

# Um Quarteirão Piloto

Santarém 18/05/06





## **Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, SA**

- Sociedade de capitais exclusivamente públicos, com um capital social de 6 Milhões de Euros, é participada em 60% pelo Estado através do INH, e em 40% pela Câmara Municipal do Porto
- Actua segundo os poderes conferidos pelo Dec-Lei 104/2004, de 7 de Maio
- Intervém por iniciativa própria em Unidades de Intervenção a partir de um Documento Estratégico



## Área de Intervenção da Porto Vivo, SRU

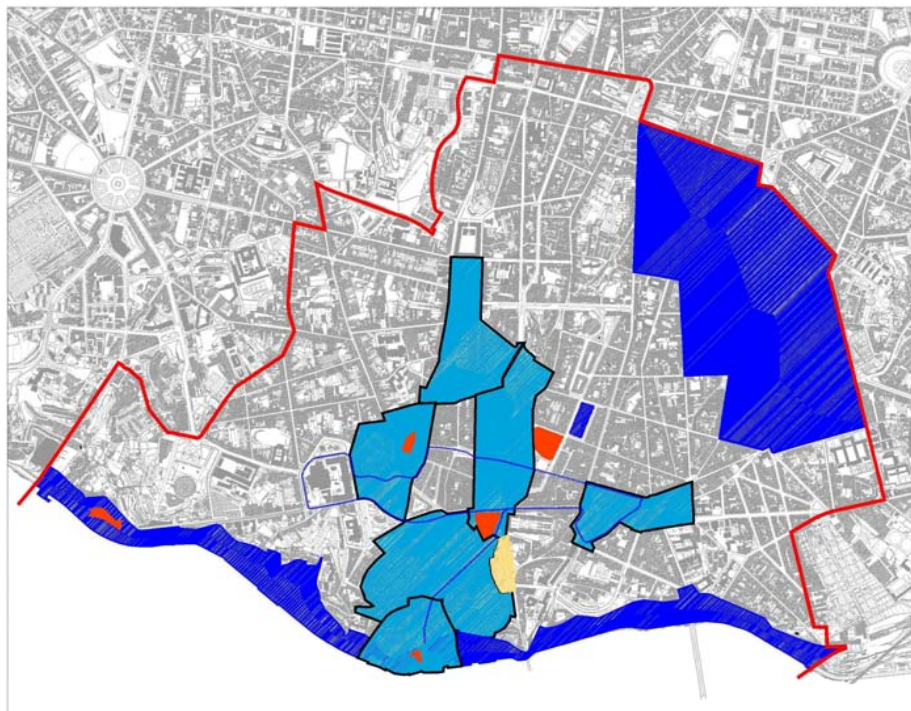
### ACCRU - Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística do Porto



- Definida pelo Decreto Regulamentar 11/2000, de 24 de Agosto
- É composta pelas freguesias de Bonfim, Cedofeita, Massarelos, Miragaia, Santo Ildefonso, S. Nicolau, Sé e Vitória
- Representa 25% da área da cidade do Porto
- Possui 40% dos edifícios da cidade do Porto



## Zona de Intervenção Prioritária – ZIP



### ÁREAS DE INTERVENÇÃO PRIORITÁRIA (AIP's)

VITÓRIA/SÉ  
ALIADOS  
CARLOS ALBERTO

INFANTE  
POVEIROS/S-LÁZARO  
REPÚBLICA

### QUARTEIRÕES PILOTO

CARLOS ALBERTO  
INFANTE  
D.JOÃO I

CARDOSAS  
CAIS DAS PEDRAS

### ÁREAS DE ACÇÃO ESPECIAL (AAE's)

PARQUE DA INOVAÇÃO  
FRENTE RIBEIRINHA  
MERCADO DO BOLHÃO  
REDE DE ELÉCTRICO



## Objectivos genéricos da intervenção

- Melhorar as condições de salubridade, segurança e estética do conjunto do edificado urbano
- Melhorar as condições de habitabilidade dos actuais residentes
- Atrair novos residentes
- Criar condições para a instalação de novas actividades, contagiando positivamente as actividades já sediadas na Baixa



## Unidades de Intervenção

- Correspondem em regra a um quarteirão, pátio ou rua
- Podem ainda, em casos de particular interesse público, corresponder a um edifício

Foram definidas as seguintes que constituem os 5 Quarteirões Piloto

- Infante
- Cardosas
- Carlos Alberto
- D. João I
- Cais das Pedras



## Localização Estratégica na Baixa

- **Instituições de Saúde**  
(Hospital Sto. António, Ordem do Carmo e Biomédicas)
- **Comércio** (Rua de Cedofeita)
- **Cultura e Lazer**  
(Teatro Carlos Alberto, Cadeia da Relação, Universidade, Jardim da Cordoaria, Livrarias, Cafés)





- **Aparcamento público**
- **Boa rede de transportes**
- **Espaço Público de qualidade**





## Caracterização do quarteirão

- Pólo de centralidade na Baixa com vocação para habitação de qualidade
- Área de transição do núcleo histórico medieval e áreas de expansão
- 30 edifícios com elevado valor urbanístico parte dos quais se encontra em elevado estado de degradação



## Estrutura Fundiária

- Propriedade privada
- Situações de compropriedade, em regime de propriedade vertical, à excepção de um caso em que está constituída propriedade horizontal

Custo estimado para a reabilitação do edificado:  
**3 Milhões de euros**



## Limites do Quarteirão

Rua das Oliveiras, 2-32

Praça Carlos Alberto, 98-72

Rua Actor João Guedes, 2-24



Rua Sá de Noronha, 77 - 163

# O Caso de Estudo Carlos Alberto



**Área total da mancha (m<sup>2</sup>)**  
**Área bruta construção (m<sup>2</sup>)**  
**Nº edifícios**  
**Nº fogos**  
**Estado de conservação**  
**Bom**  
**Médio**  
**Mau/muito mau**

**Carlos  
Alberto**

**2,870**

**8,300**

**30**

**101**

**6%**

**32%**

**62%**



## Caracterização da Ocupação

Edifícios totalmente ocupados	17
Edifícios parcialmente ocupados	5
Edifícios totalmente desocupados/devolutos	5
Edifícios em ruína	3
<b>TOTAL</b>	<b>30</b>



## Missão

Manutenção de um modelo de ocupação similar ao tradicional, com potencial para nele introduzir alguma inovação ao nível das tipologias dos espaços de residência e da presença de novas funções de serviços, contribuindo deste modo para atrair segmentos de população diferentes para esta zona da Baixa



## Intervenção profunda

Estado de conservação	Tipo de intervenção prevista no DE
Edifícios muito degradados, dos quais 4 em ruínas	Operação conjunta com grande significado urbanístico. Sugeridas duas operações de emparcelamento
Edifícios em mau estado de conservação e arrendados	Intervenção individualizada de intensidade média a profunda, susceptível de obter apoio financeiros em programas de reabilitação (RECRIA)
Edifícios em estado de razoável conservação	Intervenção facultativa
Edifícios sem intervenção ou intervenção ligeira	Intervenção aconselhada de correcções de assimetrias e dissonâncias



## Intervenção de Acompanhamento

No caso de edifícios arrendados:

### **RECRIA**

**Decreto de Lei nº 329-C/2000, 22 de Dezembro**

Apoia a execução de obras para recuperação de fogos e imóveis desde que:

- um fogo esteja arrendado para uso habitacional e o contrato de arrendamento seja anterior a 1980



### **Beneficiários:**

- Proprietários/Senhorios
- Arrendatários e Câmaras Municipais

### **Natureza dos Incentivos:**

- Comparticipação a fundo perdido e/ou
- Financiamento do valor das obras não participado
- A realização de obras ao abrigo do RECRUA dá lugar à actualização de rendas (em função do valor da obra)



## Intervenções complementares



Edifícios reabilitados  
sem necessidade de  
intervenção



## Intervenções complementares



Edifícios reabilitados  
com possibilidade  
de ampliação



## Intervenções complementares



Existente



Proposto

Edifícios com possibilidade de ampliação/reconstrução



## Intervenções complementares

Necessidade de reabilitação média (caixilharia, fachadas – melhorias essencialmente estéticas)





# Operação de Reabilitação Alteração de Alçados



Existente



Proposta



## I. Documento Estratégico

Como actua a Porto Vivo, SRU

- Delimita uma Área de Intervenção
- Elabora uma Proposta Base de Documento Estratégico  
Levantamento físico, funcional, socio-económico e administrativo  
Estratégia de Intervenção
- Recolhe sugestões e críticas dos interessados
- Aprova o Documento Estratégico



- Notifica os proprietários para a realização de obras
- Celebra contratos de reabilitação com os proprietários
- Selecciona parceiros privados para se substituírem aos proprietários, quando estes se recusam a participar no processo de reabilitação



## II. Procedimento por Acordo

Tendo havido consenso entre a SRU e os proprietários, são outorgados contratos que estipulam a obrigação de reabilitar os imóveis de acordo com o grau e a extensão da intervenção definida pelo Documento Estratégico

(vigora o princípio civilístico da Liberdade Contratual – 405ºCC)

Alguns exemplos:



## a) Contratos de reabilitação de imóveis

Os proprietários obrigam-se a fazer obras de reabilitação dentro de um determinado prazo

Os proprietários com possibilidade de aceder ao RECRUA obrigam-se a apresentar a sua candidatura a este programa (ou outro aplicável) e a fazer as obras dentro de um determinado prazo

Os proprietários obrigam-se a efectuar obras de fachada e pequenas melhorias no prédio de forma a retirar os elementos dissonantes

Os proprietários e arrendatários obrigam-se conjuntamente a rever a situação em que há elementos dissonantes (aparelhos de ar condicionado, chaminés em metal,...)



## b) Contratos de cedência de espaço com permuta

Os proprietários cedem partes dos seus logradouros que passarão a integrar o logradouro comum, ficando como contrapartida dessa cedência, a SRU obrigada a proceder, a expensas suas, à reabilitação da fachada de tardoz



### III. Procedimento Coercivo

#### a) Expropriação por utilidade pública

Quando não houve receptividade por parte dos proprietários relativamente à reabilitação dos seus imóveis - Aconteceu em 8 edifícios

Surgiram entretanto situações de:

Celebração de escritura de expropriação amigável

Desistência de expropriação (o expropriado encontrou um comprador para o imóvel o qual se obriga perante a SRU a proceder à sua reabilitação)

#### b) Tomada de posse administrativa com vista à realização de obras coercivas a expensas dos proprietários



## **IV. Concurso Público para selecção de Parceiros Privados**

- Está em curso a preparação de um Programa de Concurso e respectivo Caderno de Encargos com vista à selecção de um Parceiro Privado que execute a reabilitação dos edifícios, para tanto celebrando com a Porto Vivo, SRU um Contrato de Reabilitação Urbana (artº 31 e ss do Decreto Lei 104/2004)



Muitos mais aspectos ficam por abordar:

- Competências de licenciamento
- Procedimentos especial de licenciamento e autorização
- A Comissão Especial de Apreciação
- O cálculo do montante das indemnizações e suas especificidades
- O direito de preferência dos antigos proprietários
- Os direitos dos arrendatários face ao RAU
- A criação de Fundos de Investimento Imobiliário para a reabilitação.

# Um Quarteirão Piloto

Santarém 18/05/06



Carlos Alberto