

Um Quarteirão Piloto

CEDOUA Maio de 2006



Carlos Alberto



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

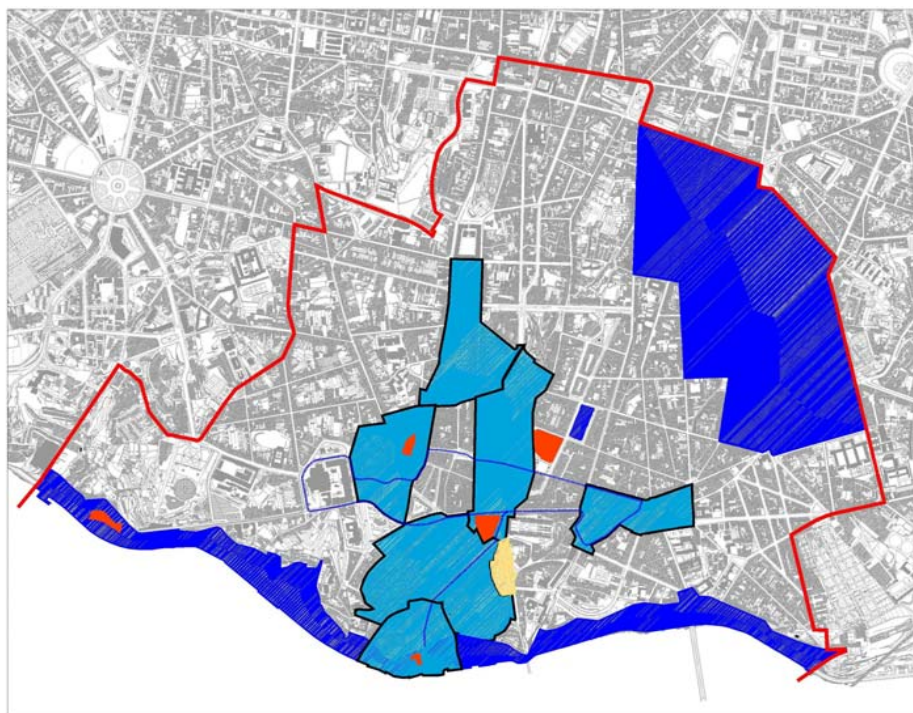
ACCRU - Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística do Porto



- 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	INFANTE
ALIADOS	POVEIROS/S-LÁZARO
CARLOS ALBERTO	REPÚBLICA

QUARTEIRÕES PILOTO

CARLOS ALBERTO	CARDOSAS
INFANTE	CAIS DAS PEDRAS
D.JOÃO I	

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 (m²)
Área bruta construção (m²)
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
TOTAL	30



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/Senhórios
- Arrendatários e Câmaras Municipais

Natureza dos Incentivos:

- Participação 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

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:



Instrumentos jurídicos aplicados em Carlos Alberto

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

CEDOUA Maio de 2006



Carlos Alberto