



PORTO VIVO, SRU

PROJECTOS DE REABILITAÇÃO URBANA À LUZ DO DL 104/2004

REGIME JURÍDICO DA REABILITAÇÃO URBANA

DL 104/2004, 7 Maio



A reabilitação urbana deverá ser prioritariamente levada a cabo pelos proprietários

(Artº 13º nº1)

O Documento Estratégico determina o formato da reabilitação

(Artº 14º nº1, Artº 15º nº1, nº 2, Artº 17º nº5)



CONTEXTO POLÍTICO

Prioridade do Município e do Governo

CONTEXTO SOCIAL E ECONÓMICO

Elevado valor patrimonial do edificado
Atractividade comercial e diferenciação
Potencial turístico (Centro Histórico; Frente Ribeirinha; Douro; qualidade arquitectónica)
Diversidade de equipamentos públicos e de espaços públicos
Acessibilidade (Metro)

A intervenção

À escala do Quarteirão
Carácter impositivo
Envolvimento do investimento privado
Reabilitação sustentável
Definição de projectos Âncora
Oferta de habitação a preços competitivos
Agilização dos licenciamentos

MUDANÇAS

Zona de intervenção Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística
ZIP _ Zona de Intervenção Prioritário – cerca de 500 há, ou seja, 50% da ACRRU

VECTORES DE INTERVENÇÃO

Re-habitação
Revitalização do comércio e promoção / atracção de novas actividades
Dinamização da Cultura, Lazer e Turismo
Qualificação do domínio público

A intervenção

Delimitação de Áreas de Intervenção Prioritárias

Aliados
Sé/Vitória
Infante

Carlos Alberto
Poveiros / S. Lázaro

Intervenção a decorrer: Aliados; Mouzinho/Flores; Morro da Sé; Infante; Carlos Alberto



MUDANÇAS

Zona de intervenção Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística
ZIP _ Zona de Intervenção Prioritário – cerca de 500 há, ou seja, 50% da ACRRU

VECTORES DE INTERVENÇÃO

Re-habitação
Revitalização do comércio e promoção / atracção de novas actividades
Dinamização da Cultura, Lazer e Turismo
Qualificação do domínio público

A intervenção

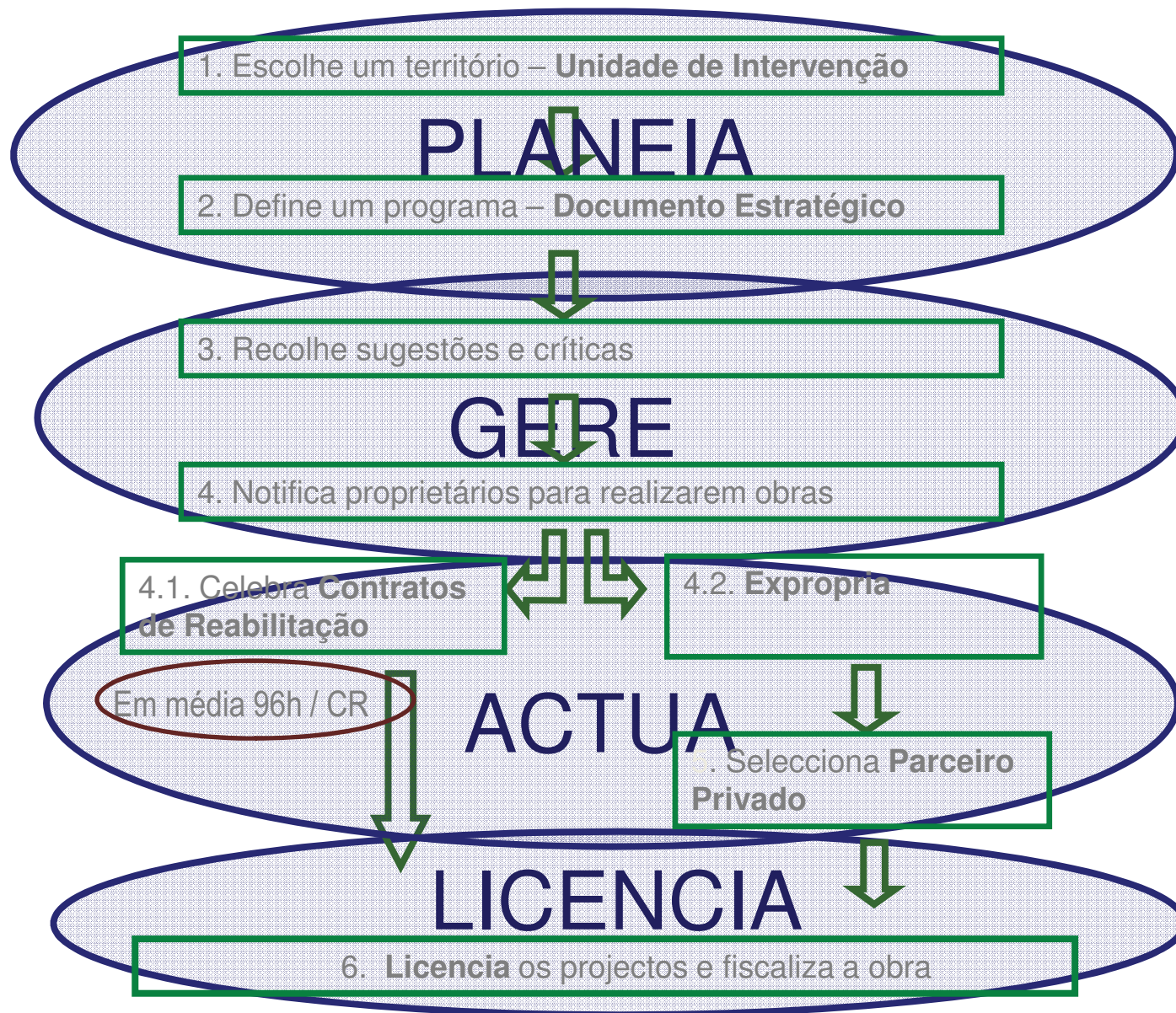
Delimitação de Áreas de Intervenção Prioritárias

Aliados
Sé/Vitória
Infante

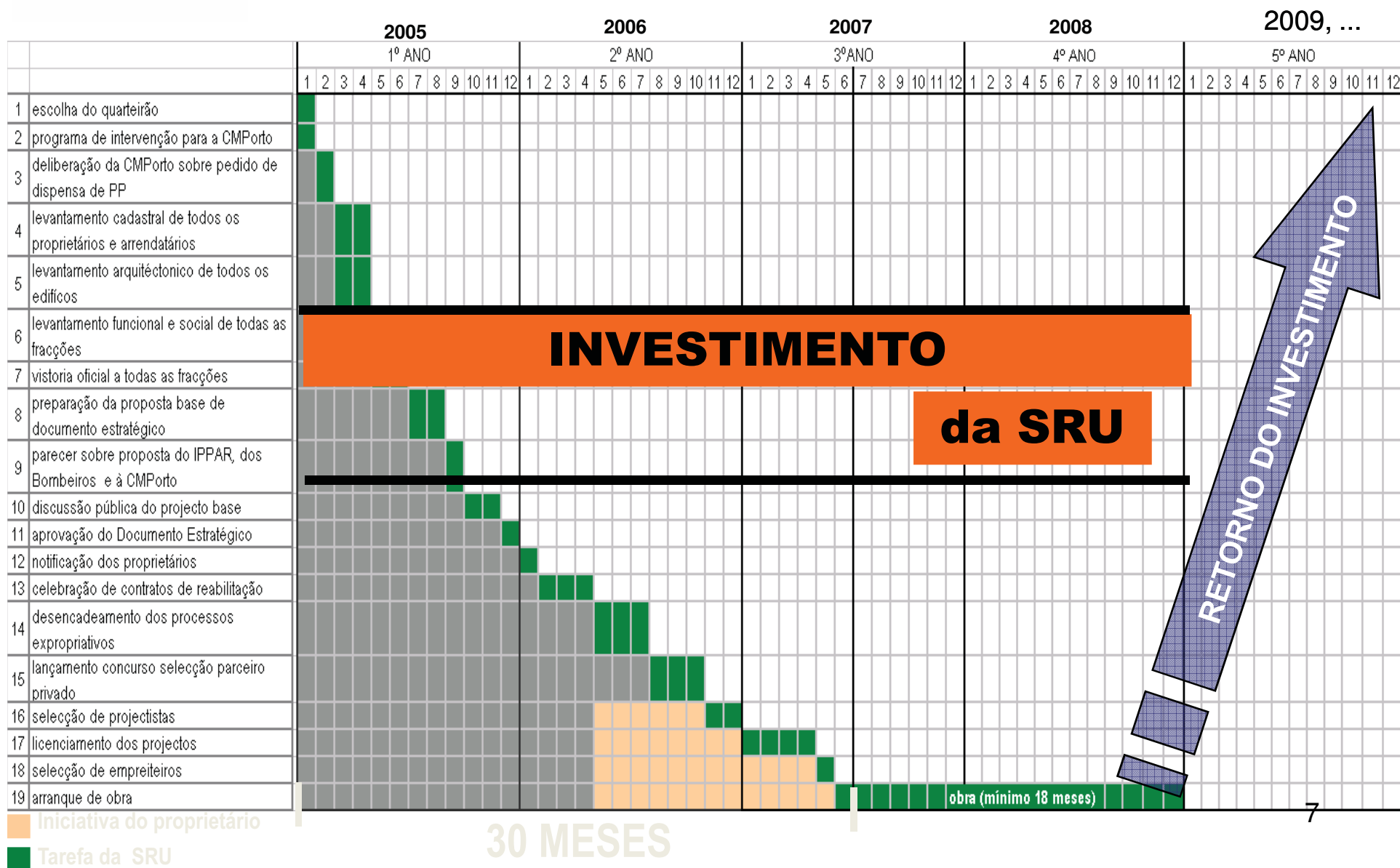
Carlos Alberto
Poveiros / S. Lázaro

Intervenção a decorrer: Aliados; Mouzinho/Flores; Morro da Sé; Infante; Carlos Alberto





CRONOGRAMA DE UMA INTERVENÇÃO (de acordo com o DL 104/2004 e contando os prazos mínimos)



DOCUMENTO ESTRATÉGICO APROVADO EM 17 JUNHO 2005, onde se definiu a estratégia de intervenção



OPERAÇÃO PRIORITÁRIA / CONJUNTA

- Reconstrução e ampliação
- Junção dos edifícios
- Abertura de logradouro

- Intervenções isoladas
- Apoio RECRIA

PARCERIA PÚBLICO PRIVADA

OPERACIONALIZAÇÃO

1. REUNIÕES COM OS PROPRIETÁRIOS
2. EXPROPRIAÇÕES DOS IMÓVEIS (PROPRIETÁRIOS NÃO CELEBRARAM ACORDOS DE REABILITAÇÃO)
3. ABERTURA DE CONCURSO PÚBLICO PARA SELECÇÃO DE PARCEIRO PRIVADO
4. CELEBRAÇÃO DE CONTRATO DE REABILITAÇÃO COM O PARCEIRO PRIVADO
 - .propriedade da Porto Vivo, SRU
 - .obra da responsabilidade do parceiro privado
 - partilha dos resultados
5. CELEBRAÇÃO DE ACORDOS DE REABILITAÇÃO COM OS PROPRIETÁRIOS











**DOCUMENTO ESTRATÉGICO APROVADO EM 24
JULHO 2007, onde se definiu a estratégia de
intervenção**



Legenda:

01	Limite Parcelar	Nova Frente Urbana	Frente Urbana a manter	Reconstrução
	Existente a manter	Área de Logradouro	Espaço Público Proposto	r/c vazado

**1º CONTRATO DE REABILITAÇÃO
URBANA COM FUNDOS DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

OPERACIONALIZAÇÃO

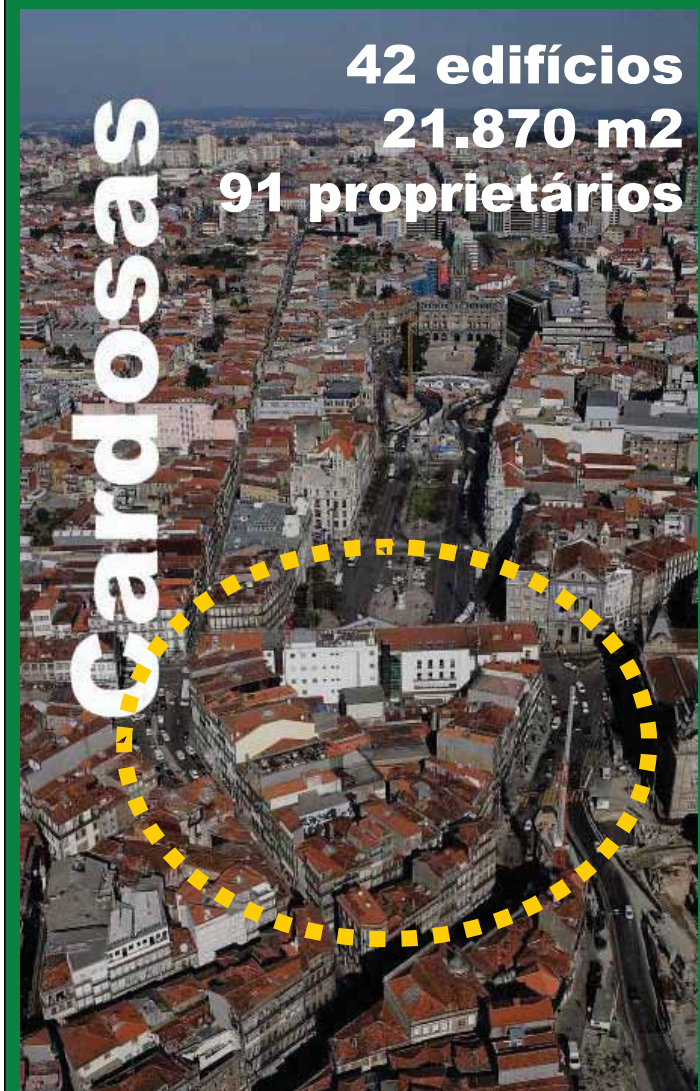
0. maioria da propriedade do FII - BCP
1. REUNIÕES COM OS PROPRIETÁRIOS
2. EXPROPRIAÇÕES DOS IMÓVEIS (PROPRIETÁRIOS NÃO CELEBRARAM ACORDOS DE REABILITAÇÃO)
3. ABERTURA DE CONCURSO PÚBLICO PARA SELECÇÃO DE PARCEIRO PRIVADO
4. CELEBRAÇÃO DE CONTRATO DE REABILITAÇÃO COM FII – BCP
responsabilidade do FII na reabilitação do quarteirão
5. CELEBRAÇÃO DE ACORDOS DE REABILITAÇÃO COM OS PROPRIETÁRIOS



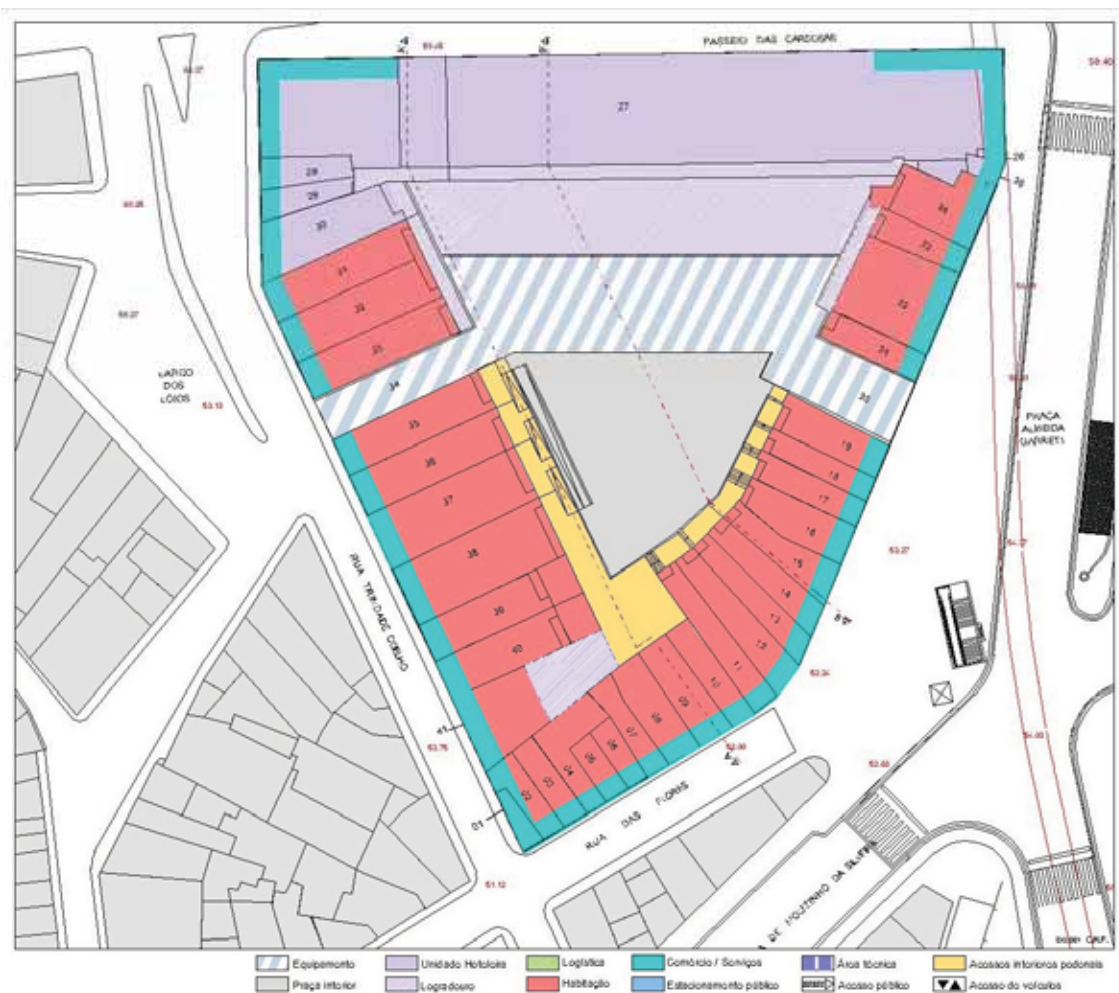








PARCERIA PÚBLICO PRIVADA



OPERACIONALIZAÇÃO

1. REUNIÕES COM OS PROPRIETÁRIOS
2. EXPROPRIAÇÕES DOS IMÓVEIS (PROPRIETÁRIOS NÃO CELEBRARAM ACORDOS DE REABILITAÇÃO)
3. CELEBRAÇÃO DE ACORDOS DE REABILITAÇÃO COM OS PROPRIETÁRIOS
4. ABERTURA DE CONCURSO PÚBLICO PARA SELECÇÃO DE PARCEIRO PRIVADO







DOCUMENTO ESTRATÉGICO APROVADO EM 5 JUNHO 2007, onde se definiu a estratégia de intervenção

ADMINISTRAÇÃO CONJUNTA



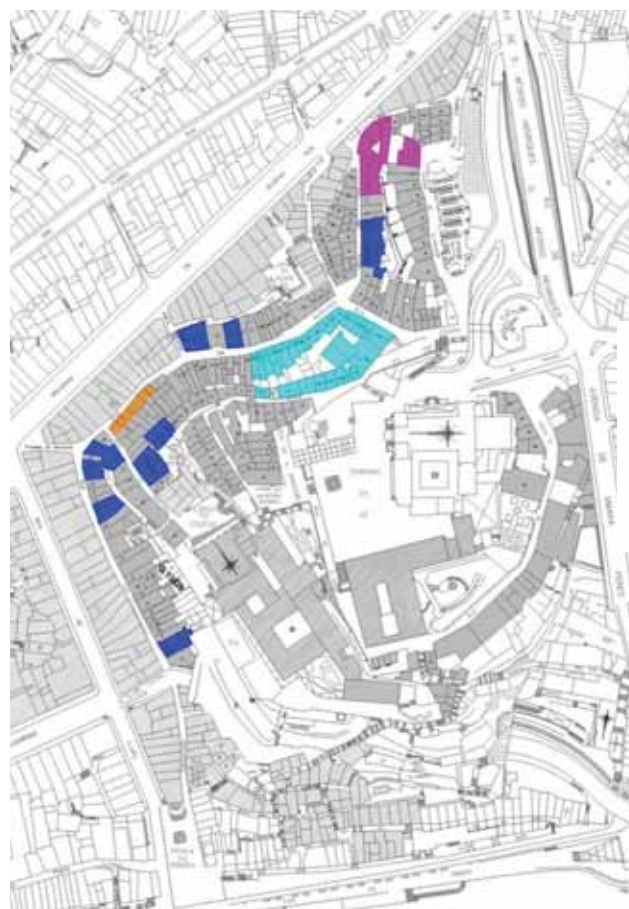
OPERACIONALIZAÇÃO





0. Porto Vivo, SRU é proprietária de imóveis no quarteirão
1. REUNIÕES COM OS PROPRIETÁRIOS
2. EXPROPRIAÇÕES DE IMÓVEIS (PROPRIETÁRIOS NÃO CELEBRARAM ACORDOS DE REABILITAÇÃO)
3. ACORDO ENTRE OS PROPRIETÁRIOS DA INTERVENÇÃO CONJUNTA (8)
4. ABERTURA DE CONCURSO PÚBLICO PARA SELECÇÃO DE EMPREITEIRO
5. INICIO DE OBRA
6. DIVIDIR ÁREA REABILITADA, pagando obra em conjunto



PLANO URBANO INTEGRADO

- REABILITAÇÃO FÍSICA
 - . EDIFÍCIOS
 - . ESPAÇO PÚBLICO
- DINAMIZAÇÃO SOCIAL / ECONÓMICA



-  Residência de Estudantes
-  Realojamentos definitivos
-  Unidade de Alojamento Turístico
-  Residência Assistida para Idosos

OPERACIONALIZAÇÃO

1. CONSTITUIÇÃO DE UMA PARCERIA LOCAL
2. CANDIDATURA AO QREN / PRU (APROVADA)

CONTRATO DE CONCESSÃO DE REABILITAÇÃO



**1ª CANDIDATURA ÀS PARCERIAS PARA A
REGENERAÇÃO URBANA**

RUA DAS FLORES (150/160) (ANTIGA PAPELARIA REIS)

1. REABILITAÇÃO A CARGO DA PORTO VIVO SRU
2. HABITAÇÃO E SERVIÇOS
3. CONCURSO DE VENDA POR SORTEIO

EMPREITADA DIRECTA

REGIME JURÍDICO DA REABILITAÇÃO URBANA

DL 104/2004, 7 Maio

CELEBRAÇÃO DE PARCERIAS PARA A PARTILHA DOS RISCOS

D. João I



Cardosas



Carlos Alberto



Corpo da
Guarda





• CANDIDATURA DE PROJECTOS ESTRUTURANTES AO QREN

- ALTERAÇÃO LEGISLATIVA: ARRENDAMENTO, INCENTIVOS FISCAIS, DL104/2004
- PARCERIA COM COOPERATIVAS DE HABITAÇÃO SOCIAL
- CRIAÇÃO DE FUNDOS DE DESENVOLVIMENTO URBANO (BEI/JESSICA)
- REFORÇO DA CAPTAÇÃO DE INVESTIMENTO PRIVADO
- PROMOÇÃO DO EIXO JUVENTUDE E DO EIXO INDÚSTRIAS CRIATIVAS, APROVEITANDO AS INSTITUIÇÕES JÁ NO TERRENO
- LANÇAMENTO DO GABINETE DE GESTÃO DA ÁREA URBANA
 - ATRAIR NOVOS RESIDENTES
- ATRAIR NOVAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS E VALORIZAR AS ACTIVIDADES EXISTENTES
 - MANTER A IDENTIDADE LOCAL
- REFORÇAR A SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL (CONSERVAÇÃO E GESTÃO DE RECURSOS; EFICIÊNCIA ENERGÉTICA; NOVO MODELO DE ACESSIBILIDADE)
 - REFORÇAR A PARTICIPAÇÃO DA COMUNIDADE