



Projecto de Tesis
MASTER UNIVERSITARIO
EN GESTIÓN Y
VALORACIÓN URBANA

LUIS NETO

Ingeniero Civil

luisneto@student.dec.uc.pt



OS IMPACTES DAS SOCIEDADES DE REABILITAÇÃO
URBANA NOS PROCESSOS DE REVITALIZAÇÃO DE
CENTROS URBANOS

o caso da SRU Porto Vivo



Director de la tesis: Malcolm Burns, Doctor Planner.



OS IMPACTES DAS SOCIEDADES DE REABILITAÇÃO URBANA NOS PROCESSOS DE REVITALIZAÇÃO DE CENTROS URBANOS *o caso da SRU Porto Vivo*



Decadencia de los
Centros Urbanos

Conceptos y
definiciones

Revitalización de
Centros Urbanos

SRU Porto Vivo

Objetivos

Hipotesis

Estructura
de la tesis

Metodologia

Calendario

Bibliografía

Desde la década de los 50, las ciudades experimentaran mudanzas consecutivas que llevaran al declino de sus centros.

CAUSAS:

Grandes superficies comerciales

Vivienda más barata y de mejor
calidad en la periferia

Espacios públicos descuidados

Tipologías de vivienda
inadecuadas

Aumento del uso del coche

Congelación de las rentas

EFECTOS:

Migración hacia la periferia

Tiendas y viviendas abandonadas

Congestión, ruido, polución del
aire

Edificios degradados
(infravivienda)

Criminalidad

Estructura social pobre y
envejecida



OS IMPACTES DAS SOCIEDADES DE REABILITAÇÃO URBANA NOS PROCESSOS DE REVITALIZAÇÃO DE CENTROS URBANOS *o caso da SRU Porto Vivo*



Decadencia de los
Centros Urbanos

Conceptos y
definiciones

Revitalización de
Centros Urbanos

SRU Porto Vivo

Objetivos

Hipotesis

Estructura
de la tesis

Metodologia

Calendario

Bibliografía

"Los centros urbanos son ricos en polos culturales, edificios notables y espacios públicos atrayentes que pueden ser atractores económicos y sociales."

Anne Power (2001)

- Mezcla de usos
- Altas densidades
- Edificios y espacios públicos
- Trabajo
- Comercio
- Residencia
- Ocio

Muchas veces coincidente con un centro histórico y considerado como identidad global de la ciudad/metrópoli.



OS IMPACTES DAS SOCIEDADES DE REABILITAÇÃO URBANA NOS PROCESSOS DE REVITALIZAÇÃO DE CENTROS URBANOS *o caso da SRU Porto Vivo*



Decadencia de los
Centros Urbanos

Conceptos y
definiciones

Revitalización de
Centros Urbanos

SRU Porto Vivo

Objetivos

Hipotesis

Estructura
de la tesis

Metodologia

Calendario

Bibliografía

Regeneración? Renovación? Rehabilitación? Recualificación?

Revitalización de los Centros Urbanos

Traer de vuelta la vida a los centros urbanos.

"(...) visión y acción comprehensiva e integrada que leva a la resolución de problemas urbanos y que busca una solución duradera para las condiciones económicas, físicas, sociales y ambientales de una área que fue objeto de una mudanza."

Peter Roberts (2000)



Decadencia de los
Centros Urbanos

Conceptos y
definiciones

Revitalización de
Centros Urbanos

SRU Porto Vivo

Objetivos

Hipotesis

Estructura
de la tesis

Metodologia

Calendario

Bibliografía

Revitalización de Centros Urbanos en Europa

Entidades públicas → Developers
Asumen los riesgos a corto plazo

Unión Europea → Desarrollo Sostenible
Financiación de proyectos de revitalización



Decadencia de los
Centros Urbanos

Conceptos y
definiciones

Revitalización de
Centros Urbanos

SRU Porto Vivo

Objetivos

Hipotesis

Estructura
de la tesis

Metodologia

Calendario

Bibliografía

Revitalización de Centros Urbanos en Europa

Mejora en las dinámicas sociales y económicas

Rentabilidad para los inversores

Defensa activa del patrimonio inmobiliario

Casos de: Liverpool Vision

Foment de Ciutat Vella



Decadencia de los
Centros Urbanos

Conceptos y
definiciones

Revitalización de
Centros Urbanos

SRU Porto Vivo

Objetivos

Hipotesis

Estructura
de la tesis

Metodologia

Calendario

Bibliografía

Revitalización de Centros Urbanos en Portugal

Algunas iniciativas estatales y municipales de revitalización desde la década de 80

GTLs, CRUARB, POLIS, RECRUA, REHABITA, SOLARH

Decreto Ley 104/2004

Régimen jurídico excepcional de revitalización de centros históricos

La rehabilitación de los edificios es deber de sus propietarios

Dentro de los poderes públicos, la responsabilidad de la revitalización urbana es de los municipios

Creación de las Sociedades de Rehabilitación Urbana

- Empresas municipales de capitales públicos mixtos con objeto social
- Área de intervención y gestión definida por el municipio
- Poderes de autoridad y de policía administrativa (expropiación, licenciamiento, fiscalización)
- Todos los procesos de la revitalización están sujetos a su control



OS IMPACTES DAS SOCIEDADES DE REABILITAÇÃO URBANA NOS PROCESSOS DE REVITALIZAÇÃO DE CENTROS URBANOS *o caso da SRU Porto Vivo*



Decadencia de los
Centros Urbanos

Conceptos y
definiciones

Revitalización de
Centros Urbanos

SRU Porto Vivo

Objetivos

Hipotesis

Estructura
de la tesis

Metodologia

Calendario

Bibliografía

Sociedade de Reabilitação Urbana, Porto Vivo

Constituida en Noviembre de 2004

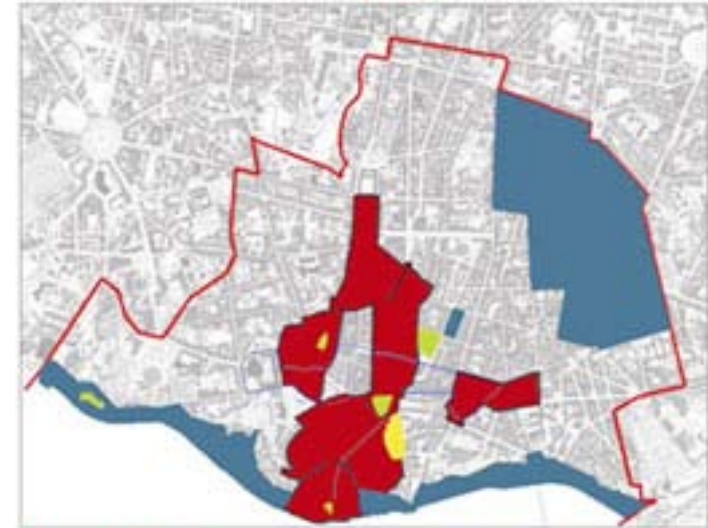
Capital: 60% estado, 40% municipio

Zona de Intervención Prioritaria
(500ha)

5 acciones estratégicas

6 áreas prioritarias

5 manzanas modelos



Areas de intervenção prioritária Quarteirões Piloto Areas de Acção Especial

Cinco vectores de actuación para la SRU:

- Re-vivienda
- Desarrollo y promoción del negocio en la Baixa de Porto
- Revitalización del comercio
- Dinamización del turismo, cultura e ocio.
- Cualificación del dominio público



OS IMPACTES DAS SOCIEDADES DE REABILITAÇÃO URBANA NOS PROCESSOS DE REVITALIZAÇÃO DE CENTROS URBANOS *o caso da SRU Porto Vivo*



Decadencia de los
Centros Urbanos

Conceptos y
definiciones

Revitalización de
Centros Urbanos

SRU Porto Vivo

Objetivos

Hipotesis

Estructura
de la tesis

Metodologia

Calendario

Bibliografía

Evaluar los impactes generados por la SRU de Porto en los procesos de revitalización urbana del centro histórico de la ciudad, medir su performance y verificar si los objetivos de la SRU y los estipulados en la ley de 2004 son atingidos.



Decadencia de los
Centros Urbanos

Conceptos y
definiciones

Revitalización de
Centros Urbanos

SRU Porto Vivo

Objetivos

Hipotesis

Estructura
de la tesis

Metodologia

Calendario

Bibliografía

Objetivos Específicos

- Definir el concepto de revitalización urbana a utilizar, teniendo por base algunos consensos establecidos en el medio académico y en la legislación.
- Identificar que tipo de impactes son generados por la revitalización urbana y cuales son sus objetivos.
- Comprender la importancia de la revitalización urbana y de la preservación de los centros históricos.
- Compilar información sobre revitalización de centros históricos en Europa.



Decadencia de los
Centros Urbanos

Conceptos y
definiciones

Revitalización de
Centros Urbanos

SRU Porto Vivo

Objetivos

Hipotesis

Estructura
de la tesis

Metodologia

Calendario

Bibliografía

Objetivos Específicos

- Hacer una revisión de la historia de la revitalización urbana de Portugal, teniendo especial atención a los desarrollos verificados en la ciudad de Porto.
- Evaluar la situación de los centros históricos portugueses, una vez más enfocando el caso de Porto, de modo a percibir en que circunstancias y con que propósitos surge el Decreto-Ley 104/2004, régimen jurídico de las SRUs.
- Percibir en que moldes opera la SRU Porto Vivo, sus medios de financiamiento, de intervención y de gestión de su zona de actuación.



OS IMPACTES DAS SOCIEDADES DE REABILITAÇÃO URBANA NOS PROCESSOS DE REVITALIZAÇÃO DE CENTROS URBANOS *o caso da SRU Porto Vivo*



Decadencia de los
Centros Urbanos

Conceptos y
definiciones

Revitalización de
Centros Urbanos

SRU Porto Vivo

Objetivos

Hipotesis

Estructura
de la tesis

Metodologia

Calendario

Bibliografía

El actual régimen jurídico y las Sociedades de Rehabilitación Urbana son instrumentos facilitadores de la revitalización en los centros históricos.

El cambio hacia un esquema más regulado e intervencionista por parte de la administración aumenta la confianza e integración de los propietarios, inversores y los demás agentes envueltos en los procesos de regeneración.



OS IMPACTES DAS SOCIEDADES DE REABILITAÇÃO URBANA NOS PROCESSOS DE REVITALIZAÇÃO DE CENTROS URBANOS *o caso da SRU Porto Vivo*



Decadencia de los
Centros Urbanos

Conceptos y
definiciones

Revitalización de
Centros Urbanos

SRU Porto Vivo

Objetivos

Hipotesis

Estructura
de la tesis

Metodologia

Calendario

Bibliografía

Análisis conceptual

- Que es la revitalización urbana? Conceptos y definiciones
- Que impactes tiene la revitalización en una ciudad?
- Problemática o justificación del tema: situación de los centros urbanos
- Revitalización de Centros Históricos
- Estudios de caso europeos

Estúdio de caso

- Historia de la revitalización urbana en Portugal
- Historia de la ciudad de Porto
- Análisis retrospectiva de la revitalización urbana en Porto
- Situación de la ciudad de Porto



OS IMPACTES DAS SOCIEDADES DE REABILITAÇÃO URBANA NOS PROCESSOS DE REVITALIZAÇÃO DE CENTROS URBANOS *o caso da SRU Porto Vivo*



Decadencia de los
Centros Urbanos

Conceptos y
definiciones

Revitalización de
Centros Urbanos

SRU Porto Vivo

Objetivos

Hipotesis

Estructura
de la tesis

Metodologia

Calendario

Bibliografía

Marco institucional

- Estudio estratégico de 2002
- Decreto-Ley 104/2004
- La Sociedad de Rehabilitación Urbana, Porto Vivo

Análisis de impactes

- Índice de vitalidad
- Análisis de indicadores administrativos
- Entrevistas

Conclusiones



OS IMPACTES DAS SOCIEDADES DE REABILITAÇÃO URBANA NOS PROCESSOS DE REVITALIZAÇÃO DE CENTROS URBANOS *o caso da SRU Porto Vivo*



Decadencia de los
Centros Urbanos

Conceptos y
definiciones

Revitalización de
Centros Urbanos

SRU Porto Vivo

Objetivos

Hipotesis

Estructura
de la tesis

Metodologia

Calendario

Bibliografía

Identificar que tipo de estructuras institucionales son las SRUs, que medios operacionales tienen disponibles, como son financiadas y cuales son os sus objetivos específicos

Crear un índice de vitalidad territorial, que permita comparar el estado de las áreas de intervención antes y después de las actuaciones de la SRU, teniendo como base indicadores que reflejten la realidad social, cultural, ambiental y económica de las áreas de actuación.

Analizar indicadores administrativos, referentes a licenciamientos, expropiaciones, acceso a fondos de financiamiento, entre otros, que posibiliten una análisis de desempeño de la SRU en los referidos procesos.

Hacer una lista de agentes, públicos y privados, que constituyan una muestra representativa de los diversos intervinientes en los procesos de revitalización, junto a los cuales se realizarán entrevistas, de modo a extraer algunas informaciones que suporten la análisis cualitativa.



OS IMPACTES DAS SOCIEDADES DE REABILITAÇÃO URBANA NOS PROCESSOS DE REVITALIZAÇÃO DE CENTROS URBANOS *o caso da SRU Porto Vivo*



ACIOLY, C. *Institutional and urban management instruments for inner city revitalization: a review*. Paper presented at The International Congress: Shelter and Revitalization of Old and Historic Urban Centers. La Havana Vieja (Cuba), 30 March–3 April, 1998.

ATKINSON, Rob. *Discourses of Partnership and Empowerment in Contemporary British Urban Regeneration*. Urban Studies, Vol. 36, No. 1, 59-72, 1999.

BALL, Michael; NY, Laurent Le; MAGINN, Paul J. *Synergy in urban regeneration partnerships: Property agents' perspectives*. Urban Studies, Vol. 40, No. 11, 2239–2253, October 2003.

BALSAS, Carlos J. L. *City Centre Revitalization in Portugal: A study of Lisbon and Porto*. Journal of Urban Design, Vol. 12. No. 2, 231-259, June 2007.

BALSAS, Carlos J. L. *Evolución histórica de la planeación de ciudades en Portugal*. EURE, Vol. 32, num. 97, 81-95, December 2006.

BALSAS, Carlos J. Lopes. *City center revitalization in Portugal; Lessons from two medium size cities*. Cities, 2000.

BEAUMOUNT, C. *How superstore sprawl can harm communities and what citizens can do about it*. National Trust for Historic Preservation, Washington D.C., 1994.

BIRCH, Eugenie Ladner. *Having a longer view on downtown living*. APA Journal, Vol. 68, No. 1, 5-21, Winter 2002.

BOIRA, Josep Vicent, *La rehabilitación urbana en los centros históricos valencianos – el caso de Valencia, Alicante y Alcoi*. Cuad. de Geog., num. 58, 241-258, Valencia, 1995.

BRANCO, Joaquim Fernandes, *Uma Nova Metodologia para a Reabilitação Urbana – Uma Nova Oportunidade para o Centro Histórico e a Baixa do Porto*. Cidades – Comunidades e Territórios, Vol. 12/13, 33-50, 2006.

BUSQUETS, Joan, CASARIEGO, Joaquín et al., *La reconstrucción de los centros urbanos - La experiencia europea sobre la rehabilitación de la ciudad histórica*. 2002.

CAMERON, Stuart. *Gentrification, Housing Redifferentiation and Urban Regeneration: 'Going for Growth' in Newcastle upon Tyne*. Urban Studies, Vol. 40, No. 12, 2367–2382, November 2003.

CAMPESINO, Antonio-José, *La rehabilitación integrada de los centros históricos: el reto urbanístico de finales de los ochenta*. Investigaciones geográficas, num. 7, 7-17, 1989.

CLASSIDY, R. *Livable Cities*. Holt, Rinebart & Winston, New York, 1990.

COUCH, Chris and DENNEMANN, Annekatrin. *Urban regeneration and sustainable development in Britain – The example of the Liverpool Ropewalks Partnership*. Cities, Vol. 17, No. 2, 137-147, 2000.

COUCH, Chris, FRASER, Charles and PERCY, Susan, *Urban regeneration in Europe*. Blackwell Science Ltd., 2003.

Decadencia de los
Centros Urbanos

Conceptos y
definiciones

Revitalización de
Centros Urbanos

SRU Porto Vivo

Objetivos

Hipotesis

Estructura
de la tesis

Metodologia

Calendario

Bibliografía



OS IMPACTES DAS SOCIEDADES DE REABILITAÇÃO URBANA NOS PROCESSOS DE REVITALIZAÇÃO DE CENTROS URBANOS *o caso da SRU Porto Vivo*



DEAKIN, Mark. *A Community-Based Approach to Sustainable Urban Regeneration*. Journal of Urban Technology, Volume 16, Number 1, 91–112, 2009.

DOE. *Vital and Viable Town Centres, Meeting the Challenge*. London, HMSO, 1994.

FERNANDEZ, Víctor, *Los centros históricos en la evolución de la ciudad europea desde los años setenta*. ERIA, 121-131, 1994.

FLORIO, Simona; EDWARDS, Michael. *Urban Regeneration in Stratford, London*. Planning Practice & Research, Vol. 16, No. 2, 101–120, 2001.

GALSTER, George, TATIAN, Peter, and ACCORDINO, John. *Targeting Investments for Neighborhood Revitalization*. Journal of the American Planning Association, Vol. 72, No. 4, 457-474, Autumn 2006.

GÓMEZ, Maria V. *Reflective Images: The Case of Urban Regeneration in Glasgow and Bilbao*. Joint Editors and Blackwell Publishers Ltd, 1998.

KAMAL-CHAOU, Lamia. *Urban Distressed Areas and Cities Competitiveness*.

KOTVAL, Z and MULLIN, J. *When the mall comes to a small town: how to shape development with carrots and sticks*. Small Town (1992).

MILES, Steven and PADDISON, Ronan. *Introduction: The rise and rise of culture-led urban regeneration*. Urban Studies, Vol. 42, Nos 5/6, 833–839, May 2005.

MINISTÉRIO do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional, Decreto-Lei nº104/2004, May 7th, Lisbon, Portugal.

MINISTÉRIO do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional, Decreto-Lei nº307/2009, October 23rd, Lisbon, Portugal.

MIXED Uses and the Redevelopment Option by Paul D. Childs "et al". Real Estate Economics, Vol. 24, 317-339, 1996.

MOSS, Mitchell L. *Reinventing the Central City as a Place to Live and Work*. Housing Policy Debate, Vol. 8, No. 2, 1997.

MOURA, Dulce; GUERRA, Isabel; SEIXAS, João and FREITAS, Maria João; *A Revitalização Urbana – Contributos para a Definição de um Conceito Operativo*. Cidades – Comunidades e Territórios, Vol. 12/13, 13-32, 2006.

PORTO Vivo SRU, Núcleo de Estudos e de Planeamento Urbano, *O Impacto da Reabilitação Urbana – O Processo da Revitalização da Cidade do Porto*. October 2009.

POWER, A. *Social exclusion and urban sprawl: Is the rescue of cities possible?* Regional Studies, 2001.

RAZZU, Giovanni. *Urban redevelopment, cultural heritage, poverty and redistribution: the case of Old Accra and Adawso House*. Habitat International, 2003.

Decadencia de los
Centros Urbanos

Conceptos y
definiciones

Revitalización de
Centros Urbanos

SRU Porto Vivo

Objetivos

Hipotesis

Estructura
de la tesis

Metodologia

Calendario

Bibliografía



OS IMPACTES DAS SOCIEDADES DE REABILITAÇÃO URBANA NOS PROCESSOS DE REVITALIZAÇÃO DE CENTROS URBANOS *o caso da SRU Porto Vivo*



ROBERTSON, Kent A. *Downtown Redevelopment Strategies in the United States; an End-of-the-Century Assessment*. Journal of the American Planning Association, 1995.

ROBERTSON, Kent A. *Downtown Retail Activity in Large American Cities 1954- 1977*. Geographical Review, 1983.

ROCA, Juana. *Rehabilitación urbana – Análisis comparado de algunos países de la Unión Europea (Alemania, Bélgica, Dinamarca, Francia, Italia y Portugal)*. Madrid, MOPTMA. Centro de Publicaciones, 1995.

RODRÍGUEZ, Arantxa; MARTÍNEZ, Elena and GUENAGA, Galder. *Uneven Redevelopment: New Urban Policies and Socio-Spatial Fragmentation in Metropolitan Bilbao*. European Urban and Regional Studies; 8; 161, 2001.

SEIDMAN, Karl F. *Revitalizing Inner-City Neighborhoods in the United States*. International Journal of Urban and Regional Research, Vol. 25.1, March 2001.

SIM, L.; YU, S. and MALONE-LEE, L. *Re-examining the retail hierarchy in Singapore; Are the town centres and neighborhood centres sustainable?* TPR, 2002.

SOTUR Workshop I, *Urban regeneration problems and factors in the Porto/Vila Nova de Gaia/Matosinhos area*, working paper, MIT Portugal.

SPANDOU, Maria; GARCIA, Camila and MACÁRIO, Rosário. *Public Policy Strategies and Alternative Scenarios for urban revitalization through transport and land use oriented strategies – Literature Review*. SOTUR, MIT Portugal, 22nd February 2010.

TEITZ, Michael B. *American Planning in the 1990s: Part II, The Dilemma of the Cities*. Urban Studies, Vol. 34, Nos. 5-6, 775-795, 1997.

THOMAS, Colin J. and BROMLEY, Rosemary D. F. *City-centre Revitalisation: Problems of Fragmentation and Fear in the Evening and Night-time City*. Urban Studies, Vol. 37, No. 8, 1403–1429, 2000.

TROITISO, Miguel Angel, *Centro histórico, intervención urbanística y análisis urbano*. Anales de Geografía de la Universidad Complutense, num. 11, 25-48, Ed. Comp., Madrid, 1992.

Van DINTEREN, J; HENDRICKS, D and RUIGROK, A. *City-centre management*. Tijdschrift voor Econ. en Soc. Geografie, 1992.

WHITEHAND, J.W.R. *Long-term changes in the form of the city centre: the case of redevelopment*. Geografiska Annaler, 1978.

Decadencia de los
Centros Urbanos

Conceptos y
definiciones

Revitalización de
Centros Urbanos

SRU Porto Vivo

Objetivos

Hipotesis

Estructura
de la tesis

Metodologia

Calendario

Bibliografía



Projecto de Tesis
MASTER UNIVERSITARIO
EN GESTIÓN Y
VALORACIÓN URBANA

LUIS NETO

Ingeniero Civil

luisneto@student.dec.uc.pt



OS IMPACTES DAS SOCIEDADES DE REABILITAÇÃO
URBANA NOS PROCESSOS DE REVITALIZAÇÃO DE
CENTROS URBANOS

o caso da SRU Porto Vivo



Director de la tesis: Malcolm Burns, Doctor Planner.