



**PORTO VIVO**  
Sociedade de Reabilitação Urbana

# Reabilitação Urbana Sustentável

## o caso do Centro Histórico e da Baixa da cidade do Porto

**Álvaro Santos**  
Presidente Executivo do Conselho de Administração

Porto, 13 de Julho de 2015

# Porto Vivo, SRU



*Sociedade de capitais exclusivamente públicos, criada em Novembro de 2004*



CAPITAL



**Objeto social:** *promover a reabilitação e reconversão do património degradado da área crítica de recuperação e reconversão urbanística do concelho do Porto, definida no Decreto Regulamentar n.º 11/2000, de 24 de agosto.*

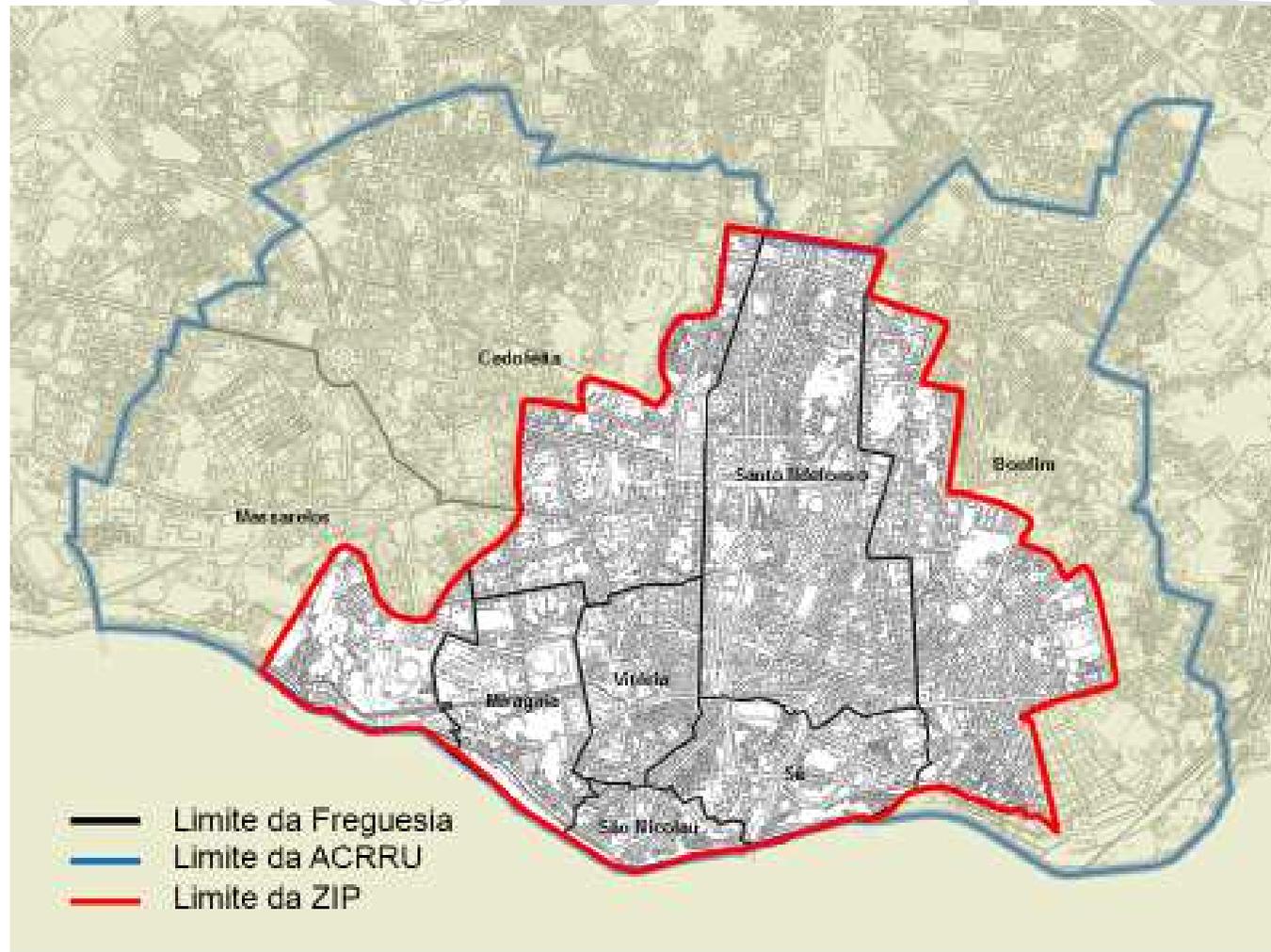
# Porto Vivo, SRU



## ESTRATÉGIA (Masterplan, 2005)

- A re-habitação da Baixa do Porto;
- O desenvolvimento e promoção do negócio na Baixa do Porto;
- A revitalização do comércio;
- A dinamização do turismo, cultura e lazer;
- A qualificação do domínio público.

# Área de Intervenção



# Áreas de Reabilitação Urbana

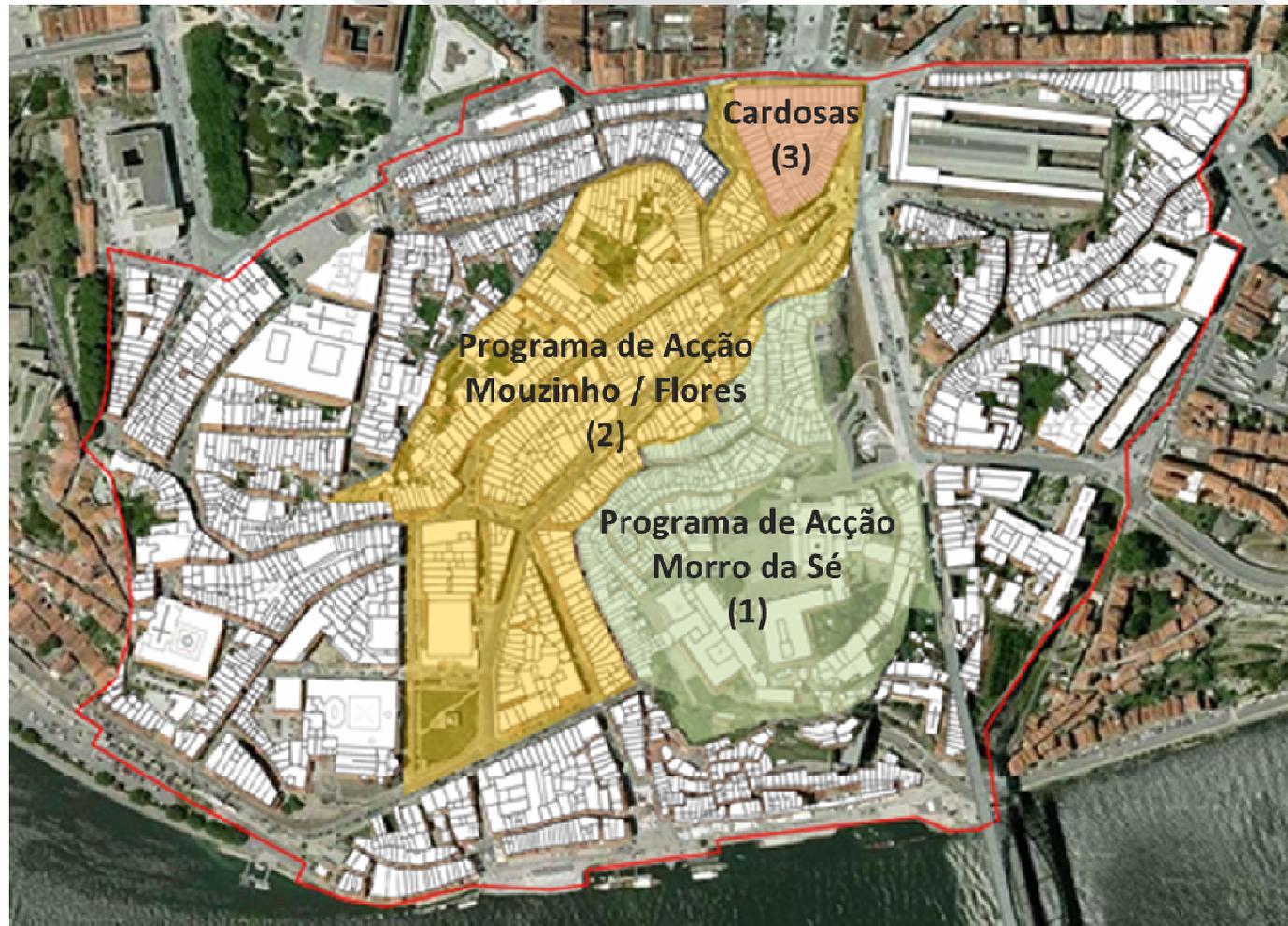


# Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto

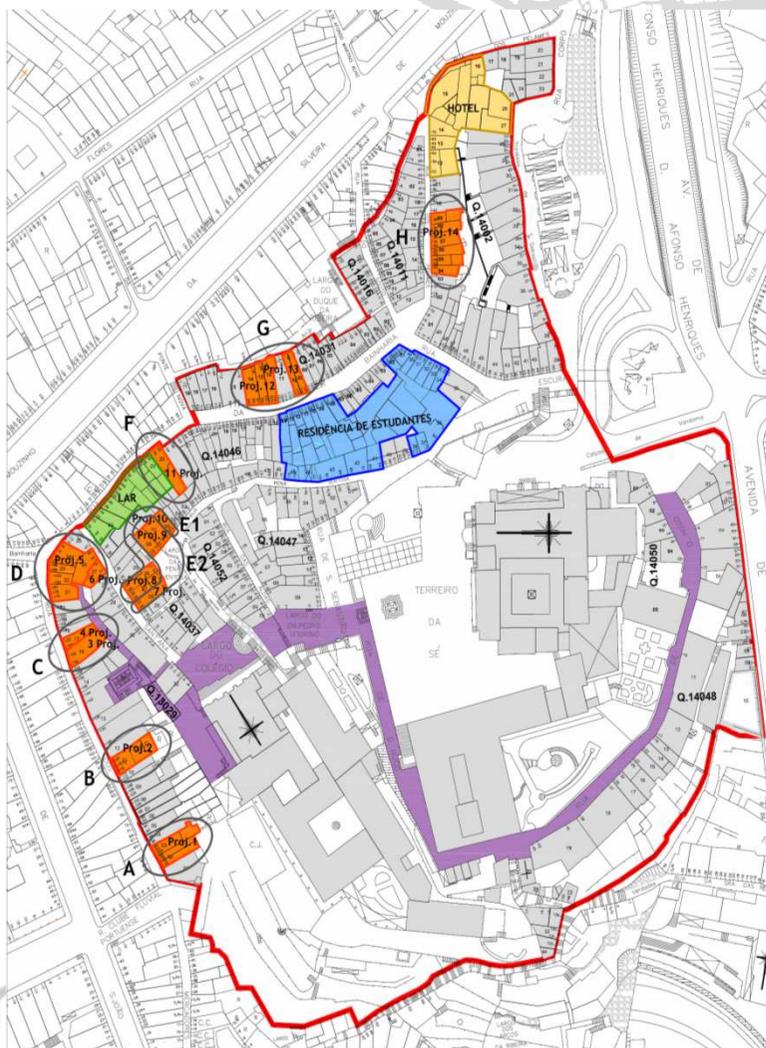


Aviso n.º 9562/2012, de 12 de julho, alterado pelo  
Aviso n.º 1181/2015, de 2 de fevereiro

# Um território heterogéneo: diferentes modelos de intervenção no Centro Histórico do Porto



# (1) Programa de Ação do Morro da Sé



- Intervenção em **10.000 m2** de ABC – cerca de **14%** da ABC total
- Geraram-se **138 novos fogos** – 72 fogos habitacionais, 57 quartos turísticos, 7 espaços comerciais, 2 outros
- **2 novos processos de concursos públicos internacionais** em preparação após adaptação programática

-  ESPAÇO DA VIA PÚBLICA
-  UNIDADE DE ALOJAMENTO TURISTICO
-  RESIDÊNCIAL DE ESTUDANTES
-  AMPLIAÇÃO DA RESIDÊNCIA DE 3ª IDADE
-  PARCELAS DE REALOJAMENTO DEFINITIVO

# (1) Programa de Ação do Morro da Sé

## Intervenções de Privados

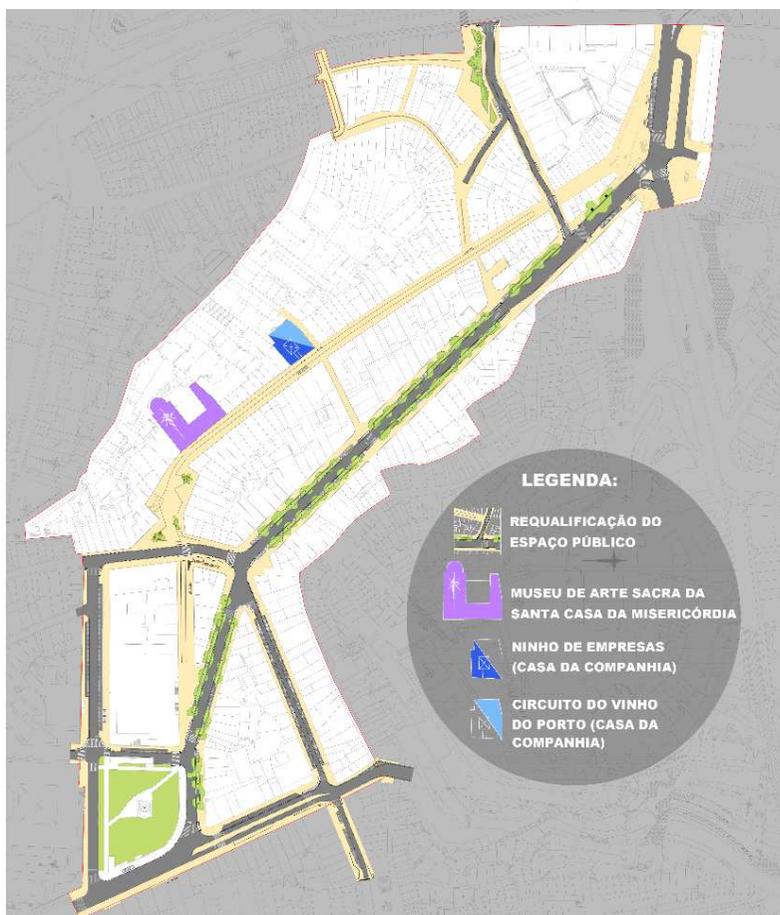


### Investimento Realizado

31 de dezembro de 2014			Estimativa Investimento Privado	Multiplicador
	Porto Vivo, SRU	Câmara Municipal do Porto e Empresas Municipais		
Morro da Sé	6.561.462 €	2.512.623 €	46.447.457 €	5
	Investimento Público Total (+ outras entidades públicas): <b>9.074.085 €</b>			

Fonte: Cálculos Próprios; Porto Vivo, SRU (2015); Município do Porto (2015); Gestão de Obras Públicas da Câmara Municipal do Porto, EEM (2015); Águas do Porto, EM (2014), DRCN (2014); TNSJ, E.P.E. (2014)

## (2) Programa de Ação de Mouzinho/Flores



- Intervenção em **50.000 m<sup>2</sup>** de ABC – cerca de **25%** da ABC total
- Geraram-se **210 novos fogos** – 157 T0, 32 T1, 15 T2, 4 T3 e 2 T4 (e 36 outros projetos habitacionais sem que se tenha podido conhecer as tipologias obtidas) – **400 novos residentes**
- E geraram-se **82 espaços comerciais**

## (2) Programa de Ação de Mouzinho/Flores

### Intervenções de Privados



Investimento Realizado	31 de dezembro de 2014	Porto Vivo, SRU		Estimativa Investimento Privado	Multiplicador
		Câmara Municipal do Porto e Empresas Municipais			
Mouzinho / Flores		3.205.459 €	7.223.061 €	106.464.022 €	10
		Investimento Público Total (+ outras entidades públicas): <b>10.428.520 €</b>			

Fonte: Cálculos Próprios; Porto Vivo, SRU (2015); Município do Porto (2015); Gestão de Obras Públicas da Câmara Municipal do Porto, EEM (2015); Águas do Porto, EM (2014), DRCN (2014); TNSJ, E.P.E. (2014)

## (3) Cardosas

### Estratégia

- Demolição do interior do quarteirão
- Criação de uma praça de uso público
- Criação de um hotel de qualidade superior
- Criação de um parque de estacionamento subterrâneo
- Predominância da função residencial
- Oferta de espaços para novos serviços e comércio a retalho



### Operacionalização

- Gabinete da Porto Vivo, SRU no quarteirão: reuniões com os proprietários e inquilinos para estimular as obras
- Fiscalização das obras
- Expropriações
- Acordos de reabilitação com os proprietários

**Concurso Público para  
Seleção de Parceiro  
Privado**

### (3) Cardosas

#### Requalificação Funcional

- Disponibilidade de novos espaços comerciais
- Aposta no reforço da função habitacional
- Oferta de escritórios / ateliers, espaços abertos para a atracção de actividades de serviços do sector cultural e criativo

**Prémio Nacional de Reabilitação Urbana:**  
Quarteirão Cardosas – Prémio de Melhor Intervenção Residencial 2014



### (3) Cardosas



31 de dezembro de 2014	Investimento Público		Estimativa Investimento Privado	Multiplicador
	Porto Vivo, SRU	Câmara Municipal do Porto e Empresas Municipais		
<b>Cardosas</b>	4.574.735 €	-	<b>104.141.045 €</b>	<b>23</b>

Fonte: Cálculos Próprios; Porto Vivo, SRU (2015); Município do Porto (2015); Gestão de Obras Públicas da Câmara Municipal do Porto, EEM (2015); Águas do Porto, EM (2014), DRCN (2014); TNSJ, E.P.E. (2014)

# Impacte da Política Pública de Reabilitação Urbana

31 de dezembro de 2014	Investimento Público		Estimativa Investimento Privado	Multiplicador
	Porto Vivo, SRU	Câmara Municipal do Porto e Empresas Municipais		
<b>Morro da Sé</b>	6.561.462 €	2.512.623 €	<b>46.447.457 €</b>	<b>5</b>
	Investimento Público Total (+ outras entidades públicas): <b>9.074.085 €</b>			
<b>Mouzinho / Flores</b>	3.205.459 €	7.223.061 €	<b>106.464.022 €</b>	<b>10</b>
	Investimento Público Total (+ outras entidades públicas): <b>10.428.520 €</b>			
<b>Cardosas</b>	4.574.735 €	-	<b>104.141.045 €</b>	<b>23</b>
<b>ACRRU</b>	<b>61.092.340 €</b>		<b>812.957.703 €</b>	<b>13</b>

Fonte: Cálculos Próprios; Porto Vivo, SRU (2015); Município do Porto (2015); Gestão de Obras Públicas da Câmara Municipal do Porto, EEM (2015); Águas do Porto, EM (2014), DRCN (2014); TNSJ, E.P.E. (2014)

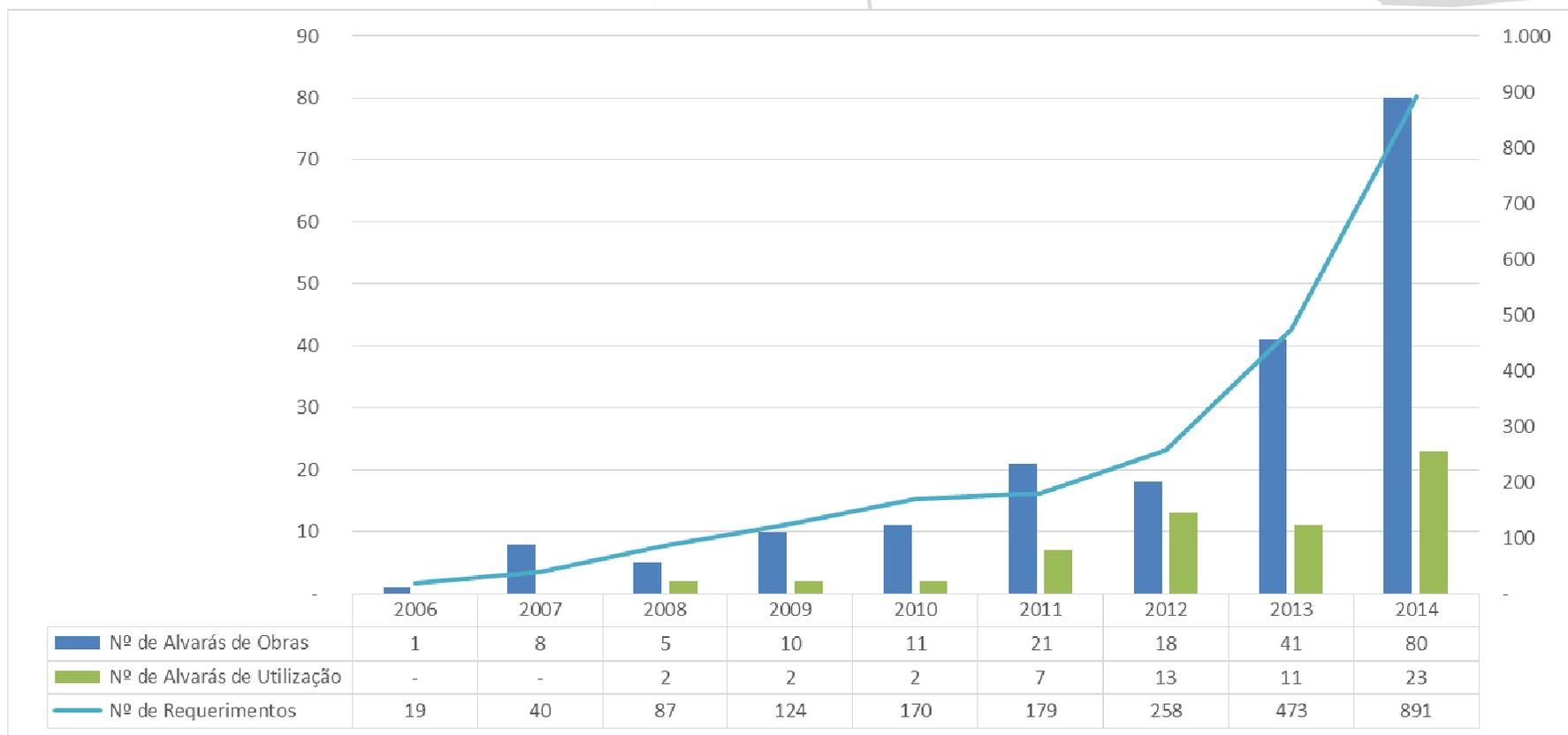
# Impacte da Política Pública de Reabilitação Urbana

## Experiência de 10 Anos

- O papel inovador na política de Reabilitação Urbana em Portugal:
  - Acordos de Reabilitação Urbana com os proprietários
  - Contratos de Reabilitação Urbana com parceiros privados:
    - Carlos Alberto - 1.º Contrato de Reabilitação Urbana em Portugal
    - Cardosas
    - D. João I – 1.º Contrato de Reabilitação Urbana com um Fundo Imobiliário em Portugal
  - Associação com privados para proceder à reabilitação urbana (ex.: Corpo da Guarda)
  - Parcerias para a Regeneração Urbana apoiadas pelos Fundos Comunitários (Morro da Sé e Mouzinho/Flores)
- Entre 2005 e 2014, um investimento público de 61 M€ permitiu alavancar 813 M€ de investimento privado (multiplicador de 13).



# Impacte da Política Pública de Reabilitação Urbana



## N.º Alvarás de Obras, Alvarás de Utilização e Requerimentos, 2006-2014

Fonte: Porto Vivo, SRU (2015)

# Impacte da Política Pública de Reabilitação Urbana

## 2013

- » 61 obras de reabilitação licenciadas na Baixa do Porto
- » 48% da dinâmica de reabilitação no concelho onde, no total, foram lançadas 128 obras de reabilitação
- » 82% dos projetos lançados no Porto eram reabilitação

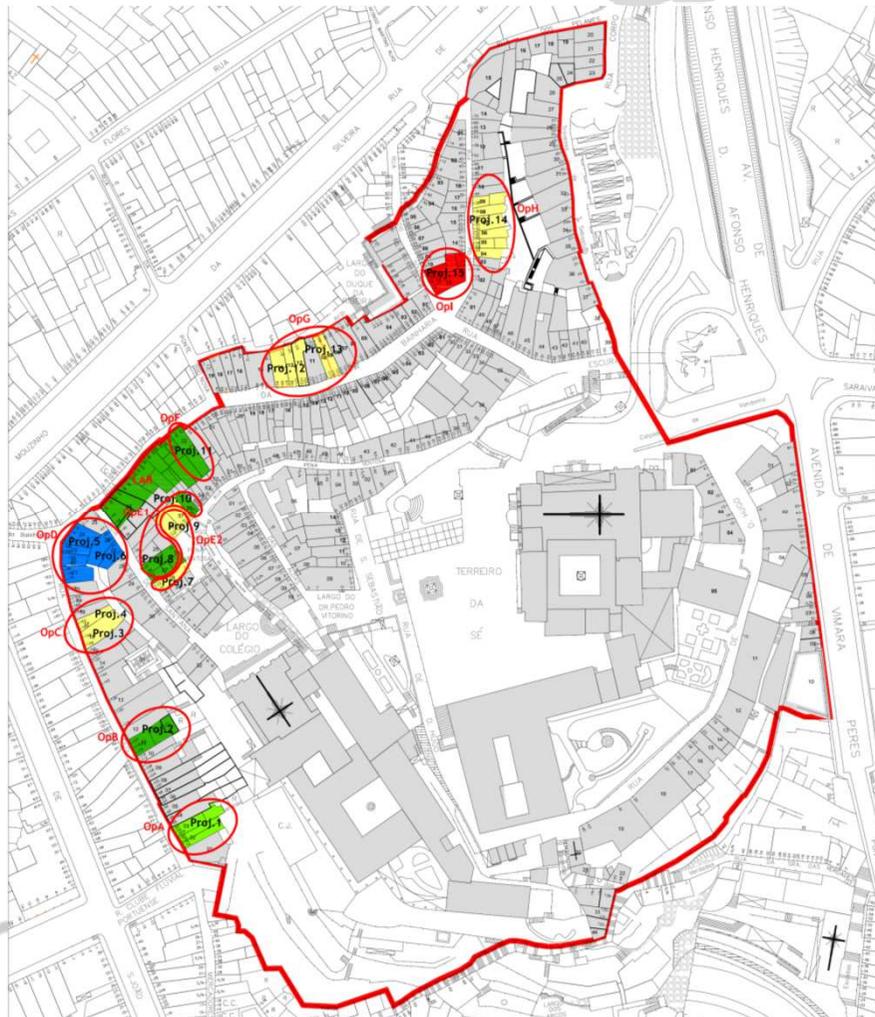
## 2014

- » 137 obras lançadas na Baixa do Porto
- » 55% da dinâmica de reabilitação no concelho
- » total de obras de reabilitação atingiu as 240 unidades
- » obras de reabilitação sobem quota para 91%, em 2014



# Linhas Estratégicas Porto Vivo 2020

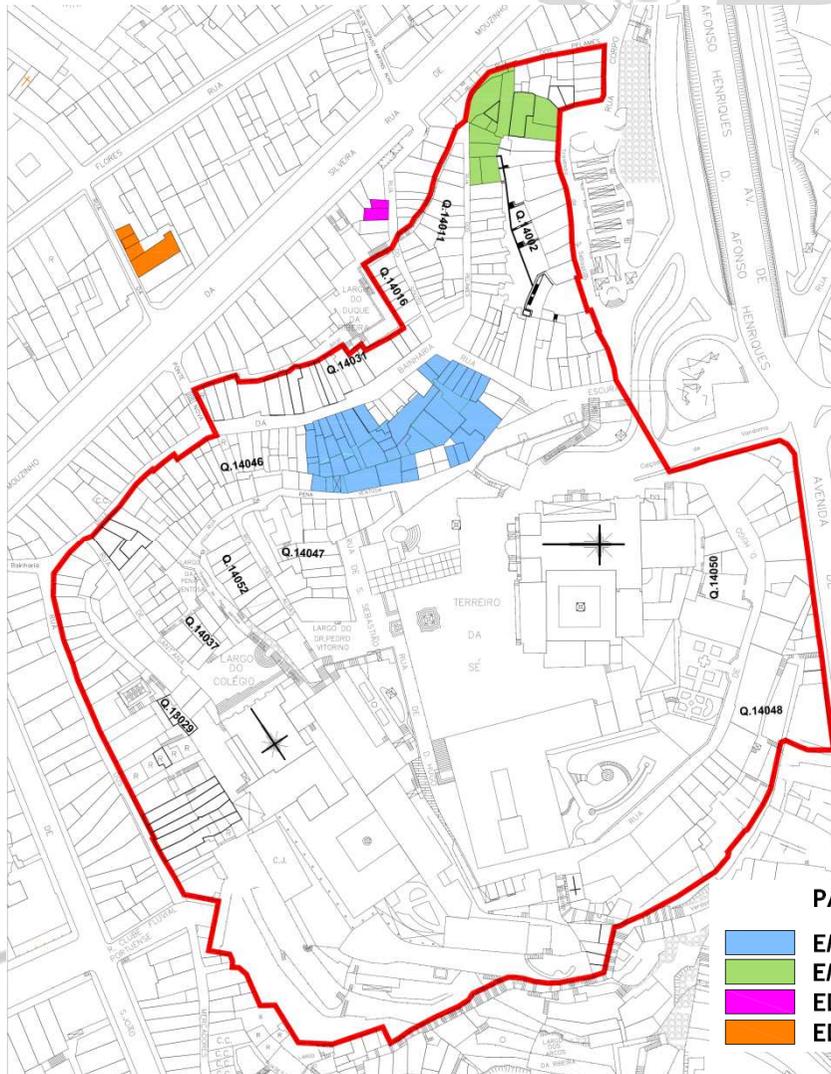
## Programa de Realojamento Definitivo



- OBRA CONCLUÍDA
- OBRA EM FINALIZAÇÃO
- OBRA A DECORRER
- EM PREPARAÇÃO DE CONCURSO DE EMPREITADA
- EM ARRANQUE DE PROJETO

# Linhas Estratégicas Porto Vivo 2020

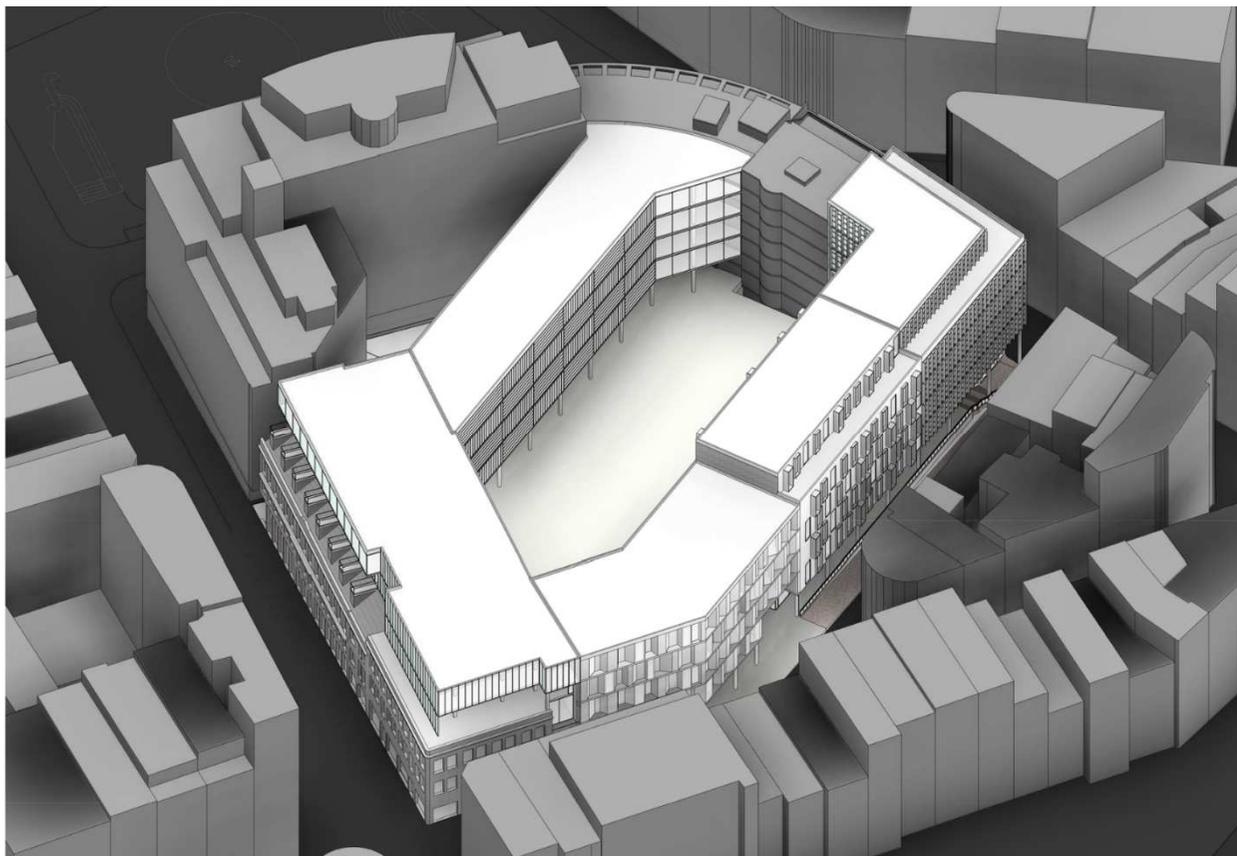
**Operações a lançar no Morro da Sé**



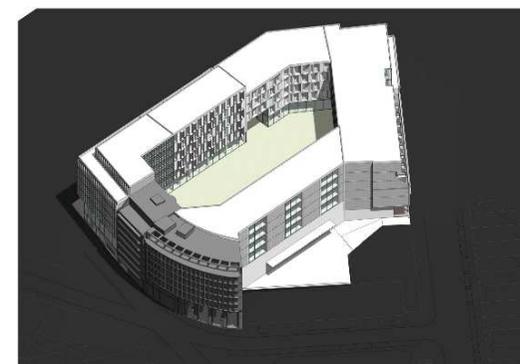
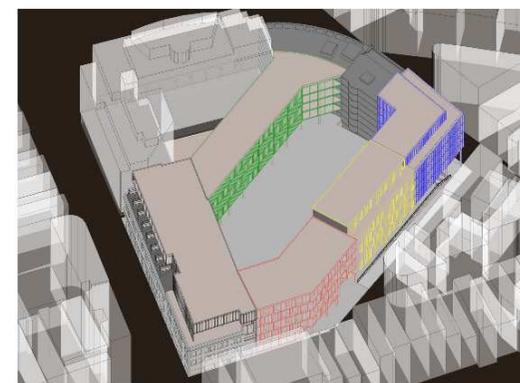
**PARCERIAS PARA A REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS**

	EMPREENDIMENTO A - RESIDÊNCIAS DE CURTA DURAÇÃO.....	7.500 m <sup>2</sup>
	EMPREENDIMENTO B - UNIDADE DE ALOJAMENTO TURÍSTICO.....	3.500 m <sup>2</sup>
	EDIFÍCIO DE HABITAÇÃO E COMÉRCIO .....	220 m <sup>2</sup>
	EDIFÍCIO DE HABITAÇÃO E COMÉRCIO .....	800 m <sup>2</sup>

# Linhas Estratégicas Porto Vivo 2020



## Quarteirão D. João I



# Linhas Estratégicas Porto Vivo 2020

## Proposta de Fundo: REENERGI.CHP

### Agenda

- Fundo de Renovação Eficiente de Edifícios no Centro Histórico do Porto
- Fundo Reembolsável de Tipo JESSICA para apoio à reabilitação do edificado privado na ARU do Centro Histórico do Porto Património Mundial
- Quadro Financeiro Plurianual 2014-2020, Estratégia Europa 2020, Portugal 2020

### Âmbito

- Reabilitação de Edifícios, classificados como Monumento Nacional e Património Mundial, com função predominantemente habitacional, no Centro Histórico do Porto Património Mundial
- Apoio a pequenos proprietários, com especial atenção para aqueles com necessidades económicas ou que têm como arrendatários famílias com necessidades económicas e com rendas abaixo do mercado

### Objetivos

- Incentivar e alavancar intervenções de reabilitação e recuperação de edifícios, apoiando as iniciativas vocacionadas para o aumento do conforto na sua utilização e garantindo a melhoria da eficiência energética
- Estimular o sector da habitação privada, bem como a reabilitação de edifícios para equipamentos e atividades económicas
- Dotar o próprio instrumento financeiro de sustentabilidade com vista a apoiar continuamente, durante um período de 20 anos, novos projetos que a todo o tempo sejam candidatos

Projeto CSI Europe – Plano de Ação Local do Porto:

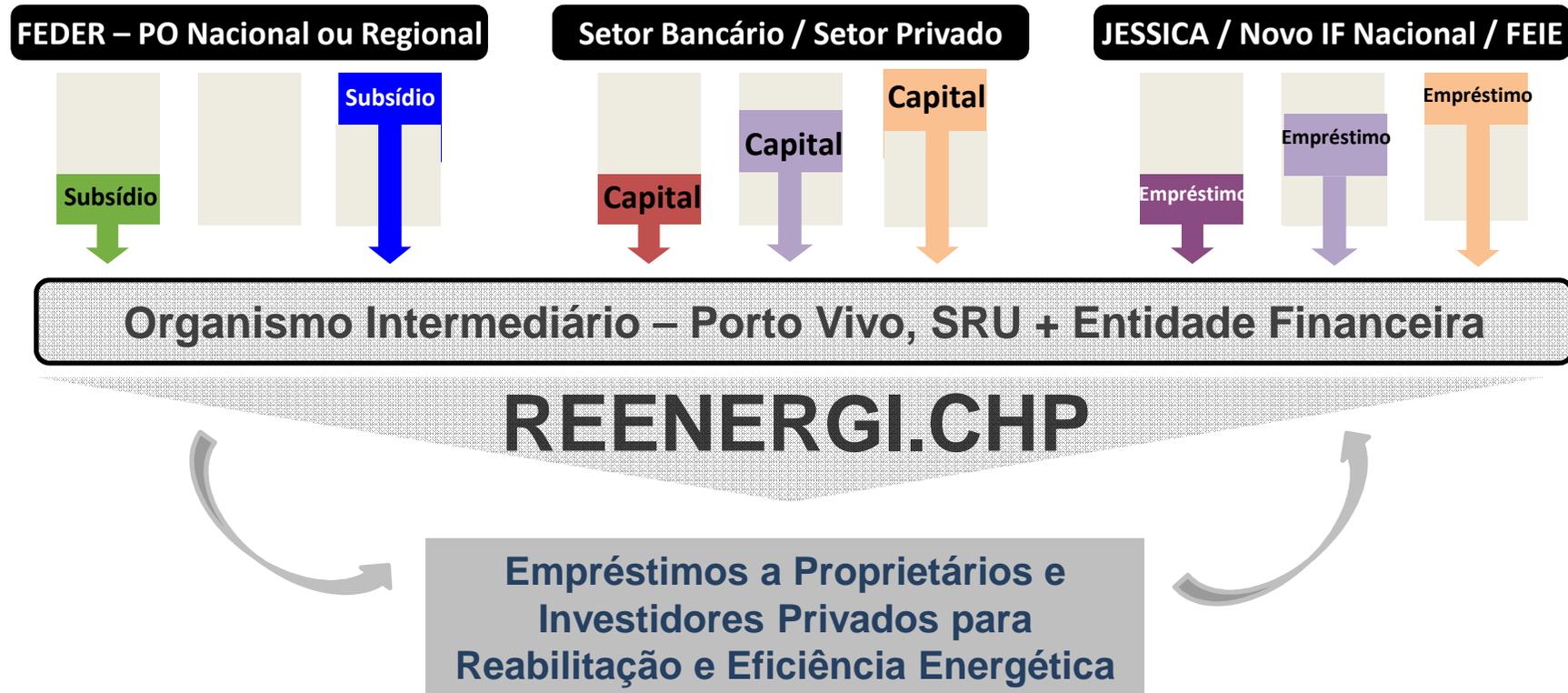
[http://urbact.eu/sites/default/files/pal\\_porto\\_full\\_lap.pdf](http://urbact.eu/sites/default/files/pal_porto_full_lap.pdf)



Connecting cities  
Building successes



# Linhas Estratégicas Porto Vivo 2020



Projeto CSI Europe – Plano de Ação Local do Porto:

[http://urbact.eu/sites/default/files/pal\\_porto\\_full\\_lap.pdf](http://urbact.eu/sites/default/files/pal_porto_full_lap.pdf)



Connecting cities  
Building successes





**Obrigado!**

**alvaro.santos@portovivosru.pt**

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

Rua Mouzinho da Silveira, n.º 208-214

4050-417 Porto

Tel. 222 072 700 | Fax 222 072 709

[www.portovivosru.pt](http://www.portovivosru.pt)

