

REVITALIZAÇÃO versus REABILITAÇÃO

Reabilitação Urbana e Arrendamento: Oportunidades do novo regime jurídico

Coordenação: Professor Marcelo Rebelo de Sousa e Mestre João Tiago Silveira



PORTOVIVO, SRU

Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, SA



© Porto Vivo, SRU (2012)

Rui Ferreira de Espinheira Quelhas



IMPACTE AMBIENTAL

Impacte Ambiental

Construção Nova

Consome à escala global:

- 40% dos recursos minerais (pedra, brita, areia)
- 25% das madeiras
- 40% da energia
- 16% da água

Responsável em Portugal pela produção anual de 7,5 milhões de toneladas de resíduos sólidos

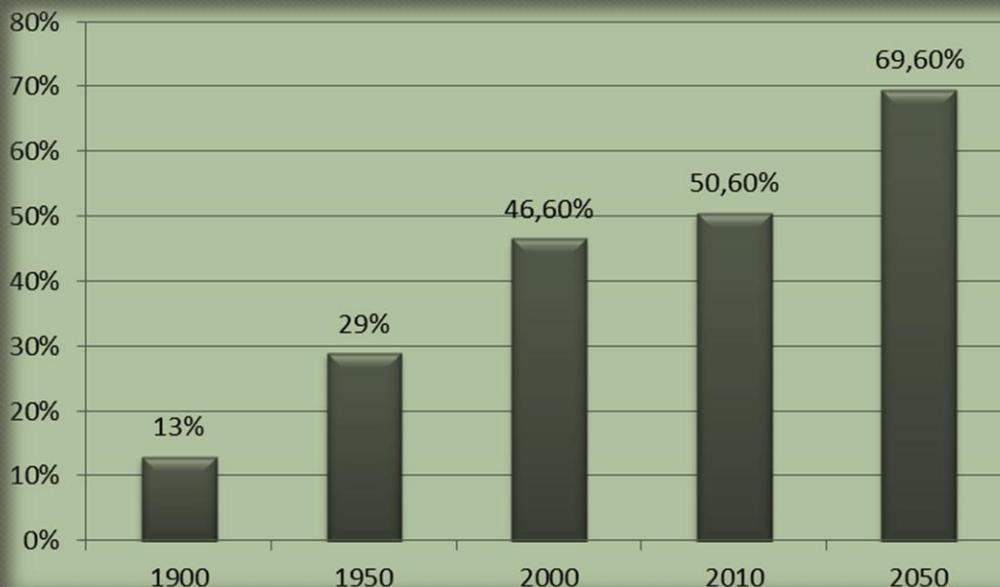
Reabilitação Urbana

Reaproveitamento de 70% dos materiais



URBANIZAÇÃO MUNDIAL

- 1900 - 13%
- 1950 - 40%
- 2000 - 46,6%
- 2010 - 50,6%
- 2050 - 69,6%



População a viver em áreas urbanas



Localização	92090,10		41,91	
	Portugal		Porto	
	2001	2011	2001	2011
Área INE (km2)	Total		Total	
População Residente	10.356.117	10.555.853	263.131	237.559
Famílias	3.654.633	4.079.577	100.696	103.965
Total Edifícios	3.160.043	3.550.823	46.681	44.472
Alojamentos Familiares	5.054.922	5.879.845	125.267	136.917
N.º de Residentes por Alojamento	2,05	1,80	2,10	1,74
N.º de Alojamentos por Famílias	1,38	1,44	1,24	1,32

Fonte: INE, Censos 2001, Censos 2011 (Resultados Provisórios)





Localização	10,67				1,53			
	ACRRU (i)				Núcleo Histórico (ii)			
	2001		2011		2001		2011	
	v.a.	% do Total	v.a.	% do Total	v.a.	% do Total	v.a.	% do Total
População Residente	84.380	32,07%	71.525	30,11%	13.218	5,02%	9.314	3,92%
Famílias	34.991	34,75%	34.528	33,21%	8.633	8,57%	8.372	8,05%
Total Edifícios	18.048	38,66%	16.926	38,06%	3.097	6,63%	2.853	6,42%
Alojamentos Familiares	46.847	37,40%	49.809	36,38%	7.400	5,91%	7.738	5,65%
N.º de Residentes por Alojamento	1,80	n.a.	1,44	n.a.	1,79	n.a.	1,20	n.a.
N.º de Alojamentos por Famílias	1,34	n.a.	1,44	n.a.	0,86	n.a.	0,92	n.a.

Notas:

Para efeitos estatísticos, considera-se o território da ACRRU como aquele composto por 8 freguesias: Bonfim, Cedofeita, Massarelos, Miragaia, São Nicolau, Santo Ildefonso, Sé e Vitória.

Para efeitos estatísticos, considera-se o território do Núcleo Histórico como aquele composto por 4 freguesias: Miragaia, São Nicolau, Sé e Vitória.

v.a.: valor absoluto

n.a.: não aplicável

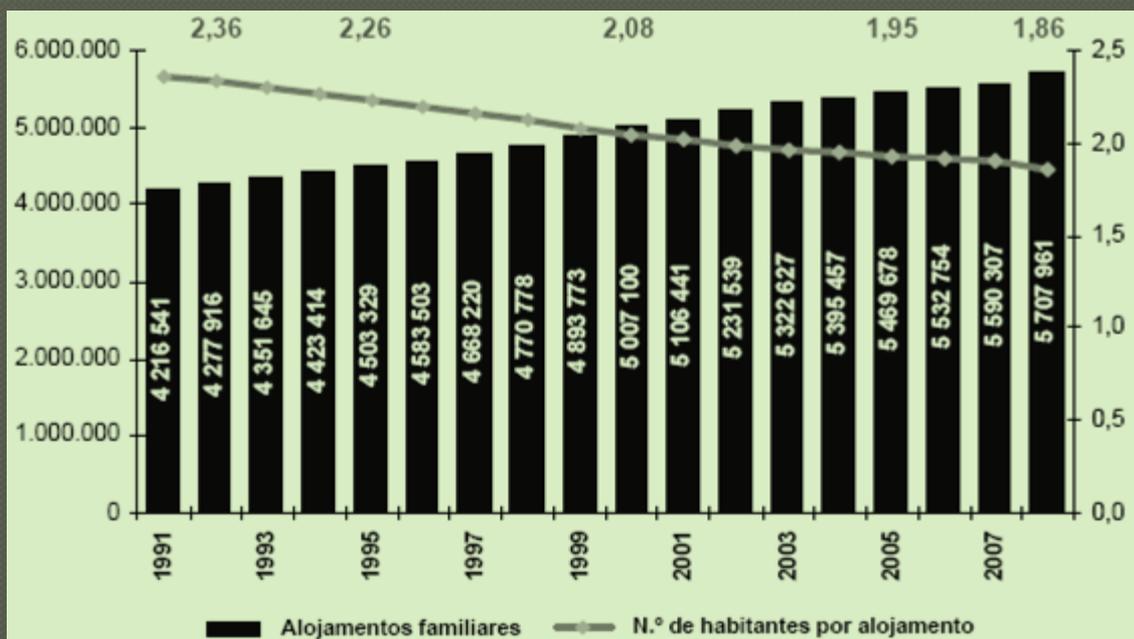
Fonte: INE, Censos 2001, Censos 2011 (Resultados Provisórios)



Reabilitação em Portugal - tendência duas últimas décadas

Geraldes, F., 2009, “Tendências do Mercado na Construção Urbana - Extensão, Compactação, Recuperação”, Workshop ANEOP “ Que forma(s) urbana(s) para as cidades sustentáveis do futuro”, CGD, Outubro 2009

PORTUGAL - CRESCIMENTO DO PARQUE HABITACIONAL



Fonte: INE

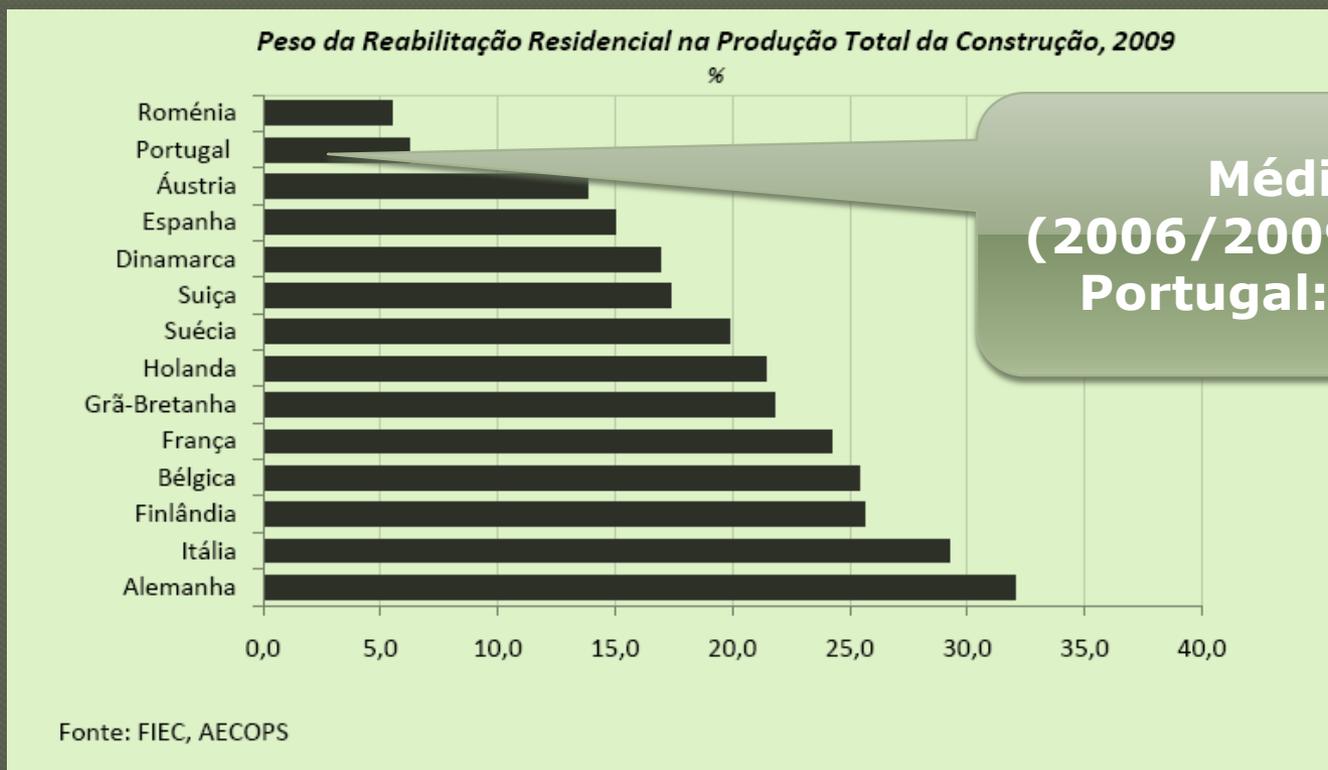


Reabilitação em Portugal - aquém da Europa

Peso da reabilitação no sector da CCOP

(AECOPS, 2009, O Mercado da Reabilitação. Enquadramento, Relevância e Perspectivas, in http://prewww.aecops.pt/pls/daecops2/get_noticia?id=28605875, acedido em 2010.08.24, p. 12)

Na Europa



**Média
(2006/2009): 23%
Portugal: 6,2%**

Reabilitação Urbana - O Futuro

Impacto económico (AECOPS, 2009, O Mercado da Reabilitação. Enquadramento, Relevância e Perspectivas, in http://prewww.aecops.pt/pls/daecops2/get_noticia?id=28605875, acedido em 2010.08.24)

Impactos	2011/2030	Fonte
Emprego	587 mil novos postos de trabalho	op. cit. p.96
Balança Energética (isolamento térmico dos edifícios e envidraçados)	Poupança estimada de 106,1 milhões de euros	op. cit. p. 61
Saldo fiscal (variação da receita - variação da despesa, em resultado da adopção da política preconizada)	+ 37 mil milhões de euros	op. cit. p. 63
Taxa de crescimento da economia (acréscimo relativamente ao crescimento potencial)	+ 0,5%	op. cit. p. 61



Reabilitação Urbana - O Futuro

A política de expansão do parque habitacional e da rede pública de infra-estruturas, não é sustentável

O mercado de reabilitação, dadas as necessidades identificadas, vale mais de 160 mil milhões de euros, acrescido de mais de 1 500 milhões/ano de obras de manutenção

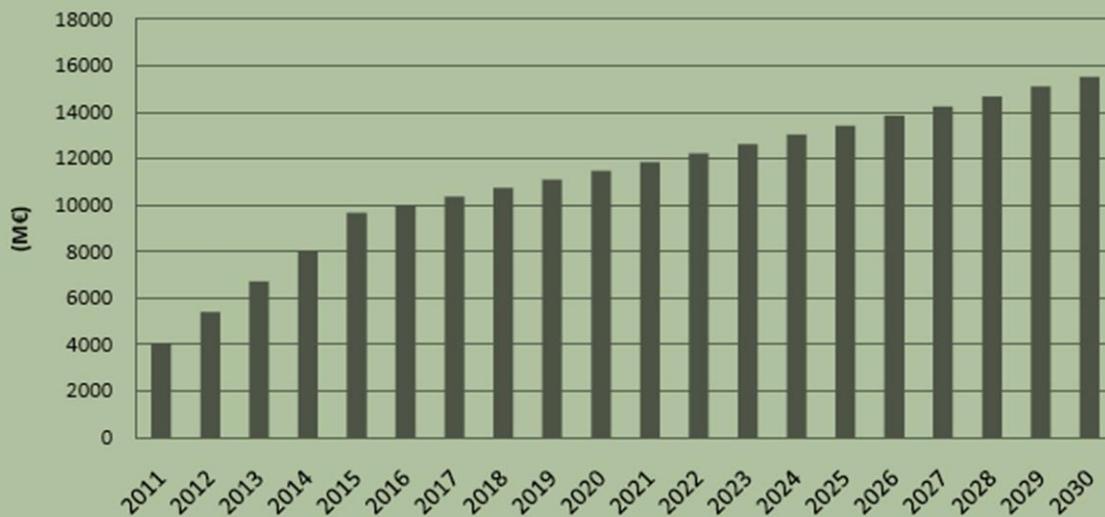
Tipo de obra	Valor das obras de reabilitação (M€)	Valor anual médio das obras de manutenção (M€)	Fonte
Edifícios residenciais	74 617	535/ano	op. cit. pp. 19 e 37
Edifícios não residenciais privados	26 716	153/ano	op. cit. pp. 21 e 37
Edifícios não residenciais públicos	5 799	33/ano	op. cit. pp. 22 e 37
Eficiência energética (isolamento térmico ed. Residenciais)	10 486		op. cit. p. 37
Património monumental	30 600		op. cit. pp. 28 e 37
Infra-estruturas (rodovia, ferrovia, pontes, portos, abastecimento e drenagem águas)	11 350	777/ano (excluindo abastecimento e drenagem de águas)	op. cit. pp. 30-31; 33-35 e 37
Outros (barragens, aeroportos, requalificação urbana)	(+/-)40 000		op. cit. p. 38



Reabilitação Urbana - O Futuro

Impacto económico (AECOPS, 2009, O Mercado da Reabilitação. Enquadramento, Relevância e Perspectivas, in http://prewww.aecops.pt/pls/daecops2/get_noticia?id=28605875, acedido em 2010.08.24, p. 38)

Evolução dos trabalhos de Reabilitação



Fonte: AECOPS



DIMENSÃO DA INTERVENÇÃO

	km ²	Habitantes	Edifícios	Alojamentos
ACRRU	10.7	84,380	18,048	46,561
ZIP	5	43,000	10,572	25,178
Centro Histórico(*)	0.5	7,000	1,796	n.d.

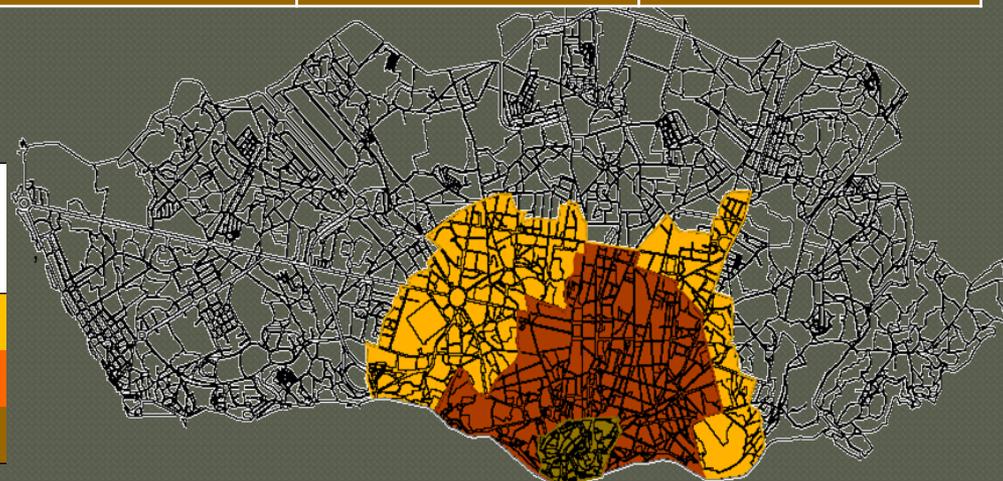
Fonte: INE (Censos 2001)

(*) Plano Gestão do Centro Histórico do Porto Património Mundial (2008)

	Edifícios em Mau Estado	% Total Edifícios
ACRRU	9.716	53,8%
ZIP	3.882	36,7%
CH (*)	653	36,4%

Fonte: FEUP (2004)

(*) Plano Gestão do Centro Histórico do Porto Património Mundial (2008)



ACRRU – ÁREA CRÍTICA DE RECONVERSÃO E RECUPERAÇÃO URBANÍSTICA

ZIP – ZONA DE INTERVENÇÃO PRIORITÁRIA

CENTRO HISTÓRICO – SÍTIO PATRIMÓNIO DA HUMANIDADE

DIMENSÃO DA INTERVENÇÃO

4 M€ a 7 592 M€

- O volume total de investimento (estimado) tendo em conta área bruta dos Edifícios com Necessidades de Reparações, no âmbito do estudo da AECOPS (*) é de 74.617 M€; as nossas estimativas (Porto Vivo, SRU - NEPU, 2010) com base nos valores de referência por metro quadrado, usados nos Documento Estratégicos das SRU (**) para reabilitação profunda e média, aponta para um valor perto dos 140.000 M€.
- No caso da Cidade do Porto, usando estes últimos valores de referência, o volume estimado de investimento em reabilitação é de 7.592 M€, correspondendo a 4,7 M de metros quadrados de grandes reparações e a 9,7 M metros quadrados de médias e pequenas reparações. Usando os valores de referência da AECOPS obtém-se um volume total de cerca de 4M€.

(*) 527 €/m² para reabilitação profunda e 158 €/m² para pequenas e médias reparações

(**) 800 €/m² para reabilitação profunda e 400 €/m² para reabilitação média



DL nº104/2004, de 07.05

Regime jurídico excepcional de reabilitação urbana de zonas históricas e ACRRU

A reabilitação urbana é promovida pelos municípios ou pelas SRU's por eles criadas – Empresas municipais e, em casos excepcionais, empresas do sector empresarial do Estado

O município determina a zona de intervenção da SRU no pacto social e delibera se considera necessária ou conveniente a elaboração de PP pa 1 UI.

As competências das SRU s resultam directamente da lei.

A reabilitação processa-se mediante a definição de Unidades de Intervenção, e respectivo Documento Estratégico, correspondentes em regra a um quarteirão..

As competências das SRU s reguladas no art. 6º eram vagas e imprecisas e não havia atribuição expressa de algumas necessárias à RU e execução dos DE s.

DL nº307/09 de 23.10

Regime jurídico de reabilitação urbana de áreas que em virtude da sua degradação justifiquem 1 intervenção integrada

A iniciativa da reabilitação urbana é dos municípios que podem criar **entidades gestoras** do sector empresarial local, designadas SRU's se o objecto social for exclusivamente a reabilitação urbana.

O município delimita a ARU, determina o tipo de ORU, aprova a estratégia ou programa estratégico e, caso opte por definir 1 entidade gestora, mantém os poderes de emitir directrizes ou instruções, bem como de definir a verificação do cumprimento das ordens ou instruções.

As competências relativas à reabilitação são atribuídas ao município que as **pode delegar** nas **entidades gestoras** do sector empresarial local, **presumindo-se delegado nas SRU's** o exercício dos poderes correspondentes aos instrumentos de execução das OR simples (36º4)

A reabilitação processa-se mediante a delimitação de áreas de reabilitação (ou aprovação de plano de PPRU), a que corresponde uma ORU, que pode ser simples ou sistemática, e neste caso podem ser definidas 1 ou várias Unidades de Intervenção, cujo acto de delimitação corresponde em geral ao conteúdo do DE.

Os instrumentos de execução estão bem definidos e clarificou-se a atribuição de alguns importantes, como a possibilidade de executar obras coercivas (sem ter que recorrer ao procedimento da Lei dos Solos) bem como se estabeleceu a forma de ressarcimento da entidade gestora. Clarificou-se a possibilidade de reestruturação da propriedade, nomeadamente, os emparcelamentos e a possibilidade de recurso à expropriação.

O Governo definiu a meta ambiciosa de atingir uma execução do QREN de 40% no final de 2011, assegurando assim o maior ano de sempre em matéria de execução de fundos comunitários, para cuja concretização foi considerado útil e necessário eliminar compromissos sem capacidade ou com baixa probabilidade de execução, adoptando-se paralelamente instrumentos de acesso que estimulem e facilitem a execução.



Artigo 3º

(Áreas de Reabilitação Urbana em Processo de Delimitação)

1. Para os efeitos previstos no presente regulamento, podem ser admitidas operações nas Áreas de Reabilitação Urbana em processo de delimitação desde que o início do processo tenha sido deliberado pela Câmara Municipal e sejam apresentados os seguintes elementos:

- a) Planta de delimitação;
- b) Objectivos estratégicos a prosseguir;
- c) Identificação e calendarização indicativas dos investimentos públicos a realizar.

2. Os elementos referidos no número anterior são publicitados na página electrónica do Município e transmitidos ao Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, I.P.



Sociedade de capitais exclusivamente públicos, criada em Novembro de 2004

CAPITAL

60% - Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU)

40% - Câmara Municipal do Porto



Promover a reabilitação e reconversão do património degradado da ACRRU

PRINCÍPIOS

SUSTENTABILIDADE - ECONÓMICA, SOCIAL E AMBIENTAL
IDENTIDADE
CRIATIVIDADE
INOVAÇÃO
INTEGRAÇÃO
PARTICIPAÇÃO

Conceptualizar um “Contrato de Cidade”:

- que, oriente quem gere e intervém,
- que, mobilize as entidades tutelares e comunique a estratégia,

visando a Revitalização Urbana e Social da Baixa Portuguesa



vectores de desenvolvimento

- A. **RE-HABITAÇÃO DA BAIXA DO PORTO**, assumindo-se os habitantes como o pilar fundamental
- B. **PROMOÇÃO DO NEGÓCIO NA BAIXA DO PORTO** através da criação de novas empresas e promoção da criatividade, da investigação, do conhecimento e da inovação
- C. **DINAMIZAÇÃO DO COMÉRCIO** como factor determinante na revitalização da cidade
- D. **PROMOÇÃO DO TURISMO, CULTURA E LAZER** como forças intrínsecas à cidade
- E. **QUALIFICAÇÃO DO DOMÍNIO PÚBLICO** como elemento transversal à intervenção
- F. **ACÇÕES ESTRATÉGICAS** de abrangência transversal e plurisectorial.



TAXAS E LICENÇAS MUNICIPAIS 2007

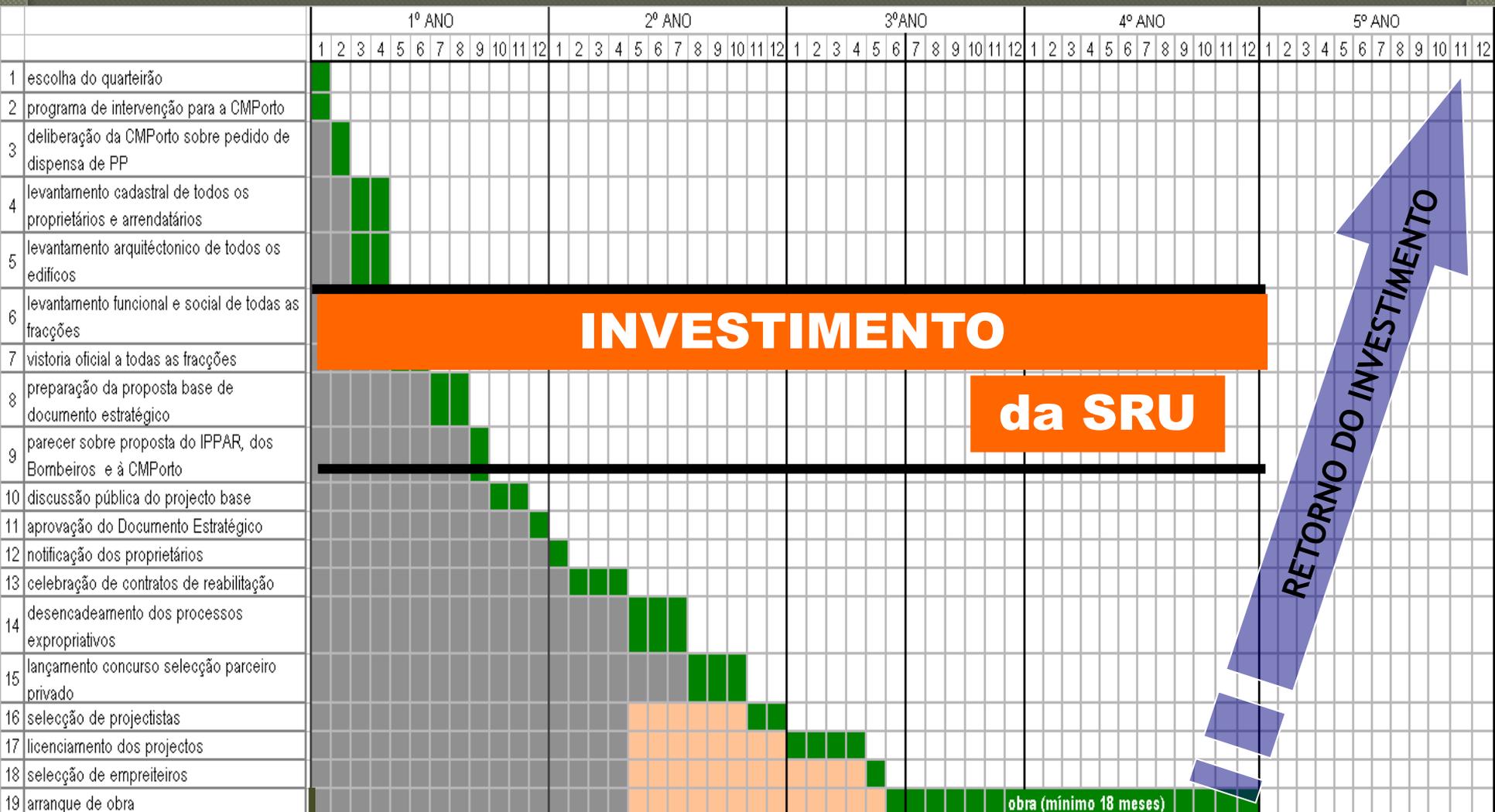
SIM - PORTO

O SIM – Porto destina-se a assegurar o cumprimento dos objectivos programáticos do PDM, articulados com as exigências de rigor, elasticidade e exequibilidade. A intervenção na Área Crítica de Recuperação e Reversão Urbanística dá origem à atribuição de direitos de créditos de construção transaccionáveis, nos termos resultantes da aplicação de uma escala de mensuração do interesse público.

Artigos 80º, 81º, 82º do Plano Director Municipal do Porto



CRONOGRAMA DE UMA INTERVENÇÃO (DL 104/2004)



da SRU

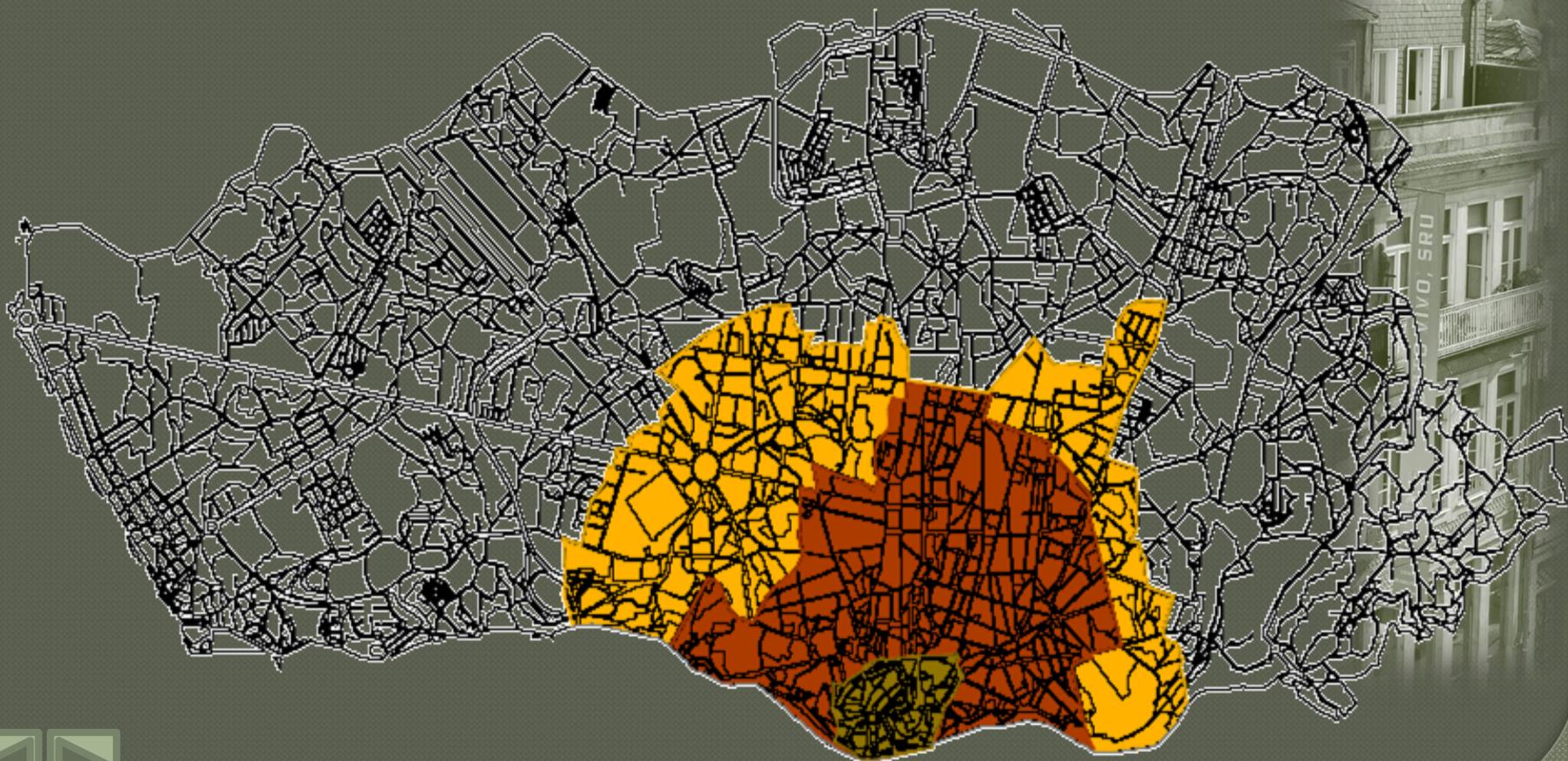
RETORNO DO INVESTIMENTO

30 MESES

 Iniciativa do proprietário
 Tarefa da SRU



ACRRU – ZIP – Centro Histórico



ESTRATÉGIA DE ACÇÃO



- 1 - SÉ/ VITÓRIA
- 2 - ALIADOS
- 3 - INFANTE
- 4 - CARLOS ALBERTO
- 5 - POVEIROS/ S. LÁZARO
- 6 - REPÚBLICA

DIMENSÃO

1.290.629 m²
70 quarteirões
2.100 edifícios
7.150 alojamentos

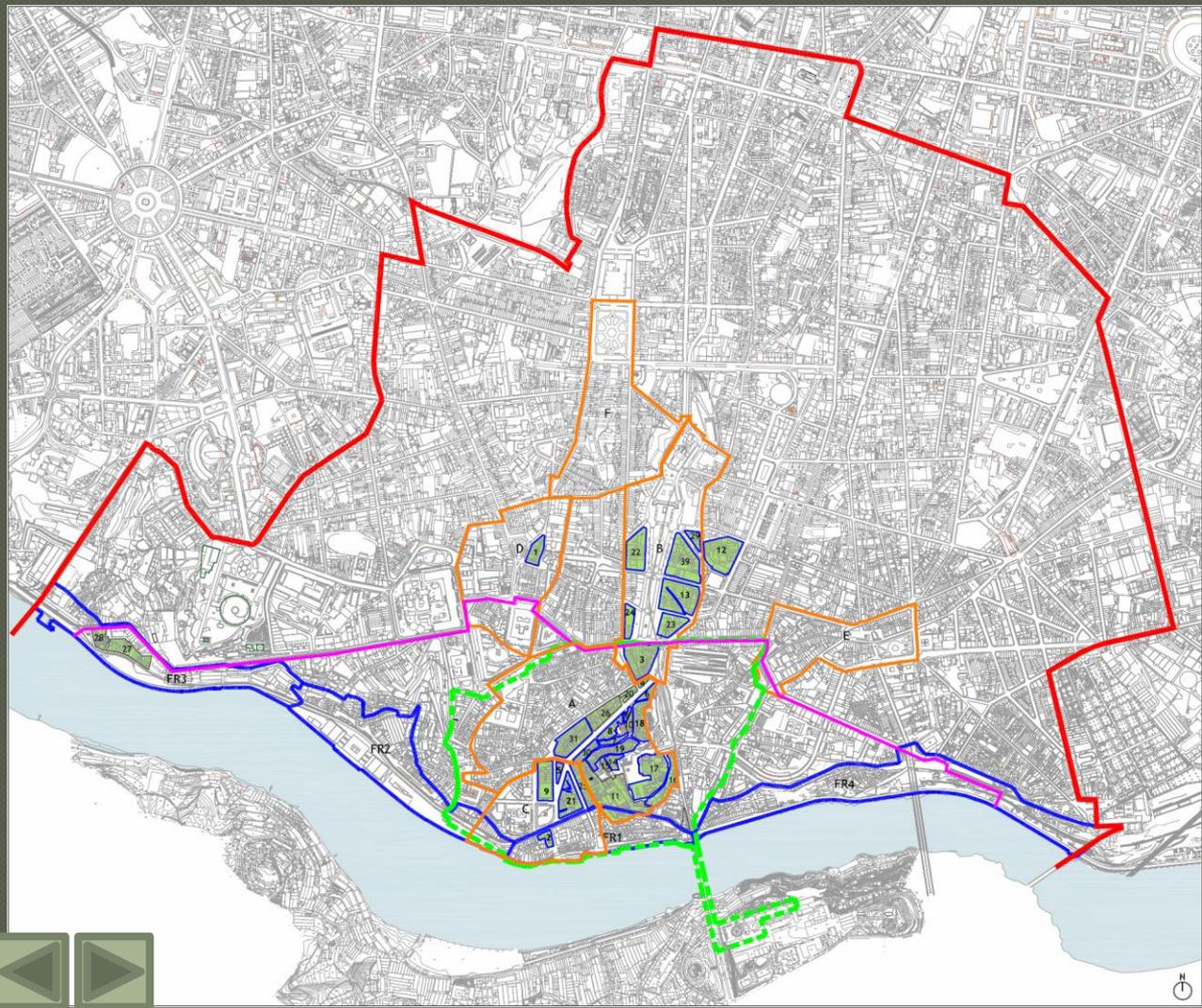
-  ZONA DE INTERVENÇÃO PRIORITÁRIA (ZIP)
-  ÁREA DE INTERVENÇÃO PRIORITÁRIA (AIP)



ESTADO-DA-ARTE

30 de Junho de 2011

32 documentos estratégicos



1º SEMESTRE 2011

LEGENDA:

- ZONA DE INTERVENÇÃO PRIORITÁRIA (ZIP)
- IIP 51 (MÓVEL DE INTERESSE PÚBLICO)
- ZONA HISTÓRICA DO PORTO
67/87, DR 301, de 31-12-1997; Portaria 975/2006,
de 19 de Maio, DR - II Série, N.º 113, de 12 de Junho
- LIMITE DO CENTRO HISTÓRICO DO
PORTO - PATRIMÓNIO MUNDIAL (MN)
art.º 15.º, n.º 7, da Lei n.º 107/2001, de 8/11
- ÁREA DE INTERVENÇÃO PRIORITÁRIA (AIP)
- A - SÉ/VITÓRIA
- B - ALIADOS
- C - INFANTE
- D - CARLOS ALBERTO
- E - POVEIROS/ S. LÁZARO
- F - REPÚBLICA

■ FR - FRENTE RIBERINHA

■ UNIDADE DE INTERVENÇÃO COM DOCUMENTO ESTRATÉGICO (D.E.) APROVADO

■ UNIDADE DE INTERVENÇÃO COM DOCUMENTO ESTRATÉGICO (D.E.) APROVADO
COM PARCELAS EM OBRA

ÁREAS DE INTERVENÇÃO PRIORITÁRIAS

TOTAL OBRAS/CONCLUÍDA

N.º QUARTERIÇOS	DATA DE APROVAÇÃO DO D.E.	N.º PARCELAS	ABC (m2)
AIP - ALIADOS			
		159	246.101
		31	36.798
		2	2352
22 - PENSAO MONUMENTAL	(8 de Julho de 2008)	11	39.915
39 - CAIXA GERAL DE DEPOSITOS	(16 de Dezembro de 2009)	19	45.420
29 - ASSOCIAÇÃO DE JORNALISTAS	(13 de Outubro de 2009)	12	6.993
21 - D. JOAO I	(24 de Julho de 2007)	21	57.491
13 - VIELA DOS CONGREGADOS	(18 de Novembro de 2007)	29	31.862
24 - BANCO DE PORTUGAL	(14 de Julho de 2009)	10	11.232
23 - CAFE IMPERIAL	(18 de Novembro de 2008)	15	23.645
3 - CARDOSAS	(28 de Julho de 2007)	42	29.743
AIP - MOUZINHO/FLORES			
		264	157.785
		25	21.192
		32	17.230
2 - INFANTE	(14 de Julho de 2005)	9	7.082
9 - FERREIRA BORGES	(28 de Junho de 2007)	14	15.349
5 - SOUSA VITERBO	(5 de Junho de 2007)	11	4.684
25 - SAO JOAO/MERCADORES	(14 de Julho de 2009)	27	21.009
21 - FEITORIA INGLESA	(29 de Fevereiro de 2008)	36	25.680
8 - PORTO VIVO	(28 de Junho de 2007)	21	8.841
31 - SAO DOMINGOS	(16 de Dezembro de 2009)	39	28.001
4 - TRINDADE COELHO	(12 de Setembro de 2005)	8	2.088
6 - CORPO DA GUARDA	(5 de Junho de 2007)	27	8.209
20 - MARTINS ALHO	(14 de Outubro de 2008)	17	6.305
26 - PONTE NOVA	(14 de Julho de 2009)	37	19.998
30 - SEMENTEIRA	(16 de Dezembro de 2009)	18	10.340
MORRO DA SÉ			
		228	69.459
		34	11.207
		2	545
11 - SEMINÁRIO	(18 de Dezembro de 2007)	33	11.918
18 - PELAMES	(8 de Abril de 2008)	49	14.189
10 - SOUTO	(27 de Novembro de 2007)	18	3.400
7 - VIELA DO ANJO	(29 de Julho de 2007)	19	6.247
19 - BAINHARIA	(25 de Março de 2008)	58	15.746
14 - S. SEBASTIAO	(18 de Dezembro de 2007)	14	4.182
16 - D. HUGO	(13 de Março de 2008)	22	8.256
17 - SÉ	(13 de Março de 2008)	5	3.134
15 - ALDAS	(27 de Novembro de 2007)	10	2.348
CARLOS ALBERTO			
		30	9.239
		6	2.183
		15	4.621
1 - CARLOS ALBERTO	(17 de Junho de 2005)	30	9.239
OUTROS			
		38	15.616
28 - CAIS DAS PEDRAS - IGREJA	(16 de Dezembro de 2009)	14	4.660
27 - CAIS DAS PEDRAS - CRISTELO	(16 de Dezembro de 2009)	24	10.956

ESTADO-DA-ARTE

30 de Junho de 2011

32 documentos estratégicos

719 parcelas
498.200 m² ABC

112 Parcelas com AR Assinado

33 Parcelas sem Necessidade de Intervenção
70 Parcelas em Projecto

96 Parcelas em Obra (32 com AR)

12 Parcelas com Obra em Conclusão
39 Parcelas com Intervenção Concluída

Totais



CARACTERIZAÇÃO DO QUARTEIRÃO



30 edifícios

9.190 m²

61 proprietários

Carlos Alberto

DIMENSÃO / CARACTERIZAÇÃO	
Nº EDIFÍCIOS	30
ÁREA BRUTA CONSTRUÍDA (m ²)	9.238
Nº PROPRIETÁRIOS	61
ÁREA DO QUARTEIRÃO (m ²)	2.880
% ÁREA HABITAÇÃO	30,00%
%ÁREA COMÉRCIO / SERVIÇOS	30,00%
% ÁREA DEVOLUTA	40,00%



OPERAÇÃO PRIORITÁRIA / CONJUNTA

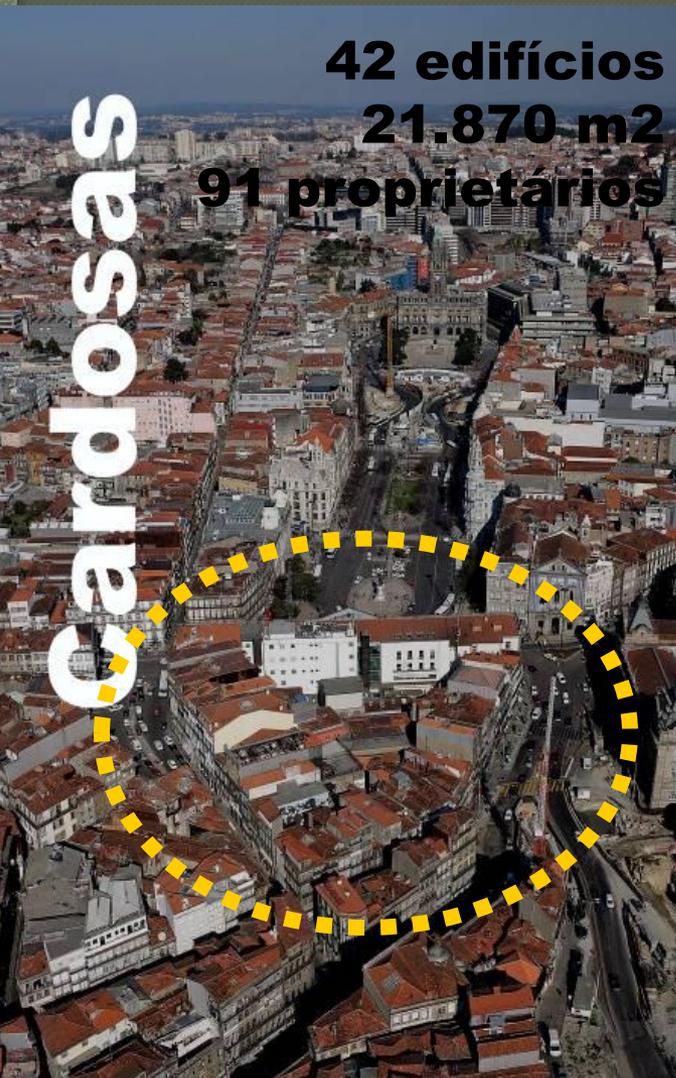
- Reconstrução e ampliação
- Junção dos edifícios
- Abertura de logradouro
- Intervenções isoladas
- Apoio RECRUA



PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA

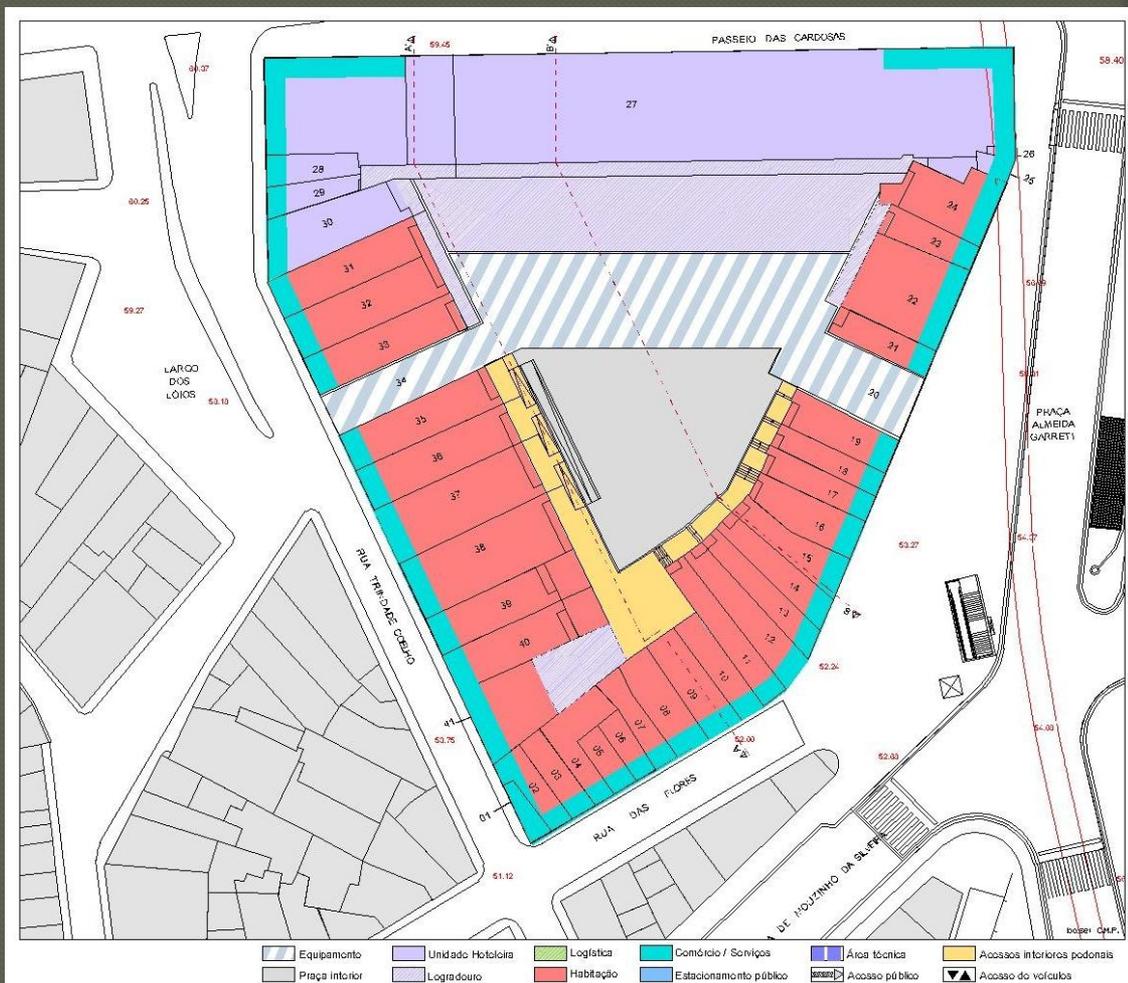
1º contrato de reabilitação urbana

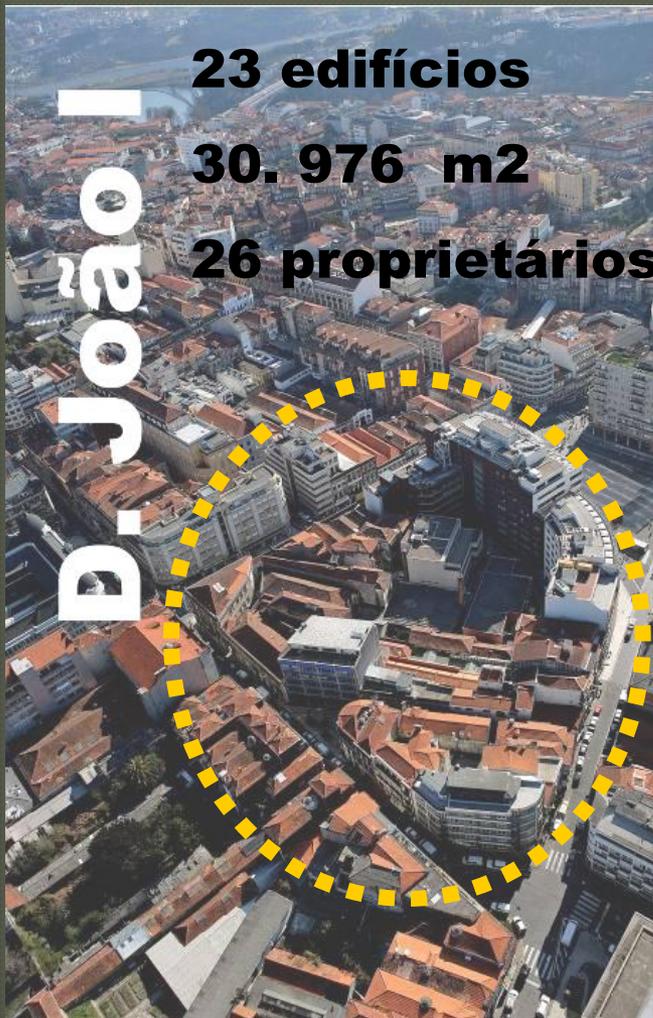
PARCERIA PÚBLICO PRIVADA



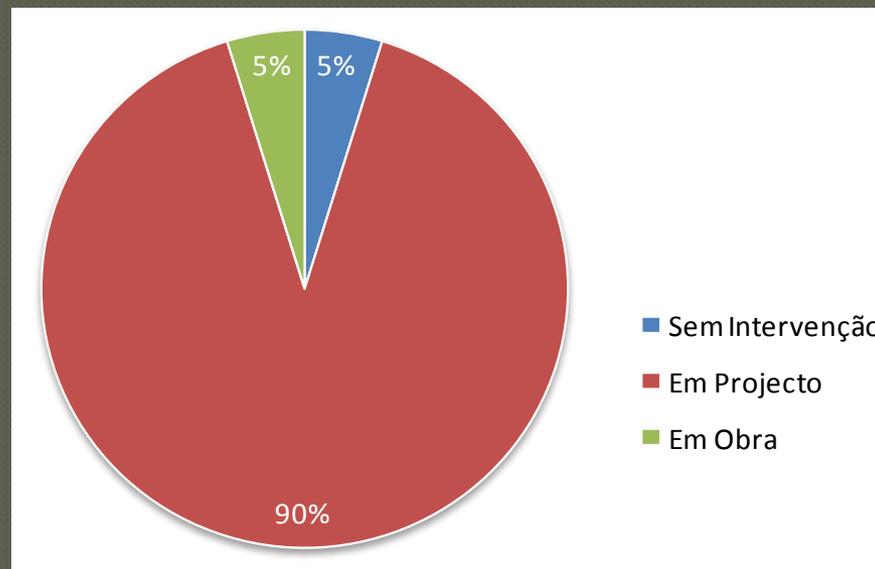
Cardosas

42 edifícios
21.870 m²
91 proprietários





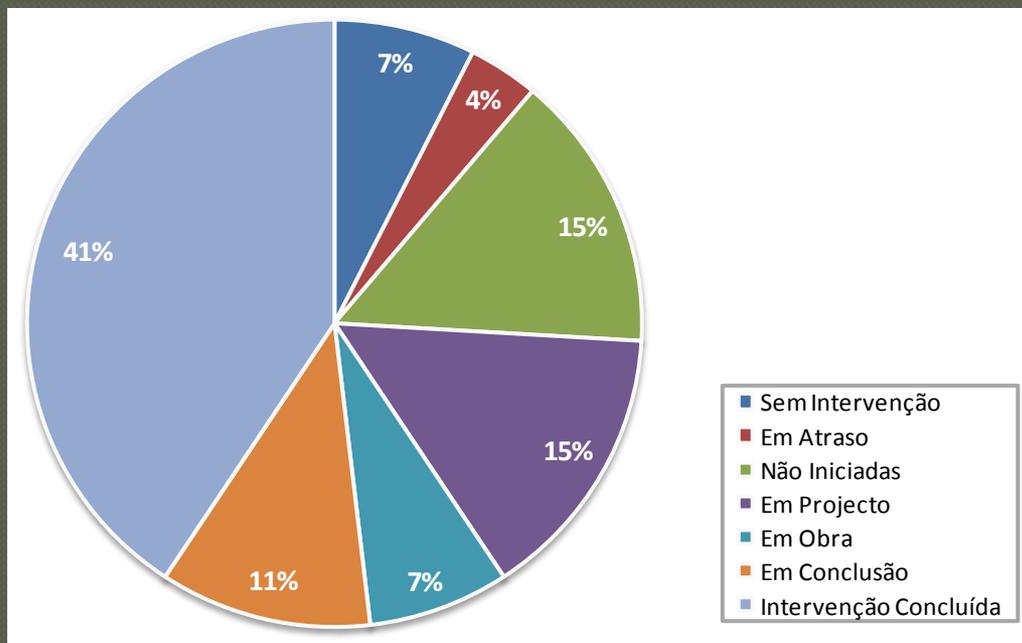
1º CONTRATO DE REABILITAÇÃO COM UM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



Situação Operacional no Quarteirão D. João I
(Percentagem do N.º de Parcelas com Processo de Reabilitação sob Monitorização)

Parcelas em Obra: 1, ABC indisponível
Parcelas em Projecto: 19, 38.420m² ABC

4. CORPO DA GUARDA



Situação Operacional no Quarteirão Corpo da Guarda
(Percentagem do N.º de Parcelas com Processo de Reabilitação sob Monitorização)

Parcelas com Intervenção Concluída: 11, 4.210 m² ABC

Parcelas em Conclusão: 3, 1.006 m² ABC

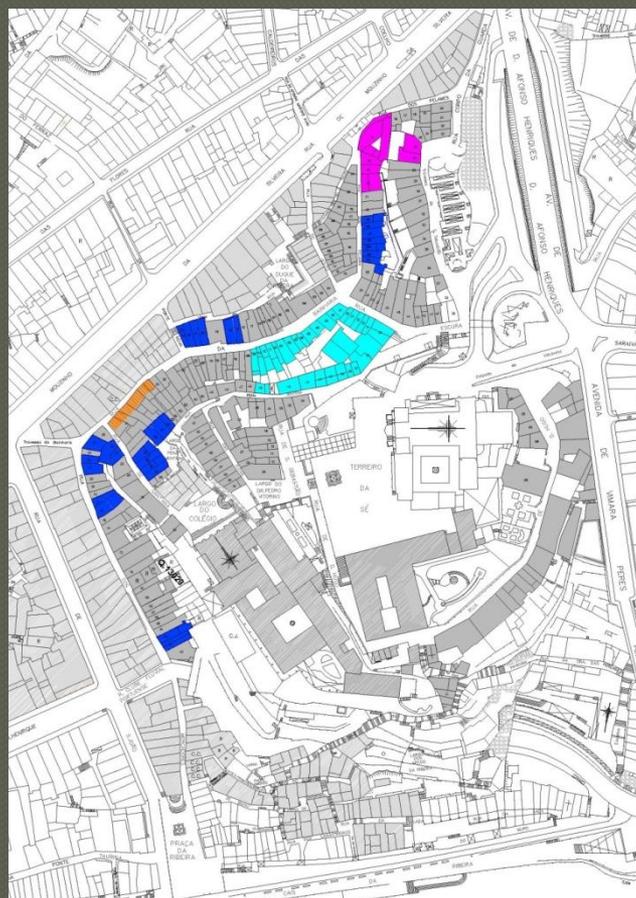
Parcelas em Obra: 2, 904 m² ABC

Parcelas por Reabilitar: 8, 1.460 m² ABC

5. Programa de Acção para a Reabilitação Urbana do Morro da Sé_CH.1

Morro da Sé

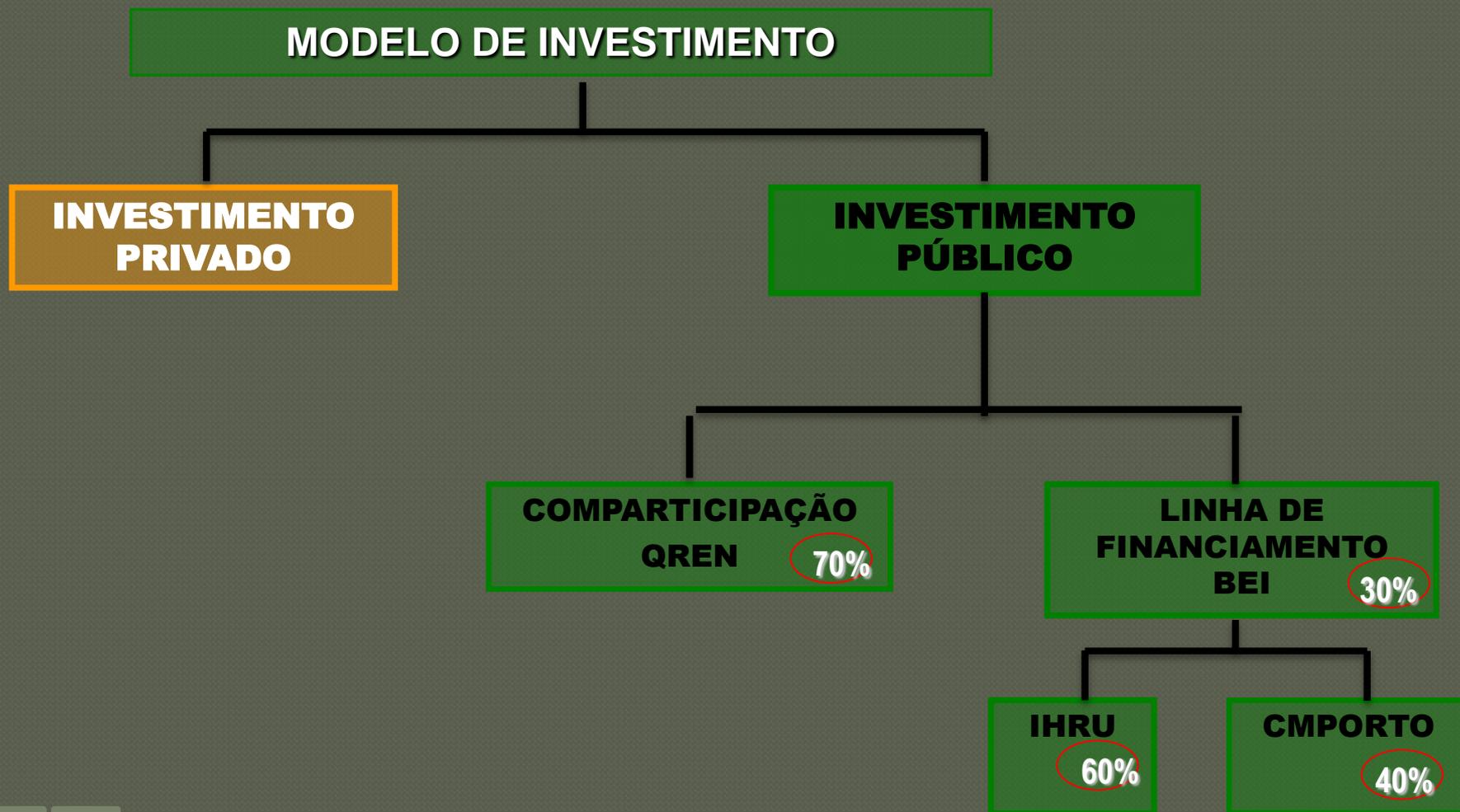
11 Quarteirões
 65.000 m²ABC
 362 Famílias
 840 Habitantes



-  Residência de Estudantes
-  Realojamentos definitivos
-  Unidade de Alojamento Turístico
-  Residência Assistida para Idosos



Análise do investimento associado ao projecto (PRUs)



LOJA DE REABILITAÇÃO URBANA

OBJECTIVOS

- ➔ Promover e divulgar o projecto de reabilitação urbana;
- ➔ Esclarecer e colaborar com os interessados nos processos de licenciamento de obras na ZIP;
- ➔ Promover e esclarecer o acesso a incentivos para a reabilitação urbana

➔ PARCEIROS

BBVA


**BANCO
ESPIRITO
SANTO**


BPI


**Caixa Geral
de Depósitos**

Millennium
bcp



LOJA DE REABILITAÇÃO URBANA

PROGRAMA

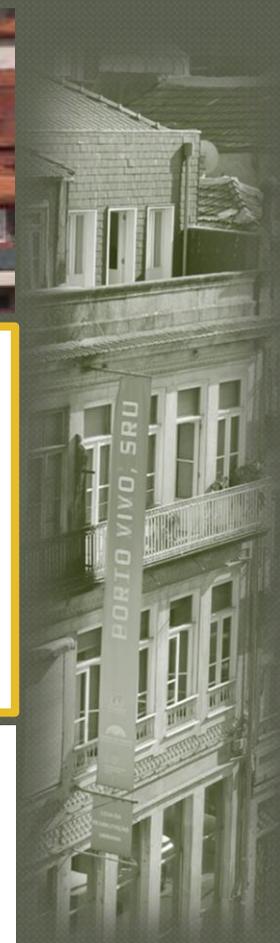
VIV'A BAIXA



- ➔ Visa contribuir para a dinamização de operações de reabilitação física de prédios e fogos implantados na Zona de Intervenção Prioritária (ZIP)
- ➔ Permitir aos beneficiários do Programa a aquisição, a custos reduzidos de serviços, equipamentos, componentes, e materiais de construção civil a utilizar na reabilitação de edifícios, aos Parceiros constantes da lista oficial do Programa



Revestimentos





Obrigado!

PORTO VIVO, SRU

SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA DA BAIXA PORTUENSE, S.A.

*Rua Mouzinho da Silveira, nº 208-214
4050-417 PORTO*

Web: <http://www.portovivosru.pt>

Email: sru.portovivo@cm-porto.pt