

Construir a Cidade Continuada: processos e imaginários

# Contos do território

Nuno Travasso

**D**  
2021



Construir a Cidade Continuada: processos e imaginários.  
Contos do território  
Nuno Travasso





# **Contos do território**



## Sumário

Contos do território	5
Da autonomia do fragmento	7
Dos instrumentos de apoio à gestão	13
Das directrizes morfotípológicas de apoio ao projecto	17
Da adequação das peças processuais	21
Do rigor nos procedimentos	27
Do início do processo	37
Da articulação entre entidades	41
Da organização dos serviços	57
Das equipas de gestão de área	61
Dois exemplos de gestão falhados	65
Da relação entre município e outros actores	73
Da dificuldade em defender os interesses dos residentes	85
Do contributo dos loteamentos para o sistema de espaços públicos	97

Obs:  
O requerente foi mal  
criado para q a  
Ank Margende  
Ank

Fig. 1 – Processo nº 10653/00. Nota colada no verso de uma das folhas do processo. Arquivo CM Farnalhão.

## Contos do território

Os *Contos do Território* são pequenos relatos que contam as histórias que, a cada dia, moldam o território: o jogo de acontecimentos, circunstâncias, actores, interações e estados de alma que constituem os processos quotidianos da urbanização.

Estes relatos são retirados dos 42 processos de loteamento estudados, sendo aqui narrados de forma a ilustrar alguns dos os temas abordados na Parte I do trabalho. Dá-se assim nota da análise que suporta as reflexões aí apresentadas, ao mesmo tempo que se abre uma porta para o mundo encerrado nas pilhas de capas de arquivo que registam cada passo dos referidos processos. É aqui (mais do que nos compêndios de teoria do urbanismo, ou na legislação que rege a gestão territorial) que se percebe como se conformam os espaços urbanos que habitamos.

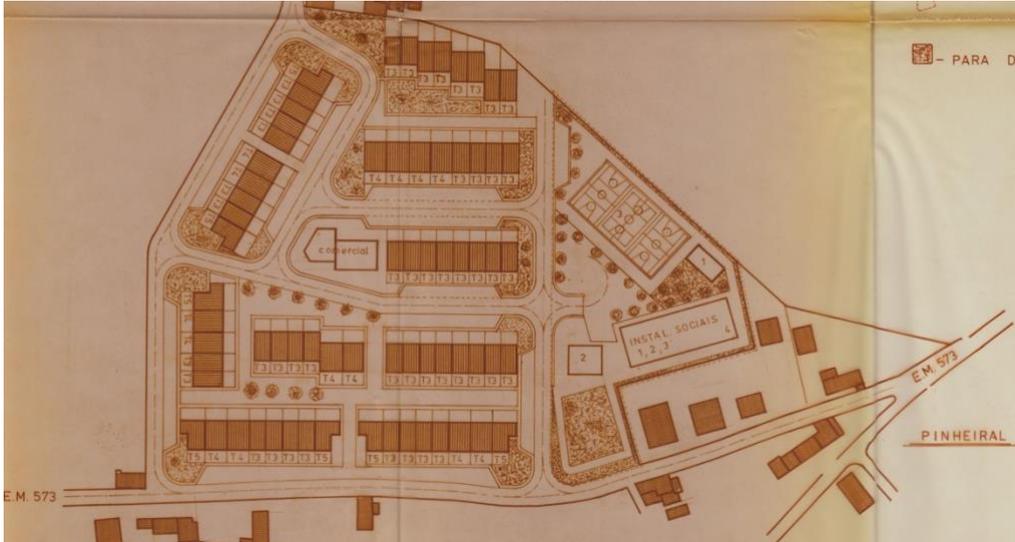
Os *contos* surgem como fragmentos autónomos directamente acessíveis a partir das hiperligações criadas ao longo da dissertação,

podendo ser lidos como ilustrações dos argumentos aí apresentados. Mas os *contos* podem também ser lidos no seu conjunto, como sequência de narrativas que transmite uma imagem dos processos que dirigem a urbanização e das questões que lhes estão associadas. Para facilitar a identificação dessas questões, os *contos* estão organizados pelos temas tratados ao longo do trabalho.

Na verdade, foi assim que esses temas surgiram e que a argumentação se desenvolveu. Partiu-se da leitura dos processos, e da selecção de um conjunto de acontecimentos aí encontrados, os quais se foram organizando por temas, que assim emergiram e ganharam forma. Neste documento apresenta-se uma selecção desses acontecimentos: aqueles que melhor evidenciam as questões tratadas. Os *contos* não são, por isso, mera ilustração dos argumentos expostos na dissertação. São, sim, a sua origem, da qual aqui se dá notícia.



**Da autonomia do fragmento**



### **Conto 1º. Da unidade formal do fragmento**

**(Processo nº 810/86, Processo nº 13263/99, Processo nº 804/74, Processo nº 7970/98)**

A unidade formal do conjunto edificado é recorrentemente apresentada pelos requerentes enquanto critério de qualidade da operação. Como se sublinha numa das memórias descritivas, “[o] *objectivo final, como já se referiu, é conseguir-se uma unidade residencial homogénea e de qualidade*” (Processo nº 810/86, 30 de Junho de 1986). E este é um objectivo partilhado e incentivado pela própria administração, como se pode confirmar não só pelo teor das informações técnicas apresentadas pelos serviços municipais, mas também pela própria regulamentação – como comprova o artigo 22º do PDM de 1994 que obriga, as operações com habitações geminadas ou em banda, a apresentar “*estudo conjunto para as edificações onde seja assegurada a sua unidade formal, nomeadamente no que se refere aos materiais e inclinação das coberturas, ritmos de fenestração e materiais e cor dos revestimentos*”.

A garantia de cumprimento de tal propósito surge, normalmente, associada ao

compromisso de edificação simultânea de todo o conjunto, de preferência pelo próprio promotor do loteamento. E, de facto, este é um ponto que, de modo mais ou menos enfático, se repete nas memórias descritivas e justificativas que acompanham os projectos de licenciamento:

- \* “[...] *importará chamar a atenção para a especificidade do empreendimento imobiliário que tomará por base o presente estudo de loteamento. Com efeito, o Requerente pretende dar-lhe continuidade através da subsequente apresentação de um Projecto de Licenciamento de Construção das 23 habitações unifamiliares previstas, no sentido de posteriormente proceder à sua edificação conjunta em simultaneidade com todo o sistema viário e arranjos exteriores complementares.*” (Processo nº 13263/99, 20 de Outubro de 1999);
- \* “[...] *queremos poder adiantar que há todo o interesse em entregar toda a construção a uma firma construtora que se espera venha a ser objecto*



*de projecto em moldes, de forma a conseguir-se a desejada unidade de conjunto.” (Processo nº 804/74, 6 de Dezembro de 1982);*

- \* *“O aproveitamento em termos construtivos refere-se à criação de novo e à construção de 11 moradias unifamiliares [...] que o requerente pretende edificar para venda, obedecendo a projectos tipo a apresentar posteriormente, para assegurar a unidade formal do conjunto.” (Processo nº 7970/98, 8 de Julho de 1998);*
- \* *“Assim os lotes individuais têm em consideração os projectos-tipo, cujos esquemas se anexam, bem como para os blocos residenciais, cujos projectos serão igualmente de responsabilidade do promotor, que, de resto, pretende executar todo o empreendimento.” (Processo nº 810/86, 30 de Junho de 1986).*

Esta procura por uma unidade formal do conjunto parece ser uma reacção à imagem de fragmentação e arbitrariedade que envolve a

transformação destes territórios. A tentativa de controlar aquilo que se pode controlar face a uma paisagem que, aparentemente, não apresenta uma qualquer ordem legível.

No entanto, ao construir estes conjuntos marcados por uma unidade circunscrita ao interior da operação, criam-se dissonâncias que se destacam face ao ambiente em que essas operações se inserem, porque produzem um evidente salto de escala em relação ao grão fino que caracteriza a urbanização circundante. O resultado é o aumento da cacofonia.

E, ironicamente, é ao verificar que estas operações surgem como objectos que claramente se distinguem na paisagem – que se afirmam por oposição – que conseguimos reconhecer que a paisagem do difuso, afinal, tinha uma ordem própria, uma qualquer uniformidade por revelar.



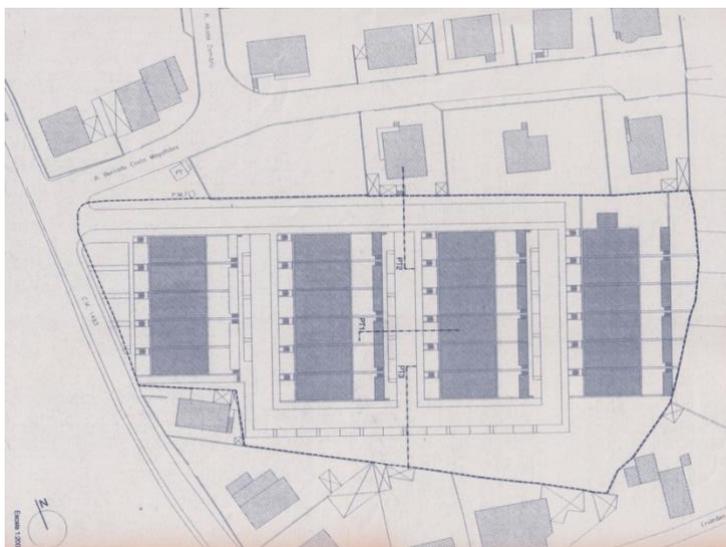
### **Conto 2º. Das eruditas dissonâncias**

**(Processo nº 13263/99)**

O empreendimento Jardins da Ponte destaca-se afirmadamente da paisagem em que se insere. Quatro blocos paralelos e alinhados, formas puras, linhas abstractas e geometria rigorosa, por entre o polvilhado de campos e casas isoladas, sem ordem aparente. Não se trata de ignorar a envolvente. Trata-se de um manifesto.

Como pode ler-se na memória descritiva (20 de Outubro de 1999), “[a] solução resulta, antes de mais, de uma atenta interpretação das condições ambientais e paisagísticas inerentes à área de intervenção”, que se situa numa envolvente que o autor do projecto descreve como “descaracterizada, polvilhada por habitações unifamiliares descontroladamente implantadas que, no seu conjunto, são incapazes de afirmar um claro princípio de ordenamento do território que ocupam.” Uma parcela cercada pelo “desencanto de um cenário marcado por muros inacabados, anexos improvisados e a desconexa implantação dos volumes edificados.”

O projecto reage a esta paisagem, não pela procura de integração, mas por oposição. À fragmentação, à heterogeneidade e ao acaso ao arquétipo da casa isolada com telhado vermelho que marcam o meio circundante, opõe-se a unidade, a homogeneidade, a coerência, a abstracção. Constrói-se contra a sua envolvente. Como se explicita, “[f]ace a tal enquadramento, é importante que o projecto contraponha um desenho capaz de conferir ao novo conjunto uma identidade própria, reconhecível num ordenamento onde cada unidade habitacional se assuma como peça indissociável daquele conjunto. Sendo assim, adoptou-se uma associação de fogos em banda, de modo a obter volumes resultantes cuja dimensão os demarcasse claramente da envolvente.” Um destaque reforçado pela plantação de uma faixa arbórea perimetral que visa defender o conjunto da imagem das construções confrontantes, como também se explicita no texto.



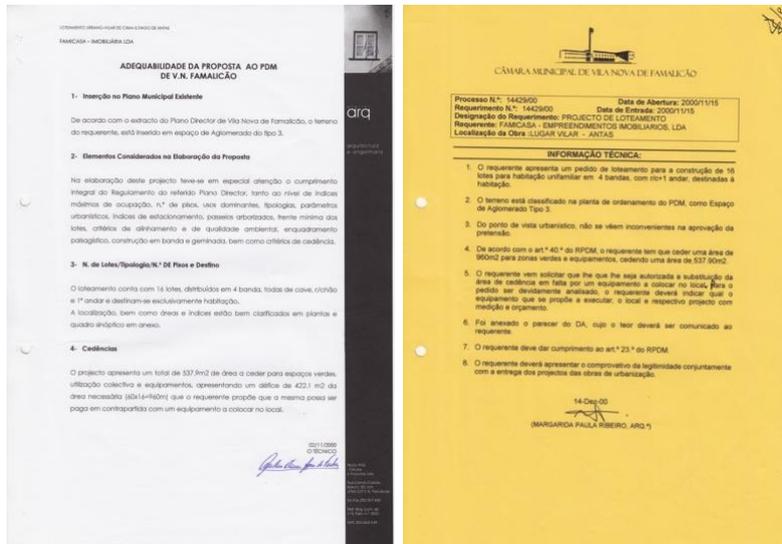
Compensa-se aquilo que não se consegue controlar com aquilo que se domina. Abandona-se a reflexão sobre a paisagem no seu conjunto, e aposta-se no desenho do edifício, no pormenor, no desenho dos espaços *“cujá configuração será objecto de rigoroso controlo até ao ínfimo detalhe”*, visando atingir *“aquilo que, regra geral, aceitamos como objectivo de um projecto de arquitectura: o protagonismo da obra no seu todo, na consciência de que este depende sempre*

*do rigor com que se desenhavam as partes que lhe dão corpo.”*

Fica, no entanto, a dúvida. Em que medida pode contribuir a soma destas obras perfeitas – unitárias e coerentes em si mesmas, protagonistas todas elas, mas tão diferentes daquilo que as envolve – para a melhoria da paisagem que tanto criticam?



**Dos instrumentos de apoio à gestão**



### **Conto 3.º. Da estreiteza dos argumentos (Processo n.º 14429/00)**

Na peça escrita *“Adequabilidade da proposta ao PDM de V.N. Famliação”* (2 de Novembro de 2000), depois de se indicar que *“o terreno do requerente, está inserido em espaço de Aglomerado do tipo 3”*, expõem-se os *“elementos considerados na elaboração da proposta”* do seguinte modo: *“Na elaboração deste projecto teve-se em especial atenção o cumprimento integral do Regulamento do referido plano Director, tanto ao nível de índices máximos de ocupação, n.º de pisos, usos dominantes, tipologias, parâmetros urbanísticos, índices de estacionamento, passeios urbanizados, frente mínima dos lotes, critérios de alinhamento e de qualidade ambiental, enquadramento paisagístico, construção em banda e geminada, bem como critérios de cedência.”*

Para além disto, surge apenas, na *“Memória Descritiva”* (2 de Novembro de 2000) e sob o título *“justificação”*, a seguinte frase: *“Julga-se que*

*com a realização da presente urbanização se possa de alguma forma contribuir para a melhoria da qualidade Urbanística e Social do local.”* Nada mais, nenhum argumento que suporte tal julgamento.

A Câmara Municipal responde na mesma linha. No parecer técnico que se seguiu (15 de Novembro de 2000), a apreciação da adequação do projecto proposto à sua envolvente reduz-se a dois pontos: *“2- O terreno está classificado na planta de ordenamento do PDM, como espaço de Aglomerado Tipo 3. / 3- Do ponto de vista urbanístico, não se vêem inconvenientes na aprovação da pretensão.”*

Fica assim exposta a totalidade dos argumentos que envolveram a análise da integração do projecto na sua envolvente e que não foram para além da verificação do cumprimento dos critérios genéricos do PDM.



**Conto 4º. Da falta de articulação entre os fragmentos  
(núcleos 23 e 24)**

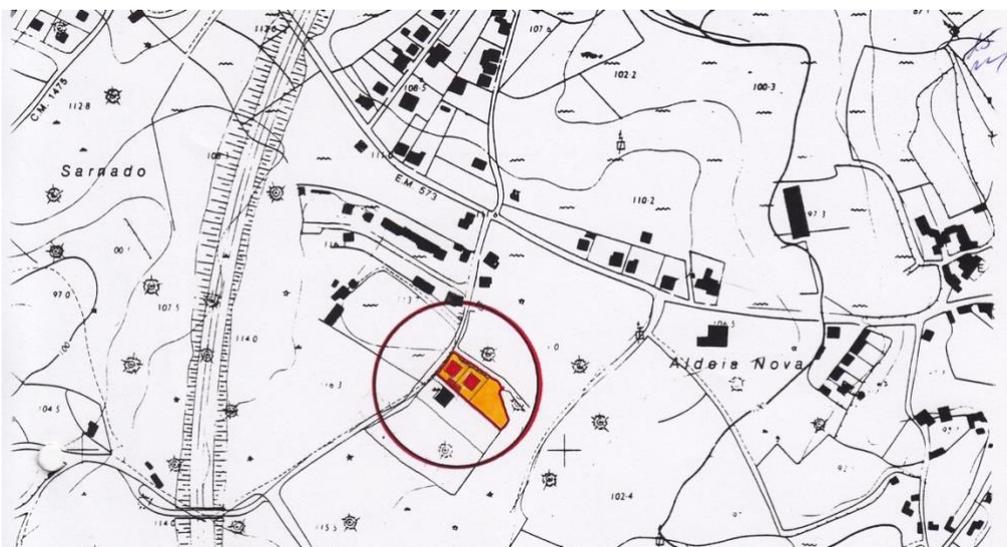
Na área que envolve um dos nós da Variante Nascente há 33 loteamentos. Considerando apenas os loteamentos construídos após a aprovação do PDM, entre 1994 e 2006, contam-se 20 operações que, no seu conjunto, correspondem a 392 fogos e 68 966 m<sup>2</sup> de espaço colectivo, dos quais 25 879 m<sup>2</sup> destinados a arruamentos (considerando o canal viário, estacionamento e passeios). Tudo isto projectado e construído em pouco mais de uma década, numa pequena área, por via de processos que, em grande parte, se sobrepuseram no tempo. Contudo – com excepção de uma tentativa mal sucedida de articulação de dois loteamentos, que à frente

se apresentará em maior detalhe [Conto 33º] – não se procurou articular estas operações entre si. Nem sequer os loteamentos vizinhos (construídos ou em apreciação) são tidos em conta ao longo dos processos de apreciação de cada um dos projectos apresentados, exceptuando referências pontuais feitas pelos requerentes com o objectivo de justificarem as suas pretensões por similitude a outras operações aprovadas na envolvente próxima. Percebe-se assim melhor como se produz a fragmentação das estruturas urbanas. Não tanto por existirem fragmentos, mas porque nunca se procurou ligá-los entre si.



**Das directrizes morfotipológicas de apoio ao projecto**





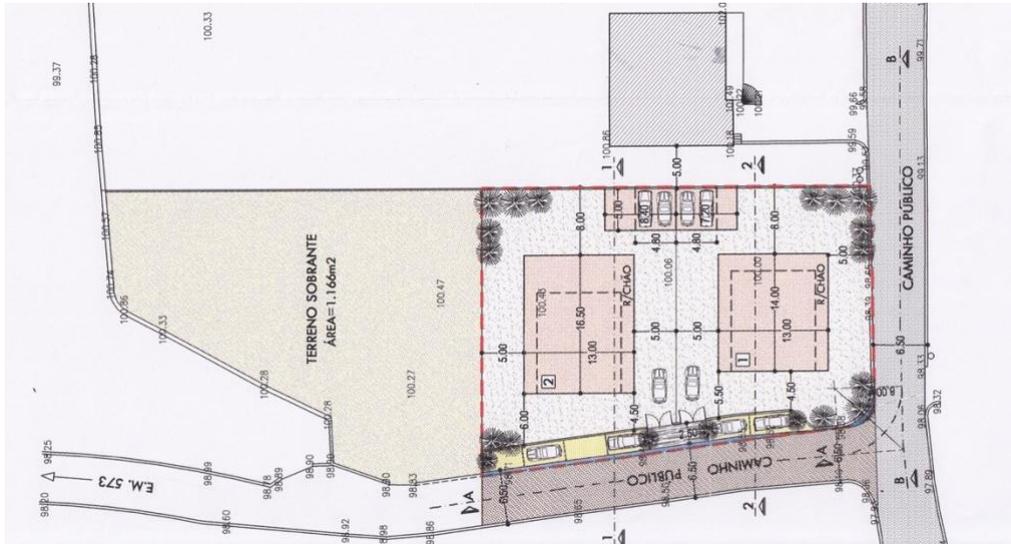
### **Conto 6º. Do dimensionamento dos passeios 2**

**(Processo nº 7789/04)**

O Processo nº 7789/04 corresponde a um pequeno loteamento de apenas dois lotes, com uma área total de 1453 m<sup>2</sup>. O terreno tem duas frentes para caminhos públicos existentes, um com 6,5 m de largura entre muros, outro com apenas 6,0 m (que o projecto acaba por alargar para 6,5 m). No seu conjunto, as duas frentes públicas do loteamento rondam os 70 m de comprimento. Como se explicita na Memória Descritiva e Justificativa, nestas frentes “[n]ão é proposta a construção de passeios porque desenquadra totalmente da envolvente, onde num raio de 300 metros não se verifica nenhum arruamento com essas características./ O próprio arruamento principal que dá acesso à EM 573 não possui passeios, estando com condições ideais de largura e pavimento.” (26 de Maio de 2004). Contudo, na apreciação que faz do projecto, o Gabinete do PDM determina que “Deverá ser prevista a execução de um passeio e arborização em toda a frente do terreno, com um perfil mínimo de 2,25 m, de acordo com o estipulado no DL 123/97 de 22 de Maio” (6 de Julho de 2004).

Este parecer dos serviços municipais de planeamento exemplifica bem a aplicação de critérios genéricos independentemente do contexto a que se aplicam. A criação de passeios amplos de tão curta extensão naquele local, só iria acentuar a imagem de fragmentação do sistema de espaços colectivos. A imposição não procura a melhoria das condições de acessibilidade ou conforto das vias em questão, uma vez que não se perspectivava ali qualquer possibilidade de prolongamento ou ligação dos passeios propostos. Também não há uma real reflexão sobre como se poderia contribuir para dar melhores condições e um novo carácter àqueles caminhos de 6,5 m de largura que serpenteiam entre muros por toda aquela área do território. Apenas a tentativa de aplicar um regulamento.

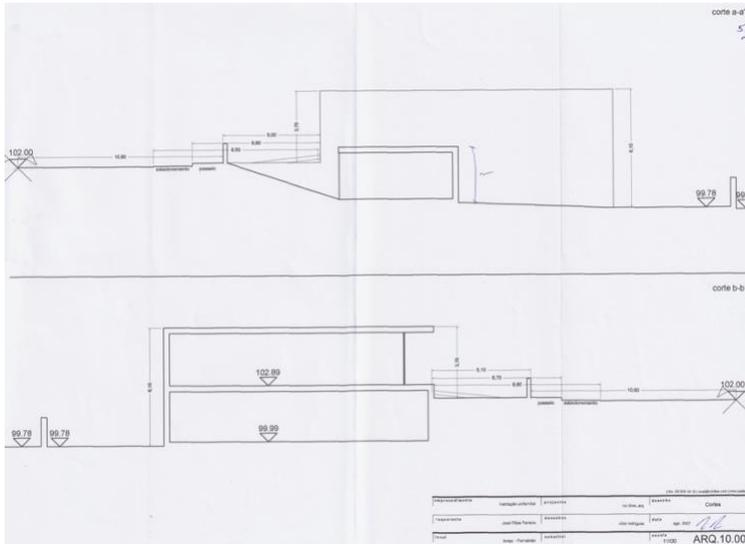
Na apresentação do aditamento que se seguiu, o requerente volta a não prever passeios, lembrando que “na envolvente próxima não existe



*nenhum arruamento que contemple tal equipamento, pois trata-se de aglomerados habitacionais muito dispersos e rurais, onde o aparecimento de passeios pontualmente, até desenquadra totalmente na envolvente” (24 de Agosto de 2004). Na apreciação que a gestão faz do aditamento não há qualquer referência à questão dos passeios. O parecer merece despacho de deferimento, e*

o processo avança, sem que seja pedido novo parecer ao Gabinete do PDM. Ou seja, a questão acaba por ser simplesmente esquecida – para não dizer ignorada – e os dois lotes lá estão, sem qualquer passeio, como todos os que os rodeiam.

**Da adequação das peças processuais**



**Conto 7º. Da ausência de cortes 1**  
**(Processo nº 7486/94)**

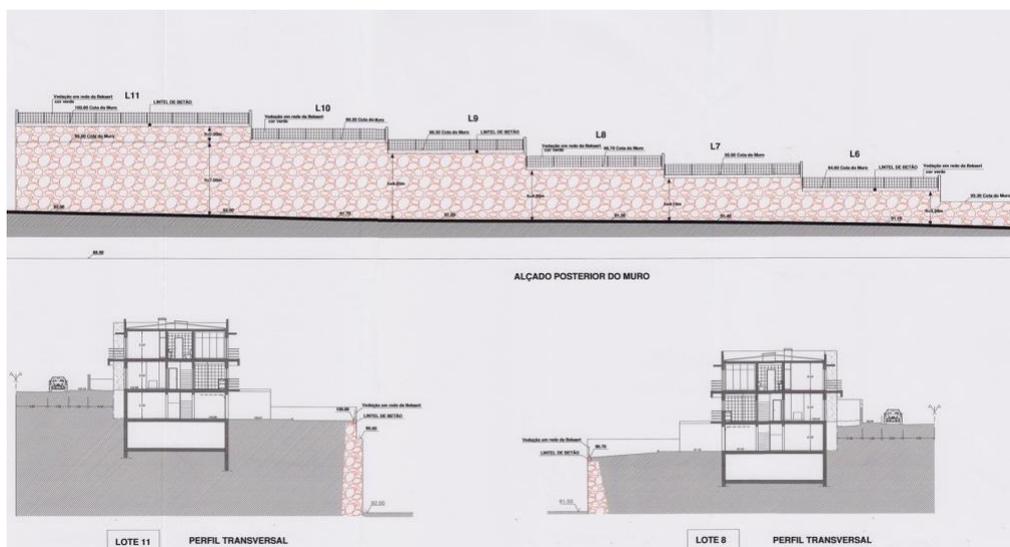
Como é normal nos casos em que o promotor não avança com a edificação, logo depois de aprovado o alvará de loteamento sucedem-se os pedidos de alteração. Neste caso, os pedidos requerem a retirada do piso superior, passando de rés-do-chão e andar para rés-do-chão e cave.

Aquilo que poderia parecer estranho à primeira vista torna-se claro olhando para os cortes que só aparecem na instrução do último pedido de alteração, em 2007. O terreno tem uma pendente considerável, havendo mais de 2,20 m de diferença de cotas ao longo da

profundidade do lote (mais alto do lado da rua de acesso), permitindo a inclusão de uma cave que ganhe frente completa para as traseiras.

Estranho seria, portanto, inserir num terreno assim um edifício que não contemple a criação de uma cave, tal como previsto no projecto original, o que obrigaria à construção de um piso vago e cego para as traseiras, ou de grande aterro do logradouro. O certo é que o erro de projecto não foi identificado até ao momento em que os proprietários das novas parcelas procuraram construir aí as suas casas de acordo com o loteamento aprovado.

Fig. 12 – Processo nº 7486/94. Cortes transversais que acompanham o pedido de alteração ao alvará de loteamento, Agosto 2007. Arquivo CM Famalicão.



### **Conto 8º. Da ausência de cortes 2** (Processo nº 7970/98)

Como normal, a instrução do projecto de loteamento não inclui perfis de conjunto para lá de um corte pelo eixo da via destinado a indicar os movimentos de terras, no qual se percebe desde logo que estão previstos aterros de dimensão relevante, mas sem que as suas consequências fiquem claras, até porque a planta de síntese nem sequer tem cotas.

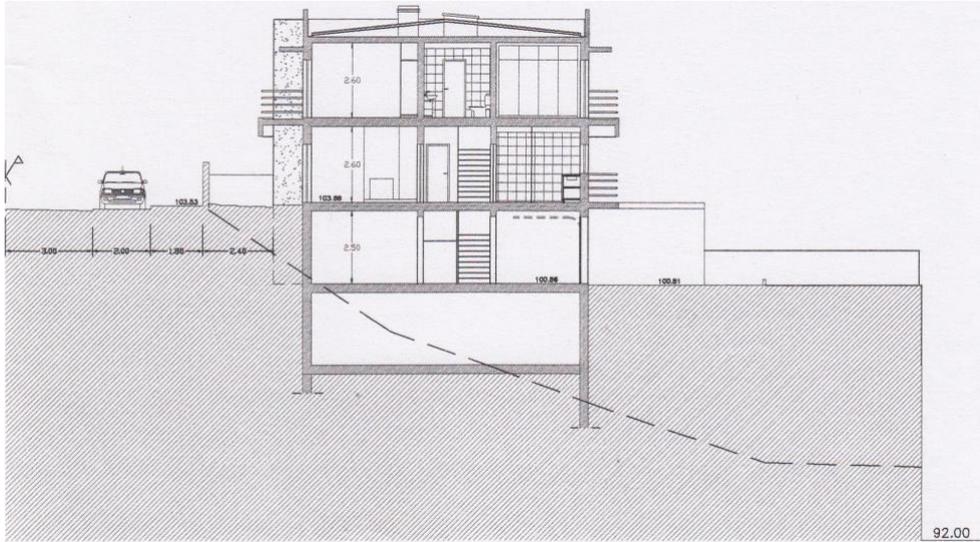
As ditas consequências só se tornam evidentes aquando de um pedido de alteração ao loteamento, apresentado em 2005 (mais de cinco anos após a emissão do alvará), no qual se requeria a construção de sub-caves nos lotes virados a poente. Para melhor apreciação da pretensão, a gestão pede a entrega de perfis pelos diferentes lotes, e só aí se percebe o que está em causa. Em parecer de 19 de Setembro de 2006 pode ler-se: *“Face à análise do loteamento, verifica-se que o terreno objecto de intervenção foi sujeito a significativas alterações na sua topografia, por forma a adaptar-se às especificidades previstas para as construções dos lotes 6,7,8,9,10,11. Para o efeito foi*

*levada a cabo a construção de um muro de suporte de terras nos seus limites Poente.”* A verdade é que este muro chega a ter, no seu ponto mais alto, 8,5 m de altura. Isto porque o terreno onde se efectua a operação tem um enorme declive e a solução foi aterrâ-lo aproximando-o da cota da via pública, sem que a gestão se tivesse apercebido.

A gestão municipal requere então a legalização do muro já construído e respectivo projecto de drenagem de águas pluviais. A legalização do muro é aceite, e não poderia ser de outra forma, tendo em conta tratar-se do muro de contenção que suporta a plataforma sobre a qual avançava já a construção das habitações que, na realidade, estavam aprovadas; sendo o erro subjacente a essa aprovação

responsabilidade não só do projecto mas também da gestão que não pediu todas as informações necessárias à sua avaliação.

Interessa, contudo, atentar na justificação apresentada pela gestão para a aprovação do



muro, que opta por ocultar a real natureza do problema, como se a questão em causa fosse uma mera substituição de um muro em ruínas, e não a enorme variação de cotas criada: “2. O requerente apresenta uma exposição, na qual informa que para a consolidação dos logradouros posteriores dos referidos lotes, foi acordado com o proprietário do prédio confinante, substituir o muro existente em

ruínas, por um outro, igualmente em alvenaria de granito com as dimensões e implantações acordadas [...] / 3. Dado tratar-se de um muro de suporte, o qual substituiu muro existente em ruínas e uma vez que teve a concordância do proprietário vizinho, entendemos ser de considerar a sua legalização.” (8 de Maio de 2007)

Fig. 14 – Processo nº 7970/98. Perfil transversal inserido no processo de licenciamento do muro, Junho 2006 (a linha a traço interrompido evidencia o aterro operado). Arquivo CM Famalicão.

**Conto 9º. Da inutilidade das manchas de implantação**  
**(Processo nº 1565/92)**

A 17 de Março de 1994 é emitido alvará para um loteamento de pequenas dimensões e desenho simples: 8 lotes perpendiculares a um arruamento recto, com frentes de dimensão similar, nos quais se definem as manchas de implantação para 8 habitações também elas idênticas.

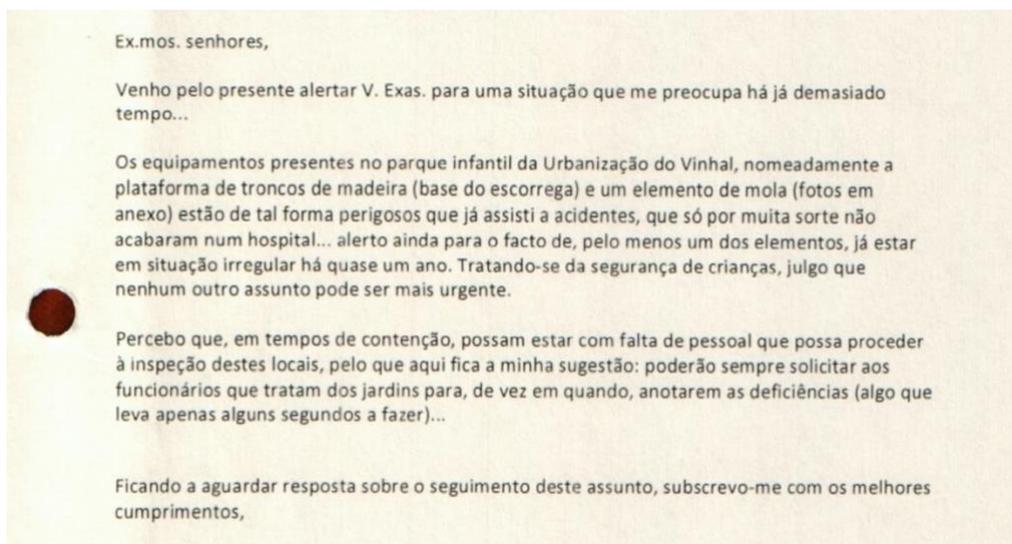
Logo a 12 de Setembro do mesmo ano, dá entrada na Câmara um pedido de alteração ao loteamento com o objectivo de associar dois dos lotes. Pretensão deferida sem problemas. Após a recepção definitiva das obras pelo município, em Março de 1997, sucedem-se os pedidos de alteração. Entre 1997 e 2010 serão mais cinco alterações: nos dois lotes previamente unidos propõe-se um edifício de um só piso, com área comercial, que aumenta

a área de implantação inicial mas mantém a área total de construção; três dos lotes são unidos para construção de uma única moradia que, para além de maior do que a soma das três casas inicialmente previstas, opta por um maior afastamento à auto-estrada não cumprindo o alinhamento inicialmente definido, mas assegurando a plantação de vegetação de grande porte no jardim fronteiro; outras duas casas pediram alterações, para criação de garagens, arrumos e/ou alteração da mancha de implantação.

Conclusão: de um loteamento inicial de 8 moradias idênticas e alinhadas, ficaram construídos 4 edifícios distintos e desalinhados, com frentes de lote de dimensão muito distinta. É assim a urbanização...



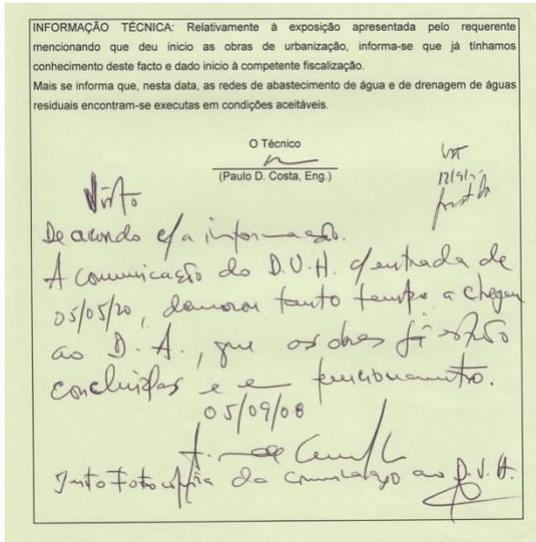
**Do rigor nos procedimentos**



**Conto 10º. Do tempo que os papéis demoram a mover-se 1**  
**(Processo nº 810/86)**

A 21 de Maio de 2012 dá entrada uma exposição de um morador a apontar problemas de segurança decorrentes da degradação em alguns elementos do parque infantil do loteamento. A gestão faz um parecer, com data de 19 de Junho, a propor o envio da reclamação para o departamento competente. A Chefe de Divisão concorda a

25 de Junho. O Director do Departamento concorda a 3 de Julho. O Presidente da Câmara, na qualidade de Vereador do Urbanismo, concorda a 4 de Julho. Foi preciso mais de um mês e quatro assinaturas apenas para se decidir enviar a reclamação para o serviço ao qual se destinava. Que conste do processo, não houve resposta à reclamação.



**Conto 11º. Do tempo que os papéis demoram a mover-se 2**  
**(Processo nº 2489/04 . 2619/06)**

A 15 de Março de 2005, o requerente envia à Câmara Municipal a comunicação de início de trabalhos de urbanização, que tem por objectivo informar os serviços camarários das obras em curso para que estas possam ser fiscalizadas. A informação demorou quase seis meses a chegar ao Departamento do Ambiente, responsável pela fiscalização (que, neste caso em particular, já havia sido feita, por iniciativa do próprio departamento). Na

informação técnica do Departamento do Ambiente com data de 6 de Setembro de 2005, que responde à comunicação de início de trabalhos, é o próprio director do departamento quem acrescenta uma nota manuscrita sublinhando a disfuncionalidade da situação: “A comunicação [...] demorou tanto tempo a chegar ao DA que as obras já estão concluídas e em funcionamento”.

*Visto  
Aviso*

**BANCO ESPIRITO SANTO E COMERCIAL DE LISBOA**

APARTADO 85 - PORTO

CÂMARA MUNICIPAL  
DEV. N. FAMILIAR  
G. P. G. U.

CÂMARA MUNICIPAL  
V. N. FAMILIAR  
26 AGO. 1987

Processo n.º 4574  
Registo n.º 2441/75  
Entrada n.º 5646/34

GARANTIAS/PORTO

25 ABO 1987

CÂMARA MUNICIPAL DE VILA NOVA DE FAMILIAR  
4760 - VILA NOVA DE FAMILIAR

Sua referência: Sua comunicação de: Nossa referência: Data: PL/GAR 24-8-87

ASSUNTO: Garantia nº15411 de esc. 20.000\$00 p/c Maria Armandina de Azevedo Granda, destinada a concessão de alvará de loteamento aprovado em sessão de 22 de Setembro de 1975, relativo à constituição de 4 lotes de terreno no lugar de Louredo, Calendário.

Exmos. Senhores,

Visto a Garantia em epígrafe ter sido passada em 12 de Abril de 1978, vimos por este meio solicitar a V.Exªs o favor de nos informar da sua situação actual, nomeadamente se poderá ser cancelada ou se deverá continuar em vigor.

Agradecendo antecipadamente a atenção dispensada e na expectativa das V.breves notícias sobre o assunto, subscrevemo-nos com elevada estima e consideração,

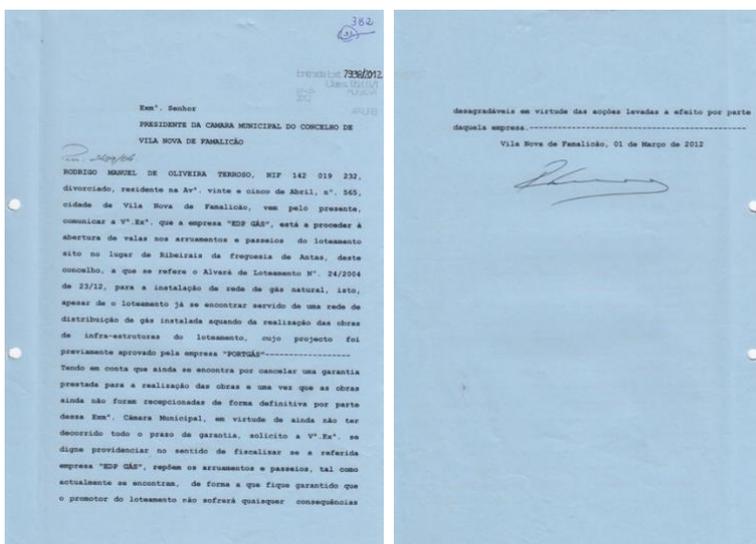
### Conto 12º. Do esquecimento

(Processo nº 2441/75)

Depois da assinatura do alvará, em Maio de 1978, o processo fica esquecido. É retomado apenas em 1987, quando o banco pergunta à Câmara se pode cancelar a garantia bancária – instrumento que dá à administração pública meios financeiros para se substituir ao promotor nas obras de urbanização quando este não cumpre com o projecto aprovado. Com vista a avançar com o processo e cancelar a garantia, a Câmara faz a devida vistoria às obras realizadas, e percebe que não estão conforme o projecto. Intima por isso o promotor a terminá-las de acordo com o previsto. Contudo não obtém resposta

positiva: o promotor já se tinha afastado do projecto e vendido os lotes.

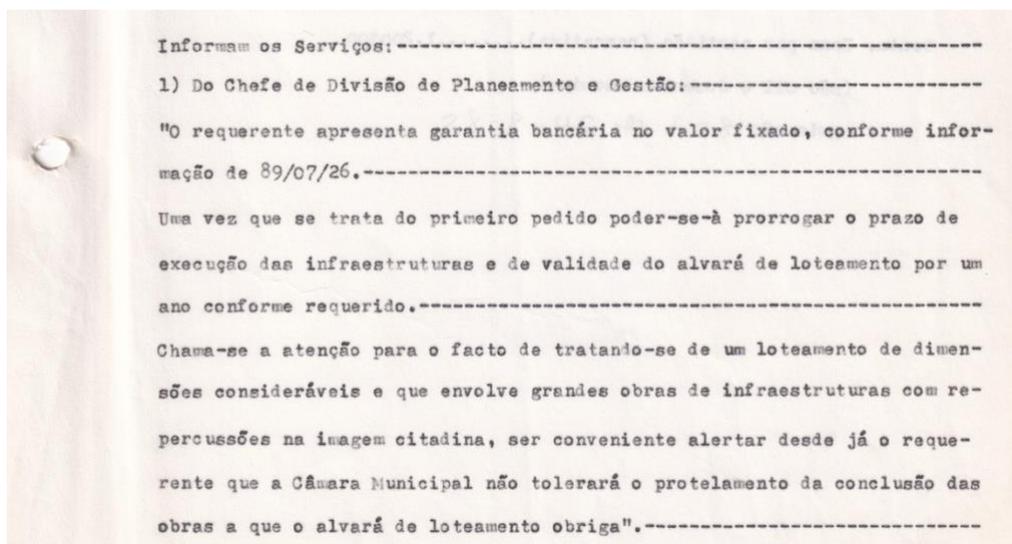
Perante a inacção do investidor, a Câmara decide, em Outubro de 1988, tomar posse administrativa do loteamento e accionar a garantia. Mas rapidamente se apercebe que o valor dessa garantia havia sido calculado mais de dez anos antes sem nunca ter sido revisto. Os 20 000\$00 (100€) da caução não permitiam pagar os 224 m<sup>2</sup> de pavimentação em falta. A Câmara vê-se obrigada a recuar, e terá de esperar mais dez anos para que o promotor aceda a executar a obra às suas custas.



**Conto 13º. Do contraste entre os tempos da Câmara e os tempos da realidade  
(Processo nº 2489/04 . 2619/06)**

A 1 de Março de 2012 é enviada à Câmara uma reclamação dando nota de obras indevidas que estariam a ser levadas a cabo pela EDPGás no loteamento. Aparentemente, a empresa estava nesse momento a abrir valas nos arruamentos e passeios para instalação de rede de gás, desconhecendo que o loteamento já tinha rede de gás instalada. Em resposta, o

Departamento de Obras Municipais informa que *“vão estar atentos à questão exposta, através do Gabinete de Infra-estruturas deste Departamento”*. O problema é que esta informação tem data de 18 de Maio e despacho de 22 de Maio, ou seja, quase três meses depois. Muito provavelmente, demasiado tarde.



**Conto 14º. Do contraste entre os tempos da Câmara e os tempos dos promotores  
(Processo nº 810/86)**

O desfasamento entre os tempos dos procedimentos burocráticos e os tempos da transformação do território (e das necessidades ou mercado que as movem) tornam-se particularmente explícitos nos casos em que é a própria Câmara Municipal que impõe prazos de execução ao promotor que depois contrastam com os tempos mais alargados dos procedimentos administrativos. Foi o que se passou neste caso.

A 5 de Fevereiro de 1988, o requerente pediu a prorrogação do alvará por um ano. Depois de várias informações técnicas da gestão, reuniões de Câmara e actualização de caução

que envolveu consulta a entidades externas, a certidão de prorrogação do alvará acaba por ser emitida a 23 de Agosto de 1989. Ou seja, a Câmara necessitou de mais de um ano e meio para apreciar um pedido de prolongamento de trabalhos de apenas um ano. A ironia da situação reforça-se no próprio texto da certidão, onde se considerou *“conveniente alertar desde já o requerente que a Câmara não tolerará o protelamento da conclusão das obras a que o alvará de loteamento obriga.”*

Em boa verdade, a Câmara acabou por tolerar o protelamento das obras até 1995, mas essa é já outra história...

INFORMAÇÃO TÉCNICA	PARECER DO DIRECTOR:
<p>1 O requerente através do registo n.º 15636/03 apresenta exposição contestando o teor da informação técnica com despacho de 2003-11-24 uma vez que refere foi isentado da execução de todas as infra-estruturas</p> <p>2 Tendo em consideração o referido pelo requerente e após nova consulta ao presente processo verificou-se que por lapso os Autos de Recepção Provisória e Definitiva foram anexados não na pasta original referente ao processo de loteamento (pasta 1) mas sim numa pasta referente a um pedido de alteração ao alvará de loteamento (pasta 2.1) daí o motivo da elaboração da informação técnica com despacho de 2003-11-24 solicitando a apresentação do referido pedido de vistoria</p> <p>3 Pelo exposto e verificando-se que a isenção de execução das infra-estruturas do loteamento referido pelo requerente possui fundamento (folha 18 da pasta 2.1) e uma vez que foram emitidos os respectivos Autos de Recepção Provisória e Definitiva (folhas 20 e 22 da pasta 2.1) entendemos que o solicitado na anterior informação técnica se encontra ultrapassado</p> <p>4 Pelo exposto e nada mais havendo a informar deverá o presente processo ser encerrado e arquivado</p> <p>5 Deverá comunicar-se a informação supra ao requerente</p> <p>2003-12-30</p>	<p>PARECER DO DIRECTOR:</p> <p><i>Encendo.</i></p> <p><i>Propõe-se que se adopte o procedimento constante do ponto 4. da Inform. Técnica Informando-se o requerente posteriormente.</i></p> <p>22.1.2004</p> <p><i>[Assinatura]</i></p> <p>O Director de Departamento,</p> <p>(Eng. M. Arménio Almeida)</p> <p>DESPACHO</p> <p>Proceda-se em conformidade</p>

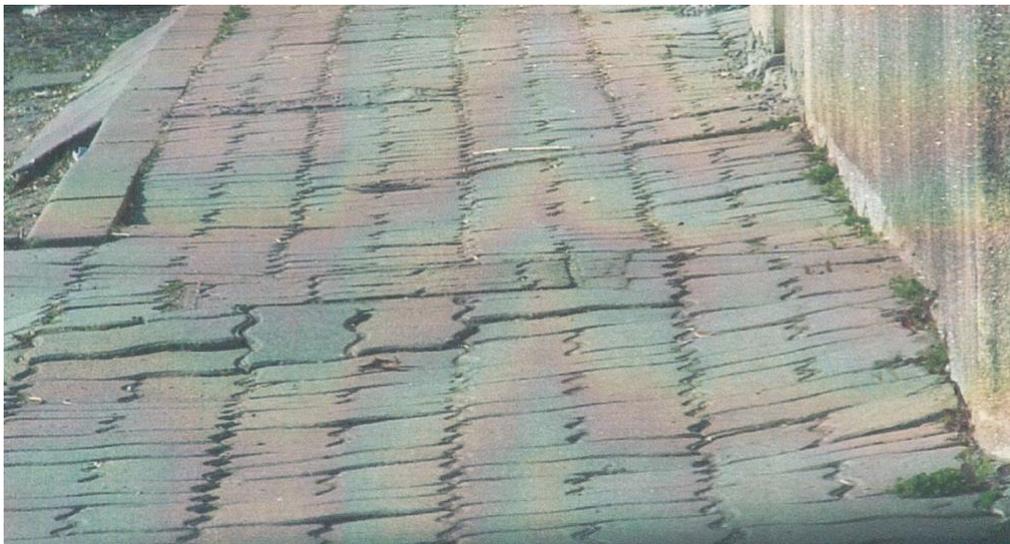
### Conto 15.º. Da falta de um papel

(Processo n.º 1565/92)

A 27 de Outubro de 2003 é enviada ao requerente uma informação expondo que se encontrava decorrido o prazo para pedido de vistoria às obras de urbanização com vista à sua recepção provisória, dando ao requerente 30 dias para que tal pedido fosse efectuado, sob pena de caducidade do alvará. Em resposta, amarga, o promotor informa não só que tinha sido isentado de todas as obras de urbanização (pelo que não haveria nada a vistoriar), como também que já estava afastado do processo de loteamento havia mais de 10 anos. Em reacção, surge nova informação técnica despachada a 23 de Janeiro de 2004 reconhecendo não só esse facto,

como também que as obras haviam já obtido recepção definitiva a 11 de Março de 1997.

A confusão ter-se-ia devido ao facto de, sem que o novo gestor do procedimento se tivesse apercebido, o processo ter continuado na pasta n.º 2 (por ter havido um pedido de alteração ao loteamento), sendo que a pasta n.º 1 terminava abruptamente, parecendo que o processo se encontrava deserto. Ficou a faltar, no fim da capa, o normal papel a informar que o processo “continua na pasta n.º 2”. Talvez tenha ficado também a faltar alguma cautela adicional do técnico que acabava de pegar no processo.



**Conto 16º. Do parecer que não chegou  
(Processo nº 7401/96)**

A pedido do requerente, procede-se à recepção provisória das obras de urbanização a 25 de Maio de 1999, com redacção do respectivo auto, mas sem que antes tivesse dado entrada o parecer da entidade responsável pela rede eléctrica. Esta vem, no entanto, dar parecer negativo. Em resposta, o requerente procede às obras necessárias, avisando a Câmara da sua conclusão e requerendo a libertação da caução, em Abril de 2000. A Câmara pede parecer sobre a qualidade das obras à Electricidade do Norte, que não responde, pelo que a recepção provisória não chega a ser homologada. Contudo, o requerente não é informado de tal facto. Assim, a caução fica retida, mesmo tendo havido auto de recepção provisória. Mais tarde, a 22 de Julho de 2004 o requerente reclama do prejuízo causado pela retenção da caução, exigindo a sua libertação, e pedindo a imediata recepção definitiva das obras dado terem passado mais de 5 anos sobre a recepção provisória. A Câmara lembra que a

recepção provisória nunca chegara a ser homologada, pelo que reinicia esse processo. Pede de novo parecer à EDP relativo à rede eléctrica. O parecer é positivo e a recepção provisória tem finalmente lugar a 20 de Abril de 2005, com a libertação de 85% da caução. Como é óbvio, durante todo este tempo, os edifícios estão já construídos, vendidos e habitados. E, libertada a maior parte da caução, o promotor desvincula-se do processo. Um ano mais tarde, a Câmara inicia o processo de recepção definitiva. E aqui fica a falar sozinha. Informa o promotor de que este deve requerer vistoria. Não havendo resposta avança com a vistoria, que aponta falhas na execução dos pavimentos, informando da necessidade da sua alteração. Não há qualquer resposta, nunca havendo lugar à recepção definitiva nem pedido de libertação dos 15% da caução ainda retida. Também não há notícia que tal caução tenha sido mobilizada para corrigir os pavimentos deficientemente construídos.

**Conto 17º. Das aprovações condicionadas**  
**(Processo nº 2489/04 . 2619/06)**

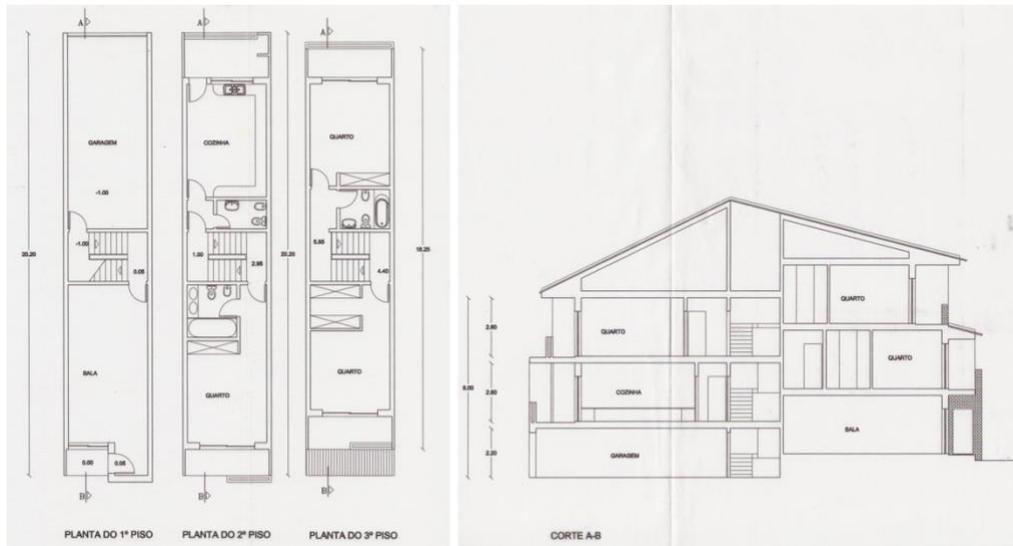
O Pedido de Informação Prévia (PIP) apresentado a 9 de Junho de 2003 foi aprovado mas com uma condicionante, relativa à localização da área de cedência, claramente expressa no parecer do Gabinete de Gestão Urbanística de 27 de Junho de 2003: *“Deverá ser reformulada a localização da parcela a ceder ao domínio público para espaços verdes e equipamentos, uma vez que esta possui uma frente confrontante com a via pública muito reduzida, o que inviabiliza uma utilização adequada deste espaço.”* No seguimento do processo, o pedido de licenciamento é instruído com desenho idêntico ao inicial, encontrando-se a área de cedência exactamente no mesmo local. Em resposta, o parecer da gestão de 29 de Março de 2004, elaborado por técnico diferente do parecer do PIP, é favorável, afirmando-se que: *“Não se vê inconvenientes na aprovação do projecto de arquitectura uma vez que se verifica que o mesmo está*

*de acordo com a Informação Prévia aprovada por despacho de 2003-08-11.”*

A discrepância é clara. O facto de se aprovar um PIP com condicionantes, sem que se obrigue à alteração em desenho decorrente das discordâncias apresentadas, faz com que um desenho com o qual a gestão não concorda fique como única peça desenhada de um processo aprovado. Isto é um problema por duas razões: primeiro, não ficam testadas as soluções alternativas que decorrem das discordâncias colocadas pela administração; segundo, na prática, é aquele desenho que fica aprovado e poderá servir para dar seguimento ao processo. Foi o que se passou. A entrada de um novo gestor de processo, que não conhecia os detalhes das apreciações anteriores, levou a que fosse aprovado algo que havia sido expressamente indeferido.



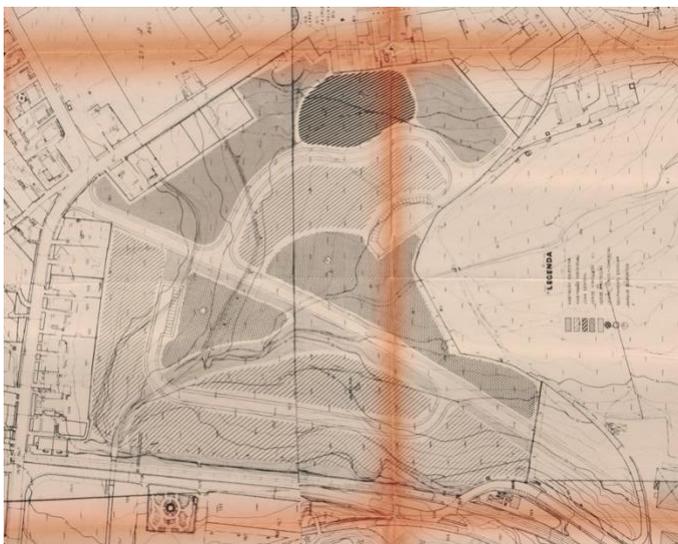
**Do início do processo**



**Conto 18º. Do início do processo com um projecto já desenvolvido  
(Processo nº 10780/00)**

O Processo inicia-se com a apresentação de um Pedido de Informação Prévia que não só apresenta a configuração prevista para o loteamento no seu conjunto, como também os desenhos das habitações: plantas e corte à escala 1:100, com configuração de todos os

espaços interiores. O detalhe dos desenhos demonstra grande investimento prévio no desenvolvimento dos projectos. Demonstra também que o promotor não estará aberto a grandes negociações ou alterações à sua proposta original.



**Conto 19º. Do início do processo com um programa-base  
(Processo nº 810/86)**

O loteamento do Vinhal é um caso muito particular, por várias razões. Para além da sua grande dimensão (em comparação com o normal neste território), o processo surge na sequência de sucessivas tentativas de urbanização por parte do proprietário, sempre recusadas dado o terreno estar classificado como área agrícola no Antepiano de Urbanização de 1948. Compreende-se, por isso, que, quando em 1978 o terreno muda de mãos, o novo proprietário aborde a Câmara Municipal com grande cautela, sabendo que o terreno se encontrava em área não edificável, mas (muito provavelmente) sabendo também que, nesse momento, decorria na Câmara o

desenvolvimento de um novo Plano Geral de Urbanização que poderia alterar essa condição.

Assim, em Março de 1978, o requerente apresenta à Câmara um Pedido de Viabilidade, acompanhado não por um projecto, mas por um programa-base associado a uma estrutura viária e uma proposta de zonamento, colocando a pretensão à discussão das entidades competentes, como fica claro na própria memória descritiva: *“O estudo não é mais do que um zonamento da propriedade, acompanhado de um programa delineado, que servirá de base à elaboração do futuro loteamento, acatando os pareceres que forem formulados pelas Entidades que intervierem no processo”*. Assim foi.



**Da articulação entre entidades**

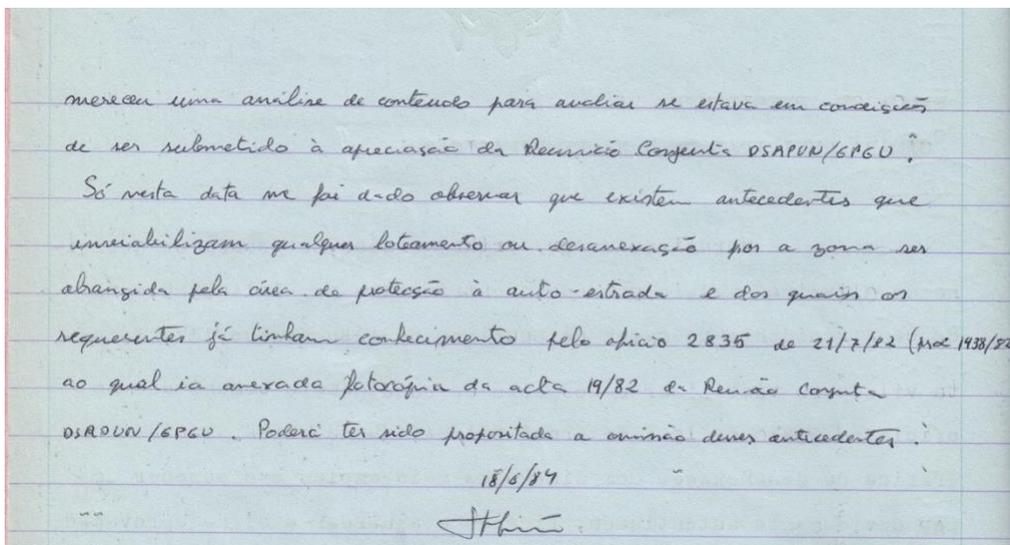
The image shows two scanned documents. The left document is a request for clarification (Pedido de Esclarecimento) from the DRAOT (Direcção Regional do Ambiente e do Ordenamento do Território do Norte) to the Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão, dated 14 March 2001. It concerns a project for the regularization of a water line. The right document is the technical information (Informação Técnica) provided by the Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão on 30 May 2001, detailing the project's status and the DRAOT's previous approval.

### Conto 20º. Da falta de informação sobre condicionantes sectoriais 1 (Processo nº 15070/99)

A 15 de Março de 2001, dá entrada na Câmara Municipal um pedido de esclarecimento enviado pela Direcção dos Serviços da Água da Direcção Regional do Ambiente e do Ordenamento do Território do Norte (DRAOT-N): tendo tomado conhecimento (provavelmente por via de reclamação) que as obras de um loteamento estavam a desviar e enterrar pontualmente uma linha de água existente, a DRAOT-N questiona a Câmara como terá licenciado a obra em questão, tendo em conta que para tal operação seria necessário o parecer prévio daquela entidade. Em resposta, os serviços municipais informam que nem no PDM nem no levantamento

topográfico entregue pelo requerente era apresentada a linha de água em causa, razão pela qual a questão não foi levantada junto da DRAOT-N; e questionam esta entidade sobre qual a melhor forma de sanar a situação, tendo em conta que o projecto se encontrava já aprovado e em construção.

De facto, nem no PDM nem no levantamento topográfico é apresentada, de modo visível, a dita linha de água. Ela surge, no entanto, claramente indicada na Planta de Síntese do projecto de loteamento, com a legenda “*Linha de água existente a regularizar*”, e assim foi aprovada.



mereceu uma análise de conteúdos para avaliar se estava em condições de ser submetido à apreciação da Reunião Conjunta DSAPUN/EPGU;

Só nesta data me foi dado observar que existem antecedentes que inviabilizam qualquer loteamento ou desanexação por a zona ser abrangida pela área de protecção à auto-estrada e dos quais os requerentes já tinham conhecimento pelo ofício 2835 de 21/7/82 (Proc. 1438/82 ao qual ia anexada fotocópia de ac. 19/82 da Reunião Conjunta DSAPUN/EPGU. Poderá ter sido propositada a omissão desses antecedentes.

18/6/84

J. H. M.

### **Conto 21º. Da falta de informação sobre condicionantes sectoriais 2**

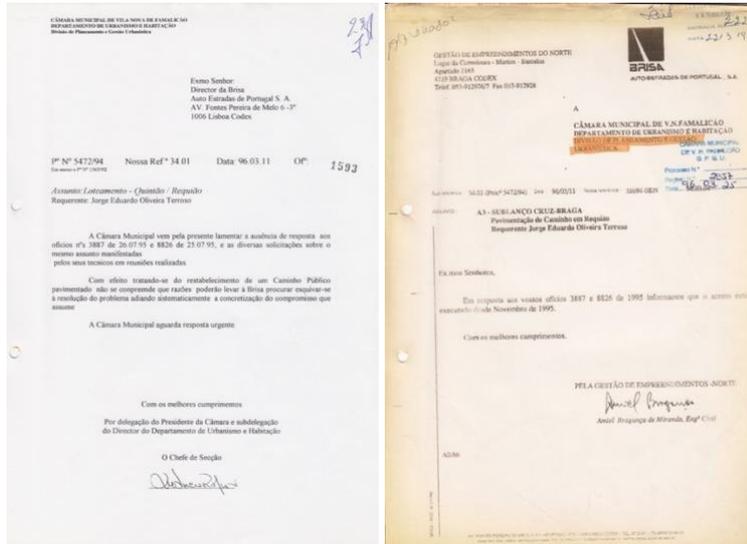
**(Processo nº 1162/85)**

A 31 de Maio de 1984, dá entrada na Câmara um pedido de esclarecimento enviado pela Junta Autónoma das Estradas (JAE): tinham recebido uma reclamação da requerente de um loteamento em fase de apreciação. Segundo a JAE, a requerente teria já visto anteriores pedidos de loteamento recusados dado o seu terreno se encontrar em área de reserva para futura auto-estrada (A3). Agora enviava uma reclamação denunciando duas outras casas, que estariam licenciadas e em construção em terrenos vizinhos, sublinhando a dualidade de critérios. A requerente procurava assim fazer pressão para que a sua nova tentativa de licenciamento fosse aprovada. O pedido de esclarecimentos da JAE vai no sentido de perceber como teria sido possível a Câmara ter licenciado aquelas duas casas.

Do lado do gestor municipal responsável pelo processo do loteamento, parece ter sido a missiva da JAE a dar conhecimento das anteriores tentativas da requerente, assim

como das condicionantes impostas pela A3, das quais não estava consciente. A surpresa fica expressa no parecer técnico que se seguiu: “Só nesta data me foi dado observar que existem antecedentes que inviabilizam qualquer loteamento ou desanexação por a zona ser abrangida pela área de protecção à auto-estrada e dos quais os requerentes já tinham conhecimento [...] Poderá ter sido propositada a omissão desses antecedentes.”

Em que medida a omissão dos antecedentes demonstra má fé da requerente é ponto sobre o qual não interessa aqui elaborar. Importa, sim, sublinhar a ideia subjacente ao comentário do técnico municipal de que caberia à requerente informar a Câmara das condicionantes impostas sobre aquele terreno e até sobre anteriores processos e decisões dessa mesma Câmara. Tal era à data (e ainda é) a dificuldade da gestão acompanhar as dinâmicas de transformação do território – tanto a que se passa no território, como a que se passa nos gabinetes da própria Câmara.



**Conto 22. Das obras promovidas por entidades sectoriais sem conhecimento da Câmara (Processos nº 1565/92 e nº 2489/04 . 2619/06)**

Para a gestão municipal torna-se difícil saber o que se passa no terreno, em particular quando se trata de acções que não estão sujeitas a licenciamento, nomeadamente as intervenções promovidas por entidades públicas de carácter sectorial, nem sempre em perfeita articulação com os serviços camarários.

No Processo nº 1565/92, depois de um longo processo de insistência com a Brisa para que esta levasse a cabo as obras de pavimentação de um caminho público da sua responsabilidade, a Câmara envia novo pedido à empresa a 11 de Março de 1996. Em resposta, a Brisa informa que a pavimentação

havia já sido executada em Novembro de 1995. Execução esta feita em desacordo com os interesses municipais, como se perceberá mais tarde.

No Processo nº 2489/04 . 2619/06 é o próprio promotor do loteamento que apresenta queixa à Câmara Municipal quando a EDP Gás inicia obras para instalação de rede de gás natural, apesar dessa rede já ter sido previamente instalada e aprovada por essa mesma concessionária; e sem que o município tivesse conhecimento dessa nova intervenção.

Uma espécie de timoneiro vendido.



### **Conto 23º. Da difícil articulação com as agências sectoriais 1**

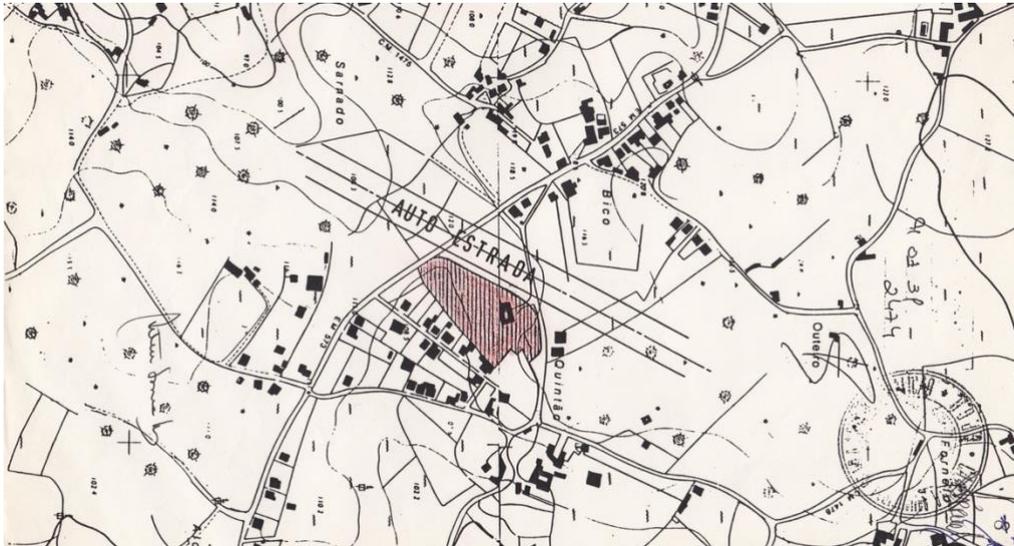
**(Processo nº 15070/99)**

O terreno onde se localiza o loteamento é uma espécie de “L”, e a implantação segue esta mesma forma: bandas de habitação dispostas ao longo de duas vias, sensivelmente perpendiculares entre si, formando, elas próprias um “L”. Uma destas vias é a Rua da Fonte. Inicialmente, esta rua cruzava a EM573, mas essa ligação foi interrompida pela construção da Variante Nascente. A Rua da Fonte passou, assim, a terminar em situação de impasse. O outro braço do “L” é um arruamento novo, criado pelo loteamento. Parte da Rua da Fonte e segue, também ele em direcção à EM573, terminando, uma vez mais, em impasse. Entre o fim deste novo arruamento e a EM573 o projecto prevê um bloco de habitação colectiva inviabilizando definitivamente a sua ligação à estrada.

O loteamento é ainda atravessado por uma terceira via sensivelmente paralela ao novo arruamento. Tal como aquele, também esta terceira via parte da Rua da Fonte em direcção

à EM573, à qual se liga. Esta via foi realizada pelas Estradas de Portugal (EP), como modo de reestabelecer a ligação da Rua da Fonte à EM573, que a Variante havia interrompido.

Criaram-se, assim, dois novos arruamentos paralelos, a menos de 50 m de distância, projectados em simultâneo. O arruamento criado pela EP não prevê edificação, sendo mera ligação viária à estrada. O arruamento criado pelo loteamento prevê edificação, mas não possibilitando a ligação à estrada. O resultado é a desnecessária duplicação do que poderia ter sido apenas um arruamento, assumindo as duas funções e reforçando a articulação do novo loteamento com a rede viária envolvente – fosse esse o interesse dos envolvidos, tivesse havido articulação entre o promotor e a EP, tivesse havido a intervenção do município para que essa articulação fosse viabilizada. Mas essa não é uma articulação fácil de conseguir, como se percebe no conto que se segue.



### **Conto 24º. Da difícil articulação com as agências sectoriais 2**

**(Processo nº 1565/92)**

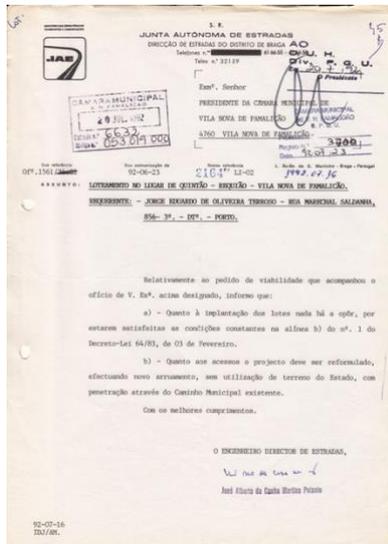
A articulação entre autarquias e agências sectoriais de escala nacional não é fácil.

A via estruturante do loteamento desta história é um arruamento aberto pela Brisa em 1989 para reestabelecer uma ligação interrompida pela construção da A3.

O proprietário havia cedido gratuitamente o terreno para a execução da dita via, na expectativa de passar assim a ter o terreno infra-estruturado, com vista à posterior promoção de um loteamento. Construída a auto-estrada, o proprietário apresentou um Pedido de Informação Prévia, que foi aprovado, e de seguida o correspondente projecto de loteamento. No entanto, no âmbito do processo de licenciamento do loteamento, a Junta Autónoma das Estradas (JAE) apresenta parecer negativo, considerando que “[q]uanto aos acessos o projecto deve ser reformulado, efectuando novo arruamento, sem utilização de terreno do Estado, com penetração através de Caminho Municipal existente.” (16 de

Julho de 1992). A Câmara Municipal responde à JAE, informando que o arruamento em causa foi criado como substituição de uma ligação interrompida, sendo por isso uma via municipal e não propriedade do Estado Central, levando a JAE a alterar o sentido do seu parecer.

Avança então o processo de loteamento, para se colocar logo de seguida um outro problema: de quem é a responsabilidade de pavimentar a via? Como o caminho inicialmente existente e interrompido pela auto-estrada era pavimentado, caberia à Brisa pavimentar em condições equivalentes o novo percurso. No entanto, e apesar de insistências prévias, a pavimentação tardava. E nem a Câmara nem o promotor estavam na disposição de aceitar que o loteamento fosse executado sem que a via estivesse devidamente pavimentada. Após algum debate entre os dois sobre qual deveria aceitar esse encargo, opta-se por continuar a insistir com a Brisa para pavimentar o



arruamento. Por isso, o alvará de loteamento, com data de 17 de Março de 1994, isenta o requerente de quaisquer obras de urbanização.

Dada a insistência da Câmara, a Brisa acaba por pavimentar a via em Novembro de 1995. Mas é só em vistoria de Maio de 1996 que se constata que o novo piso tinha apenas 4 m de largura (tal como o caminho preexistente) sendo que o novo arruamento do loteamento, previsto de acordo com as normas municipais, tinha 7 m de largura. A Câmara informa então

o promotor que deve assegurar a pavimentação em falta, e este responde que a Câmara o havia isentado de obras de urbanização. Sem alternativa, a Câmara assume o encargo, informando, no entanto, que não tinha previsão orçamental que lhe permitisse executar as obras nesse ano. E assim, a recepção definitiva das obras de urbanização acaba por ser feita sem que as ditas obras estivessem concluídas.

Não é fácil, portanto.



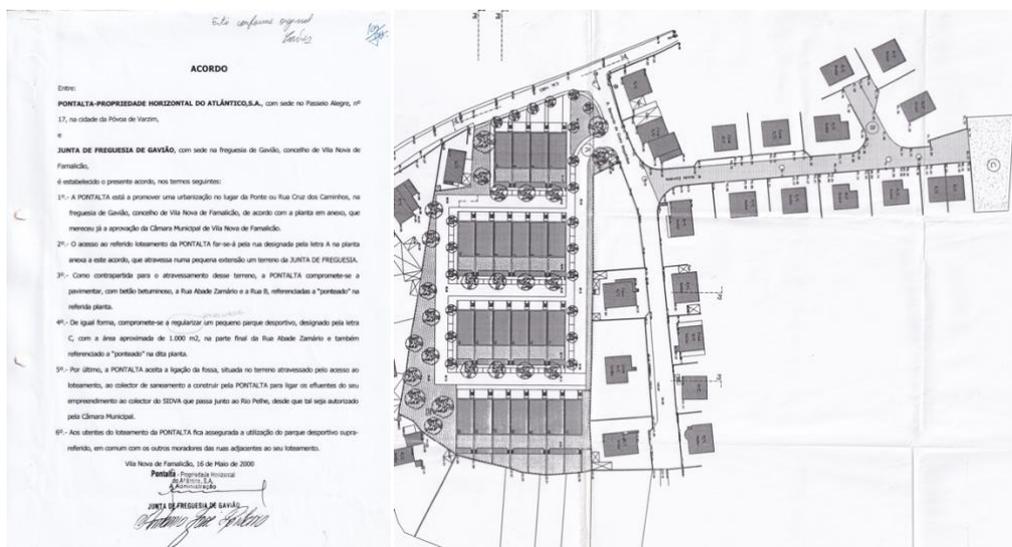
**Conto 25º. Da desarticulação entre a Câmara Municipal e a Junta de Freguesia 1**  
**(Processo nº 7789/04)**

Na apreciação que faz do projecto de loteamento apresentado, o Gabinete do PDM impõe o alargamento dos arruamentos para 6,5 m: *“Uma vez que estes caminhos não apresentam em toda a extensão do terreno a lotear um perfil mínimo de 6,5 m, a Requerente deverá prever o alargamento dos caminhos públicos existentes, em toda a frente do terreno a lotear, para que dê cumprimento à Portaria 1136/01, de 25 de Setembro [...]”* (6 de Julho de 2004). Contudo, logo na instrução do pedido de licenciamento de loteamento, tanto pela memória descritiva apresentada como por declaração anexa da Junta de Freguesia, fica claro que os ditos caminhos haviam sido recentemente alargados, por obra da Junta de

Freguesia, para um perfil contínuo de 6 m. Para esta obra, a requerente terá cedido uma faixa de terreno com cerca de 275 m<sup>2</sup>, tendo a obra envolvido a construção de novo muro pelos limites actualizados da propriedade.

Não é clara qual a data da referida obra de alargamento dos caminhos, pelo que poderá ser anterior à portaria de 2001 que determina o mínimo de 6,5 m. Há, de qualquer modo, algo de estranho nesta sucessão de intervenções por uma diferença de 50 cm. Em particular do ponto de vista do proprietário, obrigado a responder às acções desarticuladas das duas entidades da administração local.

Fig. 34 – Processo nº 7789/04. Declaração da Junta de Freguesia de Abade de Vermoim, confirmando a cedência de cerca de 275 m<sup>2</sup> de terreno para alargamento da via, 10 Maio 2004. Arquivo CM Famalicão.



### **Conto 26º. Da desarticulação entre a Câmara Municipal e a Junta de Freguesia 2 (Processo nº 13263/99)**

O acesso ao loteamento faz-se através de um terreno da Junta de Freguesia. Em troca da utilização desse terreno, o promotor comprometeu-se com a Junta a completar as obras de urbanização do loteamento contíguo que nunca haviam sido terminadas – execução de um campo desportivo com cerca de 1000 m<sup>2</sup>, pavimentação de duas ruas e ligação do saneamento à rede a criar para o novo loteamento.

A certo ponto do processo há um desentendimento entre as partes: a Junta de Freguesia exigia a execução total do campo de jogos, enquanto o promotor pretendia limitar a sua intervenção a uma regularização do espaço existente. O parecer técnico da Câmara foi no sentido de considerar que, tendo em conta que as obrigações no que toca a áreas de cedências e obras de urbanização decorrentes do novo loteamento estavam asseguradas, não seria necessário onerar o promotor com obrigações adicionais. A gestão municipal

esquecia, assim, a razão do acordo inicialmente estabelecido com a Junta.

Contudo, o acordo acabou por se manter, assumindo o promotor a total execução do campo de jogos.

A questão retorna mais tarde, quando surge uma carta da Associação Cultural e Desportiva de Além-Rio (ACDAR), que utiliza o dito campo desportivo, a reclamar que o acordo não estaria a ser cumprido. Em resposta, a Câmara defende que tal exposição “*não tem qualquer cabimento no âmbito do presente processo*”; o que é estranho, tendo em consideração que, em momento anterior, a própria Câmara havia exigido ao requerente a apresentação dos projectos do campo de jogos no âmbito do processo.

O problema emerge uma vez mais aquando do pedido de recepção das obras de urbanização pelo município. A primeira vistoria identifica um conjunto de problemas na execução das obras, obrigando o promotor à sua correcção.



É só depois desta correcção e das obras estarem em condições de serem recebidas, que os serviços municipais se lembram do acordo com a Junta de Freguesia, que obrigaria também o requerente à boa execução das obras no campo desportivo. A Câmara opta então por enviar o acordo ao departamento jurídico com a intenção de avaliar a sua validade, tendo-se concluído que, para além de outras irregularidades, o acordo seria nulo,

dada a ilegalidade de uma alienação de terreno público não onerosa e sem aprovação da Assembleia (ainda que, em verdade, o acordo não previsse a alienação do terreno, mas apenas a cedência de uso).

A Câmara aceitou, então, a recepção das obras, sem mais encargos para o requerente, anulando por completo o acordo inicial entre a Junta e o promotor.

Fig. 37 – Vista do campo de jogos da ACDAR. Fotografia do autor.



### **Conto 27º. Da articulação de diferentes entidades** **(requalificação da N14)**

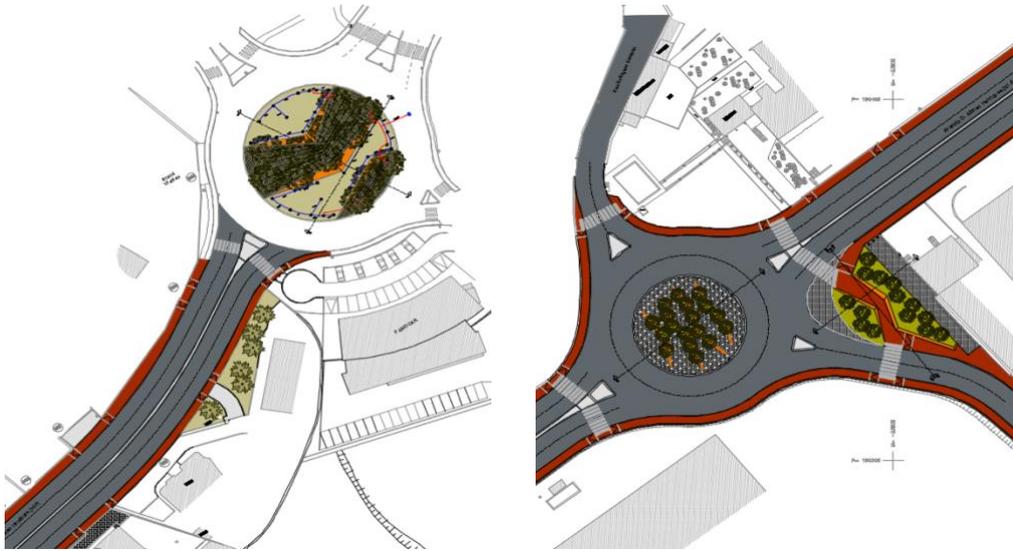
Numa das conversas associadas à exposição *Território: Casa Comum*<sup>1</sup>, assistiu-se a um diálogo de grande interesse entre Francisca Magalhães, directora do Departamento de Ordenamento e Gestão Urbanística da Câmara Municipal de Famalicão, e José Faísca, responsável pelas áreas de projecto e obra da Infra-estruturas de Portugal (IP).

A troca de palavras prendia-se com o projecto da variante à N14. Depois de muitos anos de espera e de ter sido dado por certo o ambicioso projecto de uma nova via de perfil auto-estradal, ligando a Maia ao nó de Cruz, a norte de Famalicão, o projecto havia parado por falta de financiamento. Contudo, a pressão dos municípios – e, em especial, a pressão da Continental Mabor que necessita da via para suporte da sua actividade – levou a

que o processo fosse desbloqueado. Teria, no entanto, de ser uma solução distinta e de baixo custo. Abandonou-se o perfil auto-estradal e na maior parte do percurso a intervenção passou a corresponder à duplicação e reperfilamento da N14. A construção de nova via limita-se agora a um pequeno troço que liga a Trofa ao Sul de Famalicão, que permite retirar os pesados do centro da Trofa, criar uma nova travessia sobre o rio Ave e servir a Continental-Mabor, sendo que estes eram os pontos essenciais a resolver. A nova solução foi proposta pelos municípios, que se disponibilizaram a participar no desenvolvimento dos projectos e nos custos; o que conduziu a um desenvolvimento dos projectos mais partilhado e negociado,

<sup>1</sup> Passeio e Conversa #4: *Depois das “graças da bucólica ridente”*. Conversa com João Nogueira Leitão, (Transportes Nogueira), Francisca Magalhães (DOGU, Câmara Municipal de Famalicão), Pedro Fonseca (Departamento do Ambiente da Câmara Municipal de Famalicão) e José Faísca (IP),

moderada por Álvaro Domingues. 16 de Janeiro de 2016, Casa do Território, Famalicão. A conversa inseriu-se no programa associado à exposição *Território: Casa Comum*, apresentada na Parte II deste trabalho.



cruzando interesses, pontos-de-vista e modos de actuação das diferentes entidades.

Tratava-se de uma conversa genérica sobre área Sudoeste do território famalicense e da complexidade e intensidade dos temas que aí se sobrepõem – as áreas agrícolas, o rio Ave, as grandes áreas industriais e o tráfego contínuo que geram, a N14, os camiões. Quando se falou da variante, procurando perceber a situação em que estaria o projecto e qual a solução a ser equacionada, o tema da relação inter-sectorial emergiu de imediato (e sem que nenhuma questão tivesse sido colocada nesse sentido), pelas palavras de José Faísca:

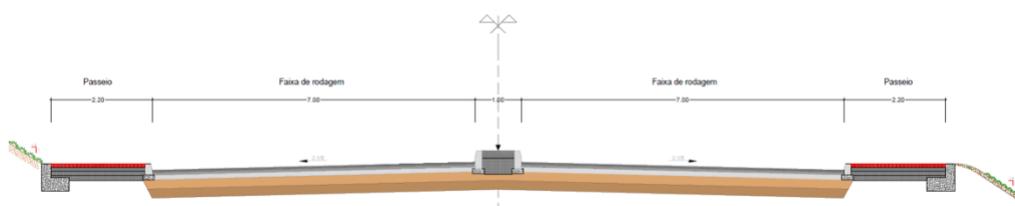
*“[...] para nós técnicos, muitas vezes, o problema começa logo na postura que todos nós impomos no nosso comportamento diário. Sempre que se fala com o ambiente, com as infra-estruturas, com os construtores, parece que somos todos inimigos. Primeiro ponto: ninguém está em lado nenhum para cooperar, para ajudar. Esse é logo um problema de base.”*

O diálogo demonstrou como a situação particular desta via levou à alteração dessa

postura, tal como explicou Francisca Magalhães:

*“[...] aqui abre-se uma oportunidade – que é o que já estamos a fazer – que é: as entidades sentarem-se, juntarem-se, definirem um programa, identificarem os problemas, e tentarem que o investimento que se vai fazer resolva várias questões com a mobilidade, com aquilo que a população que usa estas infra-estruturas também precisa, e conseguirmos fazer aqui um projecto mais abrangente. É claro que depois também temos outros constrangimentos, porque temos de concorrer a fundos comunitários que têm avisos de candidatura com um programa específico, a IP também tem condicionantes para os seus investimentos, mas parecem-nos que aqui, com esta aproximação entre o governo e as autarquias, conseguimos trabalhar uma solução muito menos dispendiosa.”*

Ao longo da conversa foi possível perceber melhor os contornos da parceria: a pressão dos municípios e da Continental-Mabor, propondo uma solução distinta e de baixo custo que viabilizasse a continuação do processo; o reaproveitamento de um antigo projecto de uma via intermunicipal apresentada numa reunião pelos presidentes



das câmaras da Trofa e Famalicão, e que viria a ser a base para o novo traçado; a formalização de um protocolo entre a IP, a CCDR-N e os três municípios (Maia, Trofa e Famalicão) que, no caso da área que ali se analisava, estabelecia que o projecto fosse desenvolvido pela Câmara Municipal (em coordenação com a IP) e executada pela IP, havendo depois partilha nos custos de manutenção.

Sobretudo, a conversa foi mostrando os diferentes interesses, pontos-de-vista e idiosincrasias das entidades envolvidas e o modo como se procurou articulá-los. Para o município, era importante ir para lá da visão sectorial ligada exclusivamente ao tráfego, aproveitando o investimento para servir outros modos de mobilidade e, sobretudo, para melhorar a estruturação e qualificação urbana da área. Nas palavras de Francisca Magalhães:

“Eu acho que aqui temos a oportunidade de ter um projecto que não é exclusivamente rodoviário e sectorial.” “Tudo isto acaba por ser um troço urbano. Não é uma variante nem uma auto-estrada. É um

troço urbano: com passeios, com paragens de autocarro, só nas zonas que não têm ocupação marginal é que só terão berma. Agora isso também ainda está a ser estudado no projecto. Depois temos os acessos às zonas industriais que, no nosso ponto de vista, devem também amarrar aos aglomerados urbanos, porque nós temos aqui uma vila que cresceu apoiada nos pequenos caminhos rurais que neste momento está demasiado densificada para as infra-estruturas que tem. Portanto, nós precisamos de drenar também estas zonas populacionais para os principais eixos de acessibilidade. E desta forma conseguimos desbloquear esta zona industrial que está aqui no fundo isolada apoiada também num caminho municipal que dá acesso à N14 com empresas grandes como a Salsa ou como o Lidl, que têm aqui 100 camiões por dia a circular nestes acessos [...] A nossa ideia é que estes projectos também tenham ciclovias, tenham passeios, tenham condições de segurança para as pessoas andarem a pé e para criarmos aqui alternativas de mobilidade que não sejam só apoiadas no transporte individual. E dessa forma também retirarmos aqui um pouco o peso sobre as estradas e tentarmos articular com uma coisa que é importantíssima neste território e que está completamente subaproveitada que são as

Fig. 41 – Perfil da via, projecto de requalificação da EN14. Fonte: Infra-estruturas de Portugal.



*estações de comboio de Lousado e da Trofa, que têm inclusivamente linhas que foram desactivadas e que podem permitir fazer essa articulação do pedonal e ciclável com a rede viária que fará a distribuição pelas empresas.”*

Esta visão do município obrigava a IP a afastar-se do seu modelo de intervenção corrente. Se, por um lado, esta solução lhe permitia reduzir os custos e viabilizar a operação; por outro lado, ficou evidente que afastar-se do normal perfil de auto-estrada e trabalhar com um perfil de avenida que atravessa as áreas urbanizadas trazia algum desconforto aos técnicos da IP: afastava-os da sua área de conforto e critérios de projecto, criava receios no que toca aos padrões de segurança da via, assim como no que se refere a potenciais conflitos com as populações nas margens do eixo viário. De qualquer forma, nesse ponto, a parceria com a Câmara também lhes parecia benéfica, por permitir partilhar responsabilidades, como explicava José Faísca:

*“Em termos de ambiente, de ruído, até de impacto na população, nós estamos cientes de que o alargamento neste troço vai criar ali bastante frisson, daí ter sido*

*muito bom ter a Câmara como aliada a desenvolver connosco o projecto, que é quem conhece melhor as vivências locais para que se possam ultrapassar essas questões.”*

O choque de visões percebia-se também nos detalhes. É o caso da ausência de arborização ou mobiliário urbano que, apesar de pretendido pelo município, não foi possível inserir no projecto, não pelo seu custo inicial, mas pelas dificuldades colocadas à futura manutenção da via:

*“José Faísca – E quero assumir também que se não tiver passeios com melhor qualidade, mais verde, mais uma série de coisas neste troço, não é por falta de vontade da Sra Arquitecta [Francisca Magalhães].*

*Francisca Magalhães – A manutenção saía cara, não era?*

*J.F. - Se calhar é aqui que tem de entrar uma terceira entidade, alguém que ajude. As pessoas foram muito habituadas... vocês entendam, são 14.000 km de estradas. Não dá para estar a fazer tudo e sempre a manter tudo, etc. [...]*

*F.M. - Mas também no âmbito desta parceria a Câmara já vai ficar responsável pela iluminação e a*

Fig. 42 – Obras de requalificação da EN14. Fonte: Infra-estruturas de Portugal.



*manutenção destas partes verdes e dessa forma tentar que não seja ...*

*J.F. - É um equilíbrio.”*

E foi: o equilíbrio possível. Não se pretende aqui avaliar a solução final, até porque levará ainda algum tempo até que o seu impacto no território seja visível. Pretende-se, sim, sublinhar a possibilidade de fórmulas mais próximas, partilhadas e negociadas de articulação inter-sectorial. Foi exactamente isso que Álvaro Domingues, moderador, procurou salientar na conclusão da conversa:

*“[...] o Estado está a desaparecer – a sua capacidade de liderar as coisas e sobretudo ter dinheiro para as*

*pagar, porque a falta de dinheiro deslegitima a sua autoridade. E o planeamento, ou ordenamento do território, ou urbanismo sempre foi uma coisa do Estado. Agora não. Nós agora nem sabemos o que é que é o Estado. [...] A partir daí, o pensamento é: pois se não sabemos o que é que é o Estado, se o dito não tem dinheiro, se as lógicas sectoriais do ponto de vista técnico são as mais diversas, como é que nós vamos gerir a realidade? E eu há bocado percebia na conversa dos dois que eles tinham resposta: ai não!, gerimos... atiramos fora a nossa roupa institucional e sectorial e aceitamos estar em igualdade de circunstâncias numa negociação. Nunca aconteceu em Portugal.”*

Fig. 43 – Apresentação do projecto de requalificação da EN14. Fonte: Infra-estruturas de Portugal.



## **Da organização dos serviços**



**Conto 28º. Das áreas de cedências esquecidas**  
**(Processo nº 167/96)**

A 29 de Agosto de 2005, o *Departamento de Ambiente e Protecção Civil* envia um pedido de esclarecimento ao *Departamento de Urbanismo e Habitação*. Tinha sido contactado pelos moradores de um loteamento que pediam à Câmara Municipal que procedesse ao ajardinamento e manutenção das áreas de cedência desse loteamento. Contudo, o *Departamento de Ambiente e Protecção Civil* (responsável pela manutenção dos espaços públicos municipais) não tinha conhecimento da existência de tais espaços. Perguntava, por isso, ao *Departamento de Urbanismo e Habitação* sobre o estado do processo de loteamento e se as ditas áreas já teriam de facto passado para o domínio público.

A verdade é que as obras de urbanização haviam sido concluídas e transferidas para o

domínio municipal sete anos antes (tendo recebido Auto de Recepção Provisória a 29 de Outubro de 1998 e Recepção Definitiva a 30 de Novembro de 2000), sem que durante todo esse período tivesse havido qualquer manutenção do espaço por parte do município ou sequer conhecimento da sua existência.

Considerou-se, por isso, que era necessário avaliar a situação em que o espaço se encontraria após todo esse tempo e se necessitaria de alguma intervenção de maior fôlego. O processo foi então transferido para o *Gabinete de Projecto*. Continuou, portanto, a mover-se de departamento em departamento dentro da Câmara. A intervenção necessária teria de continuar a esperar.



### **Conto 29º. Da articulação entre gestão e fiscalização 1**

**(Processo nº 7970/98)**

Os serviços responsáveis pela fiscalização são olhos da gestão no terreno. No entanto, são olhos que vêem apenas aquilo que estava predeterminado verem. Observam ao detalhe o cumprimento de todas as obrigações impostas no alvará e a boa execução do projecto. Mas não identificam falhas ou problemas associados a tudo o que não esteja expressamente fixado em regulamentos, planos ou projectos aprovados.

Neste processo, a gestão urbanística só se apercebe da enorme diferença de cotas criada entre o loteamento e o terreno vizinho mais de cinco anos após a emissão do alvará (com as obras de urbanização concluídas e a edificação em estado avançado), quando surge

um pedido de alteração ao loteamento com vista à construção de sub-caves nas habitações **[Conto 8º]**. Isto, apesar das várias vistorias efectuadas pela Divisão de Obras Municipais ao longo do processo. Certamente, estas atentas vistorias – que tiveram o cuidado de exigir a devida limpeza e vedação das áreas de cedência – terão visto o muro de suporte que divide os dois terrenos e que chega a ter 8,5 m de altura. Mas esta questão não foi sinalizada, porque em nada contrariava o projecto aprovado: o muro seguia a linha de divisão dos terrenos traçada na planta e não havia nada que falasse de cotas. A questão estava simplesmente omissa. E, assim, os olhos da gestão tornaram-se cegos face ao imprevisto.



### **Conto 30º. Da articulação entre gestão e fiscalização 2**

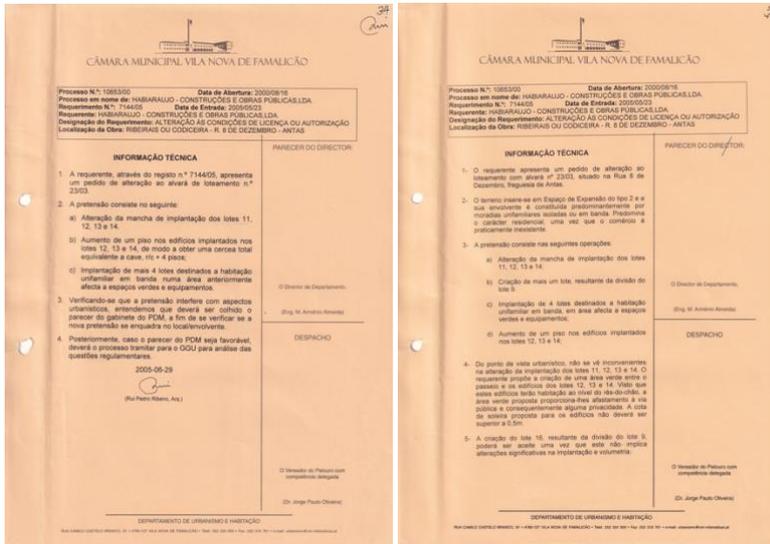
**(Processo nº 1162/85)**

A Divisão de Obras Públicas dá parecer negativo ao pedido de recepção das obras de urbanização pelo facto das baías de estacionamento não estarem pavimentadas. Em resposta, a requerente argumenta que tais obras não foram executadas por estar a considerar a substituição das baías de estacionamento por passeios, para melhor enquadramento e continuidade com a envolvente imediata, entretanto alterada, e que contava agora com passeios praticamente a toda a volta. A alteração acabou por ser aceite. Importa contudo sublinhar que, se não fosse o pedido de alteração do promotor, teria sido a Câmara Municipal a impor a execução das baías de estacionamento e, por essa via, a inviabilizar a continuidade dos passeios

entretanto iniciados; contrariando, assim, os seus próprios objectivos.

Guiar a acção municipal por protocolos assentes na verificação da conformidade com regulamentos, planos e projectos aprovados facilita a articulação entre os diferentes serviços municipais, mas dificilmente garante a articulação com o território cujas condições se alteram diariamente, por vezes de forma inesperada. Ao não estar envolvida no curso dos processos, ao não ter um maior conhecimento das intenções do planeamento e da gestão para as diferentes áreas do território, a fiscalização pode actuar no sentido de assegurar o cumprimento de regras, mas não no sentido de assegurar o cumprimento de objectivos.

**Das equipas de gestão de área**



### **Conto 31º. Da falta de um gestor responsável pelo processo**

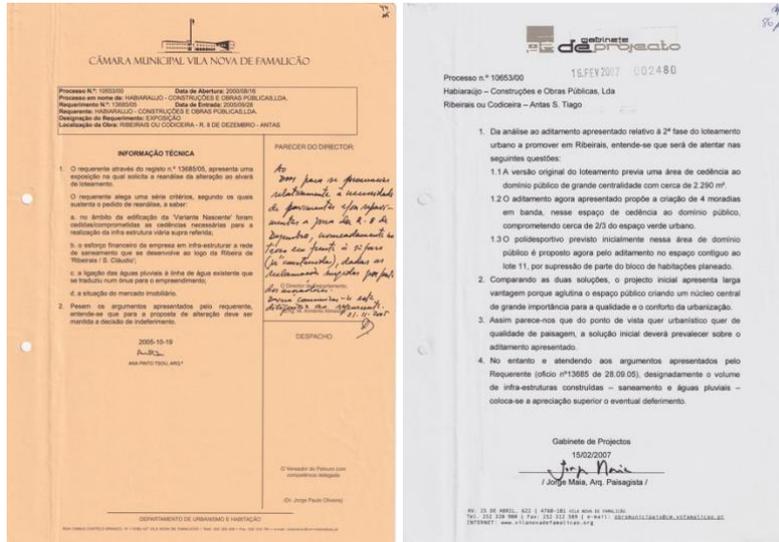
#### **(Processo n.º 10653/00)**

A falta de um gestor responsável por todo o processo e o hábito de enviar repetidamente os processos para diferentes gabinetes e divisões tendem a produzir pareceres contraditórios que pouco ajudam ao andamento dos processos.

A 23 de Maio de 2005 dá entrada na Câmara Municipal um pedido de alteração ao loteamento com o objectivo de aumentar a área de construção por razões de viabilidade económica – aumento de um piso nos blocos de habitação colectiva previstos e criação de uma nova banda de habitações num terreno inicialmente proposto como área de cedência para espaços verdes, entre outras alterações menores.

Em resposta ao pedido de alteração, surge parecer da gestão urbanística, assinado pelo Arq. A, no qual se verifica “*que a pretensão interfere com aspectos urbanísticos*” pelo que se decide enviar o processo para o Gabinete do PDM. O parecer do Gabinete do PDM,

assinado pelo Arq. B, considera que as alterações de implantação previstas poderão ser aceites (nomeadamente a implantação dos novos lotes na área de cedência), rejeitando, contudo, a proposta de aumento de um piso nos edifícios multifamiliares. Esta informação merece concordância do Chefe de Divisão da Gestão Urbanística, ainda que não tenha obtido Despacho do Vereador. Na própria informação determina-se o seu envio ao requerente, ainda que não esteja claro se a comunicação se fez. O pedido é levado a reunião de Câmara, acompanhado por exposição do Departamento de Urbanismo e Habitação assinada pelo Vereador Dr. C que, às reservas expressas pelo Gabinete do PDM, acrescenta que entende não ser de aceitar a nova implantação dada a redução de área de cedência que contempla. A pretensão é indeferida na reunião de Câmara. O requerente responde procurando argumentar em defesa da proposta apresentada, mas a gestão mantém a proposta de indeferimento



em nova informação técnica assinada pela Arq<sup>a</sup> D. Contudo, após duas reuniões com a Arq<sup>a</sup> E, identificada como “Técnico da Zona”, surge novo parecer, assinado por esta técnica, no qual se retorna à posição inicial do Gabinete do PDM: mantém-se a objecção relativa ao aumento do número de pisos, mas entende-se que a nova implantação poderá ser aceite. No seguimento deste parecer, dá entrada nova proposta que mantém a implantação proposta, mas agora sem o aumento de cêrcea inicialmente previsto. Esta proposta é enviada para apreciação pelo Gabinete de Projecto que, em parecer assinado pelo Arq. F, defende que “[c]omparando as duas soluções, o projecto inicial apresenta larga vantagem” considerando, por isso, que “a solução inicial deverá prevalecer sobre o aditamento apresentado”. O desenho antes acordado em reunião recebe, assim, proposta de indeferimento. Em reacção, surge nova informação técnica da gestão, assinada pela Arq<sup>a</sup> G, que resume a discordância: o pedido de alteração agora apresentado segue anterior parecer que considera poder ser de aceitar a

implantação proposta, no entanto tal implantação foi já indeferida em reunião de Câmara e recebeu agora parecer negativo do Gabinete de Projectos, colocando-se por isso a questão à consideração superior. À mão, por baixo do parecer, está escrito pela Arq<sup>a</sup> H, coordenadora da gestão: “Concordo com o parecer do Gabinete de Projectos”. Após nova reunião entre o requerente e a Câmara, desta vez representada pelo Director do Departamento Eng. I e pela Arq<sup>a</sup> G, ficou acordada a apresentação de novo aditamento, em que se diminui (ainda mais) as áreas de cedência mas altera os blocos de habitação colectiva para habitação unifamiliar em banda, mais consentâneo com a envolvente. A nova proposta recebe finalmente parecer favorável – depois de ter recebido pareceres contraditórios de seis técnicos municipais, para além da coordenadora da gestão, do director do departamento e do vereador. É possível que só parte destas informações tenham chegado ao requerente. De qualquer forma é clara a imagem de incoerência e contradição que decorre dos diferentes

The image shows two pages of a municipal process file from Famalicão. The left page (Fig. 52) is titled 'FAMALICÃO URBANISMO' and contains technical information for process number 10653/00. It details the project name 'HABITABILIDADE - CONSTRUÇÕES E OBRAS PÚBLICAS LDA', the location 'RIBEIRAS DO CODICERA - R. 8 DE DEZEMBRO', and a list of six technical points. The right page (Fig. 53) is titled 'Famalicão CONCELHO EM MOVIMENTO' and shows administrative decisions. It includes a 'PARECER DO DIRECTOR' section with handwritten notes and signatures, and a 'DESPACHO' section with a date of 2007-04-04 and a signature. The bottom of the page indicates the date '28 MAR 2007' and the status 'Processa-se em conformidade'.

critérios dos diferentes técnicos pelas mãos dos quais passa o processo. Neste caso, para além da multiplicação de vozes dissonantes, chegou a ser desenvolvida e apresentada uma solução que seguia o acordo estabelecido em reunião com a gestora responsável, e que foi depois indeferido por ter sido apreciado por outros técnicos; obrigando a nova negociação com prejuízo para o promotor.

Pode compreender-se, assim, a recorrente acusação, dirigida aos serviços municipais, de incoerência e multiplicidade de critérios. E se muitas vezes a queixa se foca na comparação entre diferentes processos, quando a questão

se verifica num mesmo processo ainda é mais complexa, inflacionando a incerteza que caracteriza todo o processo de urbanização, e minando a confiança na instituição.

Para contrariar esta inconstância parece haver apenas dois caminhos possíveis: ou a gestão assenta em critérios totalmente objectivos e explícitos – o que não só se tem verificado ser inviável como indesejável face à complexidade e diversidade dos contextos em que se actua – ou existe um único gestor de procedimento que concentre toda a comunicação com o requerente e garanta a uniformidade de critérios no tratamento de cada processo.

Fig. 52, 53 – Processo nº 10653/00. Pareceres de Fevereiro e de Abril 2007. Arquivo CM Famalicão.

**Dois exemplos de gestão falhados**



### **Conto 32º. História de um estudo urbanístico falhado**

#### **(Processo nº 1290/91)**

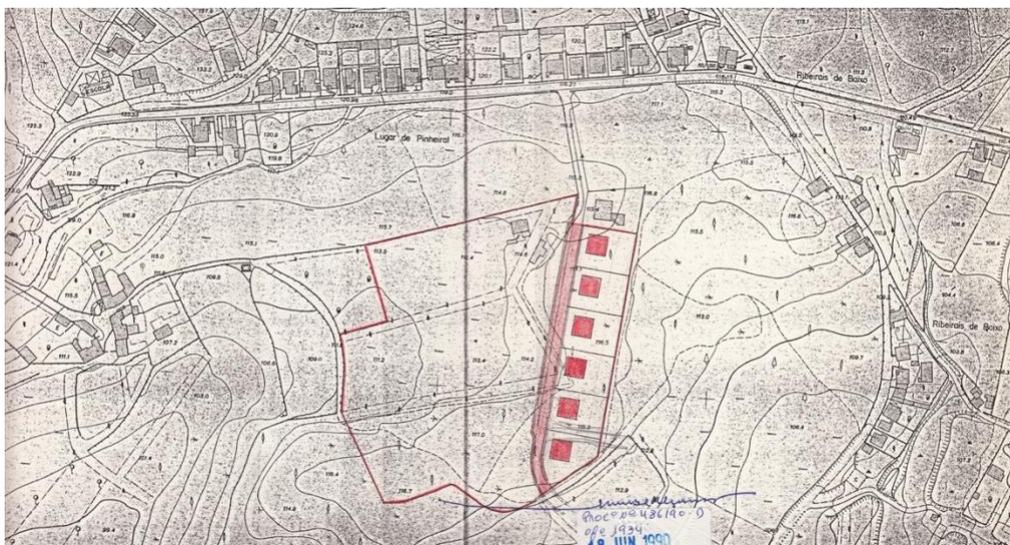
O loteamento apresenta uma conformação bastante comum: uma via única terminando em situação de impasse e pendurada de uma via estruturante existente, que dá acesso a um conjunto de habitações unifamiliares isoladas dispostas em linha apenas de um dos lados do novo arruamento. Interessava por isso analisar o processo que deu origem a elemento tão típico destes territórios. Percebe-se, no entanto, que o loteamento em causa é o único resultado da tentativa frustrada de implementação do estudo urbanístico para uma nova área de expansão.

Em 1989, o proprietário apresenta à Câmara Municipal um pedido de viabilidade visando a construção de seis habitações destinadas aos seus seis filhos, tendo-lhe sido comunicado *“que iria ser elaborado um plano de pormenor para o local, pelo que deveria aguardar a sua conclusão”* (tal como o próprio explica em exposição ao Presidente da Câmara com data de 31 de Julho de 1991). Desse modo, a operação passaria a

integrar uma estrutura urbana mais ampla e coerente.

Encontrava-se, à data, em desenvolvimento o PDM que viria a ser aprovado em 1994. O estudo urbanístico de Pinheiral-Ribeirais era um dos vários estudos de pormenor que se enquadrava na acção de planeamento em curso, e tinha por objectivo a promoção e desenho de uma área de expansão prioritária do núcleo central de Famalicão, com uma intensidade de construção significativa.

O desenvolvimento deste estudo contou com a colaboração dos vários proprietários abrangidos, nomeadamente o requerente do loteamento aqui em causa que facultou à Câmara todos os elementos necessários, em particular o levantamento topográfico do seu terreno, e viu a sua pretensão ser integrada na proposta desenvolvida pelos técnicos camarários. Depois de terminado, o estudo não foi transposto para Plano de Pormenor, nem sequer aprovado em reunião de Câmara.



Estabeleceu-se, no entanto, como instrumento de suporte à gestão urbanística.

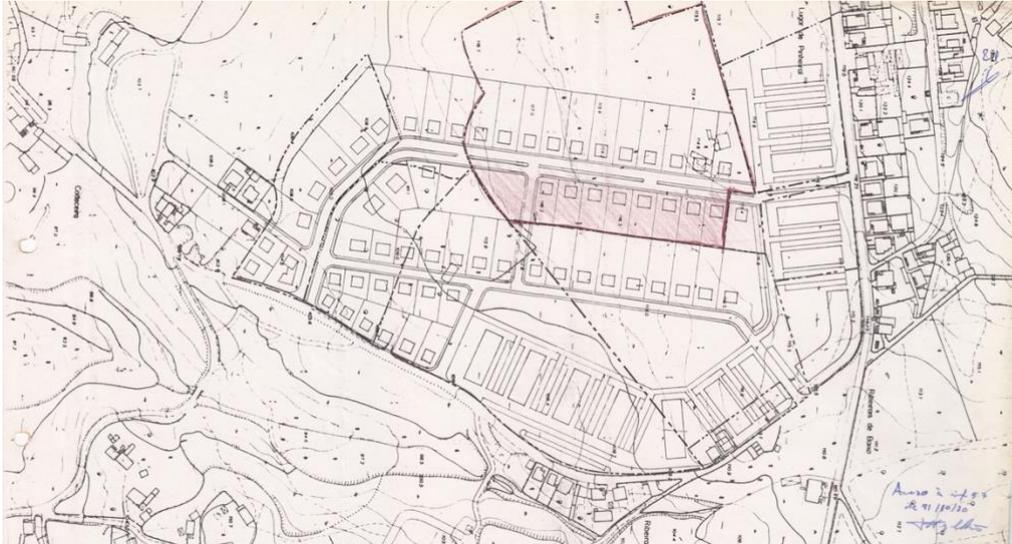
Os proprietários envolvidos começaram, então, a apresentar os pedidos de licenciamento relativos aos seus terrenos, seguindo o traçado estabelecido pelo município. Mas, ao contrário do que seria de esperar, o primeiro processo apresentado (para um bloco de habitação e comércio de 6 pisos) foi indeferido, com base em parecer negativo da Divisão de Saneamento Básico de 3 de Abril de 1991 que informava que o estudo urbanístico desenvolvido obrigaria à criação de redes de saneamento e de abastecimento de água, que a rede geral instalada na área não tinha capacidade para suportar.

O estudo urbanístico ficou assim posto em causa e, como consequência, a pretensão referente ao pequeno loteamento de seis casas que aqui nos ocupa, apresentada a 4 de Fevereiro de 1991, foi igualmente indeferida por despacho de 3 de Julho de 1991.

A posição dos técnicos da Câmara Municipal era clara. Tal como pode ler-se em posterior parecer técnico da Divisão de Planeamento e Gestão, que, aliás, não chegou a merecer despacho, “[s]e o referido estudo for definitivamente abandonado, o presente pedido de loteamento não tem qualquer lógica urbanística que o justifique, embora situado numa área de expansão do aglomerado, segundo a proposta do PDM, por não se inserir numa estrutura viária e de ocupação consistentes.” (16 de Outubro de 1991)

A posição do requerente, expressa em exposição dirigida ao Presidente da Câmara Municipal, datada de 31 de Julho de 1991, era igualmente clara. Considerava frustradas as suas legítimas expectativas, criadas pela própria Câmara através da elaboração no estudo urbanístico, para mais tratando-se de uma operação que não visava o lucro, mas apenas a doação de lotes para habitação própria aos seus filhos. Acrescentava ainda que, se o critério técnico apresentado parecia válido, quer para o abandono do estudo no

Fig. 56 – Processo nº 1290/91. Planta de síntese que acompanha o pedido de licenciamento do loteamento de Fevereiro 1991. Arquivo CM Famalicão.



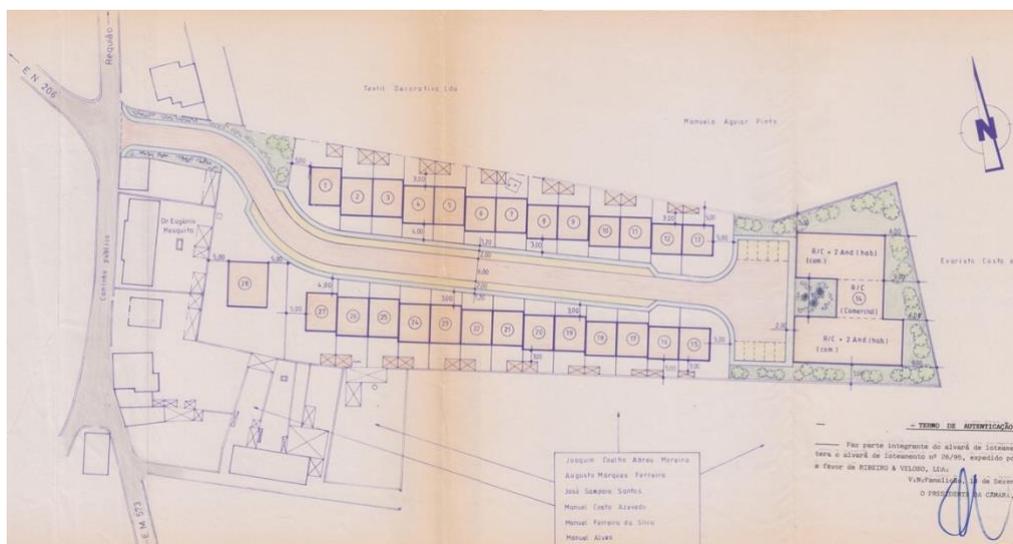
seu conjunto, quer para o já referido indeferimento do bloco de habitação, o mesmo não seria de aplicar ao caso em apreço. Isto porque, tal como confirmou a própria Divisão de Saneamento Básico, o abastecimento das seis habitações em causa não colocaria qualquer problema de sobrecarga à rede existente. E, mesmo no caso do necessário prolongamento da rede não se verificar conveniente, o facto de se tratar de lotes individuais de 1200 m<sup>2</sup> assegurava, face aos critérios vigentes à época, que cada lote tivesse autonomia, no que toca a abastecimento de água e saneamento, garantidos por meio de poço de captação e fossa séptica. A argumentação do requerente acabaria por ser aceite, sendo a pretensão

aprovada em reunião de Câmara a 8 de Junho de 1992.

A discussão deslocara-se, assim, de uma questão de coerência de desenho urbano para um debate em torno da legitimidade das expectativas criadas, direitos adquiridos e critérios técnicos. O traçado apresentado, resultante do estudo urbanístico entretanto inviabilizado, não voltaria a ser questionado.

O loteamento construído resulta, assim, como fragmento único – e que se diria insólito, não correspondesse ele a uma tipologia tão corrente – de um estudo urbanístico que tinha por objectivo combater uma urbanização feita pela soma de peças avulsas incapazes de construir um sistema coerente.

Fig. 57 – Processo n.º 1290/91. Planta do estudo urbanístico de Pinheiral Ribeirais, com inserção do loteamento, anexa a informação técnica de 30 Outubro 1991. Arquivo CM Famalicão.



### **Conto 33°. História de uma experiência de gestão interventiva falhada (Processos n° 6855/94 e n° 10780/00)**

O loteamento que corresponde ao processo de loteamento n° 6855/94 – com a designação comercial de Urbanização de Vilar – surge como elemento autónomo, pendurado numa via preexistente e estruturado por um único arruamento que termina em situação de impasse. A operação é composta por duas bandas de habitações, uma de cada lado da nova via, e rematada, no topo, por um edifício de maior escala. Porém, a futura continuação da estrutura não fica impossibilitada, dado o desenho em “T” com que se termina o arruamento. Como pode ler-se na memória descritiva que informa o pedido de licenciamento, “[a] situação de impasse e interioridade que se verifica no arruamento a construir junto ao lote n° 14, ficará com a continuidade garantida para Norte ou para Sul, quando da urbanização dos terrenos confrontantes [...]” (3 de Novembro de 1994). Não fica no entanto claro, da leitura do processo camarário, se tal solução é proposta do requerente ou se corresponde já a alguma forma de

interferência (não registada) da gestão urbanística.

A 14 de Março de 2000, pouco depois da conclusão das obras da Urbanização de Vilar, dava entrada na Câmara Municipal um Pedido de Informação Prévia (PIP) tendo por objecto uma nova operação de loteamento – processo n° 10780/00, que viria a receber a designação comercial de Residências Solverde – a edificar em terreno confrontante à primeira urbanização. Tratava-se de uma solução encerrada sobre si mesma, organizada no interior de um arruamento perimetral à parcela, com um acesso único a partir de uma via existente. A edificação organizava-se em duas bandas contínuas, em forma de “V”, definindo um espaço colectivo central, para o qual se abriam todas as habitações. O PIP incluía, para além da implantação claramente definida, desenhos das habitações à escala 1/100, demonstrando pouca abertura da parte do requerente para alterações relevantes.



A posição da gestão camarária era contrária a este encerramento. Aliás, as intenções da gestão para aquela área podem ser inferidas da análise da planta de localização que informa o PIP. Aí aparecem apontados, à mão levantada, a Urbanização de Vilar e um outro loteamento (processo n.º 167/96) localizado mais a norte que à data se encontrava em conclusão, também ele estruturado por um arruamento central terminando em situação de impasse, mas com previsão de prolongamento. O objectivo da Câmara Municipal passaria então pela ligação das três operações numa estrutura contínua.

Em resposta ao PIP, a Câmara Municipal propõe um estudo alternativo no qual mantém a estrutura inicialmente apresentada pelo requerente, impondo, no entanto, para além da fragmentação das bandas em volumes menores, a ligação à Urbanização do Vilar, assim como a um caminho de servidão existente a poente. De sublinhar que esta resposta não é acompanhada por quaisquer argumentos que justifiquem as opções

impostas, o que não quer dizer que estes não possam ter sido apresentados informalmente.

A 2 de Agosto de 2000, dá entrada o Pedido de Licenciamento, incorporando no projecto as ligações propostas. A reacção é imediata: no dia 24 do mesmo mês os moradores da Urbanização de Vilar redigem um abaixo-assinado opondo-se veementemente à ligação entre os dois loteamentos.

Dos argumentos expostos, interessa destacar o entendimento de que tal ligação deveria ter sido expressamente prevista aquando do licenciamento da Urbanização de Vilar.

Interessa também salientar a apreensão dos subscritores perante a alteração do ambiente urbano que resultaria da dita ligação. Neste sentido, defendem que com a nova solução “[s]erá alterada a tranquilidade e qualidade de vida de todos aqueles que nesta Urbanização habitam, estando já habituados ao sossego aliviando o stress que vão acumulando nos dias de trabalho”. Consideram também que “[o] tráfego automóvel irá por certo aumentar, causando mais poluição sonora e atmosférica, não esquecendo que também irá

Fig. 59 – Processo n.º 10790/00. Estudo proposto pela gestão urbanística, prevendo a ligação entre os dois loteamentos, Abril 2000. Arquivo CM Famalicão.



*condicionar as brincadeiras das crianças, por exemplo, andar de bicicleta e outros entretenimentos, que durante este tempo se habituaram a ter”. Estariam assim, no seu entender, postos em causa o sossego e a tranquilidade dos moradores, sublinhando ainda que “foi à procura de tranquilidade que as pessoas compraram as suas habitações neste local, se esse não fosse o motivo, com certeza que as habitações seriam no centro da cidade, junto dos estabelecimentos comerciais, do trânsito, etc., etc...”*

A Câmara Municipal reage considerando que os argumentos apresentados pelos moradores apontam para um entendimento daquele espaço enquanto domínio privado. Reafirma, por isso, que não só o arruamento é público, como *“o respectivo desenho foi já determinado com a intenção de ligação a uma futura proposta para os terrenos confinantes”*. Decide assim manter a ligação prevista, considerando que dessa forma se conseguiria *“dar continuidade à malha viária e evitar a criação de bolsas que aqui se repetem sistematicamente”* garantindo *“a articulação entre as diferentes intervenções”* (parecer de 7 de Novembro de 2000).

A resposta é um novo abaixo-assinado, de todos os moradores, mais violento. Defendem que, se a intenção inicial era de facto a de uma ligação futura, a Câmara Municipal *“deveria, na altura da aprovação do loteamento da Urb. de Vilar, fazer um estudo pormenor para esta área, coisa que não aconteceu. Não tendo sugerido esse mesmo plano pormenor, a Câmara aprovou o loteamento [...]”* (11 de Dezembro de 2000). Os subscritores colocam desta forma em causa uma gestão que vai reagindo às pretensões apresentadas sem que haja uma definição prévia, claramente expressa, aprovada e divulgada, da estrutura urbana a criar.

Os moradores declaram ainda a sua intenção de instaurar um processo judicial contra a autarquia, alegando que a ligação em causa obrigaria à eliminação de três lugares de estacionamento, fazendo com que o loteamento deixasse de cumprir o Regulamento do PDM. Em parecer técnico de 15 de Março de 2001, a Câmara contraria este argumento técnico, não constando do processo nenhuma nova reacção por parte dos moradores.



No entanto, a pressão dos moradores junto da Câmara Municipal terá continuado, como poderá confirmar-se em posterior exposição apresentada à Câmara pelo requerente, com data de 29 de Agosto de 2007, na qual se apresenta o resumo de todo o processo e onde se pode ler que “[n]o decorrer das obras de urbanização, houve novamente por parte dos moradores da Urbanização de Vilar, pouco interesse de ligação com o loteamento em construção. Pelo que, ficou acordado com o Sr. Vereador do Departamento de Urbanismo, que a Loteamar procederia ao encerramento do acesso à Urbanização de Vilar [...]”. E só assim se compreende que, na memória descritiva que informa o Aditamento do Pedido de Licenciamento do loteamento em questão, apresentado a 9 de Abril de 2003, se possa ler: “De acordo com as intenções dos serviços da Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão, foi eliminada a ligação do arruamento prevista a Norte, aumentando desta forma o número de lugares de estacionamento público”. O aditamento recebe parecer favorável logo no dia seguinte.

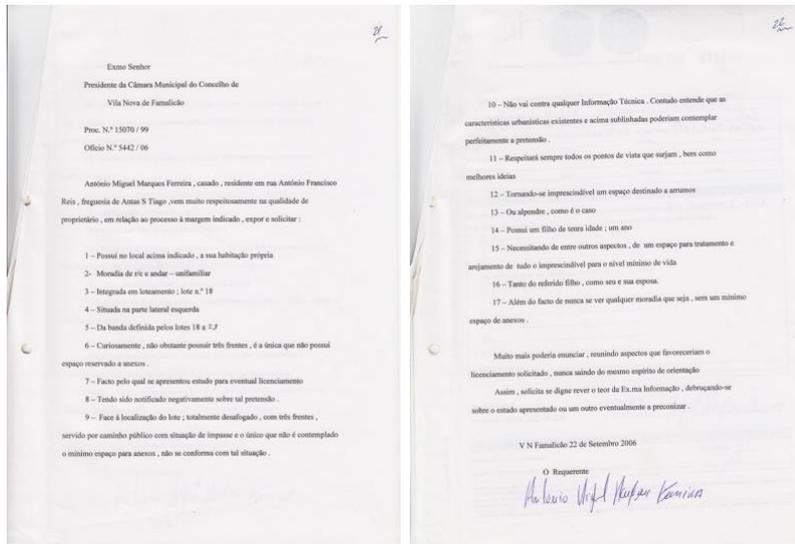
Em 2006, já com as obras do loteamento completamente terminadas, o promotor das

Residências Solverde requiere a transformação do empreendimento em condomínio fechado, tendo em conta que, não havendo agora uma ligação que justificasse o atravessamento do loteamento, ele poderia ser encerrado. Inicia-se então uma discussão que durará vários anos, opondo, de um lado, promotor e moradores e, do outro lado, a Câmara Municipal que requiere múltiplos pareceres técnicos e jurídicos com vista a sustentar a sua posição e a prolongar o processo. Cinco anos mais tarde, em Maio de 2011, a Câmara acaba por ceder e dar parecer favorável ao encerramento do loteamento.

Percebe-se, assim, como uma experiência de gestão urbanística interventiva, com vista à articulação de várias operações de promoção imobiliária privadas para construção de uma estrutura contínua e coerente, veio a resultar numa sucessão de empreendimentos autónomos, sem qualquer ligação física ou funcional entre si. Exactamente o oposto daquilo que se pretendia.

Fig. 61 – Loteamento Solverde (Processo nº10790/00). Um dos portões que encerra as ligações do loteamento à via pública. Fotografia do autor.

**Da relação entre município e outros actores**



### **Conto 34º. Das dificuldades de compreensão da acção municipal pelos particulares (Processo nº 15070/99)**

Esta é uma história que demonstra a difícil relação da gestão urbanística com os particulares, nomeadamente os conflitos gerados pelo desconhecimento de regulamentos e procedimentos, assim como pelo entendimento que os proprietários têm dos seus direitos.

A 1 de Janeiro de 2006 dá entrada na Câmara Municipal um pedido de alteração ao loteamento, pelo proprietário de um dos lotes. Ao contrário dos restantes lotes – todos de casas em banda de características similares –, neste caso o projecto de loteamento não previa possibilidade de construção de um anexo à habitação. Isto porque o terreno irregular levou a que aquele logradouro tivesse uma área muito reduzida, impossibilitando a construção de anexo que garantisse os necessários afastamentos e áreas permeáveis. Contudo, o proprietário havia construído ilegalmente um telheiro cobrindo todo o logradouro, tendo por isso sido intimado a

regularizar a situação. Apresentava agora proposta de uma nova cobertura, de menor área, cobrindo parte do logradouro em toda a sua profundidade (desde a fachada tardoz até ao limite do terreno) numa largura de cerca de dois terços da largura da casa.

Como pode ler-se na memória descritiva do pedido de alteração ao loteamento (Dezembro de 2005), a construção indevida justificava-se pelo desconhecimento das regras:

*“Sem a devida licença de construção, por desconhecer tal imposição, procedeu à construção de uma cobertura ao nível do r/c, totalmente aberta e desafogada. / Tendo submetido projecto para licenciamento da mesma, através de Exmo Ofício da Câmara Municipal é solicitado a alteração da função do respectivo lote para apreciação.”*

A fundamentação da pretensão assenta na comparação com os restantes lotes, considerando este lote menosprezado sem razão aparente. É uma questão de justiça:

*“Consultando o quadro Sinóptico do loteamento verifica-se que o mesmo não contempla espaço para anexos, marginalizando o mesmo sem razão aparente./ Verifica-se de igual modo que lotes comparativos possuem uma área de anexos equiparada à área que no presente projecto se solicita.”*

Defende-se ainda que a pretensão não põe em causa o loteamento no seu conjunto, pelo que deverá ser aceite:

*“Entende-se ser de referir que a alteração é totalmente aceite no quadro conjunto pois a mesma não fere o teor existencial do loteamento, [...]”*

Em parecer técnico com data de 22 de Maio de 2006, a gestão indefere a pretensão com a seguinte argumentação:

*“Analisada a pretensão, entendemos que a implantação agora proposta não se mostra favorável, tendo em conta que não é garantida uma adequada integração no local, comprometendo as características urbanísticas existentes, nos aspectos da estética, condições de salubridade e segurança de todas as edificações directa e indirectamente afectadas.”*

Para quem, como era aparentemente o caso, tem pouco ou nenhum conhecimento da

regulamentação urbanística em vigor e interpreta o sucedido como uma questão de injustiça, a argumentação apresentada não ajuda a esclarecer a razão da resposta negativa. E sem compreender a razão pela qual lhe é vedada a possibilidade de possuir espaço para arrumos, que considera necessário, o requerente não se conforma e apresenta resposta onde fica patente a sua frustração:

*“9- Face à localização do lote; totalmente desafogado, com três frentes, servido por caminho público com situação de impasse e o único que não é contemplado o mínimo espaço para anexos, não se conforma com tal situação.*

*10- Não vai contra qualquer Informação Técnica. Contudo entende que as características urbanísticas existentes e acima sublinhadas poderiam contemplar perfeitamente a pretensão.*

*11- Respeitará sempre todos os pontos de vista que surjam, bem como melhores ideias*

*12- Tornando-se imprescindível um espaço destinado a arrumos*

*13- Ou alpendre, como é o caso*

*14- Possui um filho de tenra idade; um ano*

*15- Necessitando de entre outros aspectos, de um espaço para tratamento e arejamento de tudo o imprescindível para o nível mínimo de vida*

*16- Tanto do referido filho, como seu e sua esposa.*

*17- Além do facto de nunca se ver qualquer moradia que seja, sem um mínimo de espaço de anexos.”*

Fica assim declarado o direito básico de um homem aos seus arrumos.

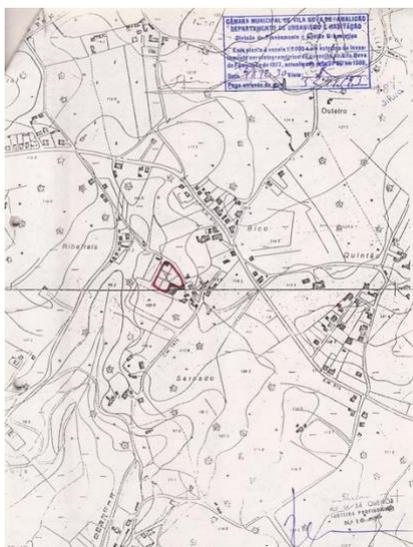
Nesta resposta, o requerente deixa clara a sua disponibilidade para discussão com os serviços no sentido de encontrar a melhor solução para o caso. No entanto, a única resposta que obtém é a reafirmação do indeferimento, tornado agora definitivo. Porém, não consta do processo nenhuma acção sequente de reversão da situação existente.

O que aqui se percebe é a difícil relação da Câmara Municipal com os particulares e, em especial, a incompreensão de grande parte dos particulares face à regulação da edificação. A situação espelha um conflito de interesses. De um lado, o interesse particular do requerente a ter um espaço de arrumos fica explícito e claro. Do outro lado, os interesses colectivos

representados pelos serviços municipais nunca chegam a ser explicitados ou explicados. Que valores se defendem e porque se devem sobrepôr à necessidade de ter uns arrumos? E se esses valores são assim tão mais importantes do que os interesses do proprietário, por que razão a Câmara não impõe a demolição do telheiro existente?

Uma posição mais disponível dos serviços municipais, uma maior atenção e explicação dos impactos daquela intervenção, um maior empenho em encontrar alternativas, ou até em impor o cumprimento estrito da lei, mesmo não resolvendo esta situação em particular, poderia favorecer um progressivo entendimento daquilo que está em causa por parte da população.

Deste modo, compreende-se que o requerente continue sem perceber a razão de não o deixarem ter um anexo como todos os outros. Será certamente uma questão de injustiça, com a qual, como o próprio afirma, não se conforma. E tanto não se conforma que o certo é que o coberto inicial, que cobre a quase totalidade do logradouro, lá continua.



**Conto 35°. Da dificuldade de compreensão dos deveres pelos particulares 1**  
**(Processo nº 2752/94)**

O projecto de loteamento apresentado colhe parecer negativo (1 de Junho de 1994) dado não se prever a construção de passeios, a cedência de terreno para espaços verdes ou equipamento, nem o alargamento de uma das vias perimetrais de modo a assegurar a continuidade do perfil existente de ambos os lados (ainda que pouco à frente a via voltasse a ser estrangulada). Em resposta, a requerente recusa-se a cumprir tudo o que lhe é pedido, com excepção das áreas de cedência: não aceita fazer as cedências, mas aceita pagar as correspondentes taxas compensatórias (exposição de 8 de Fevereiro de 1995). Argumenta que os lotes não são para venda mas para uso dos herdeiros, que os custos são demasiado elevados para as suas capacidades financeiras, e que a pequena dimensão do terreno não permite a cedência de mais espaço, seja para passeios, seja para áreas verdes, seja para maior alargamento dos caminhos. Questiona também a pertinência de algumas das imposições da CM por

comparação com o que se passa na envolvente, como no caso dos passeios, “*por não existirem em casos idênticos*”; ou simplesmente por desacordo, como no caso do alargamento da via: “*Com o alargamento da via do lote nº 5 iríamos ter uma largura exagerada o que [existe] actualmente é aceitável.*”

A 1 de Maio de 1995 surge novo parecer dos serviços técnicos onde se pode ler: “*Em face da exposição apresentada pela requerente e das questões aí referidas somos da opinião que o pedido de loteamento possa ser aprovado mediante o pagamento do valor equivalente à área de terreno que teria de ser cedida para área verde e equipamento.*”

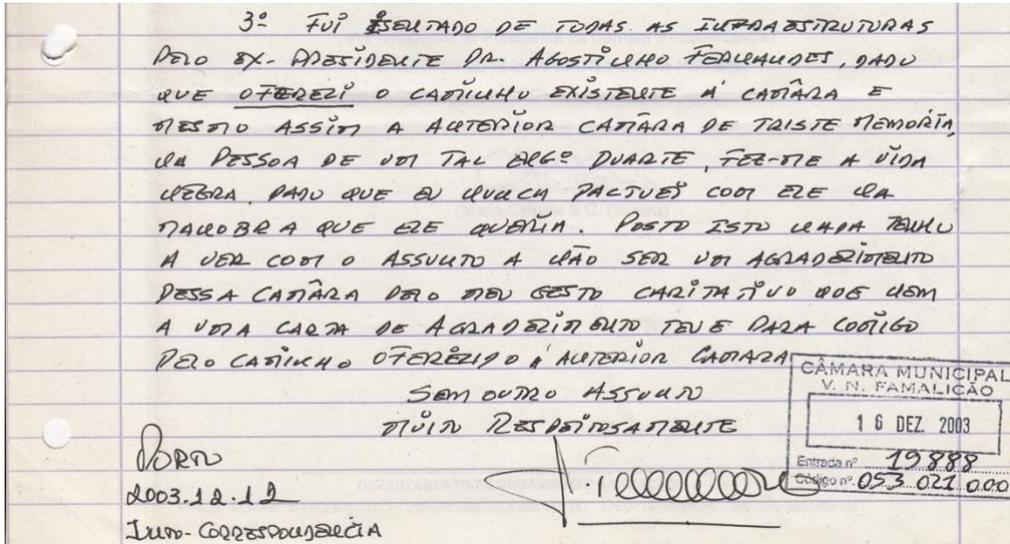
Ou seja, a Câmara Municipal faz uma série de exigências, a requerente responde que preferiria não cumprir essas exigências e a Câmara aceita esse pedido. Ora, se bem que por trás do que aqui ficou escrito possa ter havido negociação mais profunda, o certo é que este tipo de decisão acaba por descredibilizar a posição dos serviços



municipais. Se há uma razão para as exigências serem impostas, elas devem ser cumpridas; se não há razão suficiente que as sustente, não devem ser requeridas.

Uma vez mais a ideia que passa é a de que a posição da autarquia carece de sustentação clara. E, uma vez mais, isso tem a ver com a dificuldade no estabelecimento de modelos claros e consensuais a seguir nestes territórios:

por que é que se deveria ampliar as ruas para 8 m ainda por cima sem conseguir garantir a sua continuidade?; por que é que se deveria colocar passeios, sem que isso corresponda a um sistema coerente capaz de cobrir toda uma área?; etc.



### **Conto 36º. Da difícil compreensão dos deveres pelos particulares 2**

(Processo nº 1565/92)

A via estruturante do loteamento é executada pela Brisa (no processo de restituição de uma ligação viária cortada pela construção da A3), em terreno cedido para esse efeito a título gratuito pelo proprietário, antes do início do processo de loteamento [Conto 22º]. Por isso, este caso é algo dúbio no que toca às responsabilidades dos envolvidos, mas muito eloquente na sua expressão:

*“Mais uma vez venho pedir uma resolução para o meu assunto, que é a pavimentação do caminho que eu ofereci a essa Câmara [...] Entendo ser mais que justo e correcto da minha parte que a Câmara proceda comigo como eu procedi com a Câmara, colaborando.”*  
(Carta endereçada pelo requerente ao Presidente da Câmara Municipal, 5 de Julho de 1995)

Em carta posterior, com data de 16 de Dezembro de 2003, o promotor volta a referir que *ofereceu* (voltando a sublinhar a palavra) o dito caminho acrescentando que “[...] nada tenho a ver com o assunto a não ser um agradecimento

*dessa Câmara pelo meu gesto caritativo que nem uma carta de agradecimento teve para comigo pelo caminho oferecido [...]”*

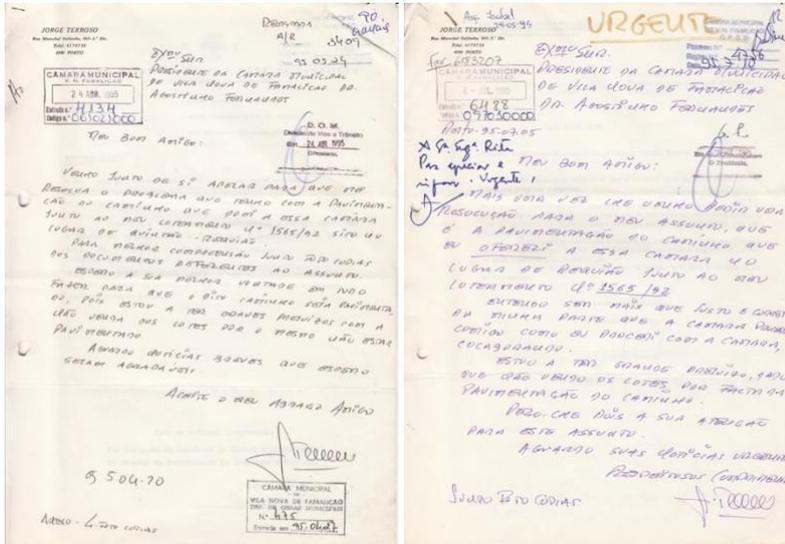
Esta ideia de que a cedência de terreno é uma “oferta”, espécie de caridade em troca da qual se espera ficar nas boas graças do município, é uma ideia recorrente em vários processos. E surge de um modo ainda mais evidente nos casos em que essas cedências de terreno se destinam a efeitos concretos e conhecidos. Ou seja, quando servem também necessidade explícita do município ou outra entidade – como, em boa verdade, deveria ser sempre o caso dos terrenos que se transferem para o domínio público, ainda que nem sempre isso seja assim entendido.

Neste caso em particular, a ideia de *oferta* e da boa vontade do proprietário saiu reforçada pelo facto da cedência ter ocorrido fora do processo de loteamento, ainda que, depois, o promotor tenha sido recompensado e até de forma exagerada: aquando do loteamento

ficou isento de obras de urbanização, áreas de estacionamento, cedências para espaços verdes e equipamentos.

Contudo, o que aqui interessa não é a análise deste caso, mas a eloquência com que ele expressa essa ideia de que a cedência de terreno corresponde a uma oferta. Uma ideia

comum a tantos processos e que revela bem as diferentes interpretações que proprietários e legislador têm da participação dos promotores na estruturação do território e na construção do sistema de espaços colectivos.



**Conto 37º. Das relações pouco formais dos particulares com a Câmara (Processo nº 1565/92)**

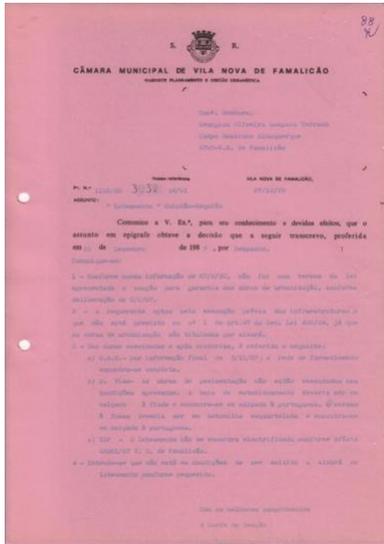
Muitas vezes, ao não verem as suas intenções aprovadas pela gestão, os requerentes procuram interceder junto de outros interlocutores e o registo técnico mistura-se com o pessoal.

Neste processo, estão inseridas no processo duas cartas, datadas de 20 de Abril de 1995 e de 5 de Julho de 1995 directamente endereçadas ao Presidente da Câmara, manuscritas e em tom pessoal, que se iniciam pela fórmula “*Meu bom amigo*”, terminando uma delas com “*Aceite o meu abraço amigo*”.

Contudo, o registo que parecia demonstrar longa amizade e confiança revela-se enganador. Em carta posterior, e já após a saída do então presidente do cargo que ocupava, o tom referente à anterior administração é amargo e marcado por profunda desconfiança:

*“Fui isentado de todas as infra-estruturas pelo ex-presidente Dr. Agostinho Fernandes, dado que ofereci o caminho existente à Câmara e mesmo assim a anterior Câmara de triste memória, na pessoa de um tal Eng. Duarte, fez-me a vida negra, dado que eu nunca pactuei com ele na manobra que ele queria.”*  
(16 de Dezembro de 2003)

Não se pretende aqui tecer qualquer comentário à razão ou pertinência das alegações feitas pelo requerente. Pretende-se, sim, salientar o que estas cartas revelam do modo como os processos de urbanização e os meandros da decisão e da acção municipais são entendidos por muitos dos envolvidos e parte da população em geral: um jogo de relações e interesses pessoais que pouco tem a ver com critérios técnicos ou urbanísticos, até porque esses parecem ser pouco claros e compreensíveis.



### **Conto 38º. Da duplicação dos canais de informação**

**(Processo nº 1162/85)**

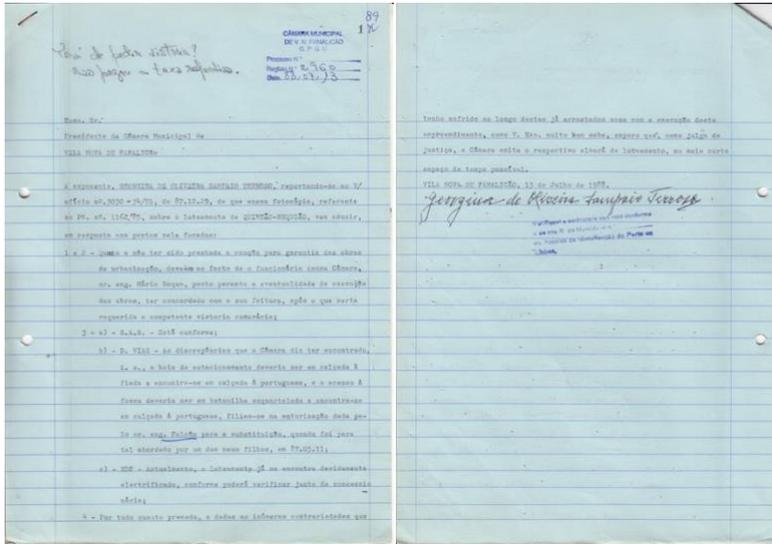
Depois de aprovada a solução de loteamento apresentada, a Câmara Municipal requer a caução para emissão de alvará de loteamento. Sem ter apresentado a dita caução, a requerente apresenta declaração, a 5 de Junho de 1987, informando que iria iniciar as obras de urbanização de acordo com o aprovado. Em resposta, a Câmara informa que tais obras só poderão começar após emissão de alvará, para o que se exige, antes, apresentação de caução. No mesmo dia, a requerente apresenta na Câmara uma declaração informando que as obras já estão concluídas, requerendo vistoria para entrega das obras de urbanização ao município.

Depois de feitas as vistorias (e para além de uma questão com as instalações eléctricas, tratada directamente com a entidade responsável) a Câmara nega a emissão de alvará, justificando que as obras de pavimentação teriam sido executadas de modo desconforme com o aprovado (no que toca ao

tipo de pavimento seleccionado) e que o processo tinha decorrido de modo irregular, dado não se ter procedido à apresentação da caução e emissão do alvará antes do início das obras.

A resposta da requerente é esclarecedora: *“discrepâncias que a Câmara diz ter encontrado”* no que toca aos pavimentos *“filia-se na autorização dada pelo sr. eng. Falcão para a substituição, quando foi para tal abordado por um dos meus filhos, em 85.05.11”*. E *“[q]uanto a não ter sido prestada a caução para garantia das obras de urbanização, deve-se ao facto de o funcionário dessa Câmara, sr. eng. Mário Roque, posto perante a eventualidade da execução das obras, ter concordado com a sua feitura, após o que seria requerida a competente vistoria camarária.”* (13 de Julho de 1988)

Como é natural, não é possível avaliar a exactidão das informações prestadas pela requerente. Mas fica claro o conflito que pode advir da multiplicação de canais e interlocutores junto dos requerentes, e da

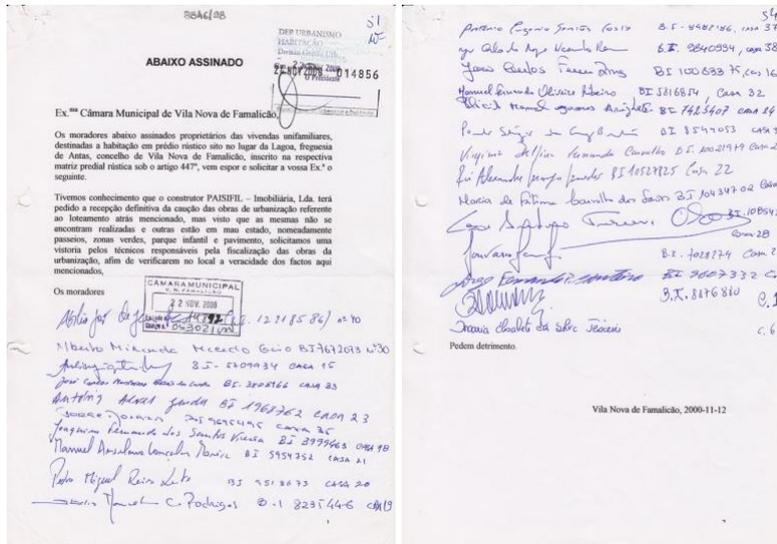


informalidade dessas relações. Percebe-se sobretudo de que modo tais conflitos prejudicam o andamento dos processos e põem em causa a confiança entre particulares e Câmara já muitas vezes melindrada por diversas questões. É isso que se percebe pelo modo como a requerente termina a sua resposta:

*“Por tudo quanto precede, e dadas as inúmeras contrariedades que tenho sofrido ao longo destes já arrastados anos com a execução deste empreendimento, como V. Exa. muito bem sabe, espero que, como julgo de justiça, a Câmara emita o respectivo alvará de loteamento, no mais curto espaço de tempo possível.”*



**Da dificuldade em defender os interesses dos residentes**



**Conto 39º. Da pouca consideração pelas reclamações dos moradores e da incapacidade para impor a boa execução das obras (Processos nº 167/96 e nº 14429/00)**

A 16 de Novembro de 2000, o promotor do loteamento associado ao Processo nº 167/96 requereu a recepção definitiva das obras. Tomando conhecimento de tal intenção, 24 moradores do loteamento apresentaram, a 22 de Novembro de 2000, um abaixo assinado pedindo à CM que não aceitasse receber as ditas obras de urbanização, alegando que “[...] as mesmas não se encontram realizadas e outras estão em mau estado, nomeadamente passeios, zonas verdes, parque infantil e pavimento [...]”. A resposta ao abaixo-assinado, que entretanto ficara esquecido, surge apenas a 19 de Abril de 2001. Nessa resposta, a Câmara limita-se a informar que recebera já as obras a 30 de Novembro de 2000.

No Processo nº 14429/00 encontra-se uma história similar. Quando tomam conhecimento da intenção do município de proceder à recepção definitiva das obras, 15 dos 16 proprietários do loteamento apresentam um

abaixo-assinado pedindo à Câmara para não aceitar as obras por estas se encontrarem em mau estado e porque “[c]onsultado o processo Camarário constata-se que os arranjos exteriores da urbanização não se encontram executados de acordo com o projecto licenciado, verificando-se várias incongruências [...]” (18 de Agosto de 2006).

Estas incongruências já haviam sido notadas pelos serviços municipais que, por isso, haviam indeferido as primeiras tentativas do promotor de obter a Recepção Definitiva das obras de urbanização, intimando-o a corrigir as desconformidades. O promotor havia resolvido a desconformidade da forma mais simples que encontrou: em vez de alterar a execução, alterou o projecto. E não o alterou por via de um pedido de alteração ao loteamento mas pela simples apresentação de telas finais que correspondiam à solução efectivamente construída (26 de Julho de 2006); telas finais essas que foram aceites pela



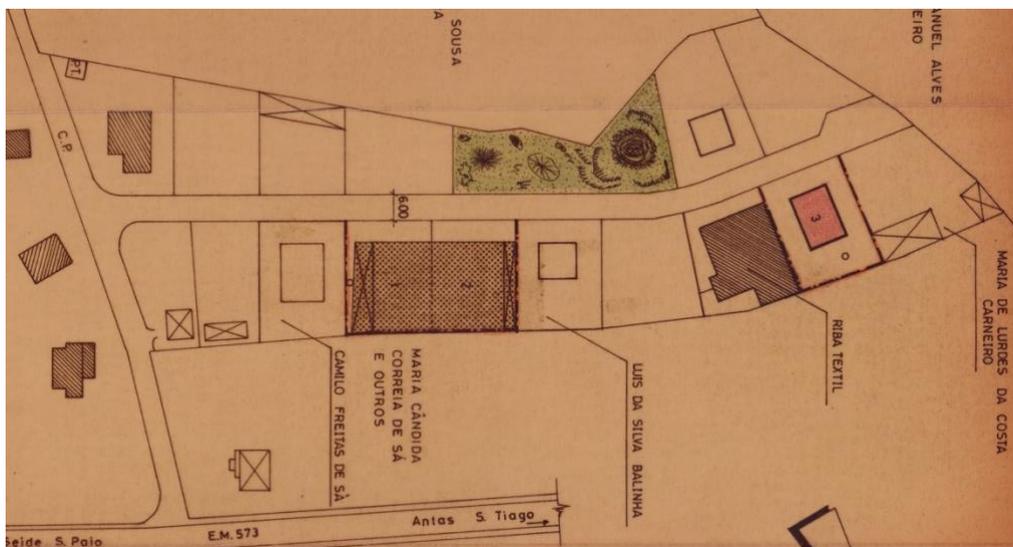
gestão. Quando o abaixo-assinado dá entrada na Câmara, o cerne da reclamação – a desconformidade – estava ultrapassado. A Câmara limita-se a informar os moradores de tal facto e aceita a Recepção Definitiva das obras a 27 de Outubro de 2006.

Nestes casos, como noutros, a Câmara Municipal demonstra a sua dificuldade em impor a boa execução dos projectos aprovados. Mais do que isso, com a sua actuação, a Câmara fere a confiança que os munícipes depositaram nela enquanto garante dos seus interesses.

Os moradores adquiriram as habitações tendo em conta um projecto aprovado pelo município, e tendo em consideração que a Câmara seria entidade fiscalizadora e garantia de que a obra seria executada de acordo com o

projectado. Ao não assegurar a cabal execução dos projectos – em grande parte para não entrar em conflito com os promotores com quem tem uma relação mais directa – e ao dar pouca importância às reclamações apresentadas, a Câmara põe em causa a sua relação com os moradores, que se sentem lesados nos seus interesses e afastados do processo.

Na verdade, a Câmara põe em causa a sua relação com todos os munícipes, que deixam de poder vê-la como entidade capaz de conferir confiança aos processos de transformação urbana, de defender os seus interesses colectivos, de os envolver na definição e construção do seu território.



#### **Conto 40°. Da incapacidade em gerir conflitos de interesses**

**(Processo nº 812/87)**

A 27 de Maio de 1996 é apresentado à Câmara Municipal um pedido de alteração ao alvará do loteamento para ampliação de um pavilhão industrial existente que ocupa dois dos lotes. Segundo o requerente, a fábrica – uma confecção cuja produção se destinava essencialmente a exportação e que daria trabalho a cerca de 1000 operários – necessitaria de ser ampliada para que pudesse continuar a laborar. A nova mancha de ocupação proposta alargava-se a praticamente toda a superfície dos lotes não cumprindo os afastamentos obrigatórios nem aos vizinhos nem ao eixo da via. Recebe por isso parecer negativo da gestão municipal, no dia 31 do mesmo mês.

Face à pressão do requerente, surge novo parecer a 1 de Julho que volta a apontar as irregularidades da pretensão e seus efeitos negativos, ao mesmo tempo que menoriza esses efeitos tendo em conta tratar-se de uma área “manifestamente desordenada” e cuja mancha

de ocupação era já “elevada face à envolvente e ao comumente aceite”, optando por isso por colocar a questão à consideração superior, tendo em conta que “para além de questões meramente técnicas se levantam questões de natureza económica e social”. O processo vai então a reunião de Câmara onde é aprovado por unanimidade “atentas as razões de ordem económica” (acta da reunião).

Como reacção, surgem reclamações por parte de três vizinhos, o que faz com que o assunto volte a ser apreciado em reunião de Câmara a 13 de Janeiro de 1997, sendo informado por novo parecer da gestão que sublinha um conjunto de irregularidades da pretensão que antes não tinha sido apontado – não cumprimento da regra dos 45°, ocupação do lote superior a 60% que contraria o PDM, uso industrial numa área onde tal uso não é permitido (o que, mesmo tratando-se de uma ampliação de uso já existente, se considera desaconselhável). A mesma Câmara que havia

Valdemar Oliveira Andrade  
516116 REGISTO N.º  
Câmara - Alameda Veríssimo  
Alteração (documentos)

PARECERES	DESPACHO
1. O pedido de alteração ao loteamento, requerido, em algumas condições de deferimento por o edifício proposto não garantir os constrangimentos vizinhos o apartamento fixado no art. 6.º do R.º 5.º/6.º e não respeita também o apartamento do eixo do caminho estabelecido na traç. n.º 2110.	Dr. A. J. Junt H. J. Junt Altoleixo
31/5/96	f
U.º	

e) - O requerente justifica a pretensão no facto de necessitar com urgência de ampliar a área fabril por forma a conseguir fazer face a compromissos assumidos que implicam o aumento do número de postos de trabalho;

f) - Trata-se de uma indústria de confecção que fabrica vestuário desportivo, destinado a exportação, que neste momento de acordo com informações do proprietário dá trabalho a 1000 operários.

Em face do referido, considerando que para além das questões meramente técnicas se levantam questões de natureza económica e social, considerando o carácter precário da ampliação, coloca-se o assunto à consideração superior.

No caso da Câmara Municipal vir excepcionalmente, a deferir a pretensão do requerente deverá ficar esta sujeita ao registo da obrigação assumida e referida na alínea d) desta informação."

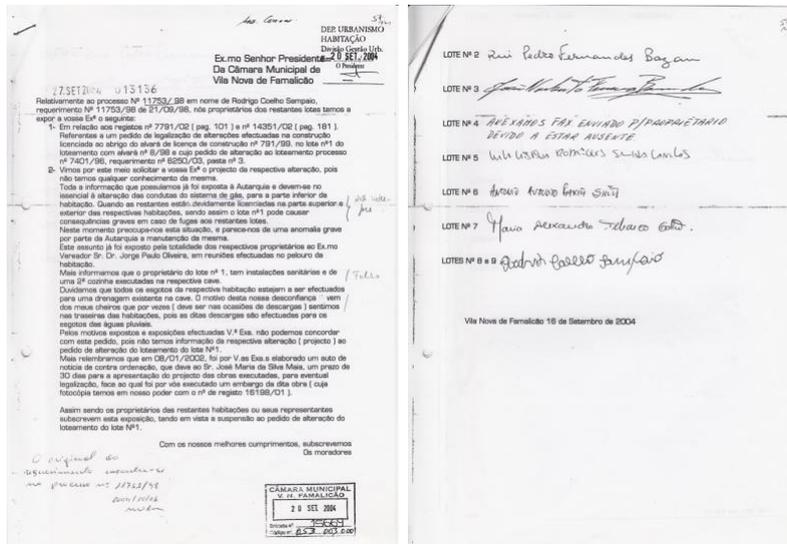
\_\_\_\_\_APRECIADO O ASSUNTO E ATENTAS AS RAZÕES DE ORDEM ECONÓMICA REFERIDAS, A CÂMARA DELIBEROU POR UNANIMIDADE APROVAR A ALTERAÇÃO AO ALVARÁ, DEVENDO O REQUERENTE APRESENTAR DOCUMENTO AUTÉNTICO QUANTO À RENUNCIA DE INDEMNIZAÇÃO REFERIDA NA ALÍNEA D). \_\_\_\_\_

aprovado a ampliação por unanimidade, parece agora querer indeferi-la. Envia, para tal, a questão ao departamento jurídico que, no entanto, informa que, tendo a ampliação sido aprovada, não seria agora possível alterar a decisão.

E assim, dada a delicadeza da situação, a autarquia opta por ir adiando sucessivamente a alteração ao alvará e a aprovação do projecto de arquitectura; ao mesmo tempo que a construção foi avançando até porque, como o requerente sempre disse, a ampliação era urgente. A alteração ao alvará só seria assinada a 25 de Setembro de 2000, após novo parecer jurídico que lembra que a decisão não pode continuar a ser adiada e que *"a administração tem o dever de se pronunciar sobre todos os assuntos da sua competência que lhe sejam apresentados pelos particulares"* (9 de Março de 1999). A alteração

será, assim, aprovada mais de quatro anos após ter sido pedida.

Quando aprova a ampliação da unidade industrial, a Câmara não só põe em causa os seus próprios regulamentos, que incumprir, como fere a relação de confiança com aqueles que, legitimamente, se sentem atacados nos seus direitos, nomeadamente os vizinhos que apresentam a reclamação. Quando a Câmara pretende voltar atrás na aprovação, demonstra leveza na tomada de decisão inicial. Quando a Câmara decide não decidir e vai adiando o processo, coloca uma vez mais em causa a relação de confiança com os particulares (tanto o requerente como os vizinhos). O resultado foi a ampliação ilegal do pavilhão perante a incapacidade da Câmara para actuar.



### **Conto 41º. Da incapacidade para agir coercivamente**

(Processo nº 7401/96)

O loteamento apresenta problemas no saneamento, constituído por fossas sépticas individuais. Face à reclamação dos moradores, a Câmara intima repetidamente o promotor a corrigir o problema. Perante a sua inacção, determina a posse administrativa do loteamento, com vista a accionar a caução.

Contudo, a posse administrativa não chega a ser executada. Logo de seguida, os serviços municipais consideram que, em vez de corrigir o sistema de fossas sépticas, seria mais operativo esperar pela construção e entrada em funcionamento da rede de saneamento prevista para aquela área; e quando ela finalmente é executada procuram chegar a um acordo com o proprietário para proceder à ligação do loteamento à rede. O certo é que a primeira reclamação foi apresentada a 11 de Dezembro de 2001 e a entrada em funcionamento da rede de saneamento estava prevista para Agosto de 2005, nunca ficando claro se tal foi cumprido ou não.

Logo em 2001, quando fazem a reclamação, os moradores apontam como possível causa dos problemas de saneamento a construção ilegal, num dos lotes, de uma cave e garagem impermeabilizando a totalidade da superfície do lote. Na sequência da reclamação, a obra é embargada e o proprietário é obrigado a regularizar a situação. Para tal, tenta legalizar a construção, apresentando um pedido de alteração ao alvará de loteamento; tentativa inviabilizada pela oposição expressa de todos os restantes proprietários (no quadro do número 3 do artigo 27º do RJUE). O pedido de alteração é, assim, indeferido, determinando-se a demolição da construção, a ser feita pelo proprietário; caso contrário, a Câmara procederia à demolição às custas do proprietário. Nove meses mais tarde, a fiscalização verifica que a demolição não havia sido feita.

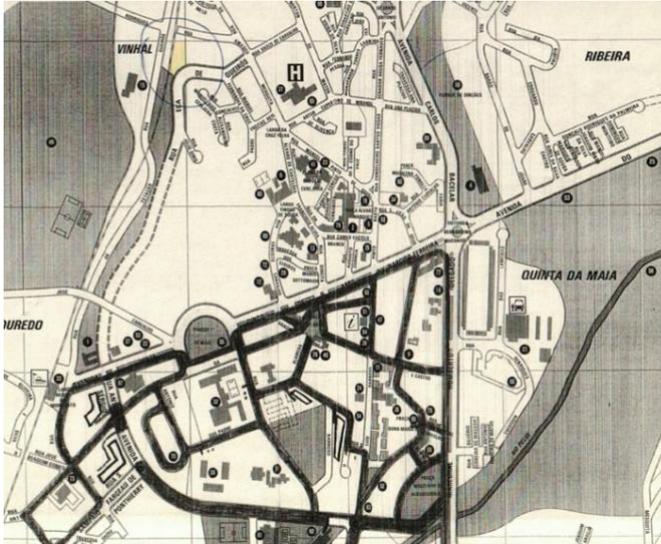
Neste ponto, os serviços municipais optam por reavaliar o processo. Procuram



argumentos para anular a posição dos restantes proprietários e legalizar a obra. Não se verificando juridicamente possível, retomase o processo como se não tivesse havido anterior decisão de demolição. Uma vez mais informa-se o proprietário do indeferimento; uma vez mais ele não responde; uma vez mais envia-se o processo para a fiscalização para averiguar a situação existente e avançar com o processo de demolição. A primeira reclamação surge em 2001, a demolição é determinada a 21 de Setembro de 2005, e volta a ser

determinada a 11 de Maio de 2007. O processo é encerrado a 23 de Dezembro de 2008 sem que a demolição seja feita. A construção ainda lá está.

Neste processo como noutros, sempre que a Câmara opta por uma acção coerciva o processo pára: ou fica abandonado, ou se multiplicam acções dilatórias em busca de argumentos para uma alteração da decisão inicial.



**Conto 42º. Da relação entre Município e moradores 1**  
**(Processo nº 810/86)**

A Rua Eça de Queirós desenha o limite poente da Urbanização do Vinhal. A rua termina em impasse, servindo apenas o loteamento, que se desenvolve em torno de um pequeno e bucólico parque público. No entanto, a Rua Eça de Queirós estava pensada como parte de uma circular interna da sede do município. Para tal, deveria ser prolongada, encontrando a Avenida 25 de Abril junto à estação ferroviária, num percurso paralelo à linha de caminho-de-ferro. Pelo menos, era isto que estava previsto no PDM de 1994.

Em 2001, a REFER avança com as obras de duplicação e electrificação do caminho-de-ferro e anulação das passagens de nível. Isso obriga a refazer a ligação viária entre a EN206 e a estação. Para a Câmara, era a oportunidade de executar a ligação prevista: a via que dá acesso à EN206 seria conectada à Rua Eça de Queirós por um túnel sob a linha de caminho-de-ferro, sendo depois a rua prolongada até à

estação, de acordo com o planeado, e a expensas da REFER.

A reacção dos moradores foi rápida. Os moradores pretendiam manter o ambiente de *“sossego, tranquilidade e qualidade de vida”* de que desfrutavam, considerando que a intervenção lhes tiraria *“tudo isto para fazer desembocar o trânsito da estrada da Póvoa numa rua com 5m de largura. Faz sentido?”* (carta dos moradores ao Presidente da Câmara para pedido de reunião, 18 de Agosto de 2001)

Com o objectivo de alterar a intenção do município, foi criada a Comissão de Moradores da Urbanização do Vinhal que multiplicou os contactos e pressão junto da Câmara Municipal. Em paralelo, os moradores levaram o tema para os órgãos de comunicação social (MAIA, Alda – *“Carta aberta ao Senhor Presidente da Câmara”* in *Opinião Pública*, 21 de Setembro de 2001), aumentando a pressão pública sobre a autarquia. O esforço foi ainda secundado pelo

Fig. 81 – Processo nº 810/86. Extracto de planta inserido no processo. O círculo desenhado a esferográfica (em cima, à esquerda) indica o local do túnel previsto. A traço interrompido está representado o prolongamento planeado da Rua Eça de Queirós, que deveria substituir a Rua da Estação. Arquivo CM Famalicão.



promotor do loteamento (a construção e comercialização ainda estava em curso, e a nova via poderia desvalorizar o empreendimento) que apresentou ao município quatro projectos alternativos à ligação prevista.

Dada a pressão, a Câmara optou por aceitar a posição dos moradores. Enviou à REFER os estudos de soluções alternativas propostas pelo promotor e pediu à empresa que desenvolvesse nova solução para a ligação necessária *“de modo a que o tráfego daquela via não se interligue de forma directa com as vias que integram a Urbanização do Vinhal”* (Comunicação enviada à REFER pelo Director do Departamento de Urbanismo e Habitação, 27 de Setembro de 2001)

Ao contrário de outros exemplos, neste caso os moradores foram capazes de alterar o curso dos acontecimentos a seu favor. É uma questão do nível de pressão. Mas também dos interesses que contestam. Aqui, a vontade dos moradores não entrava em conflito com ninguém. Se alguma coisa foi posta em causa com esta alteração foram as intenções do PDM. Em teoria, os planos deveriam espelhar e defender o interesse público. Mas os planos – tal como a própria ideia de interesse público – são demasiado abstractos, demasiado distantes, demasiado desconhecidos, face aos interesses concretos dos moradores.



### **Conto 43º. Da relação entre Município e moradores 2**

**(Processo nº 810/86)**

No âmbito do debate em torno da intenção de integrar uma rua do loteamento do Vinhal no traçado da circular interna à sede do município [Conto 42º], surge uma carta aberta ao Presidente da Câmara, escrita por uma moradora do Vinhal e publicada num jornal local, que ilustra de forma eloquente o modo como os munícipes vêem e se relacionam com a administração local (MAIA, Alda – “Carta aberta ao Senhor Presidente da Câmara” in *Opinião Pública*, 21 de Setembro de 2001).

Uma ideia que fica clara é a impressão de que os técnicos municipais não conhecem a realidade sobre a qual actuam. As soluções que apresentam serão o produto de técnicos encerrados em gabinetes que aplicam cegamente princípios abstractos e critérios técnicos cujas lógicas são incompreensíveis ou totalmente desadequadas:

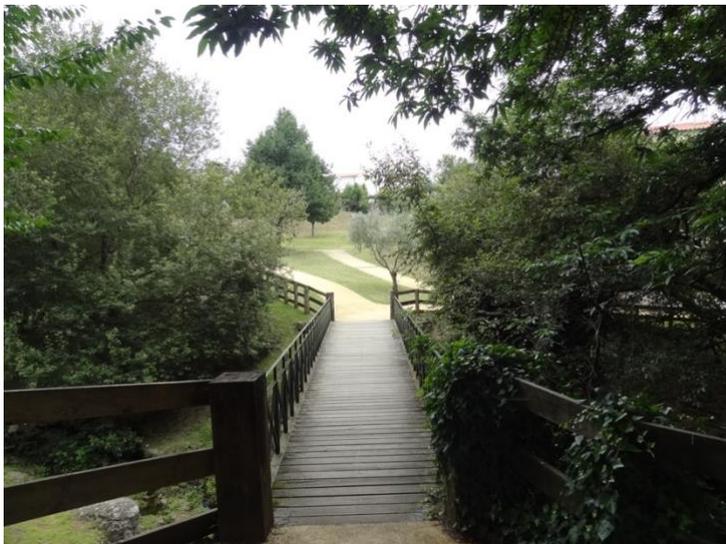
*“Não sei se conhece esta zona da Cidade, digamos esta Urbanização que se está aproximando de etapa final. E quando formulo tal pergunta indirecta, refiro-me*

*também ao quadro de técnicos urbanísticos que o informam e aconselham./ Tenho a impressão que a não conhecem. Ou então passam por aqui muito distraidamente. Ou então vêem-se de tal maneira no vórtice das deliberações de como encaminhar a marcha impetuosa do cimento no Concelho que, com certeza, não lhes sobra tempo, nem sensibilidade, para darem o devido valor a uma urbanização que transformou um recanto desta Cidade, o único, num oásis de tranquilidade e beleza.”*

*“Somente nos gabinetes onde projectaram esta solução (a mais fácil, segundo disseram), ninguém os informou que a R. Eça de Queirós tem apenas 6 metros de largura; não aguentará a intensidade de trânsito; inevitavelmente este invadirá a Urbanização; esta tornar-se-á num caos! É isto a vossa ideia de urbanização?”*

A incompreensão das soluções propostas e do modo como a urbanização vai sendo gerida prende-se também com o desconhecimento e incompreensão dos planos vigentes e modelos urbanos que lhes subjazem, ou, de modo mais

Fig. 83 – Rua Eça de Queirós (loteamento do Vinhal). Vista para situação de impasse. Fotografia do autor.



geral, da visão que o município tem para o futuro do território:

*“A qual concepção urbanística obedece o projecto da estrada com origem na Av. 25 de Abril e directa ao Vinhal? Para que surjam novos loteamentos e se dê ordem de marcha a cimento e mais cimento, caos e mais caos? É assim difícil aceitar que existe uma zona onde ainda é possível a visão agradável dos poucos telhados que tentam irromper por entre o arvoredo, espectáculo cada vez mais raro?”*

A concepção urbanística à qual o projecto obedecia era aquela que estava plasmada no PDM, discutido e aprovado sete anos antes. O desconhecimento e incompreensão patentes decorrem, em parte, da limitada comunicação entre administração pública e cidadãos. Os munícipes não são envolvidos na reflexão e decisão sobre o futuro do território; as intenções da Câmara não são sequer comunicadas de modo abrangente e acessível. E isso fere a legitimidade da acção pública.

*“[...] a abertura de um túnel na parte norte da Urbanização e sem que nós, moradores, fôssemos directamente informados. Certamente que o Sr. Engenheiro da Câmara, que gentilmente nos recebeu em seu nome, asseverou-nos que tudo fora publicado. Mas publicado onde? Quando? Como?”*

Fica assim claro o afastamento entre moradores e administração, marcado por forte desconfiança, que leva a que se vá enraizando a dúvida de quais os interesses que a Câmara está de facto a servir:

*“Está fora das competências da Câmara zelar pelos interesses dos munícipes de uma área específica, quando esta é afectada por um túnel cuja construção causará um impacto ambiental negativo?”*

*“Concluindo, só tenho uma petição a fazer-lhe: esteja do nosso lado. Dir-me-á que é essa a obrigação da Câmara, mas como atrás demonstrei, até hoje não estere.”*

Fig. 84 – Parque do Vinhal, à volta do qual se organiza o loteamento. Fotografia do autor.

**Famalicão** CONCELHO DA MUNICIPALIDADE DE FAMALICÃO  
DEPARTAMENTO URBANISMO E HABITAÇÃO

**MARCAÇÃO DE ENTREVISTA**  
Gestão Urbanística

Proc. nº 10653/00 Localização (rua / freguesia) Rua da Igreja  
Título do processo Alteração de loteamento

Identificação de quem pretende a entrevista Arquiteto  
Em que qualidade Consultor

Data pretendida para a entrevista 22/09/2006 Hora 14h  
(O pedido deve ser feito com uma antecedência mínima de 2 dias úteis)

Técnico da Zona Arq. António Costa

Resumo dos objectivos da entrevista:  
Para a análise da proposta de alteração de loteamento

Data 22/09/2006  
O funcionário [Assinatura]

Observações:  
Para a análise da proposta de alteração de loteamento

DEPARTAMENTO URBANISMO E HABITAÇÃO  
Rua da Igreja, 100 - 4700-010 Famalicão, Portugal  
Tel. 253 61 00 00 Fax 253 61 00 01

#### **Conto 44º. Dos registos (Processo nº 10653/00)**

Desde o início do processo fica clara a existência de negociação directa entre o promotor e a Câmara: “*Esta proposta foi também indeferida, após várias alterações, e longos debates com o Arquitecto da Câmara que analisou o processo, dado ele considerar, que algumas cercas previstas, em determinados lotes, eram excessivas para a envolvente [...]*” (Memória Descritiva, 8 de Agosto de 2000). E os contactos foram continuando ao longo de todo o processo, como pode verificar-se pela sucessão de formulários que dão conta de reuniões entre o requerente e os serviços camarários. Não se trata de actas. São registos simples que, para além de darem conta da existência das entrevistas (data e presentes), têm espaço para indicação do

resumo dos objectivos do contacto e espaço de observações. Registos úteis para o acompanhamento do projecto: para fixar objectivos e compromissos assumidos, para legitimar uma acção de planeamento e gestão urbanística que é também feita de encontro pessoal e debate oral. São a excepção que confirma a regra, porque a regra é não haver qualquer registo escrito dos encontros e negociações entre requerentes e gestores municipais.

**Do contributo dos loteamentos para o sistema de espaços públicos**



### **Conto 45º. Das áreas de cedência para equipamento**

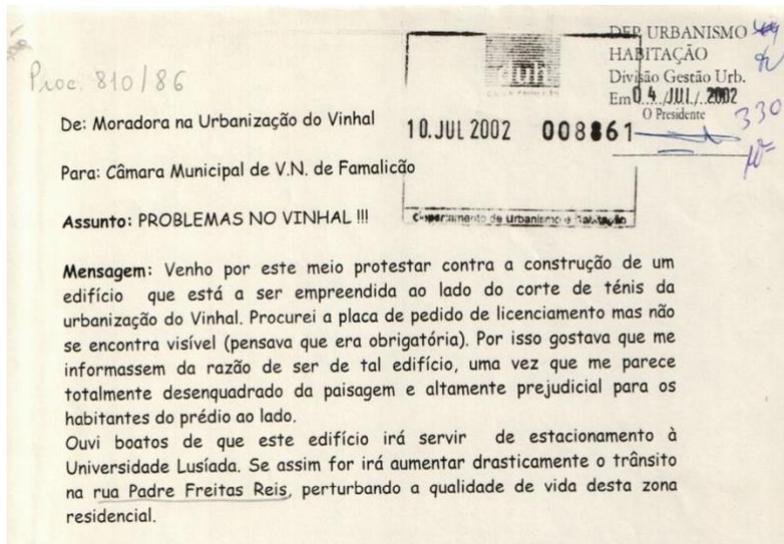
**(Processo nº 810/86)**

O loteamento do Vinhal é um dos poucos casos em Famalicão cuja dimensão permitiu que o regime das cedências fosse implementado segundo o espírito que preside ao quadro legal. O loteamento deu origem a um bucólico parque urbano de dimensão relevante, campo de ténis e parque infantil. A estes espaços acrescia ainda uma parcela reservada a equipamento colectivo, mais tarde destinada à expansão do complexo da Universidade Lusíada, que aí viria a construir um edifício para albergar bar, cantina e áreas de direcção.

Esta última utilização das áreas de cedência foi alvo de reclamação por parte dos moradores (nomeadamente por via de carta endereçada à Câmara a 10 de Julho de 2002). O argumento dos moradores fica explícito na carta aberta publicada num jornal local em que se toca várias das questões associadas à urbanização do Vinhal:

*“Se tal área ficou reservada para equipamento colectivo, é óbvio que seria em benefício dos moradores do Vinhal e da colectividade. Como se compreende que a ocupá-la fosse uma entidade privada – qual é a Universidade Lusíada – e, dado o fim a que se destina, provavelmente explorada por um privado com fins de lucro? Corresponde tudo isto a ‘equipamentos colectivos?’” (MAIA, Alda – “Carta aberta ao Senhor Presidente da Câmara” in *Opinião Pública*, 21 de Setembro de 2001)*

Ora, a resposta simples à pergunta colocada é: sim, tudo isso corresponde a “equipamentos colectivos”, definidos pela legislação vigente como sendo “as edificações e os espaços não edificados afectos à provisão de bens e serviços destinados à satisfação das necessidades colectivas dos cidadãos” em diferentes domínios entre os quais se especifica o ensino, ficando ainda explícito que estes equipamentos “podem ser de natureza pública ou privada” (cf. Ficha nº I-25 (Anexo I) do Decreto Regulamentar nº 5/2019). O regime das cedências visa



transferir parcelas para o domínio municipal de modo a que a autarquia disponha do solo necessário à implantação das funções que considere necessárias à boa organização do espaço urbano – o que, de acordo com a actual Lei de Bases da Habitação pode mesmo incluir a construção de mais habitação (número 5 do artigo 34º da Lei nº 83/2019). Essas funções não têm de ser destinadas aos moradores do loteamento que promove as cedências. Aliás, tal como Carla Machado faz questão de sublinhar, as *“parcelas consignadas a alojar equipamentos que se destinam a ser utilizados, de forma exclusiva, pelos habitantes da área loteada não têm, naturalmente, que ser cedidas”* (MACHADO, Carla (2014) – *As cedências*

*municipais e o adequado crescimento das cidades,* p.26).

Nos textos legais isto é claro. Mas, na prática, essa clareza dissolve-se. Entre moradores e todos os que intervêm no processo de urbanização há pouco consenso sobre o real carácter destes espaços públicos. A quem pertencem e quem devem servir: os moradores do loteamento ou “a cidade”? Um dissenso que espelha as tensões em que se move a prática da urbanização instaurada, em que o papel dos actores públicos e privados permanece pouco claro; tal como permanece pouco clara a própria natureza daquilo que é – ou deveria ser – público no espaço urbano.



### **Conto 46º. Do que é público**

**(Processos nº 810/86, nº 6855/94 e nº 10780/00)**

O regime dos loteamentos urbanos confere aos privados a capacidade de promover operações de urbanização. Fica, assim, a cargo dos privados a produção de parte do sistema de espaços públicos que estrutura o território. E, no entanto, a natureza do que são, ou devem ser, estes espaços públicos fica pouco clara e é origem de sucessivas tensões.

Na Urbanização do Vilar, os moradores travaram o prolongamento previsto da rua central em situação de impasse que organiza o loteamento, impedindo-a de se estabelecer como estrutura de atravessamento e parte activa da rede de espaços colectivos. Como argumento defenderam que tal prolongamento iria afectar o sossego e tranquilidade da área, aumentar o tráfego e condicionar as brincadeiras das crianças que se haviam habituado a usar o espaço para *andar de bicicleta e outros entretenimentos* [Conto 33º].

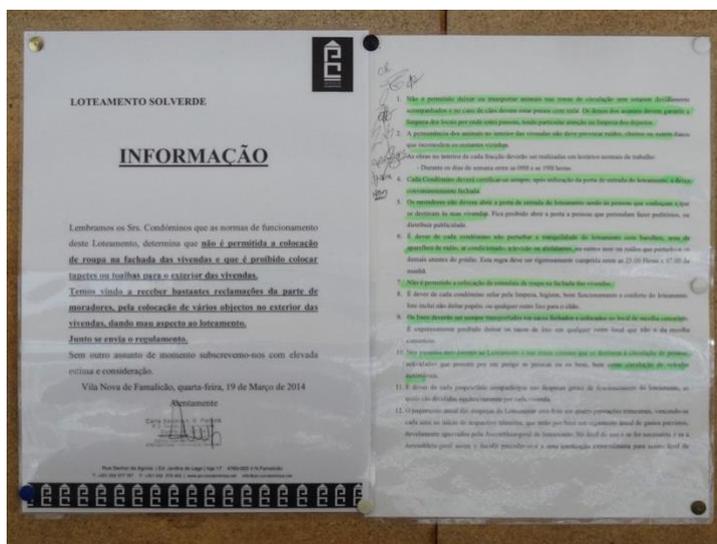
No Vinhal, assistimos a situação similar, com promotor e moradores a inviabilizarem a

integração de uma rua do loteamento na rede estruturante da área central do município, tal como previsto nos planos vigentes, de novo em nome do *“sossego, tranquilidade e qualidade de vida”* [Conto 42º].

Neste mesmo empreendimento, encontram-se reclamações dos moradores que contestam o facto de uma parcela cedida ao município para instalação de equipamento colectivo ser utilizada para a construção de um equipamento colectivo que não se destina à utilização dos moradores do loteamento [Conto 45º].

No Loteamento Solverde encontra-se similar confusão com o carácter das áreas de cedência, quando promotor e residentes demonstram assinalável desconforto pelo facto de os espaços públicos em volta dos quais o loteamento se organiza serem utilizados por não-moradores. Falam, a esse propósito, de *intrusão de pessoas estranhas* e queixam-se da utilização *lesiva* dos

Fig. 88 – Via pública no Loteamento Solverde (à data da fotografia, o loteamento ainda não era um condomínio fechado). Fotografia do autor.



equipamentos e da sensação de *insegurança* causada pela mera permanência de não residentes na via que é pública. Conseguem, com base nestes argumentos, autorização para encerrar o loteamento ao exterior. Solução esta que consideram bem integrada na envolvente que lêem como constituída por uma sucessão de *pequenos loteamentos de carácter familiar*, cada um com os seus próprios espaços colectivos, pelo que não deverão os moradores de cada loteamento visitar os espaços colectivos dos restantes [Conto 33<sup>o</sup>].

O que estes casos demonstram é a ausência de um acordo sobre qual a natureza dos espaços públicos criados pelos loteamentos. E isto corresponde a uma ausência de acordo sobre qual o real papel dos loteamentos na produção do espaço urbano; ausência da qual resultam constantes conflitos e equívocos sobre responsabilidades e encargos associados à acção de urbanização.

Quando os moradores da Urbanização do Vilar contestam o prolongamento da via, defendendo que isso poria em causa o sossego, tranquilidade e segurança de que gozam, assim como a possibilidade das crianças ali brincarem livremente, os serviços municipais respondem dizendo que os moradores sustentam a sua posição no argumento de que “*se trata de uma via com características de arruamento privado*”, coisa que não é (Informação Técnica, 7 de Novembro de 2000). Em resposta, os moradores declaram que “*nunca em ponto algum da reclamação apresentada, referem que o caminho existente no loteamento onde habitam é privado. Todos os moradores estão conscientes de que o referido caminho é público*” (11 de Dezembro de 2000, assinada por todos os residentes).

Afinal, o que é um espaço público?

Fig. 89 – Regulamento de utilização dos espaços colectivos afixado à entrada do Loteamento Solverde (à data da fotografia, o loteamento ainda não era um condomínio fechado). Fotografia do autor.



**Conto 47°. Um conjunto de pequenas famílias**  
(Processos nº 13263/99 e nº 10780/00)

De entre os processos analisados, o Loteamento Solverde [Conto 33°] e o empreendimento Jardins da Ponte [Conto 2°] são aqueles que, de modo mais afirmativo, procuram um destaque em relação à sua envolvente. Apresentam esquemas viários que se encerram sobre si mesmos, não participando na densificação do sistema de espaços colectivos municipal, os espaços verdes são interiorizados e mantidos pelos residentes. Um encerra-se face ao exterior estabelecendo-se como condomínio fechado. O outro sublinha a sua diferença pela imagem.

Fossem os loteamentos gente, e dir-se-ia que são anti-sociais. Não procuram grande relação com aqueles à sua volta. Mas nem os loteamentos são gente, nem as leituras morfológicas descrevem estruturas sociais.

O que as entrevistas parecem apontar é que é exactamente aqui que se encontram as mais intensas redes de sociabilidade. Todos os vizinhos se conhecem. As crianças brincam

juntas no exterior e frequentam as casas uns dos outros. No Loteamento Solverde, os espaços exteriores são intensamente usados por crianças e adultos, e são lugar de socialização: *“As pessoas não saem. Não vão para a cidade, por exemplo, não vão ao Parque da Cidade passear. Andam aqui dentro. Dão aqui uma volta, conversam, param...”* (Entrevista #14). No Jardins da Ponte os residentes organizam festas colectivas no exterior, em que todos participam e convivem – S. João, Halloween, magusto de S. Martinho. Em ambos os casos fica patente um sentimento de pertença a um grupo, e a adopção de certos hábitos e modos de apropriação associados a esse grupo. Um ambiente que, apontam, só é possível porque os empreendimentos se autonomizam face ao exterior, garantindo privacidade e segurança, em particular para as crianças.

Talvez por isso, surja em ambos os casos uma ideia semelhante de qual o papel do loteamento na produção da envolvente e, por



essa via, uma leitura particular da própria estrutura urbana no seu conjunto. No debate em torno do encerramento do Loteamento Solverde, os promotores defendem a solução como muito bem integrada na envolvente por considerarem que esta é *“composta por pequenos loteamentos de carácter familiar”*, cada um com as suas próprias valências, o que faz com que os espaços exteriores de cada loteamento não

sejam *“visitados pelos moradores dos loteamentos próximos”* (Exposição de 29 de Agosto de 2007). Imagem similar é expressa na entrevista com uma moradora do Jardins da Ponte: *“eu gosto do ambiente envolvente, que é muito familiar. E o facto de ter só casas... porque depois, nós vimos para este empreendimento, se seguir em frente há também outra zona mais fechada. Isto parece... pequenas famílias.”* (Entrevista #15).