estes deram como correcta (9 102,95 m²), o índice do PIP é de 0,95;
 - b) o projecto de arquitectura aprovado em 12-02-2026 indica um índice de 0,90 (8 662,70 m²; NUD/100654/2026/CMP, ponto 1.1), ou seja, 2 129,48 m² acima do máximo de 6 533,22 m²; pelo método do loteamento, somando-lhe os 723,13 m² de vias a ceder, o índice é de 0,91 (cfr. o último parágrafo desta secção, sobre os dois métodos de cálculo que o PDM admite).

Nem na hipótese mais favorável ao promotor, sem respaldo no PDM, que seria dividir a área impermeabilizada pela totalidade do prédio (10 311,53 m², isto é, sem descontar as cedências), o índice desce abaixo de 0,84. Qualquer que seja o acto ou o método, o índice da Parcela 1 fica muito acima do máximo de 0,68 e até do limite geral de 0,7.

27. Em 25-07-2024, a DMAAU concluiu que, apesar de ser “alegado que a proposta não agrava a impermeabilização existente, da construção da cave proposta totalmente impermeável sobre áreas terreno permeáveis, 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.” Registou ainda que a área verde de elevado valor ecológico se encontrava “incorretamente delimitada” nas peças do promotor, “encontrando-se prejudicada a análise” (Doc. 6, ponto 5.3.2.1). Fê-lo, aliás, com os números do promotor à vista: a planta de síntese por este apresentada em 31-05-2024 (processo do PIP) já declarava uma impermeabilização existente de 8 693,42 m², e o quadro sinóptico apreciado na informação indicava 8 662,70 m² propostos (Doc. 6, ponto 1.4).
28. Em 15-11-2024, os mesmos serviços passaram a entender que, na Parcela 1, “a disposição urbanística prevista pelo nº 4 do art.º 67º, não têm [sic] aplicação na presente análise,” invocando o artigo 60.º do RJUE e a alínea b) do n.º 3 do artigo 5.º do Regulamento do PDM (preexistências) e considerando, com base na memória descritiva do promotor, que “não é agravada a impermeabilização existente” (Doc. 3, ponto 5.3.2.1), ao contrário do que haviam concluído em Julho de 2024 (ponto 27). Mantiveram esta posição na informação técnica de 16-01-2025 (Doc. 16). A justificação para que a informação de 15-11-2024 remete — as folhas 4 a 8 da memória descritiva apresentada pelo promotor em Setembro de 2024, em resposta à informação NUD/479631/2024/CMP (Doc. 11) — não contém qualquer valor, quadro ou cálculo de áreas impermeáveis, existentes ou propostas: limita-se a afirmar que “houve a preocupação para que o índice de impermeabilização da parcela 1, face às condições existentes, não fosse agravado” (Doc. 11, fl. 8). A informação técnica que sustentou a aprovação da Parcela 1 (NUD/100654/2026/CMP, ponto 5.3.2) repete-o: “De acordo com o PIP aprovado, a disposição urbanística prevista pelo nº 4 do art.º 67º, não têm [sic] aplicação.” Já em Abril de 2024 os serviços tinham advertido que “a área a ceder destinada a passeios e arruamentos, deverá também que [sic] ser contabilizada para efeito de impermeabilização” (Doc. 1, ponto 5.2.2.2.1), o que o índice aprovado, calculado após essas cedências, não faz.
29. Este afastamento da norma do PDM não tem fundamento:
- a) o regime das preexistências permite intervenções em situações existentes desconformes, mas não legitima construção nova. O artigo 60.º do RJUE,

invocado pela informação de 15-11-2024 (ponto 28), impede que sejam recusadas, com fundamento em normas supervenientes, “obras de reconstrução ou de alteração” que não originem nem agravem desconformidades; refere-se apenas a essas obras, não a obras de ampliação. Ora, é de ampliação que aqui se trata: a informação que serviu de base à aprovação da Parcela 1 descreve um “pedido de licenciamento de obras de alteração e ampliação,” em que o requerente “[p]retende ainda ampliar áreas de edificação, construção, volumetria e cêrcea do edificio numa proposta com o total de 6 pisos, 3 acima e 3 abaixo da cota de soleira,” e o quadro sinóptico aprovado imputa a “Construir/Ampliar” 16 107,35 m² dos 24 304,93 m² de área de construção, bem como os três pisos abaixo da cota de soleira (NUD/100654/2026/CMP, pontos 1 e 1.1); a área de implantação passa de 6 922,48 m² preexistentes para 7 844,41 m² (Doc. 3, ponto 1.4). As caves com três pisos e a ampliação são, assim, construção nova sobre solo actualmente permeável, como os serviços reconheceram em Julho de 2024. O “RPDM comentado” só admite, ao abrigo do artigo 25.º, intervenções sobre “uma ocupação existente no logradouro” e desde que “não agravem a área de edificação” nem “o índice de impermeabilização” (anotação 1 ao artigo 25.º);

- b) a alínea a) do n.º 3 do artigo 5.º do Regulamento do PDM exige que das intervenções resulte um desagravamento, ainda que parcial, das desconformidades — o inverso do que sucede com caves que impermeabilizam solo hoje permeável; e a alínea b) exige, cumulativamente, que as intervenções não agravem “qualquer das desconformidades” e que “permitam alcançar melhorias relevantes quanto à inserção urbanística e paisagística ou quanto à qualidade arquitetónica da edificação”; nenhuma informação demonstra esta segunda condição.

Um PIP não pode dispensar a aplicação de uma norma do PDM. Na medida em que o fez, é nulo (artigo 68.º, alínea a), do RJUE), e nula é a aprovação que nele se apoiou.

Acresce que, sendo a operação um loteamento único (secção III.A), o limite tem de ser cumprido não só em cada parcela, já que o artigo 25.º fixa o índice “relativo à parcela” e a Parcela 1 o excede largamente (ponto 26), mas também no conjunto da operação. No loteamento, as vias a ceder contam como área impermeabilizada: segundo o “RPDM comentado” (notas adicionais ao artigo 3.º), a exclusão das cedências “não se aplica às operações de loteamento, nos quais [sic] serão

consideradas para o cálculo do índice de impermeabilização todas as áreas impermeáveis na parcela a lotear, que integrem ou não o domínio público.” Somando a impermeabilização aprovada das duas parcelas e as respectivas vias a ceder, obtêm-se 14 269,15 m² num terreno de 19 184,31 m² (NUD/100654/2026/CMP e NUD/100825/2026/CMP, pontos 1 e 1.1), ou seja, um índice de 0,74. Este cálculo global não substitui a verificação parcela a parcela, nem permite que a menor impermeabilização da Parcela 2 compense o excesso da Parcela 1: mostra apenas que nem no conjunto o limite é cumprido. O índice de 0,74 excede o limite geral de 0,7 e, mais ainda, o máximo ponderado para o conjunto, que, considerando a área verde de elevado valor ecológico indicada pelo promotor, é de cerca de 0,64 (pontos 20 e 25).

E. Condições e reservas das entidades da tutela do património por cumprir (artigo 68.º, alínea c), do RJUE)

30. A área integra o Conjunto Arquitectónico da Rua de Álvares Cabral, classificado como Conjunto de Interesse Público pela Portaria n.º 714/2012, e a respectiva zona de protecção, bem como a Área de Potencial Arqueológico “Companhia Aurifícia” (Carta de Património II do PDM; informação NUD/100654/2026/CMP, ponto 2).
31. Por despacho de 14-11-2024 (cfr. historial do Doc. 8), o Património Cultural, I.P., emitiu parecer desfavorável por “impactos muitos [sic] profundos sobre os imóveis que integram o conjunto classificado,” levando a Câmara a anunciar a intenção de emitir parecer desfavorável ao PIP por se tratar de parecer de “entidade consultada cuja decisão é vinculativa para o órgão municipal, nos termos do artigo 51.º da Lei 107/01” (Doc. 4). O parecer favorável condicionado que se lhe seguiu, por despacho de 07-02-2025 (idem), manteve expressamente “o sublinhado sobre a excessiva volumetria e implantação propostas para os edifícios F e G, com excessivos e irreversíveis impactos sobre os imóveis classificados que integram o conjunto da antiga fábrica” (Doc. 5, ponto 3.1). Os edifícios F e G são precisamente os dois edifícios novos da Parcela 2, com 96 fogos (Doc. 8, ponto 2; Doc. 5, ponto 2.2). Os pareceres posteriores, incluindo o de 05-02-2026 (PRT2026/16711, Doc. 8), limitam-se a transcrever esta reserva no historial do processo: nenhum a declara ultrapassada nem explica por que razão deixou de valer.

32. Os pareceres de 2026 (Doc. 8 e parecer PRT2026/16708, de 23-01-2026, relativo à Parcela 1, Doc. 15) condicionam ainda a operação à realização de sondagens arqueológicas prévias e a acompanhamento arqueológico, estabelecendo, quanto à Parcela 2, que “a emissão do título de licença, deverá ficar condicionada à aprovação do relatório preliminar pela Unidade de Cultura da CCDR Norte I.P.” (Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte; Doc. 8). O mesmo parecer regista que “permanece em falta o projeto de avac [aquecimento, ventilação e ar condicionado] com representação das infra estruturas que eventualmente tenham impacto no exterior das edificações” (Doc. 8). Não é do conhecimento do Requerente que estas condições se mostrem cumpridas. A emissão de título sem que o estejam implicaria a sua nulidade (artigo 68.º, alínea c), do RJUE). Acresce que o arranque de árvores, com o inerente revolvimento do solo numa Área de Potencial Arqueológico, poderá ter sido executado sem o devido acompanhamento.

F. Abates executados sem autorização conhecida

33. A partir de 3 de Julho de 2026 foram abatidas e arrancadas numerosas árvores no interior do quarteirão (facto já relatado na denúncia de 5 de Julho de 2026), e os abates prosseguiam ainda no final desse mês (Docs. 9 e 13). À data:
- a) o licenciamento das obras de urbanização (NUP/2536/2026/CMP) encontrava-se “em análise” (informação NUD/401016/2026/CMP, ponto 1.2), e os exemplares da via habilitante (plátanos e castanheiros referidos no ponto 22) situam-se nessa área;
 - b) os pareceres da DMEV sobre os arranjos exteriores das duas parcelas e sobre as obras de urbanização eram apenas favoráveis condicionados (NUD/458698, NUD/458700 e NUD/458704/2026/CMP), exigindo ainda a planta identificativa dos exemplares a abater;
 - c) nos termos do Código Regulamentar do Município do Porto (na redacção republicada pelo Regulamento n.º 1222/2025, de 7 de Novembro), “sempre que num terreno privado existam espécies ou espécimes arbóreos, o seu abate, transplante ou ação de manutenção, só pode ser realizado após autorização prévia do Município, que determinará a avaliação técnica da situação” (artigo C-2/13.º, n.º 2; cfr. artigos C-2/3.º, alínea d), e C-2/36.º, n.º 8); não é conhecida qualquer autorização de abate.

34. Acresce que o derrube de árvores de alto porte ou em maciço para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais ou mineiros constitui, ele próprio, uma operação urbanística, “trabalhos de remodelação dos terrenos” (artigo 2.º, alínea m), do RJUE), sujeita a licença numa área, como esta, não abrangida por plano de pormenor, operação de loteamento ou unidade de execução (artigo 4.º, n.º 2, alínea b), na redacção então vigente), e passível de embargo quando executada sem ela (artigo 102.º-B, n.º 1, alínea a)); os serviços municipais tinham descrito o local como “maciço arbóreo” (ponto 21), e o promotor reconhecia, em Setembro de 2024, estar a propor, na parcela dos edifícios novos, “edifícios e áreas em cave onde atualmente existe maciço arbóreo, o que poderá obrigar ao derrube de árvores” (Doc. 11, fls. 34 e 35). Sugere-se que se apure se existia título para os abates, quem os ordenou e executou, e se foram abatidos os exemplares que a DMEV identificou como de interesse para preservação (n.ºs 5, 17, 20 a 24 e 62 — Doc. 7; o n.º 33 já foi abatido, ponto 24), bem como os classificados em “Bom estado fitossanitário” no relatório apresentado pelo promotor (Doc. 12).

IV. URGÊNCIA E NECESSIDADE DE MEDIDA CAUTELAR

35. A obra de edificação ainda não se iniciou. O dano já consumado com os abates é irreversível, mas o dano maior — a escavação de caves com três pisos e a construção de edifícios novos no interior ajardinado de um conjunto classificado, numa área verde de elevado valor ecológico — pode ainda ser evitado. Uma vez executado, tornará praticamente impossível a reconstituição da situação existente e esvaziará em grande parte o efeito útil de uma futura declaração de nulidade. A comparação entre o estado do interior do quarteirão antes dos abates e a simulação divulgada na comercialização do empreendimento ilustra o que está em causa (Doc. 14).
36. Na redacção vigente do artigo 69.º, n.º 2, do RJUE, a citação do titular da licença para contestar a acção “não prejudica o prosseguimento dos trabalhos.” O meio adequado para impedir a execução até à decisão de mérito é, por isso, a medida cautelar que o Ministério Público pode requerer nos termos do n.º 3 do mesmo artigo e do artigo 112.º do CPTA, sobre a qual o juiz deve decidir no prazo de 10 dias. Verifica-se o *periculum in mora* tal como a jurisprudência o define: o “fundado receio de que, quando venha a ser proferida uma decisão no processo principal, a mesma já não venha a tempo de dar resposta adequada à situação jurídica e à pretensão objeto de litígio porque a evolução

das circunstâncias durante a pendência do processo tornou a decisão totalmente inútil mercê da constituição de uma situação de facto consumado” (acórdão do Tribunal Central Administrativo Norte de 19-04-2024, proc. 02152/23.2BEPRT). Esse risco não depende sequer da emissão das licenças: havendo informação prévia favorável e projecto de arquitectura aprovado, o Presidente da Câmara pode autorizar, antes da licença, trabalhos de demolição, escavação e contenção periférica até à profundidade do piso de menor cota (artigo 81.º, n.ºs 1 e 2, do RJUE) — precisamente a escavação das caves. Havendo, assim, risco actual de facto consumado, justifica-se ainda pedir o decretamento provisório da providência (artigo 131.º do CPTA).

37. O Ministério Público está ainda a tempo de agir. Com a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 108/2026, de 29 de Maio, em 01-10-2026 (artigo 13.º, na redacção do Decreto-Lei n.º 155-B/2026, de 31 de Julho), o direito de propor a acção de declaração de nulidade passou a caducar no prazo de três anos (artigo 69.º, n.º 4, do RJUE), prazo que, quanto aos actos anteriores, se conta a partir daquela data (artigo 12.º, n.ºs 3 e 4, do mesmo decreto-lei). A acção de declaração de nulidade pode, por isso, ser proposta até 01-10-2029 quanto a todos os actos em causa; a anulação dos despachos de aprovação do projecto de arquitectura de 12-02-2026 pode ser pedida até 12-02-2027 (artigos 58.º, n.º 1, alínea a), e 59.º, n.º 6, do CPTA).

V. PEDIDOS

38. Em suma, a operação foi aprovada por actos nulos, por violação do RJUE e do Regulamento do PDM, e são os documentos do próprio Município que o demonstram. Uma operação que os serviços municipais qualificaram como loteamento foi tramitada como edificação avulsa, sem licença de loteamento nem consulta pública. O índice de impermeabilização que a DMAAU dera como desconforme com o PDM em Julho de 2024 passou, quatro meses depois, a ser tido por inaplicável, sem fundamento bastante. E o abate das árvores avançou sem que se tivesse identificado, exemplar a exemplar, o que podia ser abatido. O Regulamento do PDM destina o interior dos quarteirões a coberto vegetal permeável porque são espaços que, uma vez perdidos, não se recuperam. Se esta operação se consolidar, o que nela se admitiu servirá de referência para os demais. Justifica-se, por isso, a intervenção do Ministério Público, a quem a lei confia a defesa do urbanismo, do ordenamento do território, do ambiente e do património cultural (artigo 9.º, n.º 2, do CPTA).

Nestes termos, e nos mais de Direito que V. Ex.^a doutamente suprirá, o Requerente solicita respeitosamente a V. Ex.^a que:

- a) **Requisite ao Município do Porto os elementos dos processos** NUP/22753/2025/CMP, NUP/22262/2025/CMP e NUP/2536/2026/CMP de que o Requerente não dispõe, designadamente as peças desenhadas e os quadros sinópticos completos dos projectos aprovados (incluindo o NUP/1264293/2025/CMP), bem como quaisquer licenças, alvarás, autorizações de abate, autorizações ao abrigo do artigo 81.º do RJUE ou comunicações de início de trabalhos; do processo do PIP (NUP/65882/2023/CMP), de que o Requerente dispõe de cópia facultada pelo Município, juntam-se as peças essenciais, ficando o restante à disposição;
- b) **Proponha acção administrativa** de declaração de nulidade do despacho de 21-02-2025 que homologou o PIP NUP/65882/2023/CMP (Doc. 18) e dos despachos de 12-02-2026 que aprovaram os projectos de arquitectura das Parcelas 1 e 2 (e, subsidiariamente, de anulação destes últimos), bem como dos actos consequentes, designadamente quaisquer licenças ou alvarás que entretanto venham a ser emitidos (artigo 69.º, n.º 1, do RJUE; artigos 9.º, n.º 2, e 55.º, n.º 1, alínea b), do CPTA);
- c) **Requeira, com carácter de urgência, providência cautelar** de suspensão da eficácia daqueles actos (e de quaisquer autorizações concedidas ao abrigo do artigo 81.º do RJUE) e de abstenção do início de quaisquer trabalhos de escavação, demolição ou construção no local, até decisão da acção principal, ressalvadas as intervenções de segurança e conservação e as sondagens arqueológicas devidamente autorizadas (artigo 69.º, n.º 3, do RJUE; artigos 112.º e seguintes do CPTA), requerendo o seu decretamento provisório (artigo 131.º do CPTA);
- d) **Averigúe as circunstâncias em que foram executados os abates** iniciados em 3 de Julho de 2026 (secção III.F), designadamente se estavam cobertos por autorização válida, e adopte as medidas que entender adequadas;
- e) Sem prejuízo do exposto, **recomende ao Município do Porto que não emita os títulos de licença** enquanto as questões aqui suscitadas não estiverem esclarecidas;

- f) Mantenha o Requerente informado das diligências adoptadas.

VI. DOCUMENTOS

Junta-se, como Anexo I, a cronologia dos actos e documentos relevantes, com indicação dos que se juntam e dos que acompanharam a notificação do Ministério Público de 01-10-2026. Juntam-se ainda os seguintes documentos, constantes dos processos municipais ou das entidades da tutela do património, à excepção dos Docs. 9 e 13 (fotografias tiradas pelo Requerente), do Doc. 14 (imagens de acesso público) e do extracto da Carta de Qualificação do Solo incluído no Doc. 19 (Geoportal da Câmara Municipal do Porto):

- Doc. 1 — Informação técnica DMAAU NUD/277428/2024/CMP, de 23-04-2024 (PIP NUP/65882/2023/CMP).
- Doc. 2 — Parecer da tutela do património, PRT2022/10697 (despacho de 31-05-2022).
- Doc. 3 — Informação técnica DMAAU NUD/733617/2024/CMP, de 15-11-2024.
- Doc. 4 — Proposta de audiência prévia NUD/760096/2024/CMP, de 27-11-2024.
- Doc. 5 — Informação de emissão de parecer favorável ao PIP, NUD/124962/2025/CMP, de 20-02-2025.
- Doc. 6 — Informação técnica DMAAU NUD/479631/2024/CMP, de 25-07-2024.
- Doc. 7 — Parecer da DMEV NUD/271697/2024/CMP, de 22-04-2024.
- Doc. 8 — Parecer da Unidade de Cultura da CCDDR Norte, PRT2026/16711 (Parcela 2), de 05-02-2026.
- Doc. 9 — Registo fotográfico dos abates no interior do quarteirão, de 08-07-2026, 22-07-2026 e 23-07-2026.
- Doc. 10 — Informação DMEU NUD/719232/2024/CMP, de 11-11-2024.
- Doc. 11 — Memória descritiva e justificativa do promotor, “Resposta à Informação NUD/479631/2024/CMP,” de Setembro de 2024.
- Doc. 12 — Relatório de levantamento fitossanitário apresentado pelo promotor, de Fevereiro de 2024.
- Doc. 13 — Fotografia do pinheiro-manso n.º 33 abatido, tirada pelo Requerente em 31-07-2026.
- Doc. 14 — Imagem aérea do interior do quarteirão anterior aos abates (Google Maps) e simulação divulgada na comercialização do empreendimento (companhiaaurificia.pt e residencial.jll.pt).
- Doc. 15 — Parecer do Património Cultural, I.P., sob proposta da Unidade de Cultura da CCDDR Norte, PRT2026/16708 (Parcela 1), de 23-01-2026.
- Doc. 16 — Informação técnica DMAAU NUD/34620/2025/CMP, de 16-01-2025.

Doc. 17 — Informação DMEU NUD/22586/2025/CMP, de 13-01-2025.

Doc. 18 — Despachos NUD/126878/2025/CMP e NUD/128524/2025/CMP, de 21-02-2025 (parecer favorável e homologação do PIP).

Doc. 19 — Planta do promotor de 27-09-2024 (processo do PIP), com a delimitação da área verde de elevado valor ecológico e o extracto da Carta da Estrutura Ecológica Municipal, e extracto da Carta de Qualificação do Solo do PDM (Geoportal da Câmara Municipal do Porto).

Pede deferimento.

Porto, 12 de Outubro de 2026

O Requerente,

O Requerente

ANEXO I — CRONOLOGIA DOS ACTOS E DOCUMENTOS

Processo n.º 63/26.9BXPRT

Data	Entidade	Referência	Tipo	Conteúdo essencial	Junto com email?
A. PIP de loteamento NUP/61159/2021/CMP					
11-08-2021	Requerente do PIP	NUP/61159/2021/CMP	Requerimento	Entrada do PIP de operação de loteamento com obras de urbanização.	Não disponível
31-05-2022	Tutela do património	PRT2022/10697	Parecer	Favorável condicionado; regista que é obrigatória a divisão em lotes.	Doc. 2
06-04-2023	CMP, Vereador do Urbanismo	NUP/61159/2021/CMP	Despacho	Homologa a proposta de parecer favorável ao PIP de loteamento.	Não disponível
B. PIP NUP/65882/2023/CMP: fase de loteamento					
11-09-2023	Promotor	NUD/567293/2023/CMP	Requerimento	Entrada do PIP, como operação de loteamento com obras de urbanização.	Não junto (processo do PIP)
18-10-2023	CMP, DMEV	NUD/662371/2023/CMP	Parecer	Desfavorável (elementos em falta).	Não junto (processo do PIP)
08-11-2023	DGPC, sob proposta da DRCN	PRT2023/13225	Parecer	Não favorável ao PIP de loteamento.	Não junto (processo do PIP)
21-11-2023	CMP, DMEU	NUD/739691/2023/CMP	Parecer	Desfavorável.	Não junto (processo do PIP)
12-12-2023	DGPC, sob proposta da DRCN	PRT2023/13377	Parecer	Não favorável ao aditamento apresentado.	Não junto (processo do PIP)
16-01-2024	CMP, DMAAU	NUD/33733/2024/CMP	Informação técnica	Não emite parecer conclusivo, por falta de elementos.	Não junto (processo do PIP)
14-02-2024	CMP, gestor do processo	NUD/106842/2024/CMP	Audiência prévia	Intenção de parecer desfavorável ao PIP de loteamento, face ao parecer da DGPC.	Não junto (processo do PIP)
Fev. 2024	Promotor	—	Relatório	Relatório de levantamento fitossanitário (vegetação existente); classifica 43 exemplares em “Bom estado fitossanitário” (fl. 34).	Doc. 12
05-03-2024	CMP, DMEU	NUD/158182/2024/CMP	Parecer	Desfavorável (ligação ao terreno a poente e à nova via).	Não junto (processo do PIP)
20-03-2024	Património Cultural, I.P., sob proposta da UC CCDR Norte	PRT2024/13848	Parecer	Favorável condicionado.	Não junto (processo do PIP)
10-04-2024	CMP, DMEU	NUD/242578/2024/CMP	Parecer	Favorável condicionado.	Não junto (processo do PIP)
22-04-2024	CMP, DMEV	NUD/271697/2024/CMP	Parecer	Desfavorável; identifica exemplares de interesse para preservação (pinheiro-manso n.º 33, plátanos e castanheiros).	Doc. 7
23-04-2024	CMP, DMAAU	NUD/277428/2024/CMP	Informação técnica	Não emite parecer conclusivo; qualifica o pedido como operação de loteamento (122 fogos, 19 184,31 m²).	Doc. 1

Data	Entidade	Referência	Tipo	Conteúdo essencial	Junto com email?
C. PIP NUP/65882/2023/CMP: conversão em obras de edificação					
20-06-2024	Promotor	NUD/362050/2024/CMP e NUD/364875/2024/CMP	Requerimento	Altera a pretensão de loteamento para obras de edificação, em duas parcelas.	Não junto (processo do PIP)
28-06-2024	CMP, DMEU	NUD/418447/2024/CMP	Parecer	Favorável condicionado.	Não junto (processo do PIP)
02-07-2024	CMP, DMEV	NUD/423610/2024/CMP	Parecer	Desfavorável.	Não junto (processo do PIP)
17-07-2024	Património Cultural, I.P., sob proposta da UC CCDR Norte	PRT2024/14398	Parecer	Favorável condicionado (transição volumétrica do edifício G).	Não junto (processo do PIP)
25-07-2024	CMP, DMAAU	NUD/479631/2024/CMP	Informação técnica	Propõe parecer desfavorável, por desconformidade com o PDM (designadamente, índice de impermeabilização).	Doc. 6
Set. 2024	Promotor	Resposta à NUD/479631/2024/CMP	Memória descritiva	Resposta à informação técnica NUD/479631/2024/CMP; trata o empreendimento como “equivalente a um loteamento” (fls. 65 e 66).	Doc. 11
27-09-2024	Promotor	—	Planta	Planta do PIP com a delimitação da área verde de elevado valor ecológico (Parcela 1: 1 786,56 m²; Parcela 2: 6 985,51 m²; cedência: 2 298,69 m²) e extracto da Carta da Estrutura Ecológica Municipal.	Doc. 19
04-11-2024	CMP, DMEV	NUD/701924/2024/CMP	Parecer	Favorável condicionado.	Não junto (processo do PIP)
09-11-2024	UC CCDR Norte	PRT2024/14864	Proposta de parecer	Propõe parecer favorável.	Não junto (processo do PIP)
11-11-2024	CMP, DMEU	NUD/719232/2024/CMP	Informação	Deixa à consideração superior parecer favorável condicionado; alerta para a fragmentação de procedimentos.	Doc. 10
14-11-2024	Património Cultural, I.P.	PRT2024/14864	Despacho	Parecer desfavorável, contrariando a proposta da UC CCDR Norte.	Não junto (processo do PIP)
15-11-2024	CMP, DMAAU	NUD/733617/2024/CMP	Informação técnica	Propõe parecer favorável; considera inaplicável o artigo 67.º, n.º 4, do Regulamento do PDM.	Doc. 3
27-11-2024	CMP, gestor do processo	NUD/760096/2024/CMP	Audiência prévia	Intenção de parecer desfavorável, face ao parecer vinculativo do Património Cultural, I.P.	Doc. 4
20-12-2024	Promotor	NUD/818823/2024/CMP	Pronúncia	Resposta em audiência prévia, com novos elementos.	Não junto (processo do PIP)
13-01-2025	CMP, DMEU	NUD/22586/2025/CMP	Informação	Reitera a informação NUD/719232/2024/CMP (Doc. 10).	Doc. 17
16-01-2025	CMP, DMAAU	NUD/34620/2025/CMP	Informação técnica	Mantém a informação NUD/733617/2024/CMP (Doc. 3).	Doc. 16
07-02-2025	Património Cultural, I.P.	PRT2025/15176	Despacho	Parecer favorável condicionado, mantendo reserva sobre a volumetria dos edifícios F e G.	Não junto (processo do PIP)
20-02-2025	CMP, gestor do processo	NUD/124962/2025/CMP	Informação	Propõe parecer favorável ao PIP, no pressuposto da constituição de prédios autónomos.	Doc. 5

Data	Entidade	Referência	Tipo	Conteúdo essencial	Junto com email?
21-02-2025	CMP, Vereador do Urbanismo	NUD/126878/2025/CMP e NUD/128524/2025/CMP	Despachos	Parecer favorável e homologação do PIP.	Doc. 18
05-03-2025	CMP	NUD/152466/2025/CMP	Ofício	Envio ao promotor do título do PIP.	Não junto (processo do PIP)
D. Licenciamentos NUP/22753/2025/CMP (Parcela 1), NUP/22262/2025/CMP (Parcela 2) e NUP/2536/2026/CMP (obras de urbanização)					
23-01-2026	Património Cultural, I.P., sob proposta da UC CCDR Norte	PRT2026/16708	Parecer	Parcela 1: aprovação condicionada (sondagens de diagnóstico e acompanhamento arqueológico).	Doc. 15
05-02-2026	UC CCDR Norte	PRT2026/16711	Parecer	Parcela 2: favorável; emissão do título de licença condicionada à aprovação do relatório preliminar pela UC CCDR Norte.	Doc. 8
10-02-2026	CMP, DMAAU	NUD/100654/2026/CMP	Informação técnica	Parcela 1: propõe parecer favorável ao projecto de arquitectura; dá o artigo 67.º, n.º 4, como sem aplicação.	Anexo n.º 3 da notificação
10-02-2026	CMP, DMAAU	NUD/100825/2026/CMP	Informação técnica	Parcela 2: propõe parecer favorável ao projecto de arquitectura; afirma que cumpre o artigo 67.º, n.º 4.	Anexo n.º 2 da notificação
12-02-2026	CMP, Vice-Presidente e Vereadora do Urbanismo	NUD/109024/2026/CMP (Parcela 1) e NUD/109036/2026/CMP (Parcela 2)	Despachos	Aprovação dos projectos de arquitectura das duas parcelas.	Não disponível
02-07-2026	CMP, DMEV	NUD/458698, NUD/458700 e NUD/458704/2026/CMP	Pareceres	Favoráveis condicionados (arranjos exteriores das parcelas e obras de urbanização).	Anexo n.º 1 da notificação
E. Exposição de 2026, abates e presente processo					
31-03-2026	Requerente e outros signatários	NUD/229056/2026/CMP	Exposição	Exposição ao Presidente da Câmara sobre a operação urbanística.	Não junto (em poder do Requerente)
06-04-2026	UC CCDR Norte	INF UC JRG 3975/2026	Informação	Resposta à exposição: na zona geral de protecção, a decisão sobre ocupação, uso e tipologia cabe à Câmara, nos termos do PDM.	Não junto (em poder do Requerente)
27-04-2026	CMP, DMAAU	NUD/291807/2026/CMP	Informação técnica	Resposta à exposição; remete para o PIP homologado em 21-02-2025 e para os pareceres das entidades e serviços consultados.	Anexo n.º 1 da notificação
20-05-2026	CMP, DMEU	NUD/351660/2026/CMP	Informação	Resposta à exposição; invoca a excepção do artigo 153.º, n.º 2, alínea a), do Regulamento do PDM.	Anexo n.º 1 da notificação
09-06-2026	CMP, gestor do processo	NUD/401016/2026/CMP	Informação	Análise da exposição; descreve os processos em curso.	Anexo n.º 1 da notificação
03-07-2026	—	—	Facto	Início do abate e arranque de árvores no interior do quarteirão, que prosseguiu durante o mês.	Docs. 9 e 13
05-07-2026	Requerente	—	Denúncia	Denúncia ao Ministério Público.	Nos autos
13-07-2026	CMP	NUD/482906 e NUD/482993/2026/CMP	Ofícios	Dão conhecimento da informação NUD/401016/2026/CMP e respectivos anexos.	Anexo n.º 1 da notificação

Data	Entidade	Referência	Tipo	Conteúdo essencial	Junto com email?
17-07-2026	Ministério Público	Ref. ^a 3876720	Ofício	Notifica o Município para se pronunciar sobre a denúncia.	Nos autos
31-07-2026	—	—	Facto	Abate do pinheiro-manso n.º 33.	Doc. 13
31-07-2026	CMP, Divisão Municipal de Contencioso	Registo FJ28454 (18-08-2026)	Email	Resposta do Município ao Ministério Público.	Nos autos
01-10-2026	Ministério Público	Notificação	Notificação	Notifica o Requerente para se pronunciar.	Nos autos

Siglas: CMP — Câmara Municipal do Porto; DMAAU — Divisão Municipal de Apreciação Arquitectónica e Urbanística; DMEU — Divisão Municipal de Estudos Urbanísticos; DMEV — Divisão Municipal de Estrutura Verde; DGPC — Direcção-Geral do Património Cultural; DRCN — Direcção Regional de Cultura do Norte; UC CCDD Norte — Unidade de Cultura da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte, I.P.; PIP — pedido de informação prévia.

Coluna “Junto com email?”: “Doc.” — documento junto com a pronúncia; “Anexo n.º ... da notificação” — anexo à notificação do Ministério Público de 01-10-2026; “Nos autos” — peça já constante dos autos; “Não junto (processo do PIP)” — peça do processo NUP/65882/2023/CMP, de que o Requerente dispõe de cópia, à disposição; “Não disponível” — acto conhecido por referência noutros documentos, cuja cópia o Requerente não possui.