

MASTER PLAN

ZONA ANTIGA DE PORTIMÃO

Estratégia para uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática

Professor Doutor Sidónio Pardal

Arquitecta Catarina Antunes

Professor Doutor Carlos Lobo



MASTER PLAN

ZONA ANTIGA DE PORTIMÃO

Estratégia para uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática



PRESSUPOSTOS PARA A CRIAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

CENÁRIO ECONÓMICO E SOCIAL:

A economia internacional evoluiu para um modelo de *economia global*, onde as cidades e as regiões urbanas foram fortemente influenciadas e, o caso do concelho de Portimão não fugiu a esta tendência, tendo sofrido repercussões ao nível das:

- a) **mutações económicas:** novas formas de relação com o trabalho, desconexão entre o económico e os territórios, predominância de um regime internacional com hegemonia do capital financeiro, mobilidade de capitais e desconexão progressiva entre território de produção de riqueza e território do consumo;
- b) **mutações sociais:** fragilização e fragmentação da família, aumento das desigualdades de mercado, diversificação crescente das trajectórias individuais, envelhecimento da população, aumento das mobilidades populacionais.



PRESSUPOSTOS PARA A CRIAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

CENÁRIOS TERRITORIAIS:

- 1 - diminuição do controlo do território
- 2 - progressiva “privatização” da lógica urbana
- 3 - especialização de territórios em mono-cultivos urbanos
- 4 - aumento da competitividade territorial entre municípios e regiões vizinhas
- 5 - distribuição territorial desigual do investimento
- 6 - aumento da polarização territorial

MASTER PLAN

ZONA ANTIGA DE PORTIMÃO

Estratégia para uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática



PERGUNTA



Qual o Modelo Estratégico mais adequado para dar resposta, a médio/longo prazo, ao cenário territorial e económico actual de forma sustentável?

MASTER PLAN

ZONA ANTIGA DE PORTIMÃO

Estratégia para uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática



RESPOSTA

MODELO AVANÇADO DE
REABILITAÇÃO E GESTÃO URBANA



Portimão **Urbis**

Sociedade de Gestão
e Reabilitação Urbana, EM, SA





PORTIMÃO URBIS E O MODELO AVANÇADO DE GESTÃO E REABILITAÇÃO URBANA

1. Planeamento e a Gestão do processo de Regeneração Urbana

(elaboração do *Masterplans e Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana*; definição e agregação de políticas sectoriais na área dos transportes, trânsito, resíduos, espaços verdes, animação urbana, desenvolvimento cultural, promoção turística);

2. Produção de Bens e Infra-estruturas Públicas de suporte à propriedade imobiliária

(gestão e coordenação da infra-estruturação de proximidade tendo em vista a valorização da propriedade fundiária e imobiliária dos proprietários privados; coordenação da acção da Câmara Municipal e das empresas municipais nas áreas de gestão urbana especial);

3. Redistribuição Equitativa dos Ganhos e dos Encargos Fundiários decorrentes da acção pública

(desenvolvimento de uma política fundiária visando a interiorização de mais-valias fundiárias e a socialização de exterioridades pecuniárias positivas tendo em vista a subsidiação de intervenções privadas por parte de proprietários desfavorecidos, compensando capacidade edificatória inferior à média);

4. Regulação Eficiente do Mercado Imobiliário, corrigindo as diversas insuficiências genéticas do mercado imobiliário

(promoção de oferta fundiária, acções de informação e formação urbanística, criação de um observatório de preços visando a regulação do mercado fundiário).

MASTER PLAN

ZONA ANTIGA DE PORTIMÃO

Estratégia para uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática



PRESSUPOSTOS PARA A CRIAÇÃO DA SOCIEDADE DE GESTÃO URBANA

Nesta óptica, achou-se essencial a definição de uma ESTRATÉGIA DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL vocacionada para a Reabilitação e Gestão Urbana que fosse:

1º ORIENTADOR

(delimitação de objectivos a atingir e de um modelo espacial de referência)

2º ESTRATÉGICO

(distinguindo o essencial do secundário, identificando os agentes a envolver, perspectivando meios e políticas)

3º REGULADOR

(funcionando como regulamento administrativo e de gestão)

4º OPERATIVO

(mobilizando meios jurídicos, técnicos e financeiros para a sua própria execução).

MASTER PLAN

ZONA ANTIGA DE PORTIMÃO

Estratégia para uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática



A ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA - DELIMITAÇÃO

De acordo com o novo regime (Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro) são dois os tipos de operação de Reabilitação Urbana :

- a) **Operação de reabilitação urbana simples:** dirigindo-se sobretudo à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respectiva execução;
- b) **Operação de reabilitação urbana sistemática:** intervenção integrada de uma área para a reabilitação do edificado e para a qualificação das infra-estruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização colectiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público.

Será no âmbito de uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática que se irá basear toda a metodologia de trabalho.

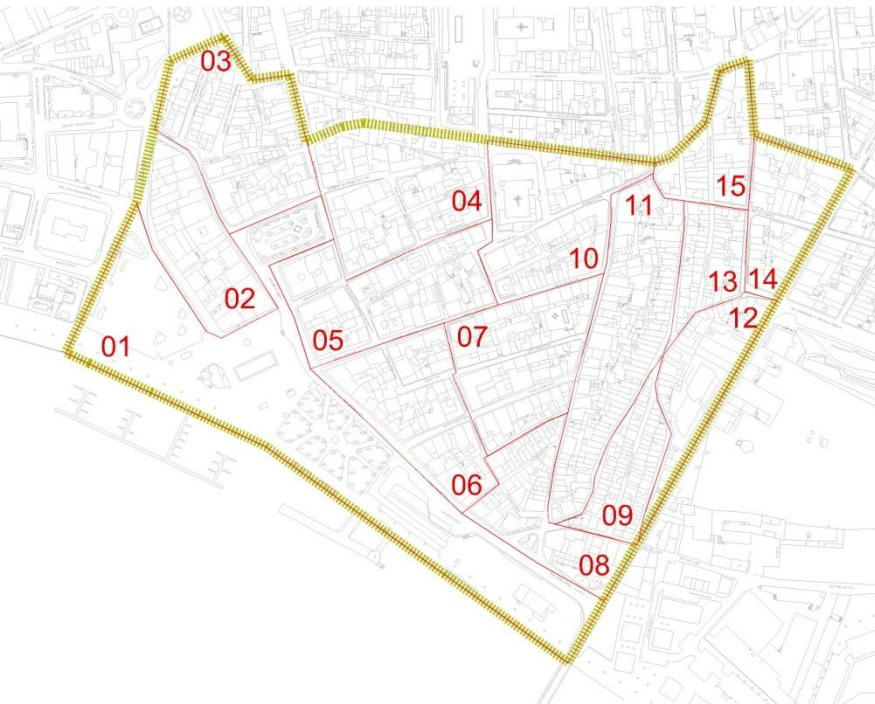
MASTER PLAN

ZONA ANTIGA DE PORTIMÃO

Estratégia para uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática



A ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA - DELIMITAÇÃO



Pela emergência imposta pelo mercado globalizado, a pretensão de criar uma **Área de Reabilitação Urbana para a Zona Antiga de Portimão** surge da necessidade urgente de valorizar a acessibilidade e o simbolismo deste local, de grande importância histórica e cultural, contrariando as discontinuidades e os limites internos ao crescimento e à expansão económica, acompanhando a consolidação do desenvolvimento sustentável e integrado.

ÁREA TOTAL DE INTERVENÇÃO → 17 ha

N.º TOTAL DE EDIFÍCIOS → 726

MASTER PLAN

ZONA ANTIGA DE PORTIMÃO

Estratégia para uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática



A ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA – O PROGRAMA ESTRATÉGICO

➔ -identificação dos edifícios a reabilitar, o seu estado de conservação e a extensão das intervenções neles previstas;

➔ -identificação dos respectivos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos, ou mencionar, se for o caso, que os mesmos são desconhecidos (de todos os edifícios localizados na ARU).

➔ -definição e calendarização das várias acções de reabilitação urbana a adoptar no âmbito da unidade de intervenção, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objecto os edifícios, as infra-estruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização colectiva e as actividades económicas;

➔ - fundamentos subjacentes à ponderação dos diversos interesses públicos e privados relevantes.

MASTER PLAN

ZONA ANTIGA DE PORTIMÃO

Estratégia para uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática



A ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA – O PROGRAMA ESTRATÉGICO

- ➔ - Apresentar as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de reabilitação urbana;
- ➔ - Estabelecer o prazo de execução da operação de reabilitação urbana;
- ➔ - Definir as prioridades e especificar os objectivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;
- ➔ - Estabelecer o programa da operação de reabilitação urbana, identificando as acções estruturantes de reabilitação urbana a adoptar, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objecto os edifícios, as infra-estruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização colectiva, e as actividades económicas;
- ➔ - Determinar o modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respectiva operação de reabilitação urbana;
- ➔ - Apresentar um quadro de apoios e incentivos às acções de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das acções de reabilitação;

MASTER PLAN

ZONA ANTIGA DE PORTIMÃO

Estratégia para uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática



A ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA – O PROGRAMA ESTRATÉGICO

- ➔ - Definir o programa de investimento público onde se discriminem as acções de iniciativa pública necessárias ao desenvolvimento da operação;
- ➔ - Definir o programa de financiamento da operação de reabilitação urbana, o qual deve incluir uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento;
- ➔ - Identificar, caso não seja o município a assumir directamente as funções de entidade gestora da área de reabilitação urbana, quais os poderes que são delegados na entidade gestora, juntando cópia do acto de delegação praticado pelo respectivo órgão delegante, bem como, quando as funções de entidade gestora sejam assumidas por uma sociedade de reabilitação urbana, quais os poderes que não se presumem delegados.
- ➔ - Especificar o regime de execução da operação de reabilitação urbana.

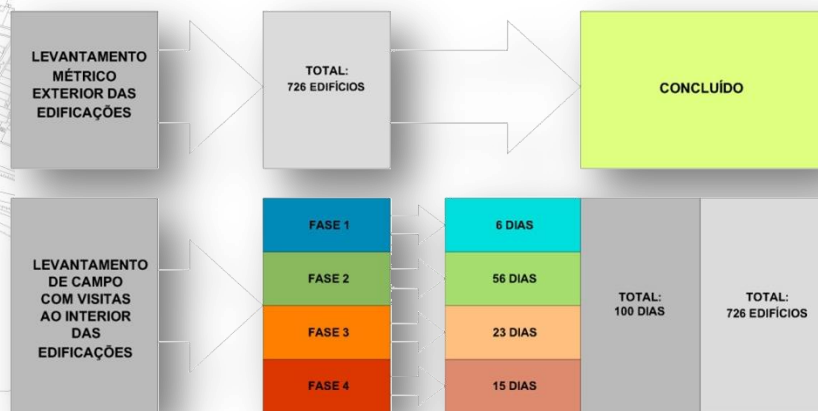
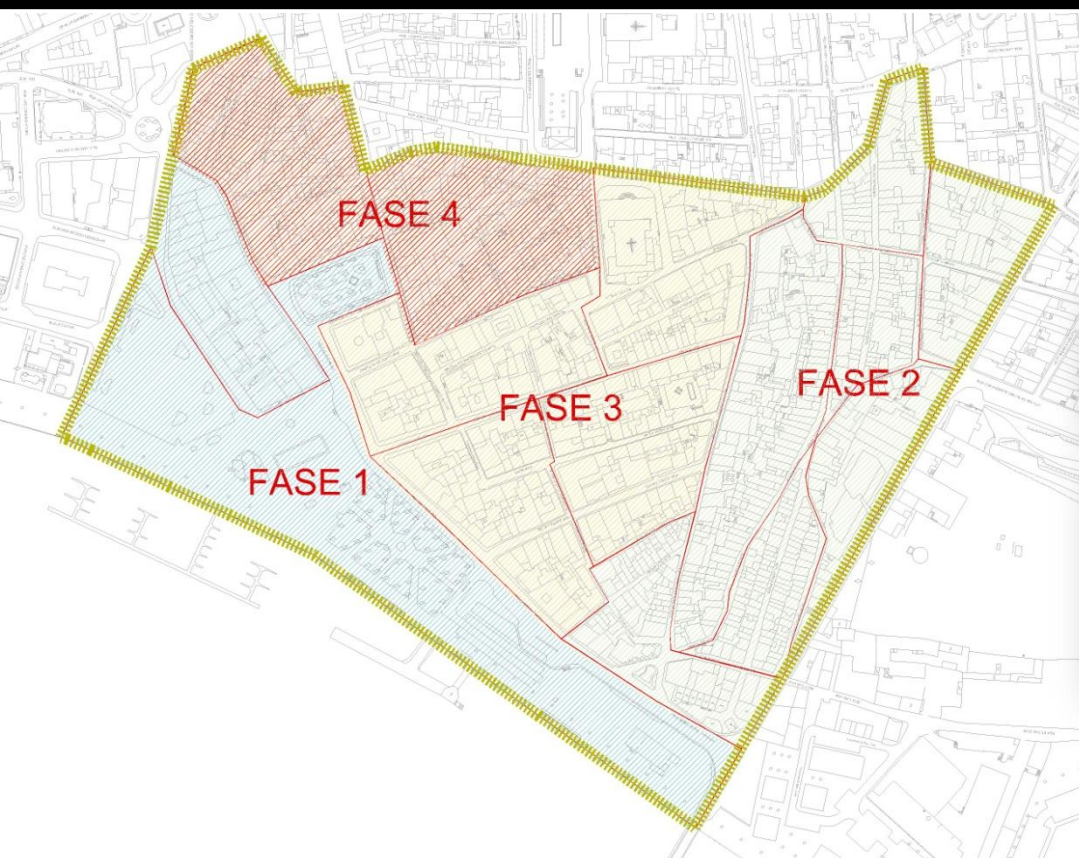
MASTER PLAN

ZONA ANTIGA DE PORTIMÃO

Estratégia para uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática



A ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA – LEVANTAMENTO INTERIOR



INÍCIO: **OUTUBRO 2011**

CONCLUSÃO DAS VISTORIAS A 726 EDIFÍCIOS: **MARÇO 2012**

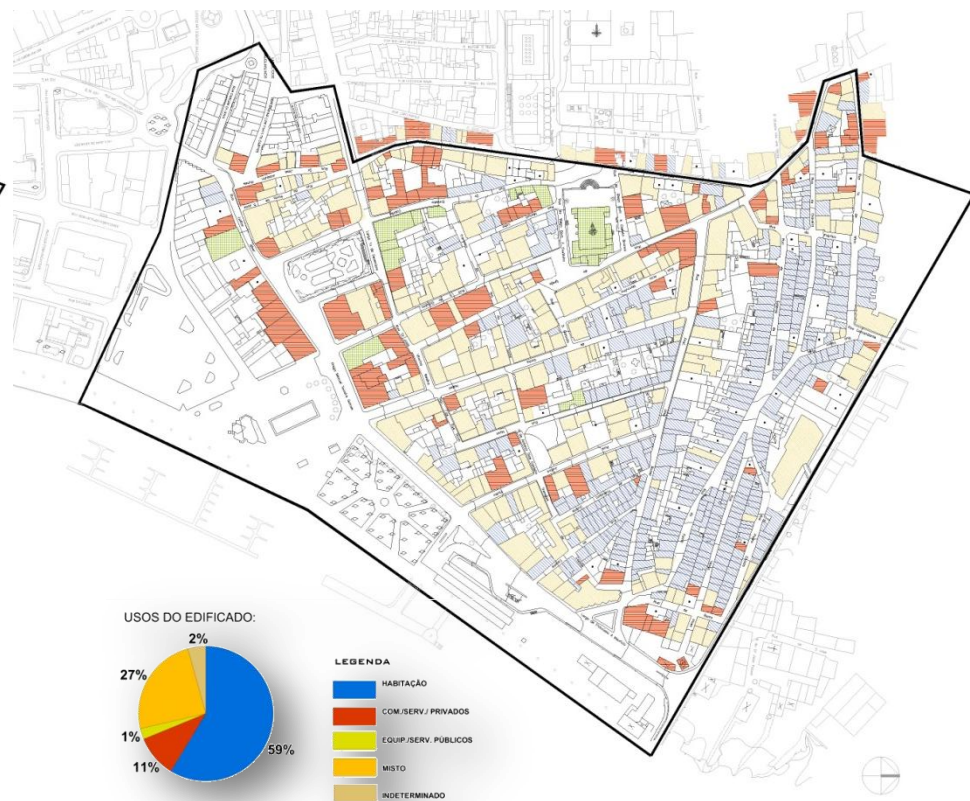
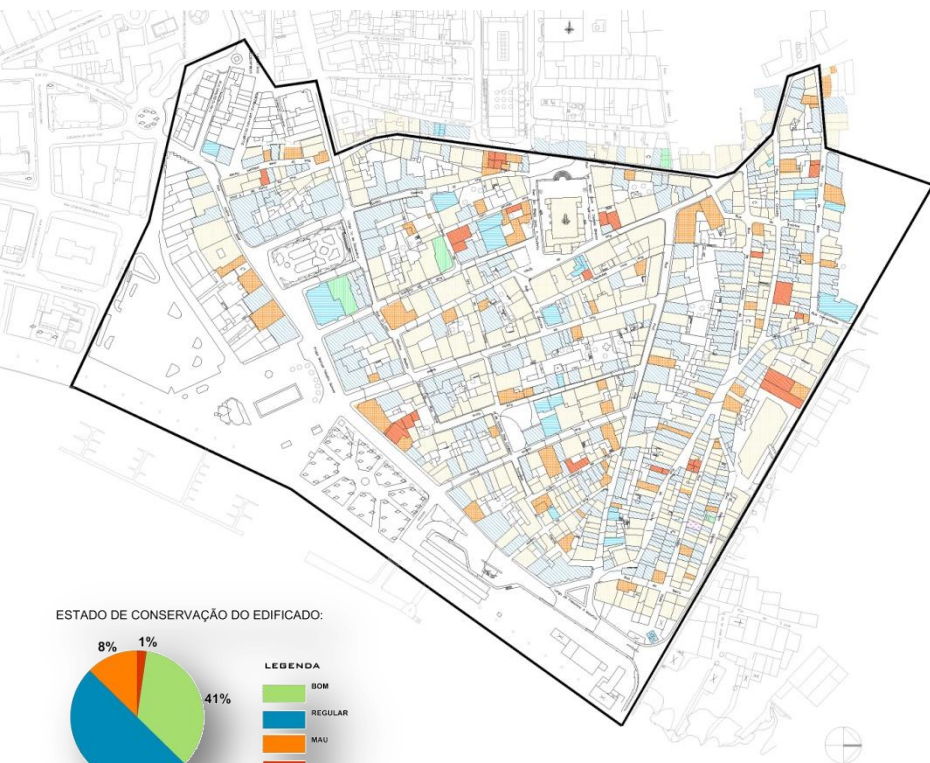
MASTER PLAN

ZONA ANTIGA DE PORTIMÃO

Estratégia para uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática



A ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA – LEVANTAMENTO EXTERIOR



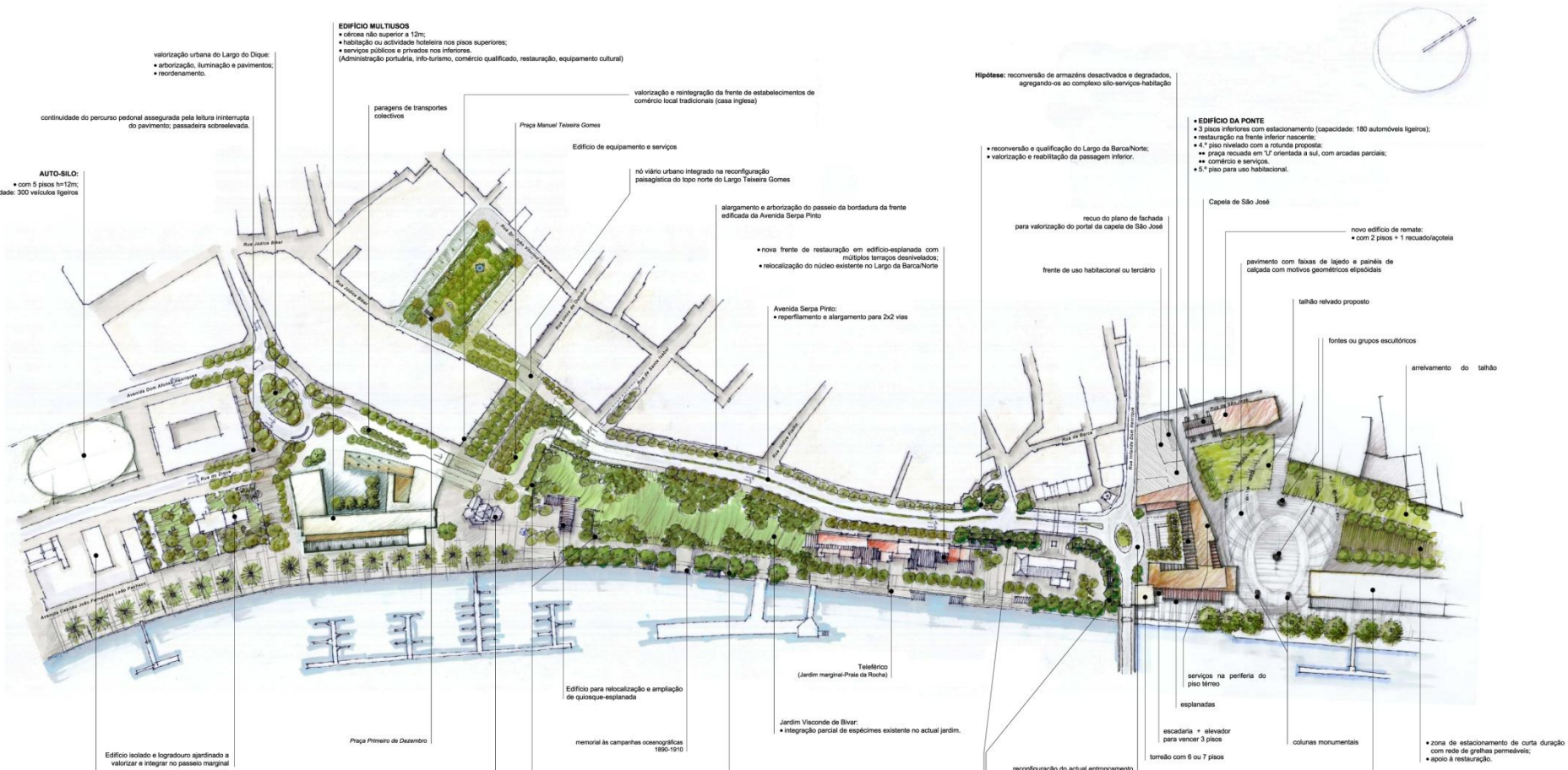
MASTER PLAN

ZONA ANTIGA DE PORTIMÃO

Estratégia para uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática



A ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA – PASSEIO MARGINAL



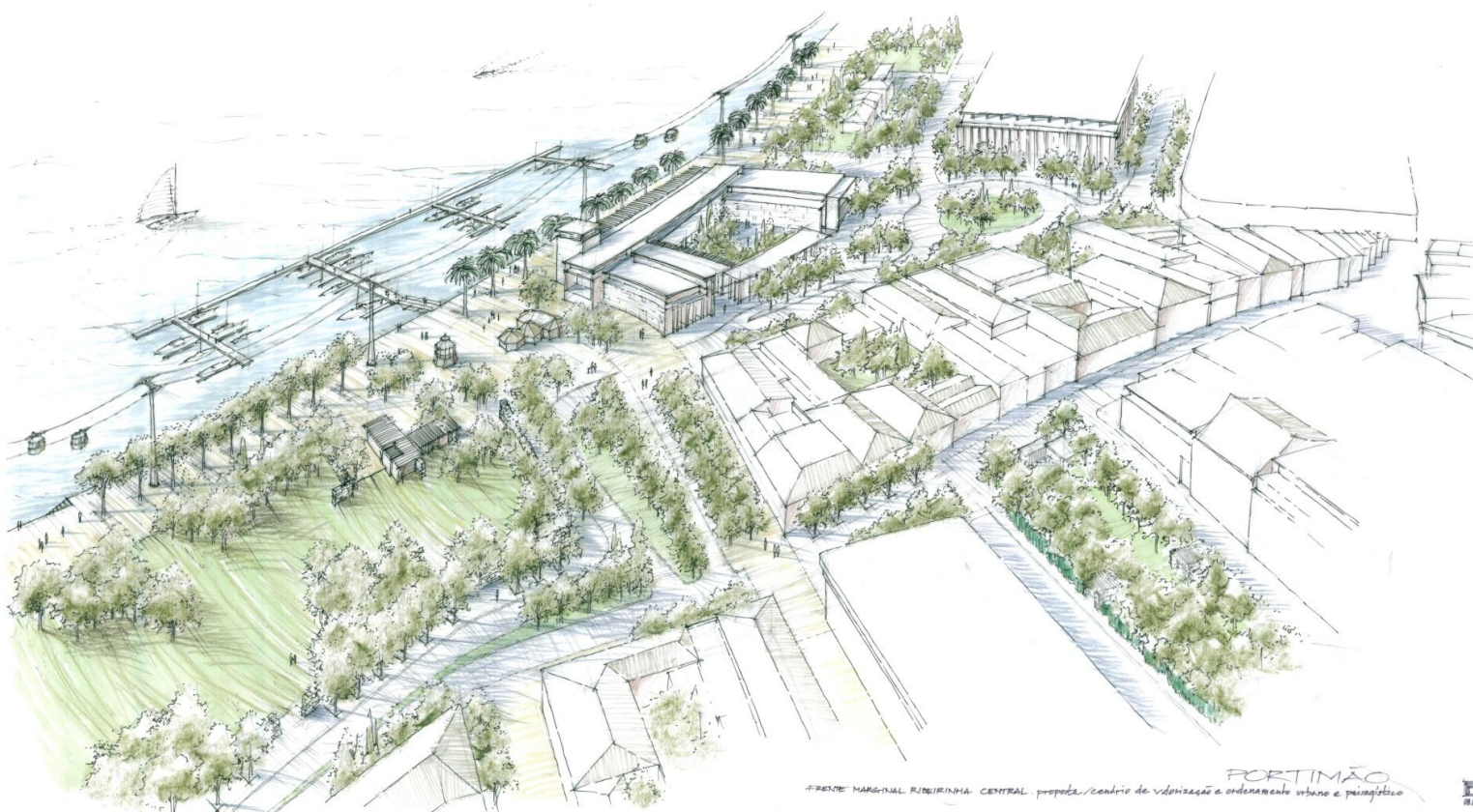
MASTER PLAN

ZONA ANTIGA DE PORTIMÃO

Estratégia para uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática



A ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA – FRENTE RIBEIRINHA - CENTRAL



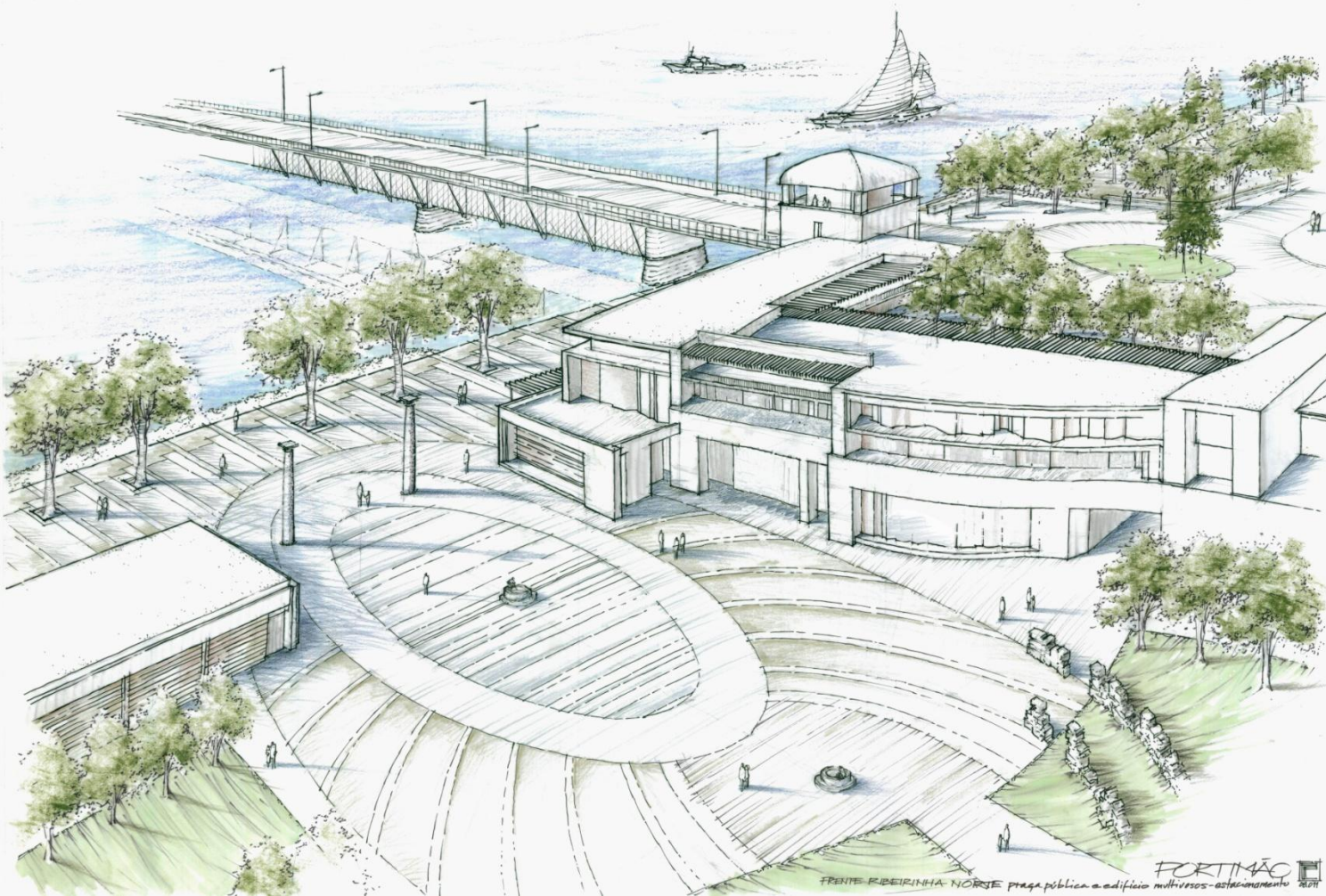
MASTER PLAN

ZONA ANTIGA DE PORTIMÃO

Estratégia para uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática



A ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA – FRENTE RIBEIRINHA - NORTE



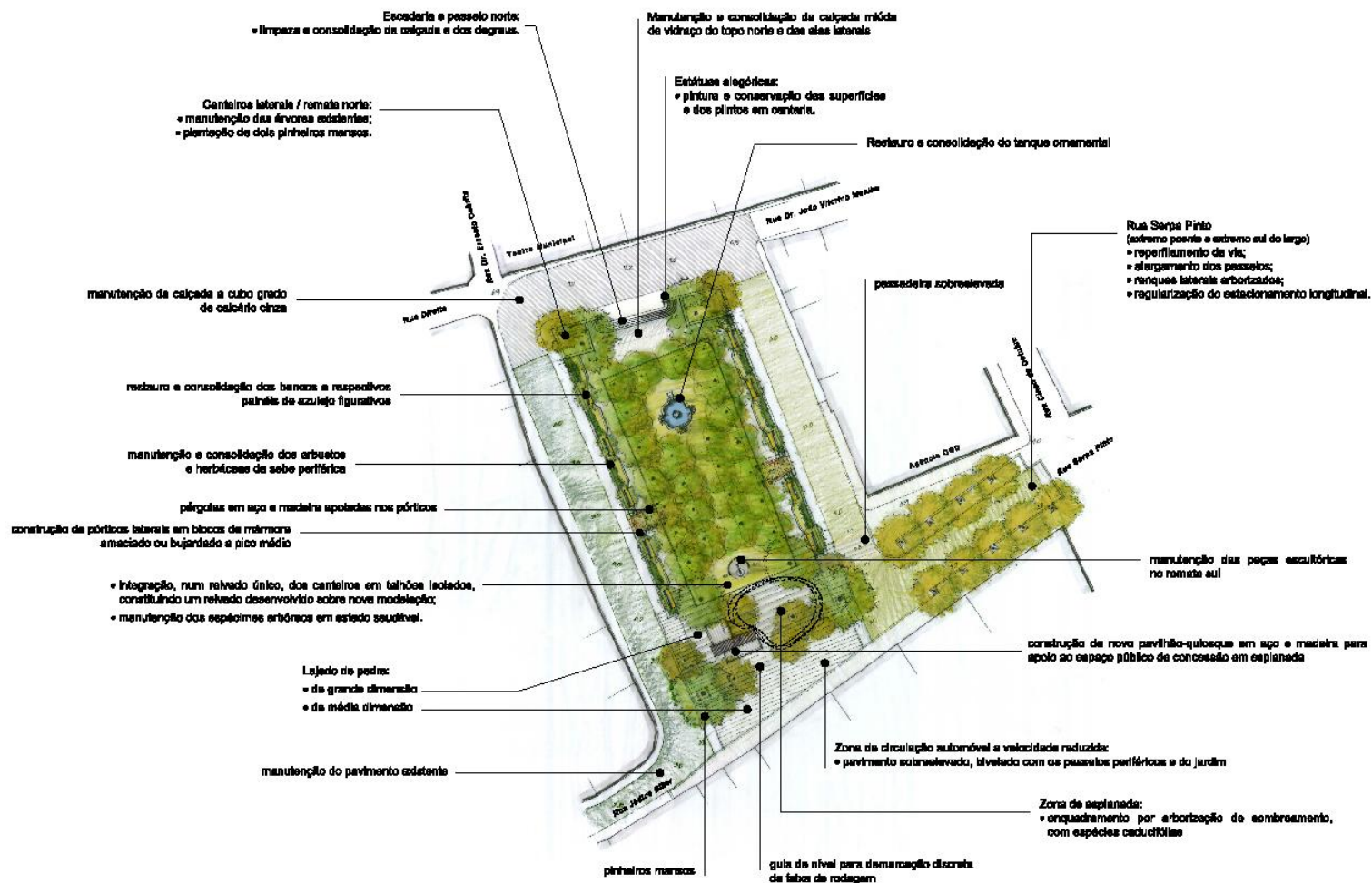
MASTER PLAN

ZONA ANTIGA DE PORTIMÃO

Estratégia para uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática



A ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA – LARGO 1º DE DEZEMBRO



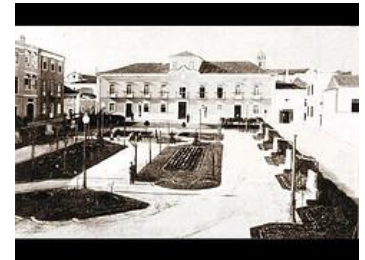
MASTER PLAN

ZONA ANTIGA DE PORTIMÃO

Estratégia para uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática



A ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA – LARGO 1º DE DEZEMBRO



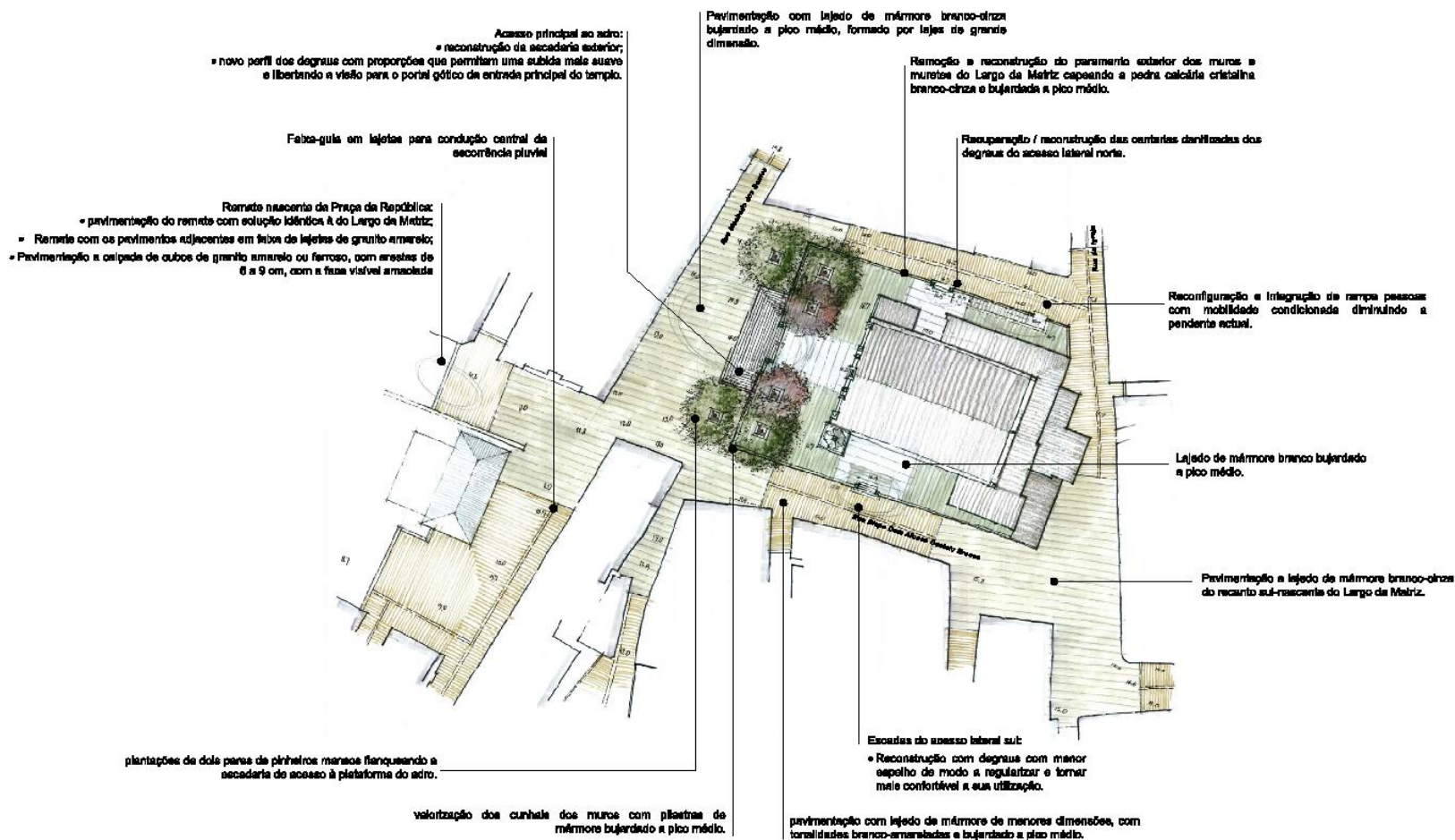
MASTER PLAN

ZONA ANTIGA DE PORTIMÃO

Estratégia para uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática



A ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA – LARGO DA IGREJA MATRIZ



MASTER PLAN

ZONA ANTIGA DE PORTIMÃO

Estratégia para uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática



A ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA – LARGO DA IGREJA MATRIZ



MASTER PLAN

ZONA ANTIGA DE PORTIMÃO

Estratégia para uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática



A ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA – QUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO



MASTER PLAN

ZONA ANTIGA DE PORTIMÃO

Estratégia para uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática



COMO SE PAGA E QUEM PAGA?

**NÍVEIS DE
FINANCIAMENTO
E
SUSTENTABILIDADE
FINANCEIRA DAS
OPERAÇÕES**



MASTER PLAN

ZONA ANTIGA DE PORTIMÃO

Estratégia para uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática



PRINCÍPIOS GERAIS DE SUSTENTABILIDADE ECONÓMICO-FINANCEIRA DAS ACÇÕES DE REABILITAÇÃO

A intervenção adoptada para a **ARU assenta num pressuposto de sustentabilidade financeira endógena.**

Nesses termos, a intervenção de reabilitação/regeneração urbana proposta **deverá ser financiada por fluxos financeiros susceptíveis de extracção na própria ARU, não devendo depender da acção de qualquer fluxo de financiamento público, pelo menos no sentido tradicional do termo.**

Assim, quando falamos em reabilitação há que ter em conta a conjugação de duas valências essenciais que assentam, por si só, em dois pressupostos:

1.º- Uma lógica de recuperação do espaço urbano e desenvolvimento social (reabilitação integrada)

2.º- Uma lógica de geração de lucros essenciais para a auto-sustentação do projecto e para a remuneração dos capitais investidos (reabilitação auto-sustentada)



MASTER PLAN

ZONA ANTIGA DE PORTIMÃO

Estratégia para uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática



PLANEAMENTO ESTRATÉGICO

Vertente da Gestão Urbana do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

- Elaboração de Masterplans para a orientação da revisão do PDM.
- Promoção de atonicidade no mercado imobiliário;
- Promoção de fluidez no mercado imobiliário,
- Eliminação de barreiras à entrada e eliminação de custos de contexto;
- Desenvolvimento de política de solos de execução do PDM visando a socialização de mais-valias urbanísticas e a interiorização de custos reflexos.
- Centralização da política de habitação social;
- Centralização dos fundos públicos de apoio à reabilitação e regeneração urbana (fundos nacionais, e.g., lei do arrendamento, e fundos comunitários).
- Desenvolvimento de acções tendo em vista a recepção dos futuros serviços descentralizados da Administração Central e potenciar as vantagens decorrentes de um eventual movimento de regionalização administrativa.
- Desenvolvimento de acções de promoção do concelho, na área turística das valências funcionais tradicionais

MASTER PLAN

ZONA ANTIGA DE PORTIMÃO

Estratégia para uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática



FUNÇÃO REGULADORA E CORRECTORA DO MERCADO IMIBILIÁRIO

- a realização de um Observatório de Preços Fundiários e Imobiliários, que informe os agentes económicos, de forma completa e não distorcida, dos valores efectivos dos imóveis em causa, suprimindo a informação assimétrica nesse mercado;
- Criação de um Inventário Imobiliário com informação relativamente à área disponível para urbanização;
- a constituição de uma Bolsa Fundiária, que, utilizando as possibilidades decorrentes do novo regime do Sector Empresarial Local, permita a oferta de imóveis a preços sustentados, reduzindo a margem especulativa geral;
- desenvolvimento de uma política de gestão fundiária englobando os sujeitos privados proprietários de solos em zonas de desenvolvimento urbanístico, congregando consensos e desenvolvendo práticas contratuais conciliatórias no sentido do desenvolvimento integrado de das áreas em causa;
- o desenvolvimento de estudos que permitam a correcção dos critérios de tributação em sede de IMI nas áreas abrangidas;

MASTER PLAN

ZONA ANTIGA DE PORTIMÃO

Estratégia para uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática



FORNECIMENTO DE UTILIDADES DE SUPORTE URBANÍSTICO

- a **angariação dos meios financeiros necessários à renovação urbana dos espaços públicos** e o fornecimento otimizado de melhores infra-estruturas;

-o **desenvolvimento de um programa de apoio à promoção imobiliária e à reabilitação privada**, no âmbito de uma acção geral de informação/formação tendo em vista a promoção e o apoio às acções privadas de reabilitação urbana.

-**desenvolvimento de modelos de subsidiação selectiva em benefício dos cidadãos mais desfavorecidos** de utilidades de interesse geral;

-**desenvolvimento otimizado de soluções de infra-estruturação** e de prestação de serviços de interesse geral.

- **criação de um modelo espacial de investimento público autárquico e das suas consequências ao nível da valorização fundiária** com a correspondente adaptação dos quocientes de localização do IMI;

- **definição de um modelo de informação e legitimação dos investimentos e acções fundiárias** de forma a que os cidadãos do concelho sejam informados das acções realizadas e do produto da aplicação das verbas decorrentes dos Impostos sobre o Património cobrados;

- **desenvolvimento de um novo regulamento de taxas municipais** adequado às novas exigências legais em vigor desde Janeiro de 2007;

-**criação de um modelo espacial de investimento público autárquico e definição concreta e precisa de encargos presentes e futuros:** com a definição de um modelo de informação e legitimação dos investimentos e acções fundiárias de forma a que os cidadãos do concelho sejam informados das acções realizadas e do produto da aplicação das verbas decorrentes das taxas cobradas.

MASTER PLAN

ZONA ANTIGA DE PORTIMÃO

Estratégia para uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática



EQUIDADE DE JUSTIÇA NA DEFINIÇÃO DAS OPÇÕES DE PLANEAMENTO URBANO

- implementação de um Sistema de Perequação Fundiária através da realização/angariação de mais-valias fundiárias resultantes de opções do Plano Urbanístico com a compensação das áreas mais desfavorecidas em sede de capacidade edificatória.

MASTER PLAN

ZONA ANTIGA DE PORTIMÃO

Estratégia para uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática



NÍVEIS DE FINANCIAMENTO

PROGRAMA ESTRATÉGICO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

PRIMEIRO NÍVEL DE FINANCIAMENTO – Acção Privada – Proprietários dos Imóveis

Será exigido um esforço financeiro na reabilitação dos imóveis por parte dos seus proprietários – mas que face ao levantamento sócio-económico efectuado – não poderá aproximar-se do valor de mercado, dado que o tecido social tem fraca capacidade financeira. Neste caso será necessária a comparticipação financeira de uma entidade operacional pública.

SEGUNDO NÍVEL DE FINANCIAMENTO – Fundos provenientes da Promoção Imobiliária (dos proprietários actuais ou de parceiros) – Acção Mista – Parcerias Público-Privadas

Neste nível, para além do papel regulador e orientador, a acção pública deverá fomentar a criação das parcerias (por via da Portimão Urbis - SGRU), tendo em vista a canalização dos investimentos e a convergência de interesses, nos diversos sectores de actividade económica.

MASTER PLAN

ZONA ANTIGA DE PORTIMÃO

Estratégia para uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática



NÍVEIS DE FINANCIAMENTO

TERCEIRO NÍVEL DE FINANCIAMENTO – Acção Pública – Instrumentos de Financiamento Público Inovadores

- i) Financiamento dos Espaços Públicos e das Infra-Estruturas Essenciais por via da Transferência de Fundos provenientes das Taxas Urbanísticas incidentes sobre construção nova
- ii) Utilização de Mecanismos Perequativos na Compensação dos Proprietários de Imóveis situados nas Áreas de Reabilitação Urbana
- iii) Entidade Autónoma de Gestão
- iv) Catalização de Apoios Públicos – Fundos Municipais e Fundos Nacionais (IHRU)
- v) Conclusões quanto ao custo de obra

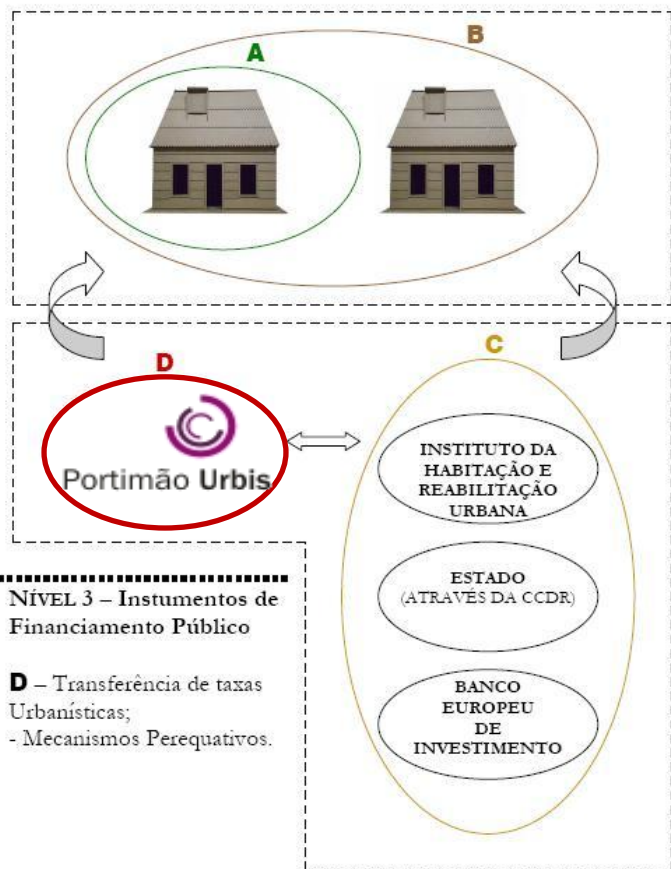
MASTER PLAN

ZONA ANTIGA DE PORTIMÃO

Estratégia para uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática



PROGRAMA ESTRATÉGICO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA



NÍVEL 3 – Instrumentos de Financiamento Público

D – Transferência de taxas Urbanísticas;
- Mecanismos Perequativos.

NÍVEL 1 – Proprietários dos Imóveis

A – Acção de reabilitação individual

B – Acção de reabilitação colectiva
(associação de proprietários)

NÍVEL 2 – Fundos provenientes da Promoção Imobiliária

C – Acção de reabilitação colectiva
(associação de proprietários)

POLÍTICA DE FINANCIAMENTO

Neste âmbito, deverá ser adoptado uma de duas hipóteses: um **modelo misto de financiamento da operação**, quer com a intervenção de um promotor com competência da regulação do mercado imobiliário ou através da **criação de Parcerias Público-Privadas (PPP's)**, sendo o último, um sistema reformista de coordenação entre os sectores públicos e privados para a promoção e desenvolvimento de projectos de reabilitação urbana.



A “CANDIDATURA” PARA A ZONA ANTIGA DE PORTIMÃO

CARACTERÍSTICAS DA “CANDIDATURA”:

- Criado um Mecanismo de Engenharia Financeira CE/BEI/CEB ✓
- Gera retorno positivo ✓
- Insere-se num plano integrado de desenvolvimento urbano sustentável ✓
- Cumpre a necessidade de co-financiamento a nível do FDU, veículo financeiro ou projecto ✓
- Cumpre a necessidade de respeitar os critérios de elegibilidade FEDER... ✓

MASTER PLAN

ZONA ANTIGA DE PORTIMÃO

Estratégia para uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática



A “CANDIDATURA” PARA A ZONA ANTIGA DE PORTIMÃO

JESSICA
Holding Fund Portugal

“As **entidades públicas**, nomeadamente Municípios, estarão envolvidos especialmente ao nível do projecto urbano.

Agregadores

Facilitadores

Contribuidores em Activos

O **sector privado** estará presente ao nível do:

- Projecto urbano, como investidor ou promotor de projectos de regeneração urbana financiados pelo FDU;
- FDU, como gestor ou co-investidor juntamente com entidades públicas, tornando-se um parceiro na aplicação da iniciativa JESSICA.”

“Os projectos Urbanos, onde seja possível, irão procurar co-financiamento de bancos comerciais ou outros agentes privados que actuem como co-investidores a nível do projecto ou do FDU.” in Holding Fund Handbook, Novembro de 2010,

BEI/Comissão Europeia

MASTER PLAN

ZONA ANTIGA DE PORTIMÃO

Estratégia para uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática



A “CANDIDATURA” PARA A ZONA ANTIGA DE PORTIMÃO

JESSICA
Holding Fund Portugal

CARACTERÍSTICAS DOS PROJECTOS A APOIAR:

Projectos elegíveis para subsídios

Risco elevado, procura fraca e pouca viabilidade financeira

Taxa externa de rentabilidade (macro) mais importante que o TIR financeiro do projecto

Projectos promovendo desenvolvimento social e económico

Falta de interesse do mercado

Projectos elegíveis para JESSICA

Perfil de risco pouco nítido

Necessidade de financiamento a longo prazo (empréstimo/capital)

Necessidade de mais seguros e garantias

O retorno do projecto não satisfaz as exigências dos promotores no mercado

Importância de ambos TIR e Impacto socio-económico

Projectos viáveis no mercado

Perfil de risco bem definido

Necessidade de satisfazer as condições de financiamento do mercado

Retornos dos projectos em linha com o perfil de risco assumido e com as exigências de rentabilidade dos investidores privados

Prioridade da TIR

MASTER PLAN

ZONA ANTIGA DE PORTIMÃO

Estratégia para uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática

AGRADECEMOS A VOSSA ATENÇÃO

