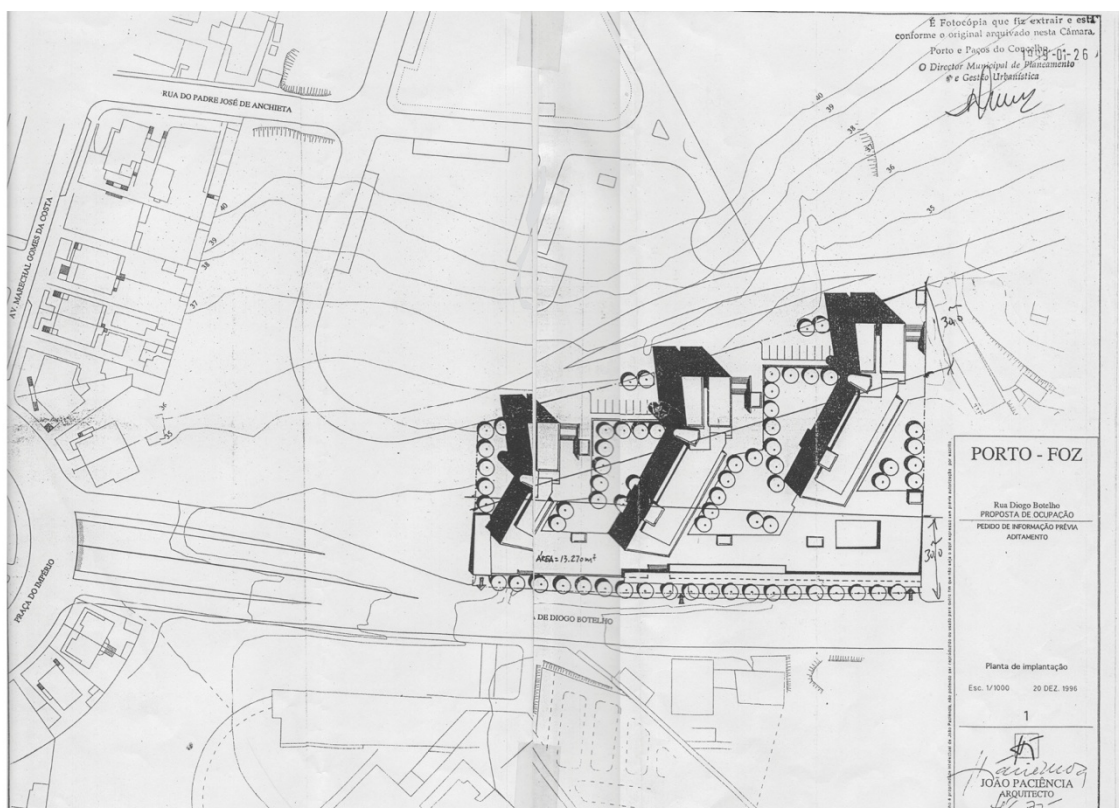


No sábado dia 22 publicou o JN um artigo, bem feito, de Carla Luz sobre a sentença do Supremo Tribunal Administrativo no processo que eu, o Jorge Mesquita e o J. M. Anciães, movemos contra o município do Porto e Altis- Sociedade de Empreendimentos Turísticos e Hoteleiros, S.A.



Como é natural nem os senhores conselheiros nem a jornalista tiveram a oportunidade de ir ao fundo da questão. Eles porque, eventualmente, o processo não terá sido suficientemente esclarecedor; a Sr.ª jornalista por evidente falta de condições e de tempo.

Por essa razão venho prestar esclarecimentos adicionais que julgo suficientes para avaliar a monstruosidade dos comportamentos havidos por parte da câmara municipal do Porto.

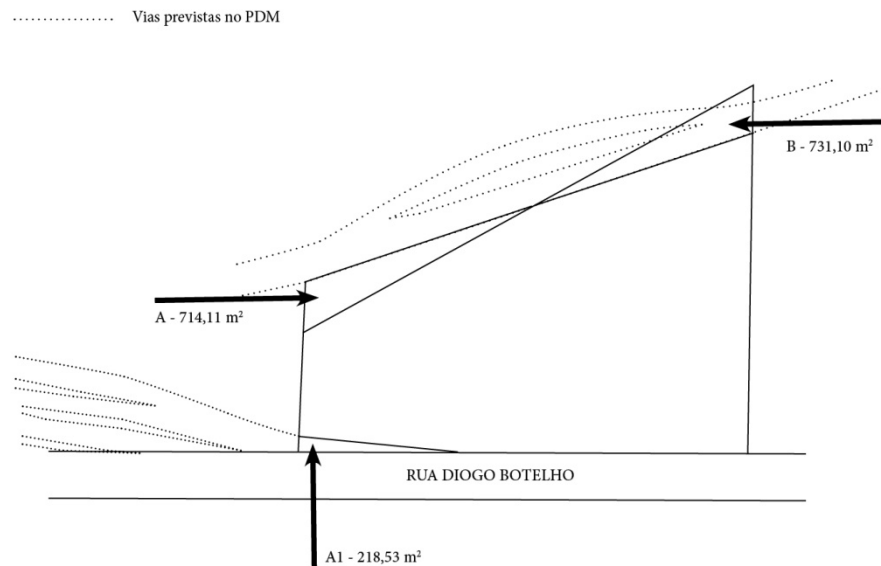
Na verdade é essencial saber que a Altis tinha uma capacidade construtiva aprovada para um hotel de 5.080m² acima do solo a construir em terrenos da Rua Júlio Dinis e da Piedade no local em que está o jardim mais caro da cidade como veremos.

Como ao mesmo tempo a câmara tinha aprovado um conjunto de edifícios, que vieram a ser apelidados de “motagaliza”, no lote ao lado foi considerado demasiado escandaloso permitir a construção dos dois empreendimentos pelo que o Sr. Fernando Martins, dono da Altis, aceitou trocar o terreno das Ruas Julio Dinis e da Piedade por um outro na Foz no lado norte da rua Diogo Botelho em frente á universidade católica.

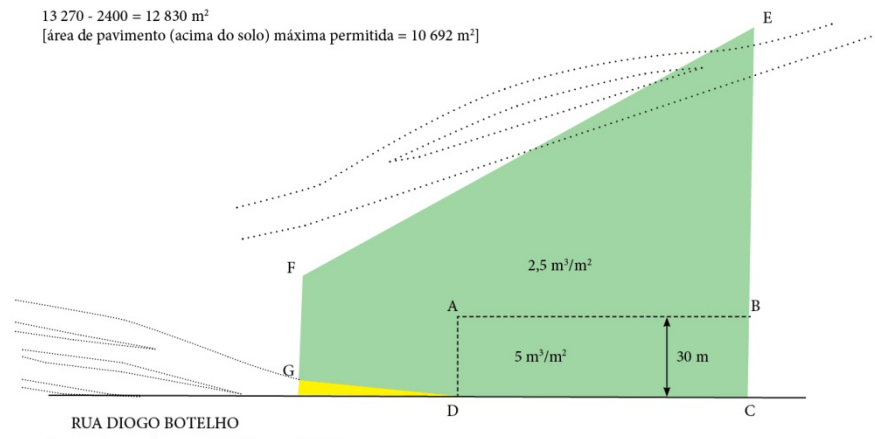
Na altura essa zona tinha a mesma capacidade construtiva que a da Praça da Galiza só que o terreno que foi entregue ao Sr. Martins tinha uma profundidade média de oitenta e muitos metros que à luz do PDM só podiam ser aproveitados no máximo na profundidade de trinta metros (5m³/m²) nas partes do terreno com frente directa para rua, sendo o restante dotado de metade da capacidade construtiva máxima. Como a parte do terreno do Sr. Martins face à rua Diogo Botelho era diminuta foi necessário fazer uma série de acertos para que, qual sopa de pedra, se alcançasse a capacidade construtiva máxima prevista para a permuta (22118 m²).

No PDM a Diogo Botelho seria prolongada para o outro lado da Praça do Império por uma passagem subterrânea – como foi feito no prolongamento da avenida AEP por baixo da rotunda ex-produtos estrela,– que ligaria à futura Av. Nun'Álvares.

O terreno do Sr. Martins só tinha metade da sua maior extensão na frente da Diogo Botelho porque entre esta rua e o seu terreno estava uma parcela municipal destinada à passagem subterrânea. Para obter a frente total do terreno para a Diogo Botelho anexou-se ao terreno essa parcela municipal, com 218,53 m² (parcela A1).



- Área do terreno na Escritura de Permuta = 13 270 m²
- Parcela de terreno municipal (rua prevista no PDM) sem capacidade construtiva
- ABCD 2400 m² [área de pavimento (acima do solo) máxima permitida = 4000 m²]
- ABEFGD 13 270 - 2400 = 12 830 m²
[área de pavimento (acima do solo) máxima permitida = 10 692 m²]



Área de pavimento (acima do solo) permitida pelo PDM = 14 692 m²

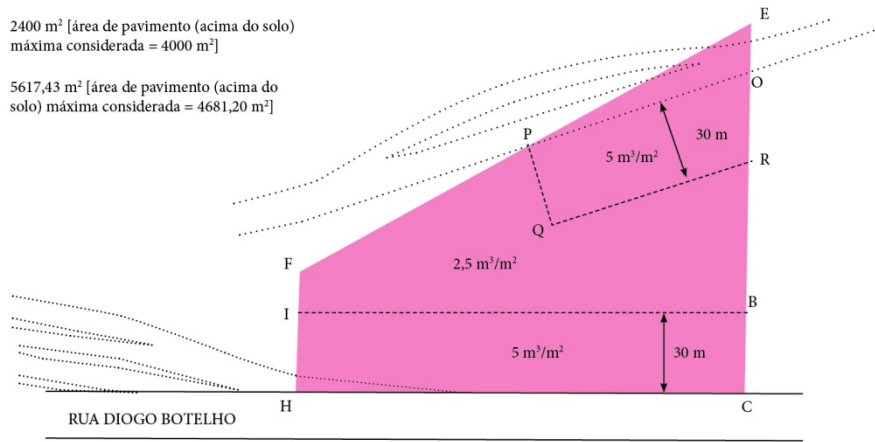
Área do terreno depois de anexada a parcela de terreno municipal A1 = $13\,270 + 218,53 = 13\,488,53\text{ m}^2$

H I B C 4740 m²
[área de pavimento (acima do solo) máxima considerada = 7900 m²]

E P O 731,10 m² [área sem capacidade construtiva por ser uma rua (prevista no PDM)]

P Q R O 2400 m² [área de pavimento (acima do solo) máxima considerada = 4000 m²]

I F P Q 5617,43 m² [área de pavimento (acima do solo) máxima considerada = 4681,20 m²]



Área de pavimento (acima do solo) que passou a ser considerada = 16581,20 m²

A cmp atribuiu capacidade construtiva não só a essa parcela como ao terreno na profundidade de 30 metros a partir da rua. Ora a atribuição de capacidade construtiva à parcela em causa viola o PDM por estar destinada a fazer parte da rua e não ter capacidade construtiva. O mesmo aconteceu a metade do terreno confrontante com a rua Bartolomeu Velho (anterior Alfredo Keil).

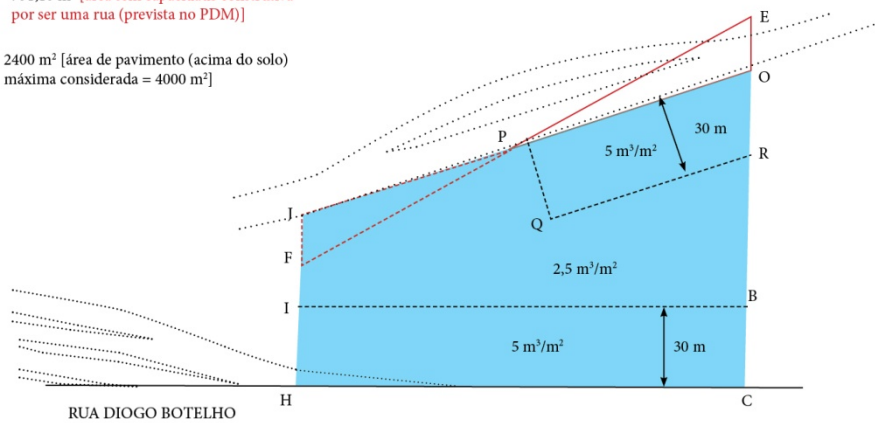
Área do terreno depois de anexada a parcela de terreno municipal A e da cedência à câmara da parcela B = $13\,488,53 + 714,11 - 731,10 = 13\,471,54\text{ m}^2$

Parcela de terreno municipal cedida ao particular A = 714,11 m²

Parcela do terreno que foi cedida à câmara B = 731,10 m²

E P O 731,10 m² [área sem capacidade construtiva por ser uma rua (prevista no PDM)]



P Q R O 2400 m² [área de pavimento (acima do solo) máxima considerada = 4000 m²]



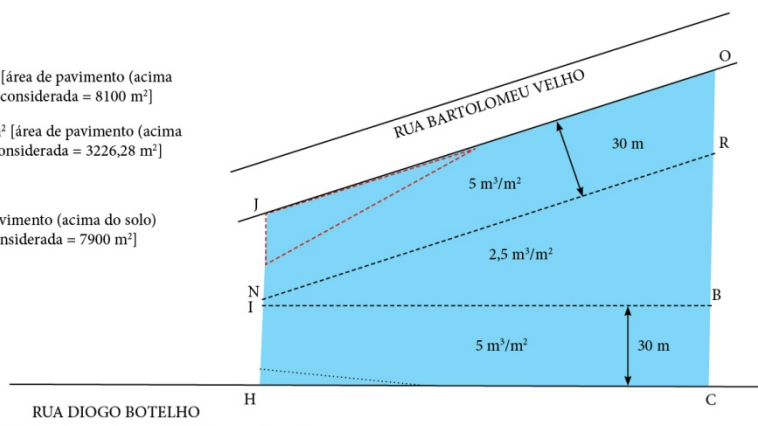
Área de pavimento (acima do solo) máxima permitida = 16581,20 m²

Conseguiu-se assim um paralelogramo mais equilibrado que contudo só permitia a construção acima do solo de 16581,20 m² quando no contrato promessava da permuta do terreno na Praça da Galiza por este está consignado que no terreno da Foz se podia construir 22 118 m².

Foi necessário "adquirir" a parcela de terreno acompanhando o limite J L, permitindo deste modo que o terreno passasse a ter nessa frente uma maior capacidade construtiva ($5\text{m}^3/\text{m}^2$ em vez dos $2,5\text{m}^3/\text{m}^2$). Assim, o terreno passou a ter uma capacidade construtiva (acima do solo) de $19226,28\text{ m}^2$.

	Área do terreno depois de anexada a parcela de terreno municipal A e da cedência à câmara da parcela B = $13\,488,53 + 714,11 - 731,10 = 13\,471,54\text{ m}^2$
	Parcela de terreno municipal cedida ao particular A = $714,11\text{ m}^2$

OLRN	4860 m^2 [área de pavimento (acima do solo) considerada = 8100 m^2]
NRBI	$3871,54\text{ m}^2$ [área de pavimento (acima do solo) considerada = $3226,28\text{ m}^2$]
HIBC	4740 m^2 [área de pavimento (acima do solo) máxima considerada = 7900 m^2]



Área de pavimento (acima do solo) máxima que passou a ser considerada = $19\,226,28\text{ m}^2$

Inviabilizou-se a execução dessa passagem inferior à Praça do Império, agravada por a construção ter avançado sobre terrenos municipais, aproximando-se da praça mais de sete metros que correspondem a uma área de cerca de 450 m^2 (medidas do Google). Portanto com uns parques 218 m^2 duplicou-se a capacidade construtiva do Sr. Martins nessa frente.

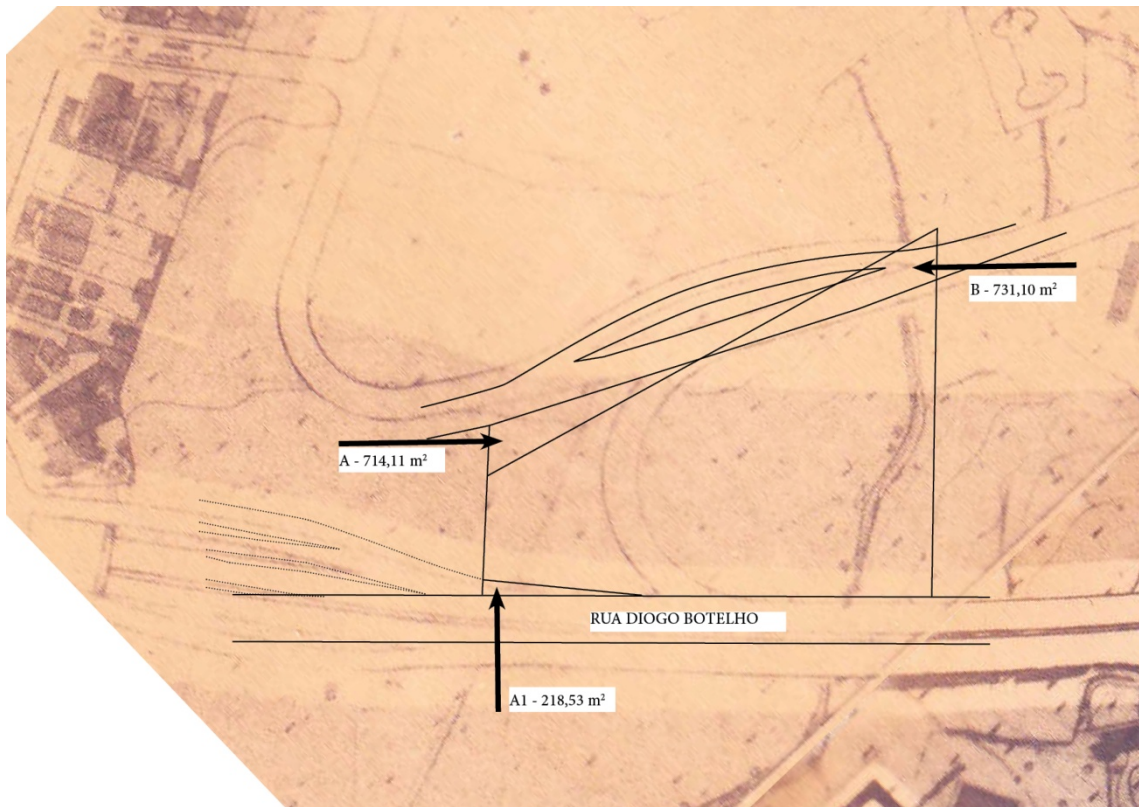
No entanto, do outro lado (rua Alfredo Keil) o terreno também não se ajustava ao traçado do PDM. O terreno tanto se afastava da rua perdendo a possibilidade de $5\text{m}^3/\text{m}^2$, como avançava para cima da rua. Por isso foi necessário incluir no terreno uma área do município de $714,11\text{m}^2$ (parcela A). A parte sobre a rua (parcela B, com $731,10\text{m}^2$ sem capacidade construtiva por se destinar a fazer parte da rua) foi entregue pelo Sr. Martins à cmp em troca das parcelas A e A1. Ou seja cedeu ao município $731,10\text{m}^2$ (B) sem capacidade construtiva e recebeu $932,64\text{m}^2$ (A +A1) que fizeram duplicar a capacidade construtiva na totalidade do terreno.

Feita esta sopa de pedra obteve-se uma área de construção acima do solo de $19226,30\text{ m}^2$ que não chegou à área que no contrato de promessa a cmp tinha garantido ao Sr. Martins, 22118m^2 .

Acontece que essa área de 22118m^2 do contrato de promessa corresponde à soma das áreas das três torres ($22117,62\text{m}^2$). Não entrou nestas contas a área de toda a zona comercial na frente da Diogo Botelho com cerca de 2000m^2 (medidas do Google). Tudo somado obtém-se o total $21226,30\text{m}^2$.

Ora acontece que ficou provado pelo tribunal que o empreendimento alcançou a área de construção acima do solo de $27756,43\text{m}^2$ o que só foi possível com a oferta feita pela cmp ao Sr. Fernando Martins de $6530,30\text{m}^2$ provindos dos terrenos pertencentes ao município.

Mas a ementa não fica pela sopa de pedra. Há a referir que no PDM estava prevista uma via de ligação das ruas Diogo Botelho e Alfredo Keil que atravessava o terreno que a cmp entregou ao Sr. Martins. Essa rua foi esquecida porque impedia a construção do empreendimento num só lote obrigando a duas empreitadas, uma de cada lado dessa via de ligação.



Extracto do PDM de 1993 em vigor à data da entrada do processo na cmp.

Foi assim que se beneficiou um particular atribuindo capacidade construtiva ilegal ao terreno. Ilegalidade confirmada pelo Ministério Público no seu parecer ao Supremo Tribunal Administrativo. Claro que estes favores só são feitos a quem pode.

O cidadão comum, no Porto, vê o seu processo que respeita o PDM e as leis em vigor demorar normalmente mais de cinco anos, por vezes dez e mais.

Situações como a objecto deste esclarecimento são possíveis porque há dezenas de anos os técnicos da cmp têm vindo a sedimentar procedimentos que nem os políticos que queiram perceber o que se passa nos processos conseguem. Portanto é de admirar que o Procurador do Ministério Público junto do STA tenha conseguido penetrar neste emaranhado de procedimentos que objectivamente serviu para alcançar o objectivo pretendido: a emissão da licença de construção ilegal.

Conclusão: Os Senhores Conselheiros caíram na esparrela e inventaram uma figura inexistente de associação entre o município e o particular tal “jointventure”(ou sociedade) acreditando que o bom coração do particular até pagava ruas e jardins com aquedutos. Só que no PDM em vigor a rua das traseiras do empreendimento, agora baptizada de Bartolomeu Velho, não estava prevista como duplicação da Diogo Botelho e não se prolongava até à praça do Império. Esse prolongamento não corresponde a duplicação porque é muito mais estreito. E, agora, entraríamos nos assuntos da Av. Nun’Alvares e suas desgraças...

24 de Fevereiro de 2014

José Pulido Valente com Paula Morais