

MASTER UNIVERSITARIO EN GESTIÓN Y VALORACIÓN URBANA

RESUMEN PROYECTO DE TESIS

Autor del Proyecto de Tesis: Luís Filipe Cavaco Andrade Jesus Neto

Director de la Tesis: Malcolm Burns

Título del Proyecto de tesis: *Os impactes das Sociedades de Reabilitação Urbana nos processos de revitalização de Centros Urbanos – o caso da SRU Porto Vivo.*

A situação dos centros históricos em Portugal é de um progressivo abandono e de degradação física e social nos últimos 30 anos. Este fenómeno deve-se, entre outros factores, à migração da classe média para as periferias, arrastada pela realocização de serviços e instalação de grandes superfícies comerciais e espaços de lazer; ao congelamento de rendas, impossibilitando que muitos proprietários tenham os meios financeiros para realizar obras de manutenção nos seus edifícios; e à crescente utilização do automóvel, para a qual o centro urbano tradicional é particularmente pouco atractivo.

Pese embora anteriores esforços dos municípios e alguns fundos de financiamento estatais e europeus, só em 2004 foi aprovado um regime jurídico que tem como objectivo dinamizar a reabilitação urbana, com especial enfoque nos núcleos antigos (Decreto-Lei 104/2004). É neste cenário que surgem as Sociedades de Reabilitação Urbana (SRU), empresas municipais de capitais públicos mistos com objecto social.

A SRU Porto Vivo, constituída no mesmo ano de 2004, foi escolhida como estudo de caso devido ao seu conjunto de boas práticas e sinais de sucesso, ímpar em Portugal, e por ser a única que já tem disponíveis alguns dados. O seu âmbito de actuação territorial, denominado como Zona de Intervenção Prioritária (ZIP), é uma área de 500ha, aproximadamente 12% do município, que compreende o Centro Histórico, classificado como Património da Humanidade pela UNESCO em 1996, e a Baixa (*downtown*) que corresponde às principais zonas de expansão urbana antes da Revolução Industrial.

O objectivo central desta investigação prende-se com a análise dos impactes gerados pela SRU do Porto nos processos de reabilitação urbana, medir a sua performance e verificar se os objectivos da SRU e os estipulados na lei de 2004 foram e estão a ser atingidos. Para tal, requer-se uma identificação do problema existente, será feita uma análise conceptual sobre o que é a reabilitação urbana e os impactes que ela gera, complementada com uma pesquisa de alguns estudos de caso europeus. Seguidamente, será feita uma análise retrospectiva da reabilitação em Portugal, observando os programas e iniciativas, estatais e municipais, desenvolvidos num passado recente, culminando num ponto de situação da cidade do Porto e a sua evolução nos últimos 20/30 anos com especial atenção ao seu historial na reabilitação, tanto de iniciativas públicas como de dinâmicas de mercado.

A hipótese de partida é que este regime jurídico e as SRUs são instrumentos facilitadores da reabilitação urbana e que a mudança para um esquema mais regulamentado e interventivo por parte da administração aumenta a confiança e integração dos proprietários, investidores e os demais agentes envolvidos no processo.

A metodologia proposta consiste na identificação do tipo de estrutura institucional envolvida, os seus objectivos, instrumentos operacionais e meios de financiamento, prosseguindo com uma análise qualitativa, comparando as áreas de intervenção antes e depois da actuação da SRU através da criação de um índice de vitalidade urbana, baseado num conjunto de indicadores administrativos e socioeconómicos, e complementando o estudo com a realização de entrevistas a uma amostra representativa dos agentes intervenientes na reabilitação, tanto privados como públicos.

Este trabalho será inserido num protocolo que envolverá a SRU Porto Vivo, DEC-FCTUC e CPSV-UPC.