



CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO

**PROJECTO DE REGULAMENTO MUNICIPAL DO  
SISTEMA MULTICRITÉRIO  
INFORMAÇÃO DA CIDADE DO PORTO  
(SIM-PORTO)**

(Separata ao Boletim Municipal n.º 3693, de 26 de Janeiro de 2007)

PORTO  
2 0 0 7

**PROJECTO DE REGULAMENTO MUNICIPAL DO  
SISTEMA MULTICRITÉRIO  
INFORMAÇÃO DA CIDADE DO PORTO  
(SIM-PORTO)**

- Aprovado na reunião da Câmara Municipal de 21-11-2006.



## Capítulo I

### Sistema de Informação Multicritério da Cidade do Porto

#### Artigo 1.º (Âmbito de aplicação)

1. Na Área Crítica de Recuperação e Reversão Urbanística (ACRRU), a apreciação dos pedidos de informação prévia, de autorização ou de licenciamento das operações urbanísticas, nas situações identificadas no n.º 2 do artigo 80.º do RPDM, será efectuada nos termos constantes do presente Regulamento.
2. Excluem-se do âmbito de aplicação do presente Regulamento:
  - a) As obras de construção nova, isto é, edifícios que não possuam pré-existência relativamente à proposta urbanística;
  - b) As obras de demolição integral de edifícios pré-existentes;
  - c) As obras isoladas de reabilitação de paramentos exteriores, caso em que todavia se aplica o sistema de compensação previsto no n.º 1, do art.º 23.º, deste Regulamento;
  - d) As obras isoladas de instalação ou modernização do sistema de detecção de incêndios, caso em que todavia se aplica o sistema de compensação previsto no n.º 2, do art.º 23.º deste Regulamento.
3. Às operações sujeitas a comunicação prévia apenas se aplica o presente Regulamento quando tal for requerido pelo promotor.

#### Artigo 2.º (Noção)

O SIM-Porto é um sistema multicritério de informação e análise de operações urbanísticas que visa assegurar o cumprimento dos objectivos programáticos do Plano Director Municipal do Porto (PDMP) e estabelecer as condições específicas a observar nas operações urbanísticas, ponderando de modo objectivo o respectivo interesse

público, podendo vir a compensar a operação urbanística através da atribuição de direitos concretos de construção nos termos definidos neste Regulamento.

### **Artigo 3.º** **(Procedimento)**

1. As operações urbanísticas abrangidas pelo presente Regulamento serão analisadas por referência às condições de avaliação das propostas (CAP) definidas no Capítulo II.
2. A ponderação das CAP efectua-se em dois momentos:
  - a) Na avaliação da preexistência, mediante a realização da Vistoria Integrada a promover obrigatoriamente, pelo requerente, previamente ao procedimento de licenciamento ou autorização da operação urbanística;
  - b) Na apreciação da proposta.
3. O resultado obtido pela ponderação das CAP é determinante para:
  - a) A decisão sobre o pedido de licenciamento ou autorização;
  - b) A eventual atribuição de uma compensação, na forma de direitos concretos de construção, nos termos que resultarem da aplicação do Sistema Compensatório previsto no Capítulo V.

## **Capítulo II**

### **Condições a observar nas operações urbanísticas**

#### **Artigo 4.º** **(Condições e critérios de valoração)**

1. De acordo com os objectivos do PDMP as operações urbanísticas na ACRRU devem privilegiar:
  - a) A protecção dos direitos dos residentes e a regeneração urbana;
  - b) A salvaguarda e a valorização do património;
  - c) A qualidade do desempenho funcional do edifício;

d) A valorização do ambiente urbano.

2. A fim de ponderar o cumprimento destes objectivos, são definidos como critérios de valoração das operações urbanísticas as CAP constantes do Anexo I.

3. A protecção dos direitos dos residentes e a regeneração urbana é ponderada e valorada nos termos estabelecidos nos números 1, 2, 3 e 4 do ANEXO I, com base nas seguintes condições:

- a) Protecção dos agregados familiares residentes;
- b) Manutenção ou instalação do comércio e ofícios tradicionais;
- c) Criação de áreas residenciais semi-independentes;
- d) Preparação de fogos e partes comuns dos edifícios para pessoas com mobilidade diminuída.

4. A salvaguarda e a valorização do património são ponderadas e valoradas nos termos estabelecidos nos números 5, 6 e 7 do ANEXO I, com base nas seguintes condições:

- a) Proposta de eliminação de elementos dissonantes que se encontrem licenciados, ou sejam de construção anterior à publicação do Regulamento Geral de Edificações Urbanas (RGEU);
- b) Recurso a materiais e técnicas de construção tradicionais;
- c) Interesse patrimonial.

5. A qualidade do desempenho funcional do edifício é ponderada e valorada nos termos estabelecidos nos números 8 e 9 do ANEXO I, com base nas seguintes condições:

- a) Criação de meios mecânicos de acesso vertical para transporte de pessoas;
- b) Instalação de sistema de detecção de incêndios.

6. A valorização do ambiente urbano é ponderada e valorada nos termos estabelecidos nos números 10 e 11 do ANEXO I, com base nas seguintes condições:

- a) Redução da área impermeável do logradouro;
- b) Criação de lugares para estacionamento automóvel.

**Artigo 5.º**  
**(Parâmetros urbanísticos)**

1. Os pedidos de licenciamento ou autorização das operações urbanísticas abrangidas pelo presente Regulamento deverão obedecer aos parâmetros urbanísticos concretamente fixados no RPDM.

2. Exceptuam-se do disposto no número anterior os pedidos de licenciamento ou autorização das obras de alteração e ampliação, cuja aprovação depende apenas da obtenção de uma ponderação corrigida das CAP igual ou superior a 13 pontos.

**Artigo 6.º**  
**(Ponderação das CAP)**

1. A ponderação das CAP deve ser quantificada no QUADRO I.1 do ANEXO I.

2. A pontuação resultante do QUADRO I.1 é corrigida nos termos previstos no QUADRO II.1 do ANEXO II, que se destina a assegurar a equivalência de todas as ponderações, independentemente das condições aplicáveis a cada caso concreto.

**Capítulo III**

**Vistoria Integrada (Vi)**

**Artigo 7.º**  
**(Noção e forma)**

1. A Vistoria Integrada (Vi) constitui uma operação técnica de identificação e valoração global de uma preexistência, que se traduz na elaboração de:

- a) Um conjunto de valorações específicas, conforme ANEXO IV.1;

b) Um relatório técnico, conforme ANEXO IV.2, a efectuar apenas se:

I. a operação urbanística incidir sobre prédios urbanos que envolvam imóveis classificados ou em vias de classificação, ou;

II. a operação urbanística incidir sobre outros prédios, quando as características da proposta a elaborar o justifiquem, e apenas quando assim o exija a salvaguarda do património, podendo, nestes casos, o relatório técnico ser exigido pelo Serviço competente para o licenciamento ou autorização.

c) Uma listagem dos requisitos específicos cujo cumprimento é indispensável para o licenciamento ou autorização da operação urbanística, designada de Documento de Interesse Público (DIP), a elaborar nos termos do artigo 10.º.

2. A Vi é efectuada nos termos estabelecidos no ANEXO IV.1, e contém três vertentes fundamentais:

a) Identificação das patologias construtivas e das disfuncionalidades do prédio;

b) Identificação dos valores patrimoniais e ambientais em presença;

c) Levantamento sócio-económico dos agregados familiares.

### **Artigo 8.º**

#### **(Iniciativa e equipa técnica)**

1. A Vi é promovida pelo interessado na concretização da operação urbanística.

2. A Vi é realizada por técnico devidamente habilitado nos termos da lei.

### **Artigo 9.º**

#### **(Vi)**

1. Da Vi, assinada pelo interessado e pelo técnico responsável, constarão:

a) um conjunto de valorações específicas, conforme ANEXO IV.1;

- b) o relatório final, quando aplicável; e,
- c) o DIP.

2. Uma vez elaborado, o auto da Vi pode ser submetido a homologação da entidade competente para a realização do controlo prévio da operação urbanística.

### **Artigo 10.º** **(DIP)**

Do DIP referido no artigo anterior deverão constar:

- a) Os elementos existentes que o técnico entenda que devem ser salvaguardados;
- b) Outras recomendações e observações que o técnico entenda dever fazer.

### **Artigo 11.º** **(Homologação da Vi)**

1. O requerimento de homologação da Vi deve ser apresentado junto da entidade competente para a realização do controlo prévio da operação urbanística.

2. O Serviço municipal competente ou da Porto Vivo, Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense (SRU) pode impor fundamentadamente alterações ao auto da Vi no prazo de vinte dias contados após a data da receção dos documentos.

3. O requerente dispõe de um prazo de trinta dias para proceder às necessárias rectificações.

4. No mesmo prazo, e na ausência da comunicação referida no n.º 2, o Serviço municipal ou da SRU promove a consulta das entidades exteriores que terão que intervir e que possam condicionar o futuro procedimento de licenciamento ou autorização da operação urbanística, para que estas emitam parecer quanto a eventuais condicionantes a que a elaboração da proposta urbanística terá que obedecer.

## **Artigo 12.º** **(Decisão Final)**

1. O Serviço municipal ou a SRU dispõe de trinta dias, contados da data da recepção do requerimento inicial, da apresentação das rectificações, ou do termo do prazo para recepção dos pareceres das entidades exteriores consultadas, para emitir decisão final sobre a Vi.
2. Com a homologação da Vi a entidade competente para a realização do controlo prévio da operação urbanística homologa o conteúdo do DIP recebido e nele inscreve:
  - a) Os elementos que resultem das normas de aplicação directa do RPDM;
  - b) As condicionantes determinadas pelas características específicas da pré-existência, avaliadas na Vi, e que têm por objectivo a segurança e a defesa do património natural e construído do local;
  - c) Os elementos relativos a todas as servidões e restrições de utilidade pública em presença; e,
  - d) As condicionantes que forem determinadas pelas entidades exteriores.
3. A homologação da Vi, com os elementos introduzidos no DIP nos termos do número anterior, deve ser comunicada ao requerente no prazo de cinco dias.

## **Artigo 13.º** **(Deferimento Tácito)**

1. Findos os prazos estabelecidos no número anterior sem que tenha sido emitida a decisão final da Vi, considera-se tacitamente homologada, com as alterações entretanto já comunicadas ao requerente.
2. O disposto no número anterior não impede a declaração de invalidade da Vi pela Câmara ou pela SRU com fundamento em falta grave de elementos ou desconformidade com as demais normas legais e regulamentares aplicáveis.

**Artigo 14.º**  
**(Competência)**

1. A homologação da Vi é competência do Presidente da Câmara, podendo ser delegada nos Vereadores, com faculdade de subdelegação nos dirigentes dos Serviços municipais, e do Presidente do Conselho de Administração da Sociedade de Reabilitação Urbana do Porto, nas suas áreas de intervenção, fixadas nos termos do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio.

**Artigo 15.º**  
**(Caducidade e vinculatividade)**

1. A homologação da Vi caduca se no prazo de dois anos a contar da sua prática não for apresentado, junto da entidade competente, o correspondente pedido de licenciamento, autorização ou comunicação prévia.

2. As conclusões e as recomendações consignadas na Vi serão obrigatoriamente observadas no pedido de licenciamento, autorização ou comunicação prévia da operação urbanística a apresentar pelo requerente.

3. A entidade competente para apreciar a proposta não pode recusar o licenciamento ou a autorização com fundamento em elementos que deveriam ter sido integrados no DIP e que não o foram por responsabilidade municipal ou da SRU, salvo estando em causa a respectiva invalidade.

4. Não se entendem como elementos que deviam ter sido integrados no DIP, aqueles cuja pertinência resultar:

- a) De alteração do teor da proposta relativamente à declarada originalmente pelo requerente;
- b) Do decurso das obras.

## **Capítulo IV**

### **Licenciamento ou autorização da operação urbanística**

#### **Artigo 16.º**

##### **(Instrução do pedido)**

1. O pedido de licenciamento ou autorização de operação urbanística, para além dos demais documentos legalmente exigíveis, é instruído com a Vi.
2. Em documento anexo ao DIP deve o técnico responsável pela operação urbanística, inscrever as referências necessárias para facilitar a confirmação do cumprimento dos requisitos inscritos no DIP, ou as razões de facto ou de direito que se opõem a esse cumprimento.
3. Deve igualmente integrar o pedido de licenciamento de operação urbanística o QUADRO I.1 do ANEXO I e o QUADRO II.1 do ANEXO II.
4. A Vi segue junto com a proposta para as entidades externas, tendo em vista qualificar o processo e facilitar a respectiva apreciação.

#### **Artigo 17.º**

##### **(Avaliação da proposta de operação urbanística)**

1. A cada uma das CAP corresponde uma pontuação.
2. A aplicação das CAP a cada caso concreto resulta numa pontuação global, corrigida nos termos estabelecidos no QUADRO II.1 do ANEXO II, de modo a nivelar todas as ponderações, independentemente dos critérios aplicáveis em cada caso.
3. A essa ponderação acresce a necessidade de respeitar as condicionantes impostas pelas entidades competentes, que serão registadas no DIP.

**Artigo 18.º**  
**(Requisitos essenciais)**

São requisitos essenciais a preencher pelo requerente:

- a) O preenchimento correcto e verdadeiro dos quadros mencionados no artigo 16.º, com remissão para os respectivos fundamentos na proposta relativamente a cada CAP;
- b) Declaração de conformidade subscrita pelo requerente e pelo técnico responsável, com as exigências estabelecidas no respectivo DIP.

**Artigo 19.º**  
**(Indeferimento)**

Sem prejuízo dos demais motivos de indeferimento fixados nas disposições legais e regulamentares aplicáveis, o pedido de licenciamento ou autorização é indeferido sempre que:

- a) Não satisfizer os requisitos registados no DIP;
- b) A proposta tiver obtido uma ponderação corrigida das CAP inferior a 13 pontos.

**Capítulo V**

**Sistema Compensatório**

**Artigo 20.º**  
**(Beneficiário e exclusões)**

1. A compensação pelo interesse público da operação urbanística tem lugar sob a forma de atribuição ao requerente da operação urbanística, pela Câmara Municipal do Porto, de direitos concretos de construção (Dcc).

2. A atribuição de Dcc ocorre sempre que as operações urbanísticas não constituam:

- a) Construção de novos edifícios, em qualquer categoria de espaço;
- b) Demolição integral de edifícios, em qualquer categoria de espaço;
- c) Ampliações, em Áreas de Edificação Isolada com Prevalência de Habitação Colectiva.

### **Artigo 21.º** **(Utilização dos Dcc)**

Os Dcc, atribuídos nos termos do artigo anterior, podem ser utilizados em operações urbanísticas ou transaccionados, nos moldes definidos nos n.ºs 4 e 6, do artigo 82.º do RPDM.

### **Artigo 22.º** **(Cálculo dos Dcc)**

O resultado da compensação (Dcc), estabelecido em m<sup>2</sup>, resulta da ponderação das CAP e é obtido do seguinte modo:

$$A = V_{cp} + (V_{cp} - V_{cv})$$

Em que,

A - Avaliação da proposta

V<sub>cp</sub> – Valor corrigido da proposta

V<sub>cv</sub> – Valor corrigido da Vi

$$Dcc (m^2) = A \times LO \times TO \times W / 800$$

Em que,

LO – Localização da obra

TO – Tipo de obra

W – número de metros quadrados de construção abrangidos pela proposta

Dcc - Direitos concretos de construção a atribuir  
Os coeficientes LO e TO, coeficientes de localização e de tipo de obra, encontram-se definidos no ANEXO III.

**Artigo 23.º**  
**(Casos especiais)**

1. A aplicação da fórmula prevista no artigo 22.º às obras isoladas de reabilitação de paramentos exteriores, previstas na alínea c), do artigo 1.º, é efectuada considerando:

a) Para A, o valor mínimo indispensável ao licenciamento das propostas urbanísticas cuja apreciação seja efectuada através do SIM-Porto;

b) Para W, a seguinte fórmula:  $W = n \times L/4$

Em que: n – número de pisos intervencionados L – largura dos paramentos exteriores intervencionados nas fachadas.

2. A aplicação da fórmula prevista às obras isoladas de instalação ou modernização do sistema de detecção de incêndios, previstas na alínea d), do artigo 1.º, é efectuada considerando:

a) Para A, o valor mínimo indispensável ao licenciamento das propostas urbanísticas cuja apreciação seja efectuada através do SIM-Porto;

b) Para W, a área do pavimento coberto pela instalação ou pela modernização do sistema de detecção de incêndios.

**Artigo 24.º**  
**(Atribuição)**

A atribuição de Dcc é efectuada no momento da atribuição do Alvará da Licença ou Autorização de Utilização, salvo quando a intervenção não requeira a emissão de alvará, caso em que a obtenção e o título dos direitos referidos dependem de vistoria que comprove o bom termo das obras.

### **Artigo 25.º** **(Forma)**

A atribuição de Direitos Concretos de Construção (Dcc) é efectuada em documento autónomo conforme o modelo definido no ANEXO III, sob a forma de título inominado, que fica registado na CMP e é transaccionável a todo o tempo.

### **Artigo 26.º** **(Não repetição)**

A aplicação do Sistema Compensatório só tem lugar uma vez relativamente a cada prédio urbano, podendo ser recusada pelo interessado, mediante declaração escrita, a efectuar juntamente com o pedido de Alvará de Licença ou Autorização de Utilização ou com o requerimento de comunicação prévia, quando aplicável.

## **Capítulo VII** **Disposições finais**

### **Artigo 27.º** **(Entrada em vigor)**

Este Regulamento entra em vigor 15 dias após a data da sua publicação.

### **Artigo 28.º** **(Processos pendentes)**

O presente Regulamento pode aplicar-se aos processos entrados nos Serviços em data anterior à da sua entrada em vigor, sempre que o interessado o requeira.

## ÍNDICE

### • CAPÍTULOS

I Do Sistema de Informação Multicritério da Cidade do Porto

II Condições a observar nas operações urbanísticas

III Vistoria Integrada (Vi)

IV Documento de Interesse Público (DIP)

V Licenciamento ou autorização

VI Sistema compensatório

VII Disposições finais

### • ANEXOS

ANEXO I – Critérios para valorização da vistoria integrada e da proposta de operação urbanística

- I.I Protecção dos agregados familiares residentes
- I.II Manutenção ou instalação do comércio e ofícios tradicionais
- I.III Criação de áreas residenciais semi-independentes
- I.IV Preparação de fogos e partes comuns dos edifícios para pessoas com mobilidade diminuída
- I.V Eliminação na proposta de elementos dissonantes
- I.VI Recurso a materiais e técnicas de construção tradicionais
- I.VII Interesse patrimonial
- I.VIII Criação de meios mecânicos de acesso vertical para transporte de pessoas

- I.IX Instalação de sistema de detecção de incêndios
- I.X Redução da área impermeável do logradouro
- I.XI Criação de lugares para estacionamento automóvel

#### QUADRO I.1 – Quantificação da Avaliação da Proposta

### ANEXO II – Condições de Avaliação da Proposta (CAP)

#### QUADRO II.1 – Condições de Avaliação da Proposta (CAP) – Correção da Avaliação da Proposta

### ANEXO III – Sistema Compensatório

#### Modelo III.1 – Modelo do Documento de Atribuição de DCC

### ANEXO IV – Vistoria e Relatório Técnico

### ANEXO V – Zona de Intervenção Prioritária (ZIP)

### ANEXO VI – Áreas de Intervenção Prioritária (AIP)

### ANEXO VII – Delimitação da ACRRU



# **ANEXOS**

## ANEXO I

### **Critérios para valorização da vistoria integrada e da proposta de operação urbanística**

#### **1 - Protecção dos agregados familiares residentes**

1.1 A condição da protecção dos agregados familiares residentes, considera todos os que residem legalmente no prédio, independentemente do vínculo jurídico que titule a posse.

1.2 Esta condição é de aplicação eventual, porque depende da existência de agregados em tais condições na preexistência.

1.3 A manutenção das famílias pode comprovar-se por novo contrato de arrendamento, outros títulos de posse ou declaração da junta de freguesia, a apresentar até à data do pedido de emissão de alvará de licença de utilização ou não havendo lugar a esta, no acto comprovativo de conclusão das obras.

1.4 O método de ponderação é quantitativo:

- a) 6 pontos: manutenção comprovada de habitação da totalidade dos agregados familiares no prédio original reabilitado, ou noutra prédio localizado na Freguesia onde se situa aquele;
- b) 0 pontos: nenhum agregado se mantém a habitar no prédio original reabilitado, nem na Freguesia em que se situa o prédio.
- c) O Valor de Ponderação ( $V_p$ ) é determinado por:  
 $V_p = 6 \times (N_{am}/N_{ap})$ , onde:  
Nam – número de agregados mantidos pela proposta;  
Nap – número de agregados preexistentes no prédio.

#### **2 - Manutenção ou instalação do comércio e ofícios tradicionais**

2.1 A condição da manutenção ou instalação de comércio e ofícios tradicionais refere-se à manutenção e instalação de actividades económicas que se traduzem em estabelecimentos comerciais e oficinais tradicionais compatíveis no piso térreo do prédio.

2.2 Esta condição é de aplicação eventual, porque depende da preexistência, ou da instalação destes estabelecimentos;

2.3 O método de ponderação é discreto:

- a) 6 pontos: introdução de novos estabelecimentos, com a manutenção da área afecta aos preexistentes;

b) 3 pontos: manutenção da área afecta aos estabelecimentos preexistentes;

c) 0 pontos: não se propõe a manutenção dos estabelecimentos preexistentes.

2.4 O Vp é de 6, 3 ou 0 pontos.

### **3 – Criação de áreas residenciais semi-independentes**

3.1 A condição de criação de áreas residenciais semi-independentes, refere-se a habitações ou a áreas delimitadas por paredes separadoras, que podem dispor de um espaço para preparação de refeições e de uma instalação sanitária, destinadas a alojamento colectivo ou exclusivo de agregados familiares e integradas em edifício ou fracção autónoma de edifício, dotado de espaços de utilização comum destinados a lazer e a serviços complementares de assistência ou de serviços aos residentes.

3.2 Esta condição é de aplicação permanente.

3.3 O método de ponderação é binário:

a) Sim – verifica-se uma proposta de reconversão total ou parcial do prédio para área residencial semi-independente;

b) Não – Não se verifica a proposta da reconversão referida.

3.4 O Vp é de 6 (Sim) ou de 0 (Não) pontos.

### **4 - Preparação de fogos e partes comuns dos edifícios para pessoas com mobilidade diminuída**

4.1 A condição da preparação de fogos e partes comuns para uso ou alojamento de pessoas com mobilidade diminuída, consiste na adequação das condições de utilização do edifício, de forma a poder ser usado de modo facilitado e mais seguro por pessoas com mobilidade diminuída, designadamente idosos, deficientes e grávidas, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 123/97, de 22 de Maio, ou conforme novas soluções que os autores da proposta concebam para o mesmo fim.

4.2 Esta condição é de aplicação permanente.

4.3 O método de ponderação é binário e aplica-se na Vistoria de preexistência e na apreciação do projecto;

a) Sim – O edifício encontra-se preparado;

b) Não – O edifício não se encontra preparado.

4.4 O Vp é de 6 (Sim) ou de 0 (Não) pontos.

## **5 – Proposta de eliminação de elementos dissonantes que se encontrem licenciados**

5.1 A condição da eliminação na proposta de elementos dissonantes que se encontrem licenciados, identificados na vistoria da preexistência, é a previsão da eliminação dos elementos arquitectónicos, decorativos ou construtivos que perturbam um conjunto harmonioso, porque representam conjuntos diferentes, ou porque correspondem a uma desproporção entre as partes de um todo, designadamente nas cores, no estilo ou na forma, quando se encontrem licenciados ou sejam de construção anterior à publicação do RGEU.

5.2 Esta condição é de aplicação eventual, dependente da existência das dissonâncias.

5.3 O método de ponderação é binário e aplica-se na apreciação do projecto:

- a) Sim – Eliminação de todos os elementos dissonantes;
- b) Não – Manutenção de elementos dissonantes.

5.4 O Vp é de 8 (Sim) ou de 0 (Não) pontos.

## **6 - Recurso a materiais e técnicas de construção tradicionais**

6.1 A condição do recurso a materiais e técnicas de construção tradicionais, é a prática deste recurso em pelo menos em metade da área bruta a reabilitar ou em um terço do valor económico da intervenção, sendo assegurada a boa compatibilidade entre os materiais preexistentes e os novos.

6.2 Esta condição é de aplicação eventual, porque depende de se identificarem materiais e técnicas de construção tradicionais no edifício preexistente.

6.3 O método de ponderação é binário e aplica-se na apreciação do projecto:

- a) Sim – Introdução de materiais e técnicas de construção tradicionais em metade da área bruta reabilitada ou em um terço do valor económico da intervenção;
- b) Não – Essa introdução não se verifica.

6.4 O Vp é de 8 (Sim) ou 0 (Não) pontos.

## **7 - Interesse patrimonial**

7.1 A condição do interesse patrimonial é o valor patrimonial atribuído ao prédio.

7.2 Esta condição é de aplicação permanente.

7.3 O método de ponderação é discreto e aplica-se na Vistoria de preexistência e na apreciação do projecto:

- a) 8 pontos: Imóveis incluídos no bem cultural constante da Lista de Património Mundial da Unesco, individualmente ou no âmbito de um conjunto;
- b) 7 pontos: Imóveis classificados ou em vias de classificação, individualmente ou no âmbito de um conjunto;
- c) 6 pontos: Imóveis inventariados com registo patrimonial de inventário, conforme o previsto no art. 19.º do DL n.º 107/2001, individualmente ou no âmbito de um conjunto;
- d) 5 pontos: Imóveis identificados com interesse patrimonial inventariados na Carta de Património do Plano Director Municipal do Porto, individualmente ou no âmbito de um conjunto;
- e) 0 pontos: Outros imóveis.

7.4 O  $V_p$  é de 8,7,6,5 ou de 0 pontos, optando-se pela situação mais vantajosa para o proponente quando o imóvel se encontrar em mais de uma das situações descritas acima.

## **8 – Criação de meios mecânicos de acesso vertical para transporte de pessoas**

8.1 A condição dos meios mecânicos de acesso vertical para transporte de pessoas, consiste na respectiva introdução, para resolver em condições de segurança e conforto a deslocação de pessoas com qualquer grau de mobilidade entre dois planos com cotas altimétricas diferentes.

8.2 Esta condição é de aplicação eventual, porque depende de ser possível introduzir um meio no edifício sem alterar significativamente as suas características estruturais e arquitectónicas.

8.3 O método de ponderação é binário e aplica-se na Vistoria de preexistência e na apreciação do projecto:

- a) Sim – Na proposta o edifício vê introduzido pelo menos um meio;
- b) Não – Nenhum meio é proposto introduzir no edifício;

8.4 O  $V_p$  é de 12 (Sim) ou de 0 (Não) pontos.

## **9 - Instalação de sistema de detecção de incêndios**

9.1 A condição da instalação de sistema de detecção de incêndios, consiste na respectiva instalação, acompanhada da ponderação das condições legais em que decorre.

9.2 Esta condição é de aplicação permanente.

9.3 O método de ponderação é binário e aplica-se na Vistoria de preexistência e na apreciação do projecto:

- a) Sim – O edifício tem meios de detecção de incêndios, quando esteja isento, ou tem esses meios melhorados para além do mínimo legal exigido;
- b) Não – O edifício não tem meios de detecção de incêndios, quando esteja isento, ou não tem esses meios melhorados para além do mínimo legal exigido;

9.4 O Vp é de 12 (Sim) ou de 0 (Não) pontos.

## **10 – Redução da área impermeável do logradouro**

10.1 A condição de redução da área impermeável do logradouro, consiste na avaliação da diminuição da área que se encontra impermeabilizada no logradouro.

10.2 Esta condição é de aplicação eventual, porque depende da existência de logradouro.

10.3 O método de ponderação é discreto:

- a) Na vistoria integrada, aplica-se a seguinte escala de pontuação:
  - 12 – permeabilidade total;
  - 6 – permeabilidade parcial;
  - 0 – impermeabilização total.
- b) Na apreciação da proposta, aplica-se a seguinte escala de pontuação:
  - 12 – permeabilidade total;
  - 10 – permeabilidade de 70 %;
  - 8 – permeabilidade de 50 %;

6 – permeabilidade de 40 %, ou de percentagem menor, quando não se registre diminuição da área permeável relativamente à preexistência – conforme verificação a executar através de registo fotográfico a incluir na Vi;

0 – cumprimento da norma do PDM, ou percentagem de permeabilidade inferior a 40%, quando se registre diminuição da área permeável relativamente à preexistência – conforme verificação a executar através de registo fotográfico a incluir na Vi.

10.4 O Vp varia entre 12 e 0 pontos.

## **11 - Criação de lugares para estacionamento automóvel**

11.1 A condição dos lugares de estacionamento automóvel, refere-se à criação de lugares para estacionamento automóvel para além dos mínimos exigidos na regulamentação municipal – PDM e RMEU do concelho do Porto – dentro dos limites do prédio ou num raio de 300 metros, em confronto com os lugares existentes no momento da vistoria integrada.

11.2 Esta condição é de aplicação permanente.

11.3 O método de ponderação é quantitativo e aplica-se na vistoria integrada da preexistência e na apreciação do projecto:

$V_p$  (majorado ao valor máximo) =  $12 \times (N_{lp} - N_{lr}) \times C / N_{lm}$ ;

Em que:

$V_p$  – valor máximo – 12; valor mínimo – 0.

$N_{lp}$  – Número de lugares preexistentes (na vistoria); número de lugares propostos (projecto);

$N_{lr}$  – Número de lugares regulamentar, considerando todas as isenções (PDM e RMEU);

$C$  – Estacionamento coberto ( $C = 1$ ); se descoberto ( $C = 0,5$ );

$N_{lm}$  – Número de lugares regulamentar, definido pelo PDM / RMEU, sem contabilizar as condições especiais de isenção ou substituição.

## 12 – Síntese das Condições de Avaliação da Proposta

Objectivos do PDM	Critério	Aplicação	Sistema
Regeneração urbana	Protecção dos agregados familiares residentes	Eventual	Quantitativo
	Manutenção ou instalação do comércio e dos officios tradicionais	Eventual	Discreto
	Criação de áreas residenciais semi-independentes	Permanente	Binário
	Preparação de fogos e partes comuns dos edificios para pessoas com mobilidade diminuída.	Permanente	Binário
Salvaguarda e valorização do património	Eliminação na proposta de elementos dissonantes licenciados	Eventual	Discreto
	Recurso a materiais e técnicas de construção tradicionais	Eventual	Binário
	Interesse patrimonial	Permanente	Discreto
Desempenho funcional do edifício	Criação de meios mecânicos de elevação vertical para transporte de pessoas	Eventual	Binário
	Instalação de sistema de detecção de incêndios	Permanente	Binário
Valorização do ambiente	Redução da área impermeável do logradouro	Eventual	Discreto
	Criação de lugares para estacionamento automóvel	Permanente	Quantitativo

ANEXO I  
QUADRO I.1 - Quantificação da Avaliação da Proposta

Valorização da Vistoria Integrada (Vi) e da Proposta de Operação Urbanística	Aplicação	Observações	Pontuação	Preexistência		Proposta
				W	Vp	
<b>Proteção dos direitos dos residentes e regeneração urbana</b>						
1	Proteção dos agregados familiares residentes		0 a 6	Sim		
				Não		
	Número de agregados familiares mantidos pela proposta - Nam Número de agregados pré-existentis no prédio - Nap		Vp = 6 x (Nam / Nap)	Sim		
				Não		
2	Manutenção ou instalação do comércio e ofícios tradicionais		6 (aumento, 3 (manutenção) ou 0 (Não))	Sim		
				Não		
3	Criação de áreas residenciais semi-independentes		6 (Sim) ou 0 (Não)	Permanente		
				Permanente		
4	Preparação de fogos e partes comuns dos edifícios para pessoas com mobilidade diminuída		6 (Sim) ou 0 (Não)	Permanente		
				Permanente		
<b>Salvaguarda e valorização do património</b>						
5	Eliminação na proposta de elementos dissonantes		8 (Sim) ou 0 (Não)	Sim		
				Não		
6	Recurso a materiais e técnicas de construção tradicionais		8 (Sim) ou 0 (Não)	Sim		
				Não		
7	Interesse patrimonial		8, 7, 6, 5 ou 0	Permanente		
				Permanente		
<b>Qualidade do desempenho funcional do edifício</b>						
8	Criação de meios mecânicos de acesso vertical para transporte de pessoas		8 (Sim) ou 0 (Não)	Sim		
				Não		
9	Instalação de sistema de detecção de incêndio		8 (Sim) ou 0 (Não)	Permanente		
				Permanente		
<b>Valorização do ambiente urbano</b>						
10	Redução da área impermeável do logradouro		Vi - 12 (perm. total), 6 (parcial) ou 0 (nula) Vp - 12(perm. total), 10 (70%), 8 (50%), 6 (40%) ou 0	Sim		
				Não		
11	Criação de lugares para estacionamento automóvel		Vp = 8 x (Nlp - Nlr) x C / Nlm C = 1 estac. coberto C = 0,5 estac. descoberto	Permanente		0 a 8
				Permanente		
				Permanente		
				Permanente		
				<b>Totais</b>		

**ANEXO II**  
**QUADRO II.1**  
**Condições de Avaliação da Proposta (CAP)**  
**Correcção da Avaliação da Proposta**

Critério	Aplicação		Pontuação	
	Tipo	Aplicável Sim/ Não	Máxima	Máxima possível Vmp
<b>Protecção dos direitos dos residentes e regeneração urbana</b>				
1	Protecção dos agregados familiares residentes	Eventual		6
2	Manutenção ou instalação do comércio e ofícios tradicionais	Eventual		6
3	Criação de áreas residenciais semi-independentes	Permanente	Sim	6
4	Preparação de fogos e partes comuns dos edifícios para pessoas com mobilidade diminuída	Permanente	Sim	6
<b>Salvaguarda e valorização do património</b>				
5	Eliminação na proposta de elementos dissonantes	Eventual		8
6	Recurso a materiais e técnicas de construção tradicionais	Eventual		8
7	Interesse patrimonial	Permanente	Sim	8
<b>Qualidade do desempenho funcional do edifício</b>				
8	Criação de meios mecânicos de acesso vertical para transporte de pessoas	Eventual		12
9	Instalação de sistema de detecção de incêndio	Permanente	Sim	12
<b>Valorização do ambiente urbano</b>				
10	Redução da área impermeável do logradouro	Eventual		12
11	Criação de lugares para estacionamento automóvel	Permanente	Sim	12
<b>Total</b>			<b>96</b>	

1. A pontuação máxima atribuível à preexistência ou à proposta em avaliação, deve ser corrigida, de modo a uniformizar o resultado da ponderação, independentemente dos CAP aplicáveis em cada caso.
2. Os critérios aplicáveis ao caso concreto constam deste quadro, o que permite determinar o factor de correcção aplicável.
3. O valor máximo da avaliação, quando forem aplicáveis todos os CAP, é de 96.
4. São aplicáveis num caso concreto um número variável de CAP, considerando-se que o valor máximo corrigido é de 25.

5. Os CAP registados em cada caso concreto, são corrigidos, através de uma regra de proporcionalidade directa, visando converter a soma dos resultados de todas as ponderações, numa referência ao valor máximo corrigido.

6. O valor corrigido da proposta ( $V_{cp}$ ) e o valor corrigido da vistoria ( $V_{cv}$ ) são obtidos do seguinte modo:

$$V_{cp} = ( V_p / V_{mp} ) \times 25$$

$$V_{cv} = ( V_v / V_{mp} ) \times 25$$

### ANEXO III

#### Sistema Compensatório

#### III.1 Factor de Localização – LO

1. O Factor de Localização da Obra (LO) é o factor multiplicativo de localização, que é determinado pela localização do prédio a que se refere a proposta de operação urbanística, a qual terá de ser uma das seguintes:

- a) Localização na Área Crítica de Recuperação e Reversão Urbanística (ACRRU);
- b) Localização em Zona de Intervenção Prioritária (ZIP);
- c) Localização em Área de Intervenção Prioritária (AIP) ou Unidade de intervenção (UI).

2. A aplicação do factor LO é permanente e é multiplicativo do resultado da ponderação das condições de avaliação da proposta, conforme o estabelecido na fórmula do artigo 24.º.

3. O método de ponderação é quantitativo:

Localização	Factor LO
ACRRU	1
ZIP	3
AIP ou UI	4

4. A Zona de Intervenção Prioritária (ZIP) encontra-se delimitada na planta do Anexo VIII.

5. A Área de Intervenção Prioritária (AIP) encontra-se delimitada na planta do Anexo IX.

#### III.2 Factor do Tipo de Obra (TO)

1. O Factor do Tipo de Obra (TO) é o factor multiplicativo que é função do tipo de obra constante da proposta urbanística, de acordo com as definições constantes do art.º 2.º do DL 555/99.

2. A aplicação do Factor TO é permanente e é multiplicativo da ponderação resultante das condições de avaliação da proposta, conforme o estabelecido na fórmula do artigo 25.º.

3. O método de ponderação é quantitativo:

Tipo de obra	Factor TO
Restauro	4
Conservação	2
Reconstrução	1
Alteração	0,50
Ampliação	0,25

4. A CMP pode alterar anualmente as ponderações estabelecidas para as CAP, com aplicação restringida aos prédios urbanos cujas propostas derem entrada para apreciação em data posterior à publicação da decisão municipal.

**Modelo III.1****Modelo do Documento de Atribuição de Dcc****TÍTULO****DIREITOS CONCRETOS DE CONSTRUÇÃO**

Atribuição n.º (n.º de atribuição) / (ano da atribuição)

Estes direitos concretos de construção são atribuídos relativamente à operação realizada em (local onde foi autorizada/licenciada a operação), conforme o processo municipal n.º...

A atribuição é efectuada a (nome do primeiro beneficiado), titular do BI n.º ....., residente em ....., telefone n.º

São atribuídos \_\_\_\_\_ metros quadrados de construção, a utilizar nos termos regulamentares.

(Selo Branco da Câmara Municipal do Porto)

Pela Câmara Municipal do Porto

**ESTE TÍTULO É TRANSACCIONÁVEL A TODO O TEMPO**

## **ANEXO IV**

### **Vistoria e Relatório Técnico**

#### **IV.1 Vistoria**

A preencher conforme modelo tipo.

#### **IV.2 Relatório Técnico**

1. O Relatório Técnico deve ter o rigor ajustado ao tipo de construção, à sua localização e eventual classificação, nomeadamente nos domínios: geológico, arqueológico, ambiental e patrimonial.
2. Deve ser suficientemente documentado para constituir fundamento das condicionantes a incluir no Documento de Interesse Público (DIP), nomeadamente quanto a demolições, alterações, ampliações e outras características da intervenção com incidência na elaboração do novo programa para o edifício e no respectivo projecto.
3. O Relatório Técnico de diagnóstico implica um trabalho de investigação sobre o edifício e sua área de influência e inclui os documentos recolhidos nessa investigação, nomeadamente os levantamentos arquitectónicos e/ou topográficos, relatórios geotécnicos, relatórios arqueológicos, registos fotográficos, referências bibliográficas e resultado de sondagens sobre as características, o estado dos elementos construtivos em presença e os projectos originais, quando existam.
4. A elaboração do relatório de diagnóstico poderá implicar a utilização de meios complementares de diagnóstico (não destrutivos) ajustados à importância, valor, fragilidade e antecedentes do edifício.
5. O relatório de diagnóstico deve, em princípio, sempre que a intervenção incida sobre esses elementos, documentar a constituição, geometria, processo construtivo e estado de conservação de: fundações, paredes estruturais, outras estruturas verticais, pavimentos sua estrutura e revestimento, circulações verticais, coberturas e suas estruturas, caixilharias, molduramento de vãos, revestimentos exteriores, paredes divisórias, instalações eléctricas, instalações de água e saneamento, estruturas arqueológicas, elementos decorativos, elementos singulares da construção, árvores e outros espécimes vegetais, solo permeável, muros de suporte, grades, clarabóias, outras estruturas metálicas.
6. Em áreas ou edifícios não abrangidos por classificação o relatório técnico poderá ser sumário, devendo sempre ser justificada a metodologia e extensão da caracterização.

<b>VISTORIA</b>	
<b>1 - Identificação do prédio</b>	
<b>1 - Cadastro</b>	
1.1 - Endereço	
1.2 - Local	
1.3 - Freguesia	
1.4 - Proprietário(s)	
1.5 - Código SIG	
<b>2 - Ocupação</b>	
2.1 - N.º de pisos acima da entrada, incluindo este	
2.2 - N.º total de pisos	
2.3 - N.º de fogos por piso	
2.4 - N.º de fogos com ocupações não habitacionais	
2.5 - N.º de fogos com ocupações habitacionais	
2.6 - N.º de fogos vagos	
2.7 - N.º total de fogos	
<b>2.8</b> N.º total de agregados familiares que residem legalmente	
<b>2.9</b> N.º de fogos, ao nível do piso térreo, ocupados com comércio ou indústrias tradicionais	
<b>2.10</b> N.º de fogos preparados para idosos e deficientes, bem como as partes comuns do prédio	
<b>2.11</b> Áreas residenciais semi-independentes:	
<b>3 - Levantamento</b>	
3.1 - N.º de fachadas	
3.2 - N.º de empenas livres	
3.3 - Saguão	
3.4 - Logradouro	
<b>3.4.1</b> Logradouro totalmente impermeabilizado	
<b>3.4.2</b> Logradouro parcialmente impermeabilizado	
<b>3.4.3</b> Logradouro totalmente permeável	
3.5 - N.º de águas da cobertura	
3.6 - Terraço	
3.7 - Estrutura tradicional de alvenaria de pedra	

3.8 - Estrutura tradicional de alvenaria de tijolo						
3.9 - Estrutura tradicional do tipo mista						
3.10 - Estrutura de betão						
3.11 - Estrutura de ferro						
3.12 - Estrutura do tipo mista						
3.13 - Existência de materiais e técnicas de construção tradicionais (colocar a vermelho nesta VI a descrição das áreas que constituam materiais e técnicas de construção tradicionais)						
<b>II - Anomalias</b>						
<b>1 - Cobertura</b>						
<b>1.1 - Estrutura</b>						
1.1.1 - deformação excessiva						
1.1.2 - de madeira com zonas apodrecidas						
<b>1.2 - Telhas - partidas</b>						
<b>1.3 - Calceiras - avariadas e/ou entupidas</b>						
<b>1.4 - Algerozes - avariados e/ou entupidos</b>						
<b>1.5 - Chaminés</b>						
1.5.1 - fendas acentuadas e/ou inseguras						
1.5.2 - rebocos danificados						
1.5.3 - pintura degradada						
<b>1.6 - Terraços</b>						
1.6.1 - escoamento deficiente						
1.6.2 - impermeabilização empolada ou danificada						
<b>1.7 - Outras anomalias</b>						
<b>Estado de conservação da cobertura</b>	Muito mau	Mau	Razoável	Bom		
<b>2 - Paredes exteriores</b>						
<b>2.1 - Fachada principal</b>						
2.1.1 - Pintura degradada						
2.1.2 - Azulejos - partidos e/ou em falta						
2.1.3 - Paramento						
2.1.3.1 - sinais visíveis de desaprumo						
2.1.3.2 - materiais a destacarem-se						
2.1.3.3 - fendas dispersas e superficiais						



2.2.6.1 - inseguras						
2.2.6.2 - elementos a destacarem-se						
2.2.7 - Varandas - guardas						
2.2.7.1 - elementos metálicos corroidos e sem pintura						
2.2.7.2 - madeiramentos degradados						
2.2.7.3 - falta de ligação nos apoios						
2.2.8 - Outras anomalias						
<b>2.3 - Empena(s) livre(s)</b>						
2.3.1 - Pintura degradada						
2.3.2 - Paramento						
2.3.2.1 - sinais visíveis de desaprumo						
2.3.2.2 - materiais a destacarem-se						
2.3.2.3 - necessidade de revestimento especial						
2.3.2.4 - fendas dispersas e superficiais						
2.3.2.5 - fendas concentradas ou paralelas						
2.3.2.6 - indícios de insegurança estrutural						
2.3.3 - Rebocos - danificados com alvenaria à vista						
2.3.4 - Outras anomalias						
<b>Estado de conservação das paredes exteriores</b>	<b>Muito mau</b>	<b>Mau</b>	<b>Razoável</b>	<b>Bom</b>		
<b>3 - Caixilhariás exteriores</b>						
<b>3.1 - Janelas</b>						
3.1.1 - Madeiramento apodrecido ou em falta						
3.1.2 - Pintura degradada						
3.1.3 - Estores em madeira - apodrecidos/danificados						
3.1.4 - Vidros partidos/em falta						
<b>3.2 - Marquises</b>						
3.2.1 - Elementos metálicos deformados						
3.2.2 - Pintura degradada						
3.2.3 - Caixilhos empenados/functionando mal						
3.2.4 - Vidros partidos/em falta						
<b>3.3 - Portas</b>						
3.3.1 - Madeiramento apodrecido/em falta						

	Muito mau	Mau	Razoável	Bom
	Pisos			
3.3.2 - Pintura degradada				
3.3.3 - Metálica - corroída				
<b>3.4 - Outras anomalias</b>				
<b>Estado de conservação das caixilharias exteriores</b>				
<b>4 - Pavimentos, tectos, paredes e caixilharias interiores</b>				
<b>4.1 - Interior dos fogos</b>				
4.1.1 - Pavimentos				
4.1.1.1 - áreas abatidas/em vias de ruir				
4.1.1.2 - abaulamento/desnivelamento				
4.1.1.3 - em madeira - apodrecidos				
4.1.1.4 - revestimentos em mau estado				
4.1.1.5 - rodapés apodrecidos				
4.1.1.6 - rodapés - pintura degradada				
4.1.2 - Tectos				
4.1.2.1 - revestimentos em mau estado				
4.1.2.2 - abaulamentos				
4.1.2.3 - áreas abatidas				
4.1.2.4 - em madeira - apodrecidos				
4.1.2.5 - pintura degradada				
4.1.3 - Paredes				
4.1.3.1 - fendas acentuadas e/ou concentradas				
4.1.3.2 - fendas dispersas				
4.1.3.3 - rebocos em mau estado				
4.1.3.4 - pintura degradada				
4.1.4 - Caixilharias interiores				
4.1.4.1 - portas/aduelas - madeiramento degradado/em falta				
4.1.4.2 - portas/aduelas - pintura degradada				
4.1.4.3 - portadas - madeiramento degradado/em falta				
4.1.4.4 - portadas - pintura degradada				
4.1.5 - Outras anomalias				
<b>4.2 - Zonas comuns</b>				



	Muito mau	Mau	Rezoável	Bom
5.2. Equipamento de casa de banho - em mau estado/em falta				
5.3. Outras anomalias				
<b>Estado de conservação de equipamento, cozinha e casa de banho</b>				
6 - Redes de águas, esgotos, electricidade, gás, telecomunicações e sistema de detecção de incêndios				
6.1 - Rede de águas				
6.1.1 - Em mau estado - em chumbo				
6.1.2 - Em mau estado - em ferro galvanizado				
6.1.3 - Em mau estado - manchas no paramento				
6.1.4 - Insuficiente ou inexistente				
6.2 - Rede de esgotos				
6.2.1 - Escorrências e/ou cheiros				
6.2.2 - Manilhas fendidas				
6.2.3 - Manilhas vedam mal				
6.2.4 - Insuficiente ou inexistente				
6.3 - Rede de electricidade - em mau estado, insuficiente ou inexistente				
6.4 - Rede de gás - em mau estado, insuficiente ou inexistente				
6.5 - Rede de distribuição de sinal de telecomunicações - em mau estado, insuficiente ou inexistente				
6.6 - Sistema de detecção de incêndios - em mau estado, insuficiente ou inexistente				
<b>Estado de conservação de redes de águas, esgotos, electricidade, gás e sistema de detecção de incêndios</b>	Muito mau	Mau	Rezoável	Bom
7 - Outras anomalias				
<b>III - Graus de risco</b>				
Grau A				
Grau B				
Grau C				
<b>IV - Reabilitação do prédio</b>				
Recuperável				
Irrecuperável				

<b>V - Interesse patrimonial</b>	
<b>1 - Valor Patrimonial</b>	
1.1 - Imóvel incluído no bem cultural constante da Lista de Património Mundial da Unesco, individualmente ou no âmbito de um conjunto	
1.2 - Imóvel classificado ou em vias de classificação, individualmente ou no âmbito de um conjunto	
Imóvel	
1.4 - Imóvel identificado com interesse patrimonial inventariado na Carta de Património PDM do Portb. individual ou no âmbito de conjunto	
1.5 - Outros	
<b>2 - Elementos dissonantes licenciados</b>	
2.1 - Existência de elementos dissonantes licenciados a demolir	
2.2 - Quais	
<b>3 - Elementos com interesse patrimonial a preservar</b>	
<b>3.1 - Exterior</b>	
3.1.1 - Volumetria	
3.1.2 - Fachadas	
3.1.3 - Empenas	
3.1.4 - Coberturas	
3.1.5 - Clarabóias	
3.1.6 - Trapeiras	
3.1.7 - Chaminés	
3.1.8 - Paramentos	
3.1.9 - Vãos	
3.1.10 - Guarnecimentos de vãos e ferragens	
3.1.11 - Materiais de acabamento e de revestimento	
3.1.12 - Cores	
3.1.13 - Pormenores decorativos	
3.1.14 - Outros	
<b>3.2 - Interior</b>	
3.2.1 - Sistema construtivo	
3.2.2 - Compartimentação interior	
3.2.3 - Alírio de entrada e caixa de escadas	
3.2.4 - Meios mecânicos de acesso vertical	
3.2.5 - Pavimentos	

3.2.6 - Paredes	
3.2.7 - Tectos	
3.2.8 - Cozinhas	
3.2.9 - Instalações sanitárias	
3.2.9 - Vãos	
3.2.10 - Guarnecimentos de vãos e ferragens	
3.2.11 - Chaminés	
3.2.12 - Lareiras	
3.2.13 - Painéis de azulejos	
3.2.14 - Estuques decorativos	
3.2.15 - Pinturas murais	
3.2.16 - Acabamentos e cores	
3.2.17 - Outros	
<b>3.3 - Logradouros e jardins</b>	
3.3.1 - Configuração	
3.3.2 - Espécies arbóreas	
3.3.3 - Coberto vegetal	
3.3.4 - Mobiliário	
3.3.5 - Estatuária e elementos decorativos	
3.3.6 - Popos, aquedutos, lagos, tanques e sistemas de regas	
3.3.7 - Pavimentação	
3.3.8 - Outros	
<b>3.4- Construções anexas</b>	
3.4.1 - Existência de construções anexas	
3.4.2 - Inventariação dos elementos a preservar	
<b>VI - Localização</b>	
1 - Localização em Área Crítica de Reversão Urbanística	
2 - Localização em Área de Intervenção Prioritária/ Unidade de Intervenção	
3 - Localização em Zona de Intervenção Prioritária	
<b>VII - Encerramento</b>	
Data	

O Técnico
O Requerente
<b>INSTRUÇÕES DE PREENCHIMENTO</b>
Anomalias detectadas
Estado de conservação
<b>Graus de risco</b>
Grau A
Grau B
Grau C

S  sim N

muito mau estado - reparação total  
 mau estado - reparação importante  
 estado razoável - reparação ligeira  
 bom estado - reparação sem significado

Risco iminente de acidente por instabilidade da construção ou parte desta, ou quando se verificar insegurança quanto ao risco de incêndio, mesmo que as restantes patologias apontem para grau diferente.

Situações graves de insalubridade que não afectam contudo, de forma imediata, a estabilidade da construção.

Situações de insalubridade ou instabilidade com tendência a agravar-se, mas que não constituem risco imediato.

## ANEXO V

### Zona de Intervenção Prioritária (ZIP)

A Zona de Intervenção Prioritária é uma parte da Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística, cujos limites geográficos são:

A norte: linha de caminho de ferro, Alameda dos Capitães de Abril, Rua de Cervantes, Rua Damião de Góis, Rua de Antero de Quental, Rua da Constituição, Praça do Marquês de Pombal, Rua de Latino Coelho, Rua da Alegria, Rua do Monte Tadeu.

A sul: Rio Douro.

A nascente: Rua de Anselmo Braancamp, Rua do Moreira, Rua do Cardeal D. Américo, Avenida de Fernão de Magalhães, Rua do Bonfim, Rua de António Carneiro, Rua do Heroísmo, Rua de Joaquim António Aguiar, Rua Duque de Saldanha, Largo do Padre Baltazar Guedes.

A poente: Rua do Barão de Forrester, Rua da Boavista, Rua de Aníbal Cunha, Rua da Boa Hora, Rua da Maternidade, Largo da Maternidade, Rua da Boa Nova, Rua de Vilar, Rua de D. Pedro V.



## ANEXO VI

### Áreas de Intervenção Prioritária (AIP)



#### AIP República

O perímetro desta área de Intervenção Prioritária é delimitado pelos seguintes arruamentos, nos termos da carta abaixo publicada: Praça da República, Rua do Almada, Rua de Alferes Malheiro, Rua dos Heróis e Mártires de Angola, Praça da Trindade, Rua do Dr. Ricardo Jorge, Rua da Conceição, Rua dos Mártires da Liberdade, Praça da República.

#### AIP Carlos Alberto

O perímetro desta área de Intervenção Prioritária é delimitado pelos seguintes arruamentos, nos termos da carta abaixo publicada: Rua da Conceição, Rua de José Falcão, Praça de Guilherme Gomes Fernandes, Praça de Gomes Teixeira, Rua do Dr. Ferreira da Silva, Campo dos Mártires da Pátria, Rua Prof. Vicente José de Carvalho, Trav. do Carregal, Rua de Cedofeita, Trav. de Cedofeita.

#### AIP Sé/Vitória

O perímetro desta área de Intervenção Prioritária é delimitado pelos seguintes arruamentos, nos termos da carta abaixo publicada: Largo de S. Domingos, Rua de Belomonte, Rua de Ferreira Borges, Rua de O Comércio do Porto, Rua de S. João Novo, Largo de S. João Novo, Rua de Belomonte, Rua das

Taipas, Campo dos Mártires da Pátria, Rua de S. Filipe Néri, Rua dos Clérigos, Largo dos Lóios, Rua de Trindade Coelho, Rua das Flores, Praça de Almeida Garrett, Rua do Corpo da Guarda, Rua de S. Sebastião, Calçada da Vandoma, Av. de Vímara Peres, Rua da Senhora das Verdades, Escadas do Barredo, Rua dos Mercadores, Trav. da Bainharia.

#### AIP Aliados/Liberdade

O perímetro desta área de Intervenção Prioritária é delimitado pelos seguintes arruamentos, nos termos da carta abaixo publicada: Largo dos Lóios, Rua de Trindade Coelho, Rua das Flores, Praça de Almeida Garrett, Rua de Sá da Bandeira, Rua do Bonjardim, Rua do Alferes Malheiro, Rua dos Heróis e Mártires de Angola, Rua Dr. Ricardo Jorge, Rua do Almada.

#### AIP Póveiros/S. Lázaro

O perímetro desta área de Intervenção Prioritária é delimitado pelos seguintes arruamentos, nos termos da carta abaixo publicada: Praça dos Poveiros, Rua de Santo Ildefonso, Rua de D. João IV, Av. de Rodrigues de Freitas, Rua de Entreparedes, Praça da Batalha, Rua de Santa Catarina, Rua de Passos Manuel.

#### AIP Infante

O perímetro desta área de Intervenção Prioritária é delimitado pelos seguintes arruamentos, nos termos da carta abaixo publicada: Largo de S. Domingos, Travessa da Bainharia, Rua dos Mercadores, Praça da Ribeira, Cais da Estiva, Muro dos Bacalhoeiros/Cais dos Banhos, Cais da Alfândega, Rua de O Comércio do Porto, Rua de Ferreira Borges, Rua do Belomonte.

## ANEXO VII

### Área Crítica de Recuperação e Reversão Urbanística – ACRRU



A Área Crítica de Recuperação e Reversão Urbanística da Cidade do Porto, ampliada pelo Decreto Regulamentar n.º 11/2000 tem os limites assinalados na planta anexa, que são os seguintes:

- a) A norte, pela Travessa de Entrecampos, Rua do Campo Alegre, Rua de Guilherme Braga, Rua de Felicidade Brown, Rua de Feliciano Castilho, Rua de Guerra Junqueiro, Rua de António Patrício, Rua de António José da Costa, Avenida da Boavista, Rua de João de Deus, Rua de Fernandes Costa, Rua dos Vanzeleres, Rua de 5 de Outubro, Rua de Pedro Hispano, Rua da Prelada, Rua da Natália, Rua de S. Dinis, Travessa de S. Dinis, Rua do Zaire, Rua do Niassa, Rua do Monte Alegre, Rua de Ribeiro de Sousa, Travessa de Ribeiro de Sousa, Rua do Almirante Leote do Rego, Rua de S. Dinis, Rua do Capitão Pombeiro, Rua de Antero Quental, Rua da Constituição, Rua de Costa Cabral, Rua do Professor Correia de Araújo, Rua de Guilhermina Suggia, Rua de Oliveira Martins, Avenida dos Combatentes da Grande Guerra, Rua de Diogo Cão, Avenida de Fernão Magalhães, Rua do Dr. Alberto Aguiar, Rua das Antas, Praça do Dr. Pedro Teotónio Pereira, Rua do Bonfim, Calçada de Godim, Rua de S. Rosendo, Rua de Pinto Bessa, Rua do Padre António Vieira, Rua da Formiga e Calçada do Rego da Lameira;
- b) A sul, pelo Rio Douro.