



# Política de Conservação e Reutilização de Edifícios

MAIO 2018





- **Empresa do Setor empresarial do estado**
  - **Criada em 2009 / Barreiro / 68 colaboradores**
  - **900 hectares a sul de Lisboa**
- + Quimiparque Estarreja – Parque Empresarial**

## **MISSÃO**

- **Gestão de Parques Empresariais (300 clientes)**
- **Promoção do Projeto *ARCO RIBEIRINHO SUL***  
*Lisbon South Bay*
- **Requalificação urbana e ambiental**





## GESTÃO DE PARQUES EMPRESARIAIS

Volume de negócios: **2017 | 8,3M€ (2016 | 7,5M€ | +11%)**

### Total de clientes (2017) – 304

- Parque Empresarial do Barreiro – **200** | Ocupação 63%
- Parque Empresarial do Seixal – **33** | Ocupação 52%
- Quimiparque Estarreja – **68** | Ocupação 79%
- Parque Industrial de Vendas Novas – **3** | Ocupação 100%

Clientes	Entradas	Saídas	Saldo
2010	38	40	-2
2011	29	47	-18
2012	28	48	-20
2013	30	24	6
2014	49	28	21
2015	55	37	18
2016	54	44	10
2017	51	32	19
desde 2012	267	213	54

Saldo (Clientes)

Áreas (m2)	Entradas	Saídas	Saldo
2010	10213	29066	-18853
2011	7968	19196	-11228
2012	13225	14512	-1287
2013	15277	8368	6909
2014	11940	22792	-10852
2015	24862	5973	18889
2016	29180	7817	21363
2017	12950	6495	6455
Saldo (desde 2012)	107434	65957	41477

Saldo (Áreas contratadas)







# Lisbon South Bay



- **Parceria com os Municípios de Almada, Barreiro e Seixal**
- **Promoção da Cidade das Duas Margens para o reforço económico e social da Área Metropolitana de Lisboa**
- **Plataforma Atlântica de negócios a nível europeu**
- **Desenvolvimento de novas atividades industriais e logísticas**
- **Novas áreas urbanas a sul de Lisboa**

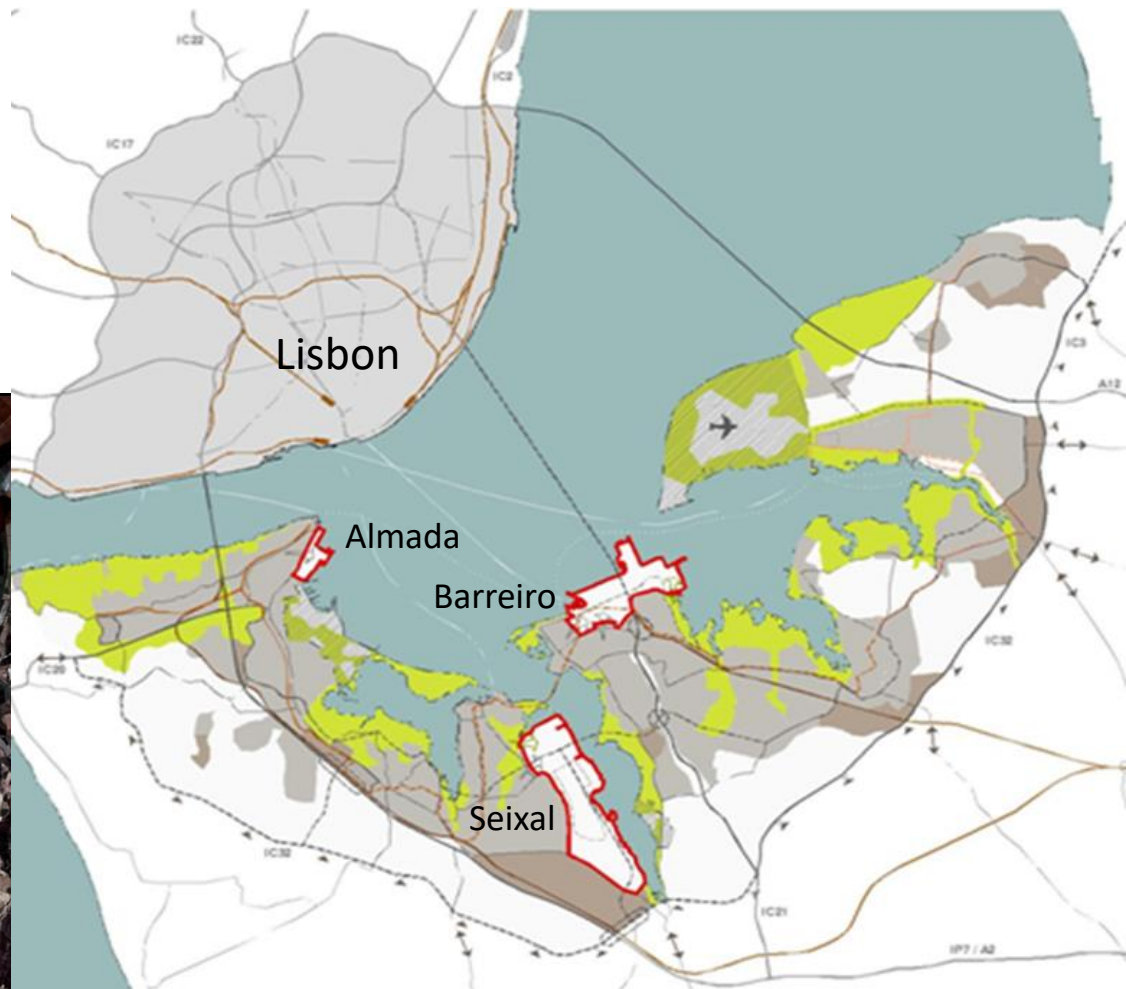
## Lisbon South Bay

- *6 Municípios*
- *550.000 habitantes*
- *5% da população nacional*
- *20% da população da Area Metropolitana*



## ARCO RIBEIRINHO SUL - VISÃO

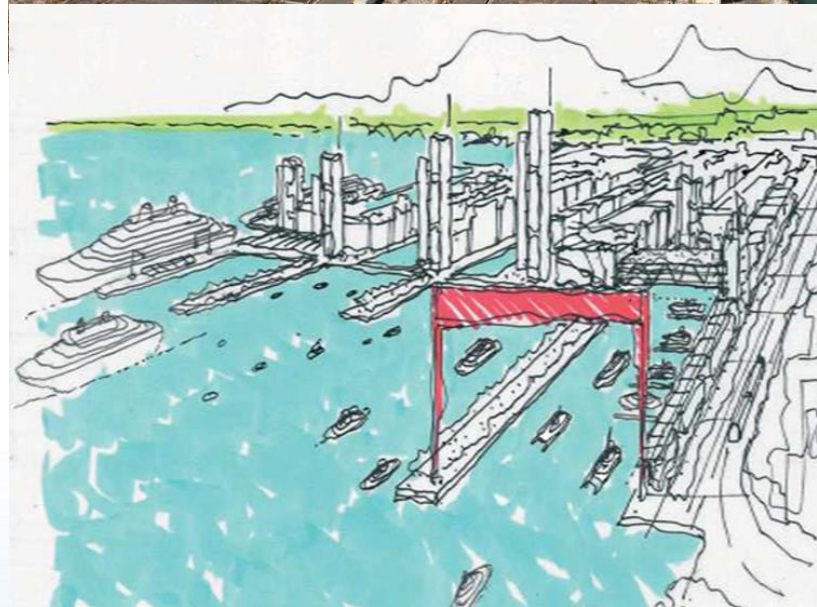
Uma Cidade Região centrada no Rio Tejo, onde os territórios a sul de Lisboa, geridos pela Baía do Tejo, serão alavancas do desenvolvimento económico e social.





# PLANO DE URBANIZAÇÃO ALMADA NASCENTE 53ha | Cidade da Agua

- Criação de nova centralidade, reforçando o conceito de metrópole das duas margens, um novo “*landmark*”
- Área urbana multifuncional, integrada na estrutura da cidade, flexível e adaptável aos usos atuais e futuros
- Singular inserção no estuário do Tejo, com proximidade da zona histórica de Lisboa, criando novas relações com o Rio, devolvendo o rio à comunidade.



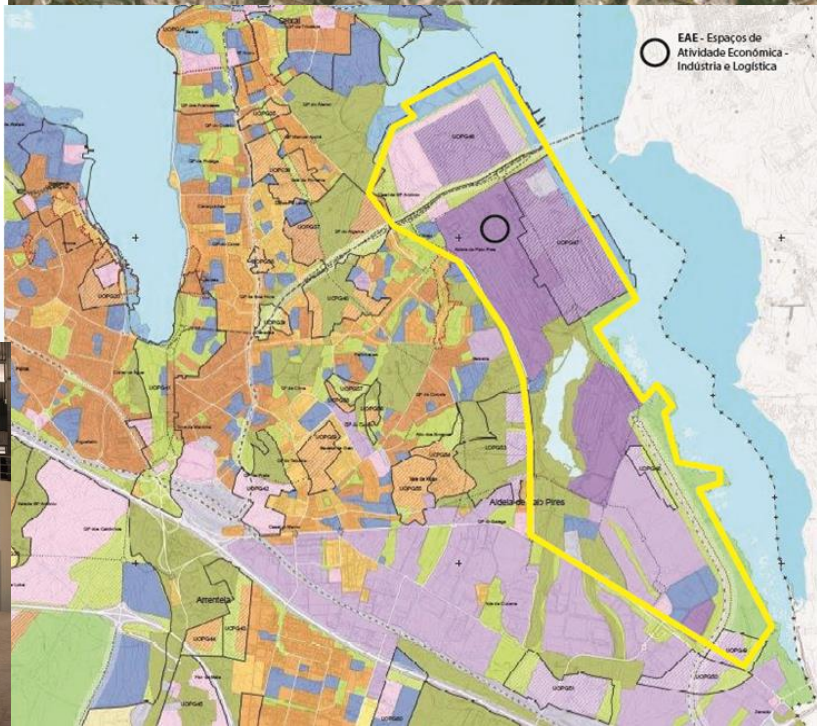




Lisbon  
South Bay  
Business Park  
Seixal

# PARQUE EMPRESARIAL BAÍA DO TEJO - SEIXAL 537ha

- Áreas para usos industriais, logísticos e serviços, com localização das principais unidades siderúrgicas do país, permitindo a consolidação da atividade económica na região
- Áreas infraestruturadas, com acesso rodoviário | ferroviário e novas áreas para infraestruturação
- Reabilitação ambiental em curso, com a integração paisagística envolvente







Lisbon  
South Bay  
Business Park  
Barreiro

## PARQUE EMPRESARIAL BAÍA DO TEJO - BARREIRO 287ha

- Áreas para usos industriais, logísticos e de serviços, compatibilizado com novas áreas urbanas e espaço público
- Reabilitação ambiental e urbanística em curso, com a integração na malha urbana da cidade consolidada e novas relações visuais e funcionais com o rio
- **Antigos edifícios fabris reabilitados e adaptáveis a diversas atividades económicas (200 clientes).**







# POLITICA DE CONSERVAÇÃO E REUTILIZAÇÃO DE EDIFÍCIOS

## *Missão Baía do Tejo*

### **Parques Empresariais**

- Rentabilização do edificado
- Valorização dos ativos da empresa
- Adaptação ao programa do cliente
- Aumento da atividade económica

### **Arco Ribeirinho Sul**

- Reconverter antigas áreas industriais, privilegiando a sua utilização para atividades económicas e para a criação de espaço e equipamentos públicos, sem encargos para o estado

### **Requalificação Urbana**

- Consolidação do Parque Empresarial e concentração de atividade dispersa
- Reversão de usos do edificado, de acordo com Instrumentos de Gestão do Território em desenvolvimento



**FINANCIAMENTO - Capitais próprios Baía do Tejo – SUSTENTABILIDADE FINANCEIRA**



# POLITICA DE CONSERVAÇÃO E REUTILIZAÇÃO DE EDIFÍCIOS

## *Estrutura interna Baía do Tejo*

### Direção dos Parques

- Conservação e manutenção do edificado
- Instalação e serviço de apoio a clientes
- Equipa técnica e operacional

### Direção de Projeto e Desenvolvimento

- Projetos e obras estruturantes, de desenvolvimento e valorização
- Património em classificação
- Equipa técnica e de projeto

**Departamento de Gestão de Aprovisionamentos  
+  
Departamento de Qualidade, Ambiente e Segurança**



**Plano de Atividades e Orçamento - aprovado pelo acionista Parpublica**



# POLITICA DE CONSERVAÇÃO E REUTILIZAÇÃO DE EDIFÍCIOS

## *Eixos de atuação*

### **Plano Conservação**

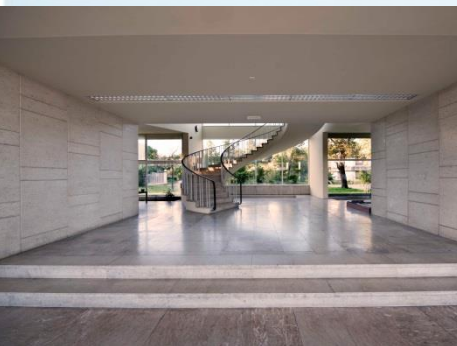
- Prolongamento da idade útil do edifício e valorização
- Redução dos custos de manutenção
- Melhoria do conforto térmico dos utilizadores e eficiência energética

### **Clientes dos Parques**

- Adaptação do edificado às necessidades do cliente (instalação ou aumento de atividade), fomentando a atividade económica
- Serviço de apoio ao cliente

### **Projetos Estruturantes**

- Valorização do ativo edificado da empresa
- Criação de valor através de novas atividades e reconversão de usos, incluindo clientes estratégicos
- Património (DGPC)



**INVESTIMENTOS REPRODUTIVOS - Análise quantitativa e qualitativa**

# POLITICA DE CONSERVAÇÃO E REUTILIZAÇÃO DE EDIFÍCIOS

## *Plano de conservação*

- Manutenção e substituição de coberturas
- Tratamento de envolvente exterior opaca (paredes)
- Melhoria da envolvente exterior envidraçada (vãos de janelas)
- Instalação de equipamentos fixos mais eficientes
- Melhoria da infraestrutura para aumentar a eficiência do desempenho do edifício







# POLITICA DE CONSERVAÇÃO E REUTILIZAÇÃO DE EDIFÍCIOS

## *Cientes dos Parques*

- Definição de programas específicos para reutilização de edifícios, de acordo com a atividade do cliente
- Apoio de equipas técnicas e operacionais á instalação de clientes e empresas instaladas
- Garantia de cumprimento de normativos legais decorrentes da instalação de novos clientes
- Conservação e manutenção do edificado com intervenções preventivas



# POLITICA DE CONSERVAÇÃO E REUTILIZAÇÃO DE EDIFÍCIOS

## *Projetos estruturantes*

- Reconversão de edifícios para novos usos, criando valor e diversificando a atividade económica nos Parques, incluindo clientes considerados estratégicos, com impacto relevante.
- Definição de estudos para espaços envolventes aos edifícios, com primazia à utilização pública e fácil acessibilidade
- Intervenções de reabilitação para criação de edifícios com identidade e relevância, constituindo-se novas referencias urbanas
- Reabilitação de Património em vias de classificação





# POLÍTICA DE CONSERVAÇÃO E REUTILIZAÇÃO DE EDIFÍCIOS

## *Projetos estruturantes (2018)*

### Edifício Central

- Usos comerciais (lojas e espaço de restauração)
- Novo edifício de referência no centro do Parque do Barreiro
- Imagem contemporânea

### Casa-Museu Alfredo da Silva

- Novos usos compatíveis com a história do edifício
- Refuncionalização de património em vias de classificação
- Edifício icónico na Rua da União



**ARCO RIBEIRINHO SUL** - Consolidar os polos de Almada, Seixal e Barreiro como centralidades supramunicipais, afirmando -se como conjunto funcional, com funções relevantes, complementar a Lisboa.



## REABILITAÇÃO URBANA + REGENERAÇÃO URBANA

*Forma de intervenção territorial integrada que combina ações de reabilitação com **medidas adequadas de revitalização económica, social e cultural** e de reforço da coesão e do potencial territorial.*





# CLUSTER CRIATIVO

Reabilitação urbana | Reutilização de edifícios

Regeneração urbana | Territórios como novas centralidades



*Conferencias*



*Residências artísticas*



*Concertos*



**VHILS Studio + Work**



**EPHEMERA**



# baiadotejo.pt



**Sérgio Saraiva** | [s.saraiva@baiadotejo.pt](mailto:s.saraiva@baiadotejo.pt)