

REVITALIZAÇÃO versus REABILITAÇÃO

Conferência
**Reabilitação Urbana:
oportunidades do novo regime jurídico**

8 de março de 2013



PORTOVIVO, SRU

Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, SA



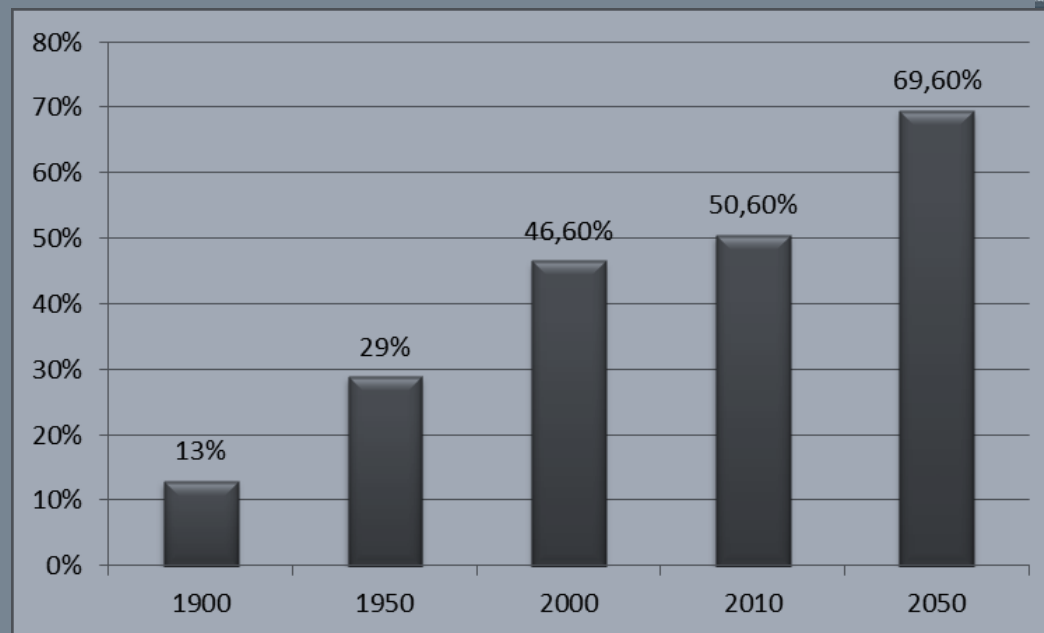
© Porto Vivo, SRU (2013)

Rui Ferreira de Espinheira Quelhas



URBANIZAÇÃO MUNDIAL

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



População a viver em áreas urbanas



IMPACTE AMBIENTAL

Impacte Ambiental

Construção Nova

Consome à escala global:

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

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

Reabilitação Urbana

Reaproveitamento de 70% dos materiais



Localização	Portugal		Porto	
	2001	2011	2001	2011
	v.a.		v.a.	
Famílias	3.654.633	4.043.726	100.696	103.965
Alojamentos Familiares Clássicos	5.019.425	5.859.540	125.267	137.224
N.º de Residentes por Alojamento	2,06	1,80	2,10	1,73
N.º de Alojamentos por Famílias	1,37	1,45	1,24	1,32

Nota: v.a. - valor absoluto;

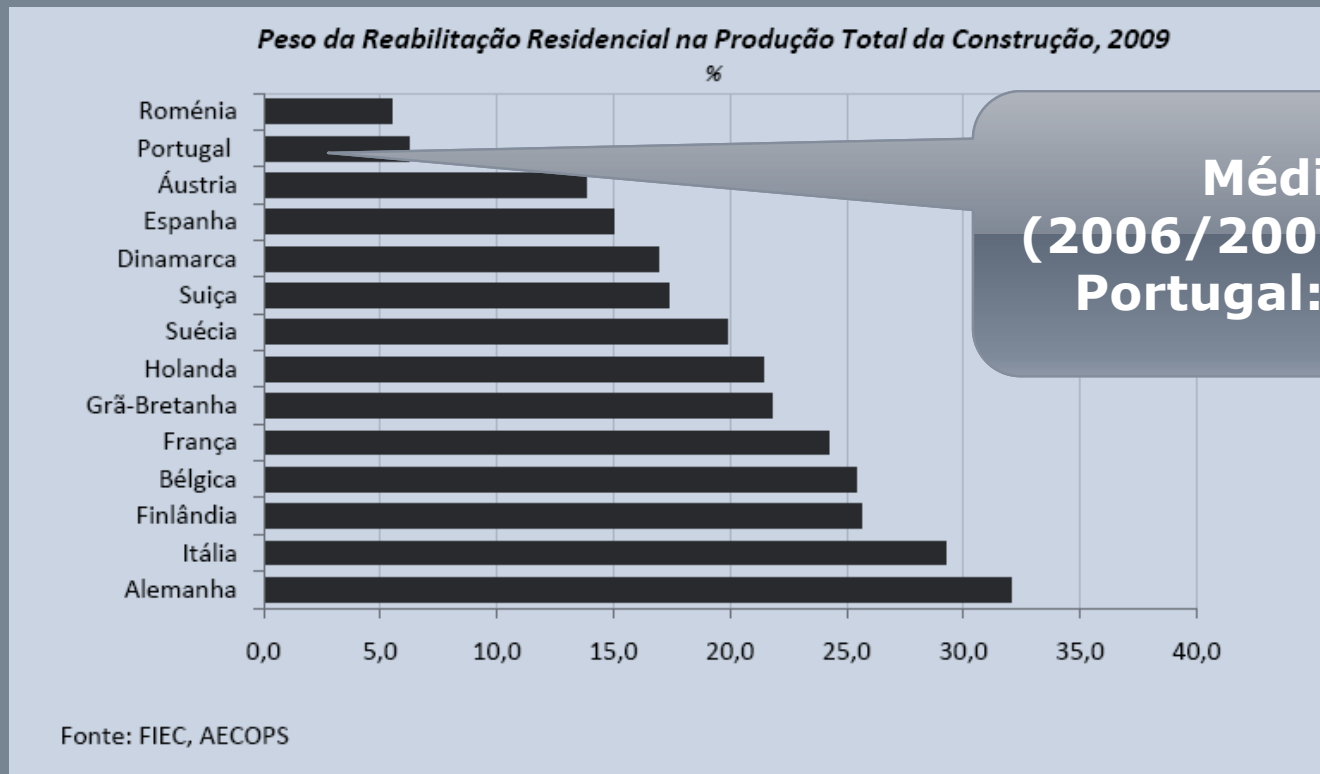
Fonte: INE, Censos 2001, Censos 2011 (Resultados Definitivos - Portugal; Resultados Provisórios - Porto)

Reabilitação em Portugal - aquém da Europa

Peso da reabilitação no sector da CCOP

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

Na Europa



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

Reabilitação Urbana - O Futuro

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

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



Estado-da-Arte

31 de dezembro de 2012

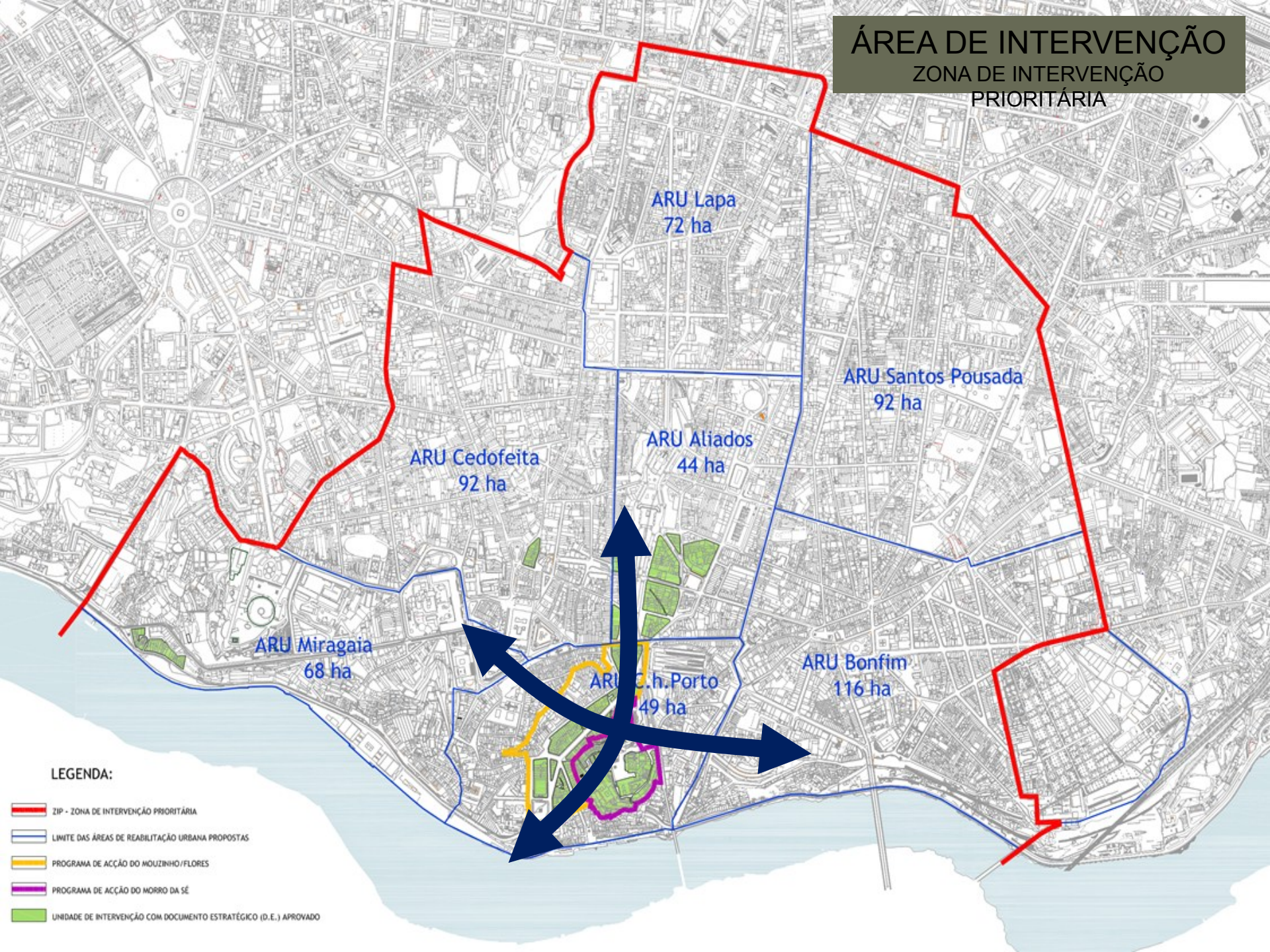
	2011	2012				Total
		1.ºTrim	2.ºTrim	3.ºTrim	4.ºTrim	
Construção nova	67	12	10	9	9	40
Reabilitação	541	196	143	68	104	511
Total	608	208	153	77	113	551
% Reabilitação	89%	94%	93%	88%	92%	93%

N.º de Processos para Construção Nova vs. Reabilitação






Fonte: Câmara Municipal do Porto (2013)

ÁREA DE INTERVENÇÃO

ZONA DE INTERVENÇÃO PRIORITÁRIA



LEGENDA:

-  ZIP - ZONA DE INTERVENÇÃO PRIORITÁRIA
-  LIMITE DAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA PROPOSTAS
-  PROGRAMA DE ACÇÃO DO MOUZINHO/FLORES
-  PROGRAMA DE ACÇÃO DO MORRO DA SÉ
-  UNIDADE DE INTERVENÇÃO COM DOCUMENTO ESTRATÉGICO (D.E.) APROVADO

Estado-da-Arte
31 de dezembro de 2012

ARU Centro Histórico do Porto
32 Documentos Estratégicos

1.957 parcelas

119 Parcelas com AR Assinado

99 Parcelas em Projecto

117 Parcelas em Obra
(22 com AR)

Totais

4 Parcelas com Obra em Conclusão
90 Parcelas com Intervenção Concluída



Multiplicador do Investimento Público

- Multiplicador do Investimento Global em Reabilitação Urbana - ACRRU Porto

$$\frac{\text{Investimento Privado}}{\text{Investimento Público}} = \frac{508,6 \text{ M€}}{51,5 \text{ M€}} = 10$$

- Multiplicador do Investimento - Quarteirão Cardosas

$$\frac{\text{Investimento Privado}}{\text{Investimento Líquido}} = \frac{89,8 \text{ M€}}{5,9 \text{ M€}} = 15$$

Porto Vivo, SRU

- Multiplicador do Investimento - Acionistas

$$\frac{\text{Investimento Privado}}{\text{Investimento Total Acionistas}} = \frac{508,6 \text{ M€}}{17,7 \text{ M€}} = 29$$

da Porto Vivo, SRU

TAXAS E LICENÇAS MUNICIPAIS 2007

SIM - PORTO

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

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



LOJA DE REABILITAÇÃO URBANA

PROGRAMA

VIV'A BAIXA



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

A.BARBOSA
PRODUÇÃO COM MADEIRA

SOTELHA®

DOMINÓ
INDÚSTRIAS E COMÉRCIO, Lda

cozinhas
erearth

G+
IMPORT. E EXPORT., Lda

ILOGUÊ
Comércio, Importação e Exportação, Lda
Fundada em 1988

legrand®

OPENPLUS
ENERGY SYSTEMS

herkell
ECOFLAMES

R6
LIVING
STRUCTURE VALUE

STRUCTURE
VALUE

SOTINCO

uponor

VIDRARIA FONSECA
desde 1948



Congelamento das Rendas



Excepcional Interesse Público

○ Decreto-Lei n.º 104/2004 - Art.º 2.º, n.º 2

2 — Em casos de excepcional interesse público, a reabilitação urbana poderá competir a sociedades anónimas de capitais exclusivamente públicos com participação municipal e estatal.

○ Decreto-Lei n.º 307/2009 - Art.º 37.º, n.º 2

2 — Em caso de excepcional interesse público, é admitida a participação de capitais do Estado nas sociedades de reabilitação urbana.

○ Lei n.º 32/2012 - Art.º 37.º, n.º 2

2 —

“EXIGÊNCIAS TÉCNICAS MÍNIMAS PARA A REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS ANTIGOS”

PROJETO DE DIPLOMA LEGAL

Âmbito de aplicação

O diploma será aplicado a edifícios nos quais pelo menos 50% da área total se destina a uso habitacional e a usos complementares desde que sejam:

- a) Edifícios cuja construção, legalmente existente, tenha sido concluída há pelo menos trinta anos, ou
- b) Edifícios preexistentes, quando integrados em zona delimitada como ARU (área de reabilitação urbana).

Estas regras aplicam-se aos seguintes tipos de obra a realizar nos edifícios supra mencionados:

- a. Obras de alteração, reconstrução e ampliação;
- b. Obras de construção nova condicionadas a pré existências, designadamente, quando sejam em lotes cuja área condiciona a aplicação de legislação técnica superveniente.

“EXIGÊNCIAS TÉCNICAS MÍNIMAS PARA A REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS ANTIGOS”

PROJETO DE DIPLOMA LEGAL

Alterações a propor:

- Regulamento Geral de Edificações Urbanas (RGEU)
- Regime da acessibilidade aos edifícios
- Regime jurídico da segurança contra incêndios em edifícios
- Regulamento dos requisitos acústicos
- Regulamentos aplicáveis em matéria de certificação energética e qualidade do ar dos edifícios



Obrigado!

PORTO VIVO, SRU

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

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

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

Email: sru.portovivo@cm-porto.pt

