



Plano de Actividades e Orçamento

2012

A foto da capa é da autoria da Porto Vivo, SRU. Na imagem, as portadas entreabertas para a Avenida dos Aliados deixam adivinhar o enfoque que esta área da cidade terá no âmbito das actividades delineadas no presente Plano de Actividades e Orçamento para 2012. De facto, 2011 já garantiu uma forte alavancagem do processo de revitalização para este território, quando se concluiu a reabilitação de um edifício verdadeiramente singular, e ao qual pertencem estas portadas entreabertas da imagem; estamos naturalmente a referir-nos ao Palácio das Cardosas, que hoje alberga uma unidade hoteleira de 5 estrelas. O ano de 2012 reserva uma maior atenção para este território, por ser alvo do Projecto 1ª Avenida, co-financiado pelo Programa Operacional Temático Valorização do Território (POVT), mas também porque nele se concentram quarteirões emblemáticos e com Documento Estratégico aprovado, onde importa que os proprietários reabilitem as suas propriedades e contribuam assim para engrandecer este eixo central da Baixa do Porto e sala de visitas da cidade.

Edição:

Gabinete Administrativo e Financeiro
Núcleo de Estudos e Planeamento Urbano

Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, S.A.

Rua Mouzinho da Silveira, nº 212

4050-417 Porto

www.portovivosru.pt

Plano de Actividades e Orçamento de 2012 da Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, S.A., aprovado em Conselho de Administração de 21 de Dezembro de 2011.



Índice

I – PLANO DE ACTIVIDADES DE 2012	11
1. INTRODUÇÃO	13
2. POSICIONAMENTO ESTRATÉGICO 2012	15
2.1. Missão, Visão e Valores da Porto Vivo, SRU	15
2.2. Análise Estratégica	16
2.3. Objectivos Estratégicos para 2012	20
3. INTERVENÇÃO NO TERRITÓRIO	22
3.1. Execução dos Documentos Estratégicos Aprovados	22
3.2. Operações Especiais no âmbito das Parcerias para a Regeneração Urbana	27
3.2.1. Programa de Acção para a Reabilitação Urbana do Morro da Sé_CH.1	27
3.2.2. Programa de Acção para a Reabilitação Urbana do Eixo Mouzinho / Flores_CH.2	29
3.3. Áreas de Reabilitação Urbana	31
4. PROJECTOS ESTRATÉGICOS PARA A REVITALIZAÇÃO DA BAIXA DO PORTO	36
4.1. Plano de Investimento	36
4.2. Gestão de Área Urbana	37
4.2.1. Morro da Sé	37
4.2.2. Eixo Mouzinho / Flores	39
4.2.3. Projecto “Aliados – 1ª Avenida”	39
4.3. Loja da Reabilitação Urbana	40
4.4. Divulgação do Projecto	41
4.5. Monitorização do Plano de Gestão do Centro Histórico do Porto Património da Humanidade	42
5. AGÊNCIA DE ENERGIA DO PORTO (AdE PORTO)	43
6. ADDICT – AGÊNCIA PARA AS INDÚSTRIAS CRIATIVAS	44
7. COOPERAÇÃO COM UNIVERSIDADES E ESCOLAS DE ENSINO SUPERIOR (OU ENTIDADES DO SISTEMA CIENTÍFICO)	44
8. FORMAÇÃO INTERNA	45
9. PORTO VIVO, SRU E A SUSTENTABILIDADE	45
 II – ORÇAMENTO 2012	 47
1. INTRODUÇÃO	49
2. A REABILITAÇÃO URBANA E O REGISTO CONTABILÍSTICO	50
3. ORÇAMENTO DE GASTOS	51
3.1. Gastos de estrutura	52



3.1.1. Gastos Operacionais	52
3.1.2.1. Fornecimentos e Serviços Externos - Estrutura	53
3.1.2.2. Gastos com Pessoal	54
3.1.2.3. Outros Gastos e Perdas	55
3.1.2.4. Depreciações e Amortizações	56
3.1.3. Gastos Financeiros	56
3.2. Gastos com a Reabilitação Urbana (Investimento)	56
3.1.4. Fornecimentos e Serviços Externos	58
3.1.4.1. Subcontratos	58
3.1.4.2. Outros	59
3.1.5. Expropriações e Aquisições	59
3.1.6. Gastos de Financiamento	60
3.1.7. Áreas de Reabilitação Urbana	61
4. ORÇAMENTO DE RENDIMENTOS	62
4.1. Vendas	63
4.2. Licenciamentos nas Unidades de Intervenção	63
4.3. Subsídios à Exploração	63
4.4. Rendas	64
4.5. Outros Rendimentos e Ganhos	64
4.6. Comparticipações	64
4.7. Juros e Dividendos Financeiros	65
5. PROGRAMAS CANDIDATOS AOS APOIOS COMUNITÁRIOS	65
5.1. Programa de Reabilitação Urbana do Morro da Sé	65
5.2. Programa de Reabilitação Urbana do Eixo Mouzinho/Flores	66
5.3. 1ª Avenida - Dinamização Económica e Social da Baixa do Porto	66
6. NECESSIDADES DE TESOURARIA	67
7. RESULTADO DO EXERCÍCIO ORÇAMENTADO PARA 2012	68



Índice de Tabelas e Figuras

I – PLANO DE ACTIVIDADES DE 2012 11

TABELA 1: CARACTERIZAÇÃO DA ENVOLVENTE À ACTIVIDADE DA PORTO VIVO, SRU E DECORRENTE EVOLUÇÃO EXPECTÁVEL	20
TABELA 2: OBJECTIVOS ESTRATÉGICOS PARA 2012	21
TABELA 3: SÍNTESE DO ESTADO DA ARTE, A 30 DE SETEMBRO DE 2011, RESPEITANTE À INTERVENÇÃO DE REABILITAÇÃO NO ÂMBITO DO DECRETO-LEI 104/2004, DE 7 DE MAIO	24
TABELA 4: SÍNTESE DO ESTADO DA ARTE, A 30 DE SETEMBRO DE 2011, RESPEITANTE ÀS PARCELAS COM AR CELEBRADO	24
TABELA 5: CRONOGRAMA PARA A CONSTITUIÇÃO DAS ARU'S	32
TABELA 6: CRONOGRAMA DO PROCEDIMENTO DE DELIMITAÇÃO DE UMA ARU, CONFORME DIPLOMA LEGAL EM VIGOR E ALTERAÇÕES PROPOSTAS	33
FIGURA 1: PLANTA DAS UNIDADES DE INTERVENÇÃO COM DOCUMENTO ESTRATÉGICO APROVADO E LIMITES DOS PROGRAMAS DE ACÇÃO DO MORRO DA SÉ E DO EIXO MOUZINHO / FLORES	26
FIGURA 2: PLANTA DOS QUARTEIRÕES DO MORRO DA SÉ COM DE APROVADO	27
FIGURA 3: IMAGENS DE OBRAS DE REABILITAÇÃO EM CURSO, NO MORRO DA SÉ	28
FIGURA 4: PLANTA DOS QUARTEIRÕES DO EIXO MOUZINHO / FLORES	29
FIGURA 5: PLANTA DA OPERAÇÃO “REQUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO”	30
FIGURA 6: PLANTA DA PROPOSTA DE RECONVERSÃO DA ZIP EM ARU'S, COM AS UNIDADES DE INTERVENÇÃO RELATIVAS A DE'S APROVADOS E LIMITES DOS PROGRAMAS DE ACÇÃO DO MORRO DA SÉ E DO EIXO MOUZINHO / FLORES	35
FIGURA 7: PLANTA DA ÁREA DE LEVANTAMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO	38

II – ORÇAMENTO 2012 47

TABELA 7: GASTOS OPERACIONAIS	52
TABELA 8: FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS – ESTRUTURA	53
TABELA 9: GASTOS COM PESSOAL	55
TABELA 10: INVESTIMENTO NO ÂMBITO DA REABILITAÇÃO URBANA	57
TABELA 11: INVESTIMENTO NO ÂMBITO DA REABILITAÇÃO URBANA – RUBRICA SUBCONTRATOS	59
TABELA 12: EXPROPRIAÇÕES E AQUISIÇÕES	60
TABELA 13: GASTOS FINANCEIROS ASSOCIADOS À REABILITAÇÃO URBANA	61
TABELA 14: INVESTIMENTO AFECTO À DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA	62
TABELA 15: ORÇAMENTO DE RENDIMENTOS	62
TABELA 16: VENDAS PREVISTAS	63



TABELA 17: COMPARTICIPAÇÕES DO QREN	64
TABELA 18: INVESTIMENTO NO PROGRAMA DE REABILITAÇÃO URBANA DO MORRO DA SÉ	65
TABELA 19: INVESTIMENTO NO PROGRAMA DE REABILITAÇÃO URBANA DO EIXO MOUZINHO/FLORES	66
TABELA 20: INVESTIMENTO NA OPERAÇÃO 1ª AVENIDA - DINAMIZAÇÃO ECONÓMICA E SOCIAL DA BAIXA DO PORTO	67
TABELA 21: NECESSIDADES DE TESOURARIA	67
TABELA 22: COMPARAÇÃO DE RESULTADOS LÍQUIDOS ORÇAMENTADOS, 2011 E 2012	69
FIGURA 8: EXEMPLO DO PROCESSO PRODUTIVO DA PORTO VIVO, SRU – REABILITAÇÃO DO QUARTEIRÃO CORPO DA GUARDA	51



LISTA DE ABREVIATURAS

ABC – Área Bruta Construída

ACRRU – Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística

ADDICT – Agência para o Desenvolvimento das Indústrias Criativas

AIP – Área de Intervenção Prioritária

ARU – Área de Reabilitação Urbana

BEI – Banco Europeu de Investimento

CH – Centro Histórico

CMP – Câmara Municipal do Porto

DE – Documento Estratégico

EUROCITIES – Rede de Cidades Europeias

IGESPAR, IP – Instituto de Gestão do Património Arquitectónico e Arqueológico

IHRU – Instituto de Habitação e de Reabilitação Urbana, IP

JESSICA – Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas

LRU – Loja de Reabilitação Urbana

ON.2 – O Novo Norte (Programa Operacional Regional do Norte 2007/2013)

ORU – Operação de Reabilitação Urbana

POVT – Programa Operacional Valorização do Território

QREN – Quadro de Referência Estratégico Nacional

SIG – Sistema de Informação Geográfica

SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana

UGAU – Unidade de Gestão de Área Urbana

UNESCO – Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura (*United Nations Educational Scientific and Cultural Organization*)

ZIP – Zona de Intervenção Prioritária

I – PLANO DE ACTIVIDADES DE 2012



1. INTRODUÇÃO

Desde a constituição da Sociedade, foi bastante significativo o esforço da Porto Vivo, SRU na implementação da estratégia de reabilitação urbana concebida para a Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística (ACRRU) do Porto, resultando intervenções de variada ordem, nomeadamente no plano material e imaterial, por acção directa ou em parceria, e despoletando a acção por parte de proprietários e investidores. Contudo, ambiciona-se mais em matéria de reabilitação urbana na Baixa e Centro Histórico da Cidade do Porto, ambiciona-se que a dinâmica estabelecida ganhe maior dimensão, sobretudo do lado da intervenção privada, pelo que a aposta da Sociedade reside no envolvimento de agentes que contribuam para o fim comum e estratégico apontado para o território de intervenção.

Se no ano de 2011 foi revista a estratégia definida no Masterplan (2005), dando lugar à definição da primeira Área de Reabilitação Urbana (ARU) no território da Zona de Intervenção Prioritária, a do Centro Histórico do Porto, no cumprimento da Deliberação da Câmara Municipal do Porto, de 22 de Fevereiro de 2011, e se 2011 foi também o ano em que se reavaliou o Plano de Investimento Financeiro Plurianual para o período 2006/2011, traçando o futuro das prioridades de investimento para o período de 2012/2013, o ano de 2012 será um momento de realização e de implementação da nova dinâmica que se pretende criar. O ano de 2012 traz desafios múltiplos, condicionados em grande medida pela situação económica e financeira do país, o que obriga a que a Sociedade seja mais criativa no envolvimento de agentes privados e na procura de novas fontes de financiamento, sendo de destacar a oportunidade que se afigura a colocação em curso da Iniciativa JESSICA. A operacionalização da primeira Operação de Reabilitação Urbana também cria um desafio adicional, após aprovação da constituição da ARU do Centro Histórico do Porto, tal como se perspectiva, com a sua delimitação a realizar-se até ao final do primeiro semestre de 2012. Complementar a este processo desenrola-se um outro, a conversão das restantes seis Áreas de Reabilitação Urbana, conforme proposta de conversão da Zona de Intervenção Prioritária, mas já no quadro da nova legislação ainda não publicada, mas que vem simplificar o Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, por força dos compromissos assumidos no “Memorando de Entendimento sobre as Condicionalidades de Política Económica”.

Adicionalmente, a Porto Vivo, SRU mantém, no ano de 2012, a responsabilidade pelas operações em curso, pelo que dará cumprimento às acções programadas, procurando alicerçar as parcerias já desenvolvidas. Dar-se-á continuidade, nomeadamente, à execução dos Programas de Acção para a



Reabilitação Urbana do Morro da Sé e do Eixo Mouzinho/Flores, relativos à Política de Cidades – Parcerias para a Regeneração Urbana (PRU 1 e PRU 2), co-financiados pelo ON.2, e que englobam um total de 26 quarteirões, 23 dos quais com Documento Estratégico aprovado. São eixos de acção catalisadores de interesses públicos e privados, o que por si só mobiliza agentes e cria uma dinâmica de intervenção com efeitos multiplicadores relevantes. O desenvolvimento dos trabalhos também se manterá na Área de Intervenção Prioritária (AIP) dos Aliados, nomeadamente, nos quarteirões das Cardosas e D. João I, incluindo-se ainda os projectos “1ª Avenida – Dinamização económica e social da Baixa do Porto” e “Porto 2.0”, desenvolvidos em parceria. Destaca-se, por fim, o esforço no sentido de serem assinados novos Acordos de Reabilitação nas Unidades de Intervenção com Documento Estratégico aprovado, procurando persuadir os proprietários a realizar as necessárias obras de reabilitação, ou, se tal não for alcançado, tentar atrair novos investidores a intervir.

Este esforço continuado, apesar de condicionado também pelo clima económico que se vive, é verdadeiramente fulcral para que a Baixa e Centro Histórico do Porto não esmoreçam em termos de vitalidade do processo de reabilitação aqui conduzido. Tratando-se de um processo complexo e multifacetado, só por via do empreendedorismo e do desenvolvimento de soluções inovadoras é que se consegue, de facto, envolver e agregar agentes e interesses, diminuindo assim os riscos associados, criando-se estímulos que permitam que os objectivos em matéria de política de reabilitação urbana sejam atingidos, conforme é missão da Porto Vivo, SRU. Assim, o próprio processo, por essa via e meritoriamente, pode tornar-se replicável e boa prática para outras cidades.



2. POSICIONAMENTO ESTRATÉGICO 2012

Na presente secção, são identificados os objectivos estratégicos da Porto Vivo, SRU para o ano de 2012, enquadrados na análise da envolvente, ou seja, numa análise preliminar que vem fundamentar a opção estratégica adoptada, relevando o conjunto de competências que permitirão, por seu lado, dar resposta aos desafios que se colocam.

2.1. Missão, Visão e Valores da Porto Vivo, SRU

Missão

Promover e conduzir a reabilitação e reconversão do património degradado da Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística do concelho do Porto, à luz do Decreto-Lei 104/2004, de 7 de Maio, e do Decreto-Lei 307/2009, de 23 de Outubro.

No cumprimento dessa missão, cabe à Porto Vivo SRU o papel de orientar o processo, elaborar a estratégia de intervenção e actuar como mediador entre proprietários e investidores, entre proprietários e arrendatários e, em caso de necessidade, tomar a seu cargo a operação de reabilitação, com os meios legais que lhe foram conferidos.

in Organograma, aprovado em Conselho de Administração de 7 de Outubro de 2008 (pág. 2)

Visão

O centro da cidade do Porto constituir-se-á como um espaço de sociabilidade e residência, acolhendo actividades económicas diversificadas e competitivas, com elevada qualidade urbana e proporcionando experiências únicas.

in Relatório e Contas 2008, aprovado em Assembleia Geral de 26 de Março de 2009 (pág. 28)



Valores

Os valores da Porto Vivo SRU definem a sua cultura organizacional e determinam o rol de prioridades da sua actividade, mantendo a sua estratégia coerente e responsável, a lembrar:

Progresso e Sustentabilidade

Orgulho e Identidade

Responsabilidade e Transparência

Tradição e Património

Ousadia e Ambição

in Relatório e Contas 2008, aprovado em Assembleia Geral de 26 de Março de 2009 (pág. 29)

2.2. Análise Estratégica

Na prossecução da Missão e Visão, conforme apresentado atrás, a Porto Vivo, SRU envolve um conjunto de entidades públicas e privadas que, directa ou indirectamente, permitem que os objectivos em matéria de política de reabilitação urbana, conforme delineados para o território de intervenção, sejam alcançados. Este posicionamento estratégico da Porto Vivo, SRU, entendido como facilitador, mediador e catalisador dos interesses públicos e privados, por força do seu capital relacional e dos Valores que assim se potenciam e se reforçam, vem conferir exequibilidade aos projectos propostos e às ambições traçadas.

A Porto Vivo, SRU reassume, em 2012, o seu papel enquanto agente de mudança no âmbito local, mas com reconhecidas implicações num plano regional e nacional. Os projectos por si desenvolvidos, seja de forma independente ou em parceria, fomentam notoriamente benefícios económicos, sociais e culturais múltiplos. Tal entendimento resulta da experiência acumulada nos últimos sete anos, nos quais a identidade do núcleo urbano da cidade do Porto foi protegida, mas também promovida e, sobretudo, regenerada.



Perduram, portanto, os princípios que norteiam a actuação da Porto Vivo, SRU em termos de planeamento urbano integrado, conforme se apresentaram em 2005, no Masterplan da Sociedade. São princípios de sustentabilidade, de identidade, de promoção da criatividade e inovação, de integração e de participação que têm moldado a política de regeneração do edificado e da economia local, tal como defendida pela Sociedade. Contudo, esta actuação sofre constrangimentos, limitações e influências de ordem política, legal, institucional, económica e social, que importa, portanto, ter em linha de conta para melhor se enquadrar e compreender as opções estratégicas adoptadas.

Por conseguinte, e dando-se resposta à necessidade de uma rigorosa análise da envolvente para validar as opções estratégicas que ditarão a actuação da Porto Vivo, SRU ao longo do ano de 2012, apresenta-se resumidamente de seguida esta mesma análise.

Envolvente	Linhas Caracterizadoras 2012	Evolução Expectável
Política	<ul style="list-style-type: none">• Alinhamento de uma estratégia nacional de reabilitação urbana, com maior atenção e reforço das políticas nesta área• Revisão da política de ordenamento do território, de forma a promover um território inteligente, actualizando as políticas de urbanismo, promover também um território facilitador da mobilidade social, actualizando os regimes de arrendamento e de reabilitação urbana, e promover ainda um território competitivo, através de políticas para a maior competitividade e o maior bem-estar, conforme defendido no “Programa do XIX Governo Constitucional”• Aplicação da nova Lei do Arrendamento Urbano, de forma a garantir obrigações e direitos equilibrados entre senhorios e inquilinos• Racionalização dos recursos das Administrações Central, Regional e Local, contenção orçamental e maior qualidade na selecção de investimento	<ul style="list-style-type: none">• Simplificação dos procedimentos administrativos em matéria de reabilitação urbana, por força do novo diploma que vem alterar o Regime Jurídico neste âmbito• Simplificação da criação e delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana• Promoção de um quadro fiscal favorável ao arrendamento e à reabilitação urbana• Discriminação positiva do arrendamento face à aquisição de casa própria, ao nível dos benefícios fiscais em sede de IRS• Ênfase na sustentabilidade do modelo de intervenção em reabilitação urbana• Operacionalização dos Fundos de Desenvolvimento Urbano no âmbito da Iniciativa JESSICA• Incentivos ao sector da construção para desenvolvimento do segmento da reabilitação urbana• Desenvolvimento do potencial do segmento da reabilitação urbana em Portugal, pelo incentivo ao desenvolvimento de um <i>cluster</i>



Envolvente	Linhas Caracterizadoras 2012	Evolução Expectável
	<p>público, de acordo com o “Documento de Estratégia Orçamental 2011-2015”, apresentado pelo Ministério das Finanças em Agosto de 2011, e de acordo com o “Plano de Redução e Melhoria da Administração Central do Estado”, publicado pelo Ministério das Finanças em Setembro de 2011</p> <ul style="list-style-type: none">• Reestruturação do Sector Empresarial do Estado, de acordo com o “Documento de Estratégia Orçamental 2011-2015”, apresentado pelo Ministério das Finanças em Agosto de 2011, e de acordo com o “Plano de Redução e Melhoria da Administração Central do Estado”, publicado pelo Ministério das Finanças em Setembro de 2011• Multiplicação dos incentivos para a reabilitação urbana e expansão dos seus beneficiários• Execução dos Fundos de Desenvolvimento Urbano criados no âmbito do Fundo de Participação JESSICA	
Económica	<ul style="list-style-type: none">• Constrangimentos no acesso ao financiamento• Processo de consolidação orçamental, decorrente do Programa de Assistência Económica e Financeira acordado entre o Governo de Portugal e a Comissão Europeia, o Fundo Monetário Internacional e o Banco Central Europeu, conforme o “Documento de Estratégia Orçamental 2011-2015”, apresentado pelo Ministério das Finanças em Agosto de 2011• Orçamento da Câmara Municipal do Porto, nomeadamente, em matéria de	<ul style="list-style-type: none">• Eficaz e eficiente gestão do orçamento• Candidaturas criativas e com elevado valor acrescentado associado para aproveitamento dos recursos da Iniciativa JESSICA e demais mecanismos financeiros no âmbito do QREN• Capacidade de captação de financiamento e de investimento de qualidade• Sustentabilidade do modelo de reabilitação urbana integrada



Envolvente	Linhas Caracterizadoras 2012	Evolução Expectável
	investimento em reabilitação	
	<ul style="list-style-type: none">• Estímulos à atracção de investidores e parceiros privados• Disponibilização de recursos dos Fundos de Desenvolvimento Urbano no âmbito da Iniciativa JESSICA e de novos instrumentos do QREN para a área de regeneração urbana• Execução das Operações de Reabilitação Urbana, de carácter simples ou sistemático, no seguimento da constituição das novas Áreas de Reabilitação Urbana	
Social	<ul style="list-style-type: none">• Aumento do desemprego no sector da construção civil• Endividamento das famílias, incapacidade de cumprimento das obrigações financeiras de crédito• Maior consciência quanto ao problema da desertificação, envelhecimento e abandono dos centros urbanos• Crescente tratamento da matéria da reabilitação urbana em congressos e seminários, com escalas locais, regionais e nacionais• Maior envolvimento dos cidadãos quanto à questão da reabilitação urbana	<ul style="list-style-type: none">• Oportunidade criada pelo segmento da reabilitação urbana para o sector da construção em Portugal, ambicionando-se a criação de emprego• Desenvolvimento do mercado de arrendamento, sobretudo atendendo ao problema do endividamento das famílias• Maior divulgação entre a comunidade política, técnica e científica da matéria da reabilitação urbana• Alinhamento de uma estratégia nacional alargada para a reabilitação urbana, envolvendo diferentes agentes e actores com influência local, regional e nacional
Legal	<ul style="list-style-type: none">• Implementação do novo Regime Jurídico de Reabilitação Urbana• Implementação do novo Regime Jurídico de Arrendamento Urbano• Criação de novas Áreas de Reabilitação Urbana, redefinindo-se as Áreas Críticas de Recuperação e Reconversão Urbanística• Revisão dos benefícios fiscais em matéria de reabilitação urbana e arrendamento	<ul style="list-style-type: none">• Simplificação dos procedimentos administrativos em matéria de reabilitação urbana• Novas medidas no campo do arrendamento, que vêm a tornar mais célere, nomeadamente, a desocupação do imóvel arrendado após incumprimento do contrato de arrendamento• Reorganização dos modelos de gestão e dos serviços relacionados com a reabilitação urbana, com directo impacto



Envolvente	Linhas Caracterizadoras 2012	Evolução Expectável
		na eficácia, eficiência e qualidade dos mesmos
		<ul style="list-style-type: none">• Constituição de Áreas de Reabilitação Urbana e respectivas Unidades de Intervenção, de forma mais célere
Institucional	<ul style="list-style-type: none">• Alargamento da rede de parceiros estratégicos, nacionais e internacionais• Adesão de novas entidades e empresas ao processo de reabilitação urbana• Mapeamento e desenvolvimento de um <i>cluster</i> competitivo em reabilitação urbana• Atenção para com os principais parceiros estratégicos no acompanhamento da actividade da Porto Vivo, SRU	<ul style="list-style-type: none">• Reforço da rede de parceiros estratégicos, nacionais e internacionais• Estabelecimento de um ambiente integrador e cooperativo• Desenvolvimento de um segmento do sector da construção dedicado à reabilitação urbana• Partilha de boas práticas e proposta de iniciativas inovadoras, com ênfase para o carácter integrado e sustentável das operações

Tabela 1: Caracterização da Envolvente à Actividade da Porto Vivo, SRU e decorrente Evolução Expectável

2.3. Objectivos Estratégicos para 2012

O mapa de objectivos estratégicos elaborado para 2012 tem em conta os recursos, as competências e a experiência acumulada da Porto Vivo, SRU e, em simultâneo, a análise da envolvente desenvolvida no ponto anterior, bem como, e fundamentalmente, os principais vectores de desenvolvimento enunciados no Masterplan (2005).

Vectores Estratégicos de Desenvolvimento (in Masterplan, 2005: 8)	Objectivos Estratégicos 2012	Projectos Âncora
<ul style="list-style-type: none">• Re-habitação da Baixa do Porto• Desenvolvimento e promoção do negócio da Baixa do Porto• Revitalização do comércio• Dinamização do turismo, cultura	<ul style="list-style-type: none">• Dar seguimento aos projectos em curso, de forma a serem alcançados os objectivos propostos• Garantir maior sustentabilidade do modelo de intervenção	<ul style="list-style-type: none">• Programa de Acção para a Reabilitação Urbana do Morro da Sé_CH.1• Programa de Acção para a Reabilitação Urbana do Eixo



Vectores Estratégicos de Desenvolvimento (in Masterplan, 2005: 8)	Objectivos Estratégicos 2012	Projectos Âncora
e lazer <ul style="list-style-type: none">• Qualificação do domínio público• Acções estratégicas	<ul style="list-style-type: none">• Desenvolver formas criativas para aproveitar a oportunidade gerada pela Iniciativa JESSICA e por eventuais concursos lançados no âmbito do QREN• Avançar com a constituição das Áreas de Reabilitação Urbana propostas• Estimular um ambiente favorável à atracção de investimento e à captação de financiamento• Estimular a atracção de novos investidores e fomentar a celebração de novos Acordos de Reabilitação• Reforçar e alargar a rede de parceiros e entidades colaboradoras, num plano local, nacional e internacional• Promover acções que demonstrem a responsabilidade corporativa, social e ambiental	Mouzinho/Flores_CH.2 <ul style="list-style-type: none">• 1ª AVENIDA – Dinamização económica e social da Baixa do Porto• GAU – Gestão de Área Urbana• Desenvolvimento dos projectos dos quarteirões com Documentos Estratégicos aprovados, pondo em prática os Acordos de Reabilitação celebrados ou que venham a ser• Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto e correspondente Operação de Reabilitação Urbana sistemática• Constituição de seis novas Área de Reabilitação Urbana, concluindo a conversão da Zona de Intervenção Prioritária• Monitorização do Plano de Gestão do Centro Histórico do Porto, Património Mundial• Colaboração com a ADDICT – Agência para o Desenvolvimento das Indústrias Criativas• Colaboração com a Agência de Energia do Porto (AdEPorto)• Projecto “EeCoFit”, alvo de candidatura ao 7º Programa Quadro, no âmbito do concurso FP7-ENERGY-SMARTICITIES-2012• Procura por novas parcerias nacionais e internacionais que promovam a reabilitação urbana nas suas mais diversas componentes

Tabela 2: Objectivos Estratégicos para 2012



3. INTERVENÇÃO NO TERRITÓRIO

Tendo em conta o enquadramento estratégico definido no Masterplan (2005) e no âmbito da prossecução dos objectivos estratégicos anteriormente definidos (*vide*, Secção 2.3), a Porto Vivo, SRU prosseguirá, em 2012, o desenvolvimento de projectos com o objectivo de reabilitar e revitalizar a Baixa e Centro Histórico do Porto, no âmbito do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio e do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, apesar da expectativa de alterações a este enquadramento legislativo, conforme os compromissos assumidos no “Memorando de Entendimento sobre as Condicionalidades de Política Económica”, na sua versão de Maio de 2011 e actualizada em Setembro de 2011.

Por conseguinte, no ano de 2012, no plano de intervenção física no território, a Porto Vivo, SRU conduzirá a sua actividade com vista a alcançar três grandes objectivos:

- promover a execução das operações de reabilitação preconizadas nos documentos estratégicos já aprovados, à luz do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio;
- elaborar o projecto de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto e operacionalizar a Operação de Reabilitação Urbana correspondente;
- elaborar o projecto de delimitação de novas Áreas de Reabilitação Urbana, prosseguindo a tarefa de reconversão da ZIP, nos termos da Deliberação da Câmara Municipal do Porto, de 22 de Fevereiro de 2011.

3.1. Execução dos Documentos Estratégicos Aprovados

No seguimento da aplicação do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio, foram aprovados, até Dezembro de 2009, 32 Documentos Estratégicos que englobam 34 quarteirões, referentes a 32 Unidades de Intervenção. A estratégia contida no Masterplan foi assim desenvolvida no território tido como prioritário, nomeadamente, na AIP Aliados, no Eixo Mouzinho/Flores e no Morro da Sé.

Nestas Unidades de Intervenção, a Porto Vivo, SRU desencadeou, nos últimos anos, um esforço financeiro considerável tendo em vista a reabilitação do edificado, recorrendo para tal à aquisição/expropriação de imóveis cuja reabilitação se considerou prioritária pelo impacto e efeito



difusor do processo de reabilitação para o conjunto da intervenção programada em sede de Documento Estratégico, sendo portanto um instrumento estimulador do investimento privado. Foi accionada, para o efeito, a linha de financiamento IHRU / BEI, que viabiliza o projecto da Sociedade sem prejudicar a sua sustentabilidade, direccionado primeiramente para o Morro da Sé, no desenvolvimento do Programa de Realojamento Definitivo.

Ainda no âmbito do Contrato de Financiamento IHRU / BEI, esta linha de crédito, que está em vigor até Dezembro de 2012, vem permitir criar condições à Porto Vivo, SRU para intervir em dois outros quarteirões, nos quais se desenvolveram projectos integrados candidatos ao 2º Pedido de Desembolso efectuado em 2011. Referimo-nos aos quarteirões de São Domingos e ao quarteirão Feitoria Inglesa, dependendo portanto o arranque dos projectos da aprovação desta abertura de crédito. Contudo, preparam-se ainda outras hipóteses para dar seguimento aos projectos em causa, nomeadamente, articulando o interesse potencial da acção directa de investidores privados, a par de se avaliar o recurso ao instrumento JESSICA.

	Indicadores	30 de Setembro de 2011
<i>Intervenção ao abrigo do Decreto-Lei 104/2004, de 7 de Maio</i>	N.º de Unidades de Intervenção com DE aprovado	32
	N.º de Quarteirões com DE aprovado	34
	N.º de Total de Parcelas nos Quarteirões com DE aprovado	719
	N.º Total de Parcelas com AR celebrado	112
	N.º Total de Parcelas sem Necessidade de Intervenção	33
	N.º Total de Parcelas Reabilitadas (Intervenção Concluída + Em Conclusão)	63
	N.º de Parcelas sem AR celebrado	4
	N.º de Parcelas com AR celebrado	40
	N.º de Parcelas sob Propriedade SRU ou Parcerias	19
	N.º Total de Parcelas em Obra	109
<i>Estado da Arte (Total de 719 Parcelas)</i>	N.º de Parcelas sem AR celebrado	19
	N.º de Parcelas com AR celebrado	29
	N.º de Parcelas sob Propriedade SRU ou Parcerias	61
	N.º Total de Parcelas em Projecto	69
	N.º de Parcelas sem AR celebrado	33
	N.º de Parcelas com AR celebrado	16
	N.º de Parcelas sob Propriedade SRU ou Parcerias	20
	N.º Total de Parcelas em Atraso e Não Iniciado	49
	N.º Total de Parcelas sem AR celebrado (AR a negociar + em negociação)	396
	N.º de Parcelas sem AR celebrado nos Quarteirões com DE Aprovado, integrados no Programa de Acção de Mouzinho/Flores	163
	N.º de Parcelas sem AR celebrado nos Quarteirões com DE Aprovado, integrados no Programa de Acção do Morro da Sé	133
	N.º de Parcelas sem AR celebrado nos Quarteirões com DE Aprovado, integrados na AIP Aliados	65



Indicadores	30 de Setembro de 2011
N.º de Parcelas sem AR celebrado nos Quarteirões com DE Aprovado, integrados nas Unidades de Intervenção de Cais das Pedras Igreja e Cristelo	35

Tabela 3: Síntese do Estado da Arte, a 30 de Setembro de 2011, respeitante à Intervenção de Reabilitação no âmbito do Decreto-Lei 104/2004, de 7 de Maio

Assim, nos quarteirões com Documento Estratégico aprovado, a Porto Vivo, SRU desenvolve, por um lado, o processo de reabilitação dos imóveis de que é proprietária, e, por outro lado, promove a celebração de novos Acordos de Reabilitação com os proprietários com vista à reabilitação dos imóveis. O recurso à aquisição ou expropriação tenderá a ser, contudo, mais contido, dado o contexto económico e financeiro adverso. A actividade da Sociedade pautar-se-á, necessariamente, por renovados critérios de racionalidade financeira, desenvolvendo-se uma selecção mais apurada do investimento a processar. Procurar-se-á, portanto, reforçar o aspecto virtuoso da celebração de Acordos de Reabilitação com os proprietários, a par da atracção de novos investidores, chamando-os a intervir e a investir na Baixa e Centro Histórico do Porto, conferindo assim maior relevo à dimensão do investimento privado, isto apesar da consciência de que o mesmo contexto económico e financeiro possa vir a constituir-se também como principal entrave neste processo.

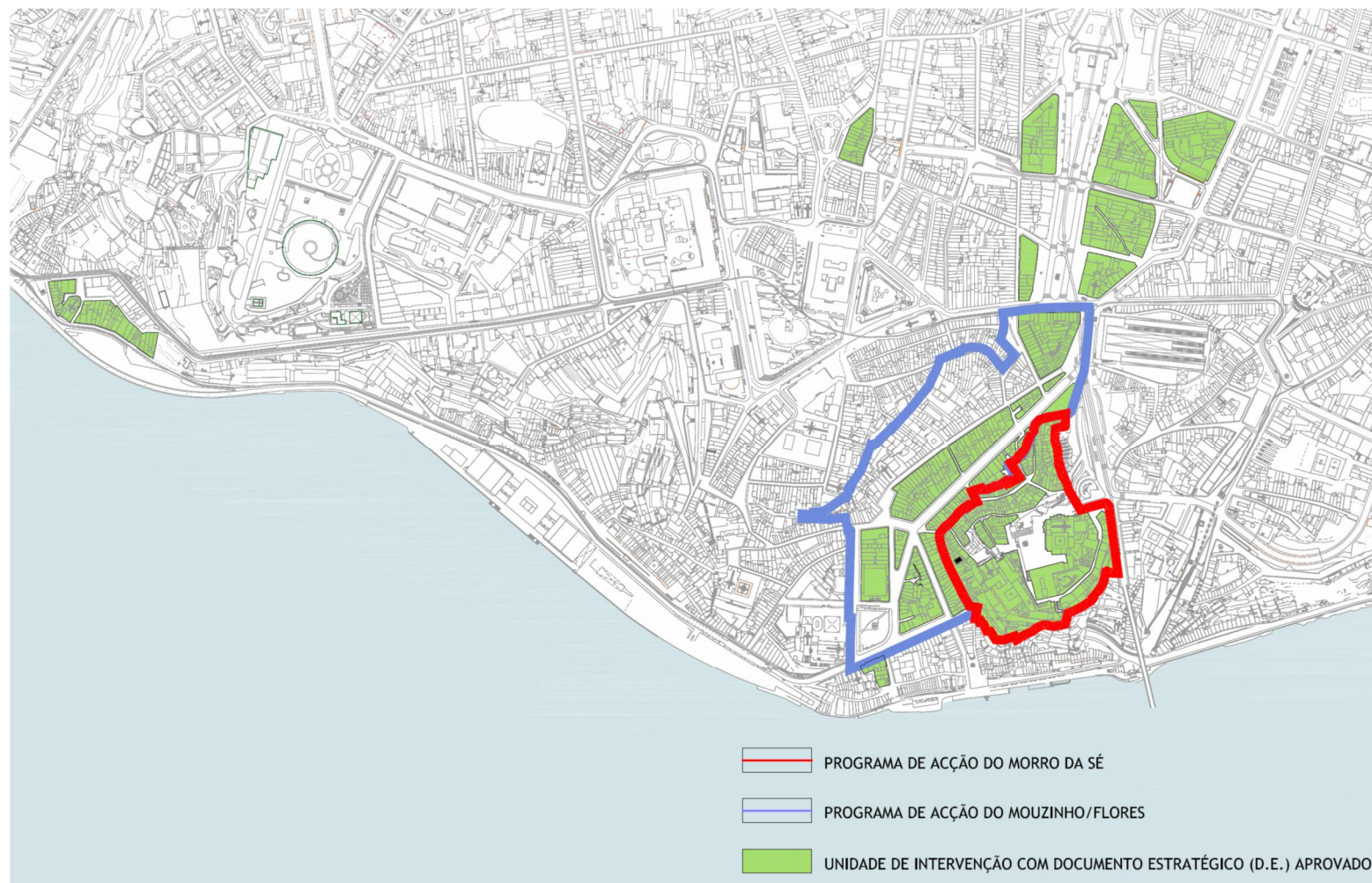
	Indicadores	30 de Setembro de 2011
<i>Parcelas com AR celebrado (Total de 112 Parcelas)</i>	N.º de Parcelas com Processo de Reabilitação em Atraso ou Não Iniciado	27
	N.º de Parcelas com Processo de Reabilitação em Projecto	16
	N.º de Parcelas com Processo de Reabilitação em Obra	29
	N.º de Parcelas com Intervenção em Conclusão e Concluída	40

Tabela 4: Síntese do Estado da Arte, a 30 de Setembro de 2011, respeitante às Parcelas com AR celebrado

Saliente-se que, com a definição de Áreas de Reabilitação Urbana, nomeadamente, com a aceleração deste processo de delimitação após aprovação do novo diploma que vem actualizar o Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, estender-se-ão os benefícios e incentivos a um território mais vasto, o que permitirá que a iniciativa privada se manifeste numa outra escala. É portanto expectativa que a reabilitação urbana seja conduzida, cada vez mais, pela mão do investimento privado, contando com a orientação e regulação de todo este processo por parte da Porto Vivo, SRU, tal como é seu papel. Aliás, a disponibilidade do novo instrumento de financiamento JESSICA em projectos enquadrados em planos integrados de desenvolvimento urbano sustentável, tal como as Áreas de Reabilitação Urbana propostas, permitirá atrair novos investidores para a Baixa do Porto, reforçando, como é nosso objectivo, o papel destes na revitalização e reabilitação da nossa zona de intervenção.



Com a aprovação da primeira Área de Reabilitação Urbana, a do Centro Histórico do Porto, estender-se-á a actividade de planeamento para todo este território, assumindo que a Porto Vivo SRU, nos termos propostos no respectivo projecto de delimitação, será a entidade gestora da ARU. Por conseguinte, a Operação de Reabilitação Urbana que deverá ser estabelecida dará lugar a um ordenamento das zonas por prioridade de actuação, desenrolando-se uma dinâmica de levantamentos, caracterização e diagnóstico, e definição de estratégias de reabilitação por Unidades de Intervenção, tendo em vista alargar os procedimentos de reabilitação urbana a todo este território, em articulação com as normas e recomendações do Plano de Gestão do Centro Histórico do Porto Património Mundial, aprovado em 2008. Com isto, manter-se-á também associado a este território o trabalho desenvolvido pela equipa de Monitorização do Plano de Gestão do Centro Histórico do Porto Património Mundial, a par da Unidade de Gestão de Área Urbana.



© PORTO VIVO, SRU (2011)

Figura 1: Planta das Unidades de Intervenção com Documento Estratégico Aprovado e Limites dos Programas de Acção do Morro da Sé e do Eixo Mouzinho / Flores



3.2. Operações Especiais no âmbito das Parcerias para a Regeneração Urbana

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

No ano de 2012, a Porto Vivo, SRU prosseguirá a gestão da Parceria e do Programa de Acção para a Reabilitação Urbana do Morro da Sé_CH.1. Relembre-se que se trata de uma Parceria Local (público-privada) que põe em prática um conjunto de 12 acções, de base material e imaterial, sendo a Porto Vivo, SRU responsável pela Estrutura Técnica dedicada à operacionalização e coordenação do mesmo.



© PORTO VIVO, SRU (2011)

Figura 2: Planta dos Quarteirões do Morro da Sé com DE Aprovado

Por conseguinte, manter-se-á a actividade prevista com vista à conclusão das operações que constituem o Programa de Acção, até Junho de 2012. Excepção é feita às operações relativas à Criação de uma Residência de Estudantes e à Criação de uma Unidade de Alojamento Turístico, por virtude dos atrasos no arranque das obras, dados os constrangimentos causados pelo processo de



insolvência do parceiro privado. A perspectiva actual aponta para que o início destas intervenções se concretize já no início de 2012, cumprindo, de seguida, um prazo de realização da obra de cerca de 18 meses.

No âmbito deste Programa de Acção, outra actividade relevante será a continuação da assistência técnica à empreitada de Ampliação do Lar de 3ª Idade. Manter-se-á também em actividade o Gabinete de Apoio aos Proprietários do Morro da Sé, até porque 2012 será um ano de intensificação das negociações tendo em vista a celebração de novos Acordos de Reabilitação. As restantes operações de carácter imaterial, que se constituem no âmbito da Unidade de Gestão de Área Urbana, deverão estender a sua acção até conclusão do Programa de Acção, conforme planeado.



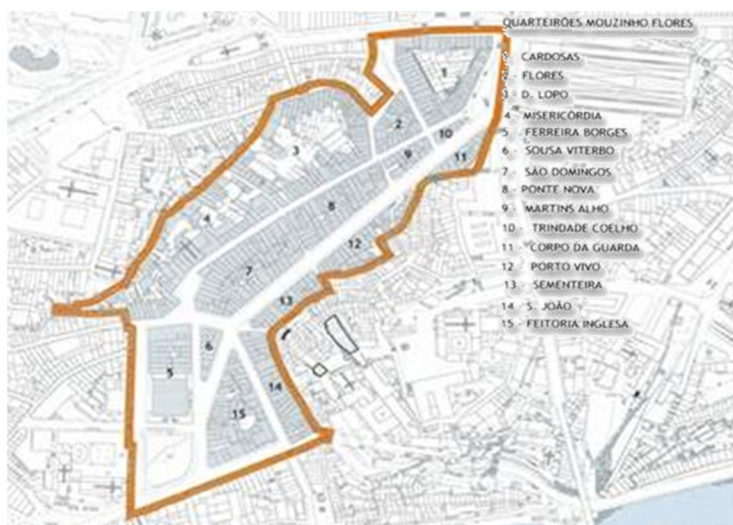
© PORTO VIVO, SRU (2011)

Figura 3: Imagens de Obras de Reabilitação em curso, no Morro da Sé

A par do Programa de Acção, executa-se o Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé com uma expressão mais visível no terreno, dado que se iniciará a obra dos 14 projectos de execução que se realizaram ao longo de 2011, 11 deles internamente na Porto Vivo, SRU e 3 outros com contratação externa, dado tratar-se apenas de revisões de projectos anteriormente desenvolvidos noutro contexto. Assim, cumprirá à Porto Vivo, SRU a gestão destes processos, bem como uma acção continuada de assistência técnica, tendo em vista o bom cumprimento daquilo que está projectado.

3.2.2. Programa de Acção para a Reabilitação Urbana do Eixo Mouzinho / Flores_CH.2

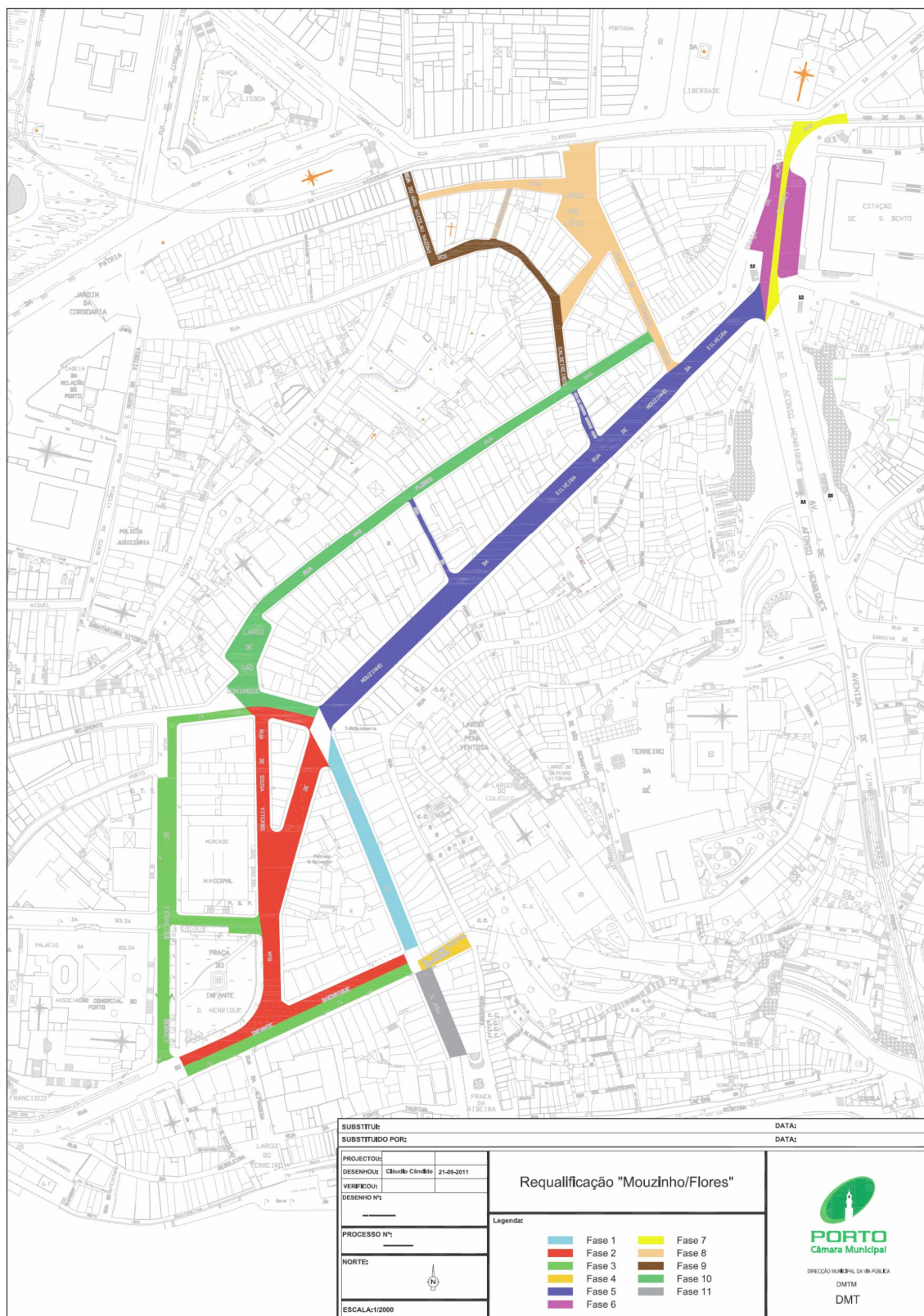
O Programa de Acção do eixo Mouzinho/Flores, conforme aprovação pelo ON.2 no concurso das Parcerias para a Regeneração Urbana (PRU/2/2008), desenvolverá a reabilitação urbana, durante o ano de 2012, neste território prioritário para a Porto Vivo, SRU. Trata-se de uma parceria pública e privada, assumindo-se a Câmara Municipal do Porto (CMP) como líder da mesma, accionando 14 operações materiais e imateriais.



© Porto Vivo, SRU (2011)

Figura 4: Planta dos Quarteirões do Eixo Mouzinho / Flores

Tendo este Programa de Acção sido desenvolvido para responder à problemática da mobilidade e da requalificação do espaço público, estão projectadas operações infra-estruturais que permitirão melhorar o ambiente urbano neste território, tornando-o mais atractivo para o investimento privado. Assim, por virtude de os Contratos de Financiamento terem sido celebrados somente a partir de Janeiro de 2011 e dado que a operação de Requalificação do Espaço Público vem a iniciar-se também com atraso, havendo sofrido uma reformulação, está previsto que o arranque da intervenção física se realize no primeiro semestre de 2012, com um prazo de duração de 15 meses.



© CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO (2011)

Figura 5: Planta da Operação “Requalificação do Espaço Público”



Importa referir que as grandes opções programáticas relativas à operação “Requalificação do Espaço Público”, da responsabilidade da Câmara Municipal do Porto, passam por:

- aumento da superfície pedonal, através do alargamento de passeios na Rua Mouzinho da Silveira, e da predominante pedonalização da parte nascente do Largo dos Lóios, da Rua de Trás, da Rua dos Caldeireiros, da Rua da Ponte Nova, da Rua Martins Alho, da Rua das Flores, do Largo de S. Domingos e da Rua Sousa Viterbo, que passam a receber apenas trânsito condicionado a moradores e a cargas e descargas com controlo por vídeo;
- estruturação de dois sentidos de circulação automóvel na Rua Mouzinho da Silveira, alargando-se a três apenas no topo nordeste no sentido ascendente, para divisão do acesso à Praça Almeida Garrett e à Avenida da Ponte;
- manutenção do estacionamento à superfície em ambos os lados de toda a extensão da Rua Mouzinho da Silveira e da Rua Ferreira Borges;
- instalação de duas faixas de rodagem frente ao Palácio das Artes, através da redução do passeio sul;
- inversão do sentido de circulação na Rua Trindade Coelho, passando agora a norte/sul, e compatibilizando-se com a alteração do mesmo teor na Rua do Almada.

Relativamente às restantes operações, de base imaterial, relacionadas inclusive com o trabalho da Unidade de Gestão de Área Urbana, desenvolver-se-ão de forma a acompanhar a calendarização acordada. No que diz respeito às operações em específico sob responsabilidade dos Parceiros do Programa de Acção, cumprirá à Porto Vivo, SRU o acompanhamento, ao nível da assistência técnica, conforme programado.

3.3. Áreas de Reabilitação Urbana

Recorde-se que, após Deliberação da Câmara Municipal do Porto, de 29 de Dezembro de 2009, no âmbito das disposições do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, a Porto Vivo, SRU assumiu a responsabilidade de executar um programa preliminar de delimitação de novas Áreas de Reabilitação Urbana, de forma a redefinir a estratégia territorial contida no Masterplan. O “Projecto Preliminar de Conversão da Zona de Intervenção Prioritária em Áreas de Reabilitação Urbana”, de 14 de Outubro de 2010, veio a ser aprovado, seguidamente, por Deliberação da Câmara Municipal do Porto, de 22 de Fevereiro de 2011.



Conforme determinado no Projecto Preliminar e face às necessidades sentidas no terreno, nomeadamente, quanto às prioridades de intervenção, e tendo em conta ainda a disponibilidade de recursos humanos a afectar aos trabalhos de elaboração da estratégia de intervenção e delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana propostas, estabeleceu-se o faseamento e o escalonamento temporal tal como se apresenta na Tabela 5, no âmbito do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro.

Áreas de Reabilitação Urbana (ARU's) – Faseamento de Execução												
ARU	2011			2012			2013			2014		
Centro Histórico Porto												
Cedofeita												
Bonfim												
Aliados												
Miragaia												
Lapa												
Santos Pousada												

Tabela 5: Cronograma para a Constituição das ARU's

A primeira Área de Reabilitação Urbana a ser constituída será a do Centro Histórico do Porto, desenrolando-se presentemente o acompanhamento municipal para posterior aprovação do projecto. Tendo por expectativa um prazo aceitável de 212 dias decorrente dos prazos estimados do procedimento, conforme determinado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro (*vide*, Tabela 6), após apreciação pela Câmara Municipal do Porto, a Proposta de Delimitação seguirá para aprovação e publicação em Diário da República, o que, portanto, se prevê que venha a acontecer até ao final do segundo trimestre de 2012.

Procedimento de delimitação de ARU no âmbito do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro		Procedimento de delimitação de ARU e ORU de acordo com o Projecto Lei de alteração do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro (podendo ser concomitante)			
		ARU		ORU	
1º - Entrega do projecto de delimitação de ARU no Município		1º - Entrega do projecto de delimitação de ARU no Município		1º - Entrega do projecto ORU no Município	
2º - Aprovação do projecto pelo município (art. 14º/1)	30 dias (*)	2º - Aprovação do projecto pelo Município (art. 13º/1)	30 dias (*)	2º - Aprovação do projecto pelo Município (art. 17º/1)	30 dias (*)
3º - Remessa do projecto ao IHRU para parecer	10 dias (*)	3º - Aprovação em Assembleia Municipal (art. 13º/1)	30 dias (*)	3º - Remessa do projecto ao IHRU para parecer e início da Discussão Pública	10 dias (*)
4º - Parecer do IHRU (art. 14º/3)	20 dias	4º - Comunicação da aprovação ao IHRU e publicação no Diário da República (art. 13º/4 e 5)	10 dias (*)	4º - Discussão pública (art. 77º/4 do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro; art. 17º/3 e 4)	22 dias
5º - Análise e incorporação das sugestões do IHRU	30 dias (*)	5º - Aprovação de ORU (art. 15º)	3 anos	5º - Análise e incorporação das sugestões do IHRU e das resultantes da discussão	30 dias (*)



6º - Aviso no Diário da República (art. 14º/5)	10 dias		pública	6º - Aprovação pela Câmara Municipal	20 dias (*)
7º - Discussão pública (art. 77º/4 do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro)	22 dias			7º - Aprovação em Assembleia Municipal (art. 17º/1)	30 dias (*)
8º - Alterações decorrentes da discussão pública	30 dias (*)			8º - Publicações (art. 17º/5)	10 dias
9º - Aprovação pela Câmara Municipal	20 dias (*)				
10º - Aprovação em Assembleia Municipal (art. 14º/4)	30 dias (*)				
11º - Publicações (art. 14º/5)	10 dias (*)				
Total	212 dias (*)	Total	70 dias (*) + 3 anos	Total	152 dias (*)

Obrigações e Direitos constantes dos Regimes Jurídicos

<ul style="list-style-type: none"> - Obrigação da respectiva entidade gestora a promover a operação de reabilitação urbana, no quadro do presente Decreto-Lei. - Obriga à definição, pelo Município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável. - Confere o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou fracções neles compreendidos, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural (art. 17º). 	<ul style="list-style-type: none"> - Obriga à definição, pelo Município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável. - Confere o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou fracções neles compreendidos, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural (art. 14º). 	
- Designação da entidade gestora (art. 10º/3)	- Designação da entidade gestora (art. 10º/3)	
- Delegação de poderes (art. 36º/3 e 4)	- Delegação de poderes (art. 36º/3 e 4)	

Nota: (*) prazo estimado.

Tabela 6: Cronograma do Procedimento de Delimitação de uma ARU, conforme Diploma Legal em vigor e Alterações propostas

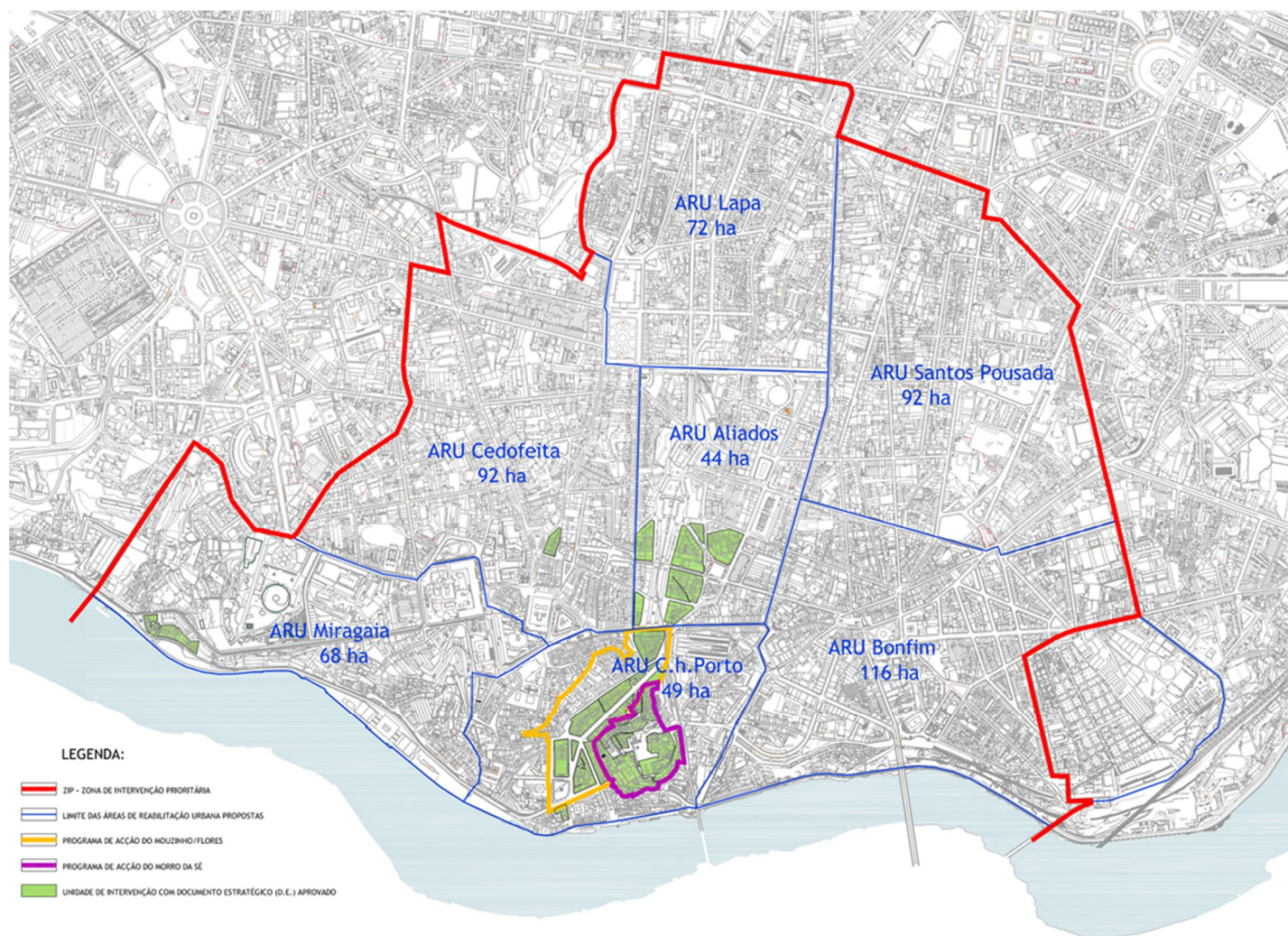
Quando adoptado o novo diploma que vem alterar o Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, o que agilizará o procedimento de delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, conforme se constata na Tabela 6, então o projecto de reconversão da ZIP deverá desenvolver-se logo a partir do início do próximo ano. No quadro desta nova metodologia, será prudente prever um prazo de seis meses para elaboração interna do projecto de delimitação das restantes seis Áreas de Reabilitação Urbana planeadas (Cedofeita, Bonfim, Aliados, Miragaia, Lapa e Santos Pousada), após a qual se seguirá um conjunto de procedimentos de acompanhamento da sua aprovação pelo município, num total de até 152 dias (*cf.*, Tabela 6).

Relativamente aos programas estratégicos para as Operações de Reabilitação Urbana, estes deverão ser preparados simultaneamente ao decurso do procedimento de delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana.



Para execução das Operações de Reabilitação Urbana, considera-se ainda como provável o concurso a fundos comunitários que dêem viabilidade ao projecto, ou mesmo ao instrumento financeiro JESSICA.

Por fim, e expectando-se que, no terceiro trimestre de 2012, o território correspondente à ARU do Centro Histórico do Porto possa vir a estar sob gestão da Porto Vivo, SRU, haverá então a necessidade de adequar a estrutura interna da empresa a essa nova realidade, integrando os diferentes serviços. Assim, o acompanhamento desta tarefa a par da nova metodologia a adoptar no quadro da legislação que previsivelmente venha a entrar em vigor a breve trecho, em termos operativos, ambos os projectos reclamarão equipas de trabalho no terreno, com um carácter multidisciplinar e integrador.



© PORTO VIVO, SRU (2011)

Figura 6: Planta da Proposta de Reconversão da ZIP em ARU's, com as Unidades de Intervenção relativas a DE's Aprovados e Limites dos Programas de Acção do Morro da Sé e do Eixo Mouzinho / Flores



4. PROJECTOS ESTRATÉGICOS PARA A REVITALIZAÇÃO DA BAIXA DO PORTO

Incluem-se na presente secção os projectos de dimensão imaterial mais relevantes pelo seu contributo para a revitalização da Baixa do Porto.

4.1. Plano de Investimento

No âmbito do Contrato de Financiamento celebrado com o IHRU, referente à linha de crédito concedida pelo Banco Europeu de Investimento (BEI), perspectiva-se que se dê seguimento, ao longo de 2012, ao dossier relativo ao pedido de financiamento para a operação de reabilitação nos quarteirões de São Domingos e Feitoria Inglesa, inseridos no Eixo Mouzinho / Flores, de forma a operacionalizar a realização de expropriações, projectos e obra.

Há que ter em consideração que a Sociedade dispõe de um valor de financiamento total de 45 milhões de Euros, que deverá ser utilizado até 15 de Dezembro de 2012, tal como é explicitado no Contrato de Financiamento acima referido, estabelecido com o IHRU e a Câmara Municipal do Porto. Neste enquadramento, a Sociedade previa realizar um investimento máximo de 24 milhões de Euros, ainda durante 2012. Contudo, por força da Deliberação Unânime n.º 15, de 10 de Outubro de 2011, este investimento encontra-se sujeito a limites, correndo-se o sério risco de perda do valor remanescente ainda não utilizado que, dadas as circunstâncias acima referidas, se estima em 22 milhões de Euros, referentes à quota disponível para investimento em reabilitação de edifícios, a que haverá de acrescer 25 milhões de Euros relativos a financiamento de operações de renovação de infra-estruturas e espaços públicos (*cf.*, Cláusula 19ª do Contrato de Financiamento sob a Forma de Abertura de Crédito). De facto, nos termos da referida Deliberação Unânime, a partir do desembolso de 23 milhões de Euros (da tranche referente a reabilitação de edificado, no valor total de 45 milhões de Euros), a Sociedade só poderá efectuar novos pedidos de desembolsos caso as amortizações de capital e juros dos desembolsos anteriores se encontrem integralmente assegurados, para toda a sua vida útil, por contratos de arrendamento que cubram, pelo menos, 60% do investimento global e respectivos encargos financeiros e desde que, com o novo pedido, não resulte um endividamento global não coberto por operações de arrendamento superior a 15 milhões de Euros.



Desconhecendo esta Sociedade, até ao momento, qualquer acção no sentido de renegociar com o BEI o alargamento do prazo de mobilização do financiamento, a verificar-se o não prolongamento do prazo de utilização do financiamento em causa por um período mais alargado, o investimento adicional, através desta linha de crédito, que tem condições e preços considerados irrepetíveis e muito favoráveis, será posto em causa, não tornando viável a intervenção da Sociedade na prossecução da estratégia delineada, nomeadamente, quanto a intervir em quarteirões ou parcelas que, pela sua localização e visibilidade, criam efeitos de arrastamento no objectivo de reabilitação do Centro Histórico e Baixa da cidade. Perder-se-á também a quase totalidade da parte referente à renovação de infra-estruturas e espaço público. Em síntese, a perda global de financiamento disponível para a reabilitação urbana nas áreas de intervenção prioritária (edifícios, equipamentos e espaço público) rondará os 47 milhões de euros, isto é, cerca de 70% do financiamento contratado. Este cenário aponta para a urgência de obter, junto do IHRU e do BEI, a renegociação dos prazos de mobilização do financiamento, pelo menos até ao final de 2015.

4.2. Gestão de Área Urbana

A actividade da Unidade de Gestão de Área Urbana (UGAU), ao longo de 2012, centrar-se-á na execução das responsabilidades assumidas em três grandes áreas:

- Morro da Sé;
- Eixo Mouzinho/Flores;
- Aliados – 1ª Avenida;

4.2.1. Morro da Sé

Dando continuidade ao trabalho desenvolvido no âmbito do Programa Acção para a Reabilitação Urbana do Morro da Sé_CH.1, a UGAU executará, no período de 2012, o seguinte conjunto de acções:

- Acompanhamento do processo de produção do Documentário, que é da responsabilidade da WIDESCREEEN, promovendo a articulação com agentes locais e entidades relevantes para o projecto;



- Atendimento a investidores e empreendedores, veiculando informação e facilitando a intermediação com proprietários e outros agentes locais, tendo em vista a promoção de investimento na reabilitação do edificado e a atracção de novas actividades e iniciativas de dinamização económica e cultural, e dando-se continuidade ao trabalho de colaboração com o Gabinete de Apoio ao Empreendedorismo da Cidade das Profissões;
- Monitorização do estado de conservação e funcionamento do espaço público e equipamentos da zona de intervenção, reportando aos serviços com responsabilidade e controlo sobre a mesma, de forma a repor as condições de funcionamento desejáveis;
- Monitorização do mercado imobiliário, identificando transacções, oportunidades de investimento para investidores e identificando espaços com potencial de instalação de novas actividades (*cf.*, Figura 7);
- Articulação de projectos com rede de agentes locais tendo em vista a promoção de novas iniciativas económicas e de dinamização cultural capazes de atrair novos públicos para a zona de intervenção (nesta acção em concreto, a colaboração com o projecto “Porto 2.0” deverá assumir particular relevância, dando continuidade ao trabalho desenvolvido ao longo de 2011);
- Será dado seguimento ao trabalho de promoção do Centro Histórico, desencadeando-se a organização de visitas de estudo a grupos, designadamente, grupos oriundos de escolas;
- Promoção de um concurso de vídeo promocional da zona de intervenção.



Legenda:

- ACRRU – Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística
- ZIP – Zona de Intervenção Prioritária
- Zona Histórica do Porto
- Limite do Centro Histórico do Porto classificado Património Mundial pela UNESCO
- Área de Levantamento do Mercado Imobiliário

© Porto Vivo, SRU (2011)

Figura 7: Planta da Área de Levantamento do Mercado Imobiliário



4.2.2. Eixo Mouzinho / Flores

No âmbito do Programa de Acção para a Reabilitação Urbana do Eixo Mouzinho/Flores_CH.2, a UGAU executará, ao longo de 2012, o seguinte conjunto de acções:

- Atendimento a investidores e empreendedores, veiculando informação e facilitando a intermediação com proprietários e outros agentes locais, tendo em vista a promoção de investimento na reabilitação do edificado e a atracção de novas actividades e iniciativas de dinamização económica e cultural; neste âmbito, e tal como é procedimento no âmbito do território do Morro da Sé, dar-se-á continuidade também ao trabalho de colaboração com o Gabinete de Apoio ao Empreendedorismo da Cidade das Profissões e à divulgação do espaço de incubação de empresas e actividades da Fundação da Juventude;
- Monitorização do estado de conservação e funcionamento do espaço público e equipamentos da zona de intervenção, reportando aos serviços com responsabilidade e controlo sobre a mesma, de forma a repor as condições de funcionamento desejáveis;
- Monitorização do mercado imobiliário, identificando transacções, oportunidades de investimento para investidores e identificando espaços com potencial de instalação de novas actividades;
- Articulação de projectos com a rede de agentes locais, tendo em vista a promoção de novas iniciativas económicas e de dinamização cultural capazes de atrair novos públicos para a zona de intervenção (impondo-se, neste âmbito, também, o projecto “Porto 2.0”, extravasando a área do Morro da Sé, prosseguindo o trabalho desenvolvido ao longo de 2011).

4.2.3. Projecto “Aliados – 1ª Avenida”

A candidatura do projecto “1ª Avenida – Dinamização económica e social da Baixa do Porto”, apresentada ao Eixo Prioritário IX – Desenvolvimento do Sistema Urbano Nacional do Programa Operacional Temático Valorização do Território (POVT), do Quadro de Referência Estratégico Nacional (QREN) 2007-2013, no domínio de intervenção “Acções Inovadoras para o Desenvolvimento Urbano”, foi aprovada em 2009. Contudo, a assinatura do contrato de financiamento ocorreu já em 2011, estabelecendo-se que a UGAU seria a entidade responsável pela execução do projecto e da componente de promoção da renovação do tecido empresarial e comercial da zona de intervenção.



Havendo a execução física e financeira do projecto “Aliados – 1ª Avenida” ter arrancado a 1 de Setembro de 2011, o ano de 2012 será assim decisivo para o lançamento das principais acções que darão corpo ao projecto, em coordenação com a entidade parceira, a Porto Lazer, EEM. Neste quadro, prevê-se o seguinte conjunto de iniciativas:

- Coordenação geral do projecto;
- Realização de inquérito aos estabelecimento comerciais da zona de intervenção, tendo em vista a caracterização da actividade no que concerne a: caracterização de públicos, sazonalidade da procura, identificação de iniciativas capazes de mobilizar redes locais de comerciantes em torno de projectos de cooperação, identificação de agentes capazes de assumir o papel de líderes locais e promotores de iniciativas de dinamização, identificação de comerciantes predispostos a negociar a substituição da sua actividade quando a mesma seja considerada obsoleta;
- Inquérito de caracterização das actividades de restauração;
- Inquérito de caracterização das actividades hoteleiras e criação de uma rede de agentes locais nas actividades hoteleiras;
- Identificação de potenciais investidores e empresas e realização de contactos tendo em vista a sua atracção e instalação na zona de intervenção do projecto;
- Lançamento dos concursos para o desenvolvimento do portal do projecto;
- Lançamento do concurso para o desenvolvimento de plataforma interactiva;
- Lançamento do concurso para a edição de estudos sobre a zona de intervenção.

4.3. Loja da Reabilitação Urbana

A Loja da Reabilitação Urbana (LRU) funciona enquanto serviço de *front-office* da Porto Vivo, SRU, trabalhando continuamente no sentido de melhorar a qualidade dos serviços prestados, objectivo aliás assumido desde o início da sua operacionalização, em Setembro de 2005, o que a torna um exemplo de referência do trabalho de divulgação do projecto de reabilitação urbana da Baixa e Centro Histórico do Porto.

O modelo de funcionamento projectado para 2012 procura melhorar a informação e os apoios dados ao munícipe e investidor, seguindo o objectivo de envolver um público mais alargado. Dado o



aumento do público estrangeiro que nos visita, é objectivo da LRU fornecer formação de inglês aos seus técnicos.

Está também projectado que, tal como aconteceu na semana do seu 6º aniversário, durante 2012 e com frequência trimestral, a Loja venha a estar presente no Gabinete do Município, dando assim mais visibilidade ao seu trabalho.

Por altura do 7º aniversário da LRU, perspectiva-se uma acção de divulgação mais alargada, nos locais da Baixa e Centro Histórico onde esteja a desenrolar-se intervenção no terreno, com pequenos quiosques destinados a divulgar e informar sobre a actuação da Porto Vivo, SRU no processo de reabilitação do património edificado, nas suas diferentes fases.

4.4. Divulgação do Projecto

O Plano de Comunicação para o próximo ano de 2012 prossegue o objectivo de divulgar o projecto de reabilitação urbana e revitalização da Baixa e do Centro Histórico do Porto, estimulando a divulgação da actividade da Porto Vivo, SRU, isto é, iniciativas e obras realizadas ou em curso que promovam a mudança do perfil da cidade. Neste âmbito, identifica-se como público-alvo da estratégia de comunicação aqui apresentada, desde logo, os munícipes portuenses, os investidores nacionais e internacionais, as instituições e entidades de cariz nacional e internacional, as empresas públicas e privadas, bem como os cidadãos de uma forma geral. A estratégia de comunicação da Porto Vivo, SRU pretende assim mobilizar os vários agentes no sentido de acelerar e operacionalizar os processos de revitalização que permitam inverter a degradação urbanística, o declínio económico e a desertificação residencial na área de intervenção.

São objectivos da Porto Vivo, SRU para o ano de 2012, em termos de implementação da estratégia de comunicação:

- no que se refere à Porto Vivo, SRU no plano global:
 - aumentar em 50% o número de assinantes anuais da *Newsletter* mensal;
 - situar o número de visitas por ano ao *site* no intervalo entre 40 e 50 mil;
 - dinamizar a Bolsa de Imóveis, aumentando o número no campo da oferta e da procura;
 - reeditar o Masterplan, nas versões em português e em inglês;
 - realizar nova edição da Brochura de Incentivos à Reabilitação Urbana;



- reeditar a Brochura para os Parceiros Institucionais;
- reproduzir a edição da Brochura relativa aos Parceiros VIV'a BAIXA;
- realizar publicações para 4 edições da revista Viva!;
- dinamizar a campanha de comunicação “Baixa Portuense Experience”, aumentando o número de testemunhos na casa dos 15 a 20;
- realizar parcerias com instituições ou empresas em pelo menos 4 iniciativas para a Baixa Portuense, incluindo-se o Dia Nacional dos Centros Históricos (28 de Março) e a Festa na Baixa;
- e no âmbito de projectos específicos:
 - conclusão do Plano de Comunicação do Programa de Acção para a Reabilitação Urbana do Morro da Sé_CH.1, conforme programado, até Junho de 2012;
 - implementação do Plano de Comunicação do Programa de Acção para a Reabilitação Urbana do Eixo Mouzinho/Flores_CH.2, dando cumprimento ao planeado para o ano de 2012;
 - implementação do Plano de Comunicação do Projecto “1ª Avenida – Dinamização Económica e Social da Baixa do Porto”.

4.5. Monitorização do Plano de Gestão do Centro Histórico do Porto Património da Humanidade

No âmbito da Monitorização do Plano de Gestão, definem-se como principais tarefas a desenvolver ao longo de 2012:

- no âmbito da Monitorização:
 - dar continuidade ao processo já instalado, com a elaboração do 2º Relatório de Monitorização e prosseguindo a contínua recolha e análise dos indicadores para aperfeiçoamento da informação e das plantas cartográficas que são produzidas no GeoPorto;
 - implementar e coordenar os projectos elencados no Plano de Acção, conforme protocolado com a Câmara Municipal do Porto;
 - realizar o Relatório Periódico a enviar ao IGESPAR e UNESCO;
 - promover a realização de visitas com base nos três guias produzidos pela Porto Vivo, SRU;



- realizar apresentações de divulgação e valorização do Centro Histórico do Porto Património Mundial, em colaboração com o Pelouro de Educação e Turismo da Câmara Municipal do Porto;
 - colaborar em eventos que promovam o Centro Histórico do Porto Património Mundial;
- no âmbito da colaboração com outros Gabinetes:
 - colaborar com a Unidade de Gestão de Área Urbana, no trabalho relativo ao espaço público;
 - colaborar nas acções desenvolvidas no âmbito dos Programas de Acção do Morro da Sé e do Eixo Mouzinho / Flores;
 - colaborar nos trabalhos a desenvolver com a Agência de Energia do Porto (AdE Porto);
 - colaborar na execução da estratégia subjacente à ARU do Centro Histórico do Porto.

5. AGÊNCIA DE ENERGIA DO PORTO (AdE PORTO)

A Porto Vivo, SRU é associada fundadora da AdE Porto, pelo que, sempre que se achar conveniente e benéfico para ambas as partes, saberá colaborar nos projectos e actividades por esta desenvolvidos. Esta colaboração desenvolve-se desde logo no âmbito do Observatório para a Sustentabilidade Energético-Ambiental dos edifícios da cidade do Porto, conforme protocolado com a Agência e a Câmara Municipal do Porto, em 2008. Por conseguinte, em 2012, prosseguirão as actividades de monitorização do desempenho energético do edificado a licenciar, com a decorrente publicação dos resultados, dando continuidade à aplicação da metodologia do “Guia de Termos de Referência para a Reabilitação Energético-Ambiental de Edifícios do Centro Histórico do Porto” (2010). De referir que neste âmbito, ambiciona-se, com o patrocínio da ADENE – Agência para a Energia, realizar a 2ª edição do referido Guia.

Em sequência da recente candidatura apresentada no âmbito do programa “Smart Cities & Communities”, relativo ao 7º Programa Quadro, e intitulada “EeCoFit”, prevê-se a operacionalização do projecto candidato, estando previsto o anúncio de aprovação apenas para Dezembro de 2012. Trata-se de uma candidatura em parceria com a AdE Porto, a Câmara Municipal do Porto, a Fundação Gomes Teixeira e um conjunto de proprietários e promotores de intervenções em edifícios da Baixa e



Centro Histórico do Porto, candidatura que tem uma dimensão internacional, pois junta a cidade do Porto com a cidade líder da candidatura, Munique (Alemanha), e as cidades de Turim (Itália), Budapeste (Hungria), Odense (Dinamarca) e Kaunas (Lituânia).

Saliente-se que também, durante 2012, a AdE Porto ambiciona candidatar o projecto RUTE (Rede Urbana de Energia Térmica da Cidade do Porto), em colaboração com a Câmara Municipal do Porto e a Porto Vivo, SRU, a uma linha de financiamento comunitário que se prevê venha a ser lançada pela Autoridade de Gestão do ON.2. Trata-se de uma rede de calor e frio abastecida por uma ou mais centrais de alta eficiência a gás natural para a produção de calor, de frio e de electricidade, que permitirá obter o máximo de energia útil da queima daquele gás, com cerca de 40% menos emissões de CO₂. Note-se que este projecto é, em princípio, susceptível de ser financiado ao abrigo do contrato IHRU/BEI, na parte referente a infra-estruturas e espaços públicos, para além de se poder candidatar a financiamento JESSICA.

De referir, por fim, que a colaboração também será estreita em matéria de divulgação dos projectos e das acções conjuntas, nomeadamente, em sessões de informação temáticas oportunamente desenvolvidas para o efeito.

6. ADDICT – AGÊNCIA PARA AS INDÚSTRIAS CRIATIVAS

A Porto Vivo, SRU é associada fundadora da ADDICT, sendo esta entidade uma parceira fundamental para o projecto de reabilitação urbana, no plano da dinamização da Baixa e Centro Histórico da Cidade do Porto. Assim sendo, colaborar-se-á em todas as actividades e projectos que se mostrem estratégicos para o alcance dos objectivos da Sociedade.

7. COOPERAÇÃO COM UNIVERSIDADES E ESCOLAS DE ENSINO SUPERIOR (OU ENTIDADES DO SISTEMA CIENTÍFICO)

O projecto de reabilitação da Baixa e Centro Histórico da Cidade do Porto é alvo de interesse e de estudo por parte de profissionais e estudantes de diferentes áreas. À semelhança dos anos



transactos, a Porto Vivo, SRU, ao longo do ano de 2012, estará disponível para iniciativas que promovam o projecto junto deste público.

8. FORMAÇÃO INTERNA

Em 2012, e face às necessidades de contenção da despesa, a formação interna dos colaboradores da Porto Vivo, SRU será limitada à formação obrigatória, nomeadamente, àquela definida pela Ordem dos Técnicos Oficiais de Contas, pela Ordem dos Engenheiros, pela Ordem dos Arquitectos, pela Ordem dos Economistas, ou pela Ordem dos Advogados. Será também incentivada a formação no campo da Higiene, Saúde e Segurança no Trabalho.

9. PORTO VIVO, SRU E A SUSTENTABILIDADE

A Porto Vivo, SRU procura agir de forma integrada, considerando as diferentes vertentes dos problemas ambientais na gestão corrente da sua actividade. Por conseguinte, e dando seguimento aos objectivos já definidos em anos transactos, em 2012, a Porto Vivo, SRU colocará em prática uma política de gestão ambiental interna, que passa pela manutenção da aplicação de diversas medidas, como seja:

- **Redução substancial do consumo de papel:**
 - Redução do número de cópias;
 - Manutenção de um Sistema de Gestão Documental, diminuindo o número de pastas físicas e concentrando mais as informações de trabalho;
- **Incremento da adesão na separação de resíduos:**
 - Resíduos informáticos, guardados em embalagem próprias e entregues a um fornecedor de resíduos recicláveis;
 - Resíduos de cartão/papel, embalagens e vidros, serão colocados em mini-ecopontos espalhados pelas instalações e entregues a entidades de reciclagem;
- **Sinalética, Higiene e Conforto:**



- Prosecução de medidas consideradas benéficas para melhorias neste âmbito.