



XVII ENCONTRO NACIONAL DE MUNICÍPIOS COM CENTRO HISTÓRICO

8, 9 e 10 de NOVEMBRO 2018. PAÇO DOS DUQUES DE BRAGANÇA. GUIMARÃES

CONCLUSÕES

NOTA PREVIA

Importa em primeiro lugar realçar a excelente organização da Câmara Municipal de Guimarães, reconhecendo o trabalho desenvolvido por uma vasta equipa do município. Realçar também o trabalho da Comissão Científica, considerando os representantes da Universidade de Coimbra, Universidade do Minho, Faculdade de Arquitetura do Porto, Centro de Estudos de Arquitetura e Urbanismo da Universidade do Porto, ICOMOS Portugal e do Conselho de Curadores dos Centros Históricos Portugueses. Realçar ainda a participação do corpo técnico da Associação Portuguesa dos Municípios com Centro Histórico.

Realçar sobretudo o papel dos oradores, pelo excelente nível das suas comunicações, dos moderadores dos diversos painéis e de todos os participantes, pela partilha, contributos, reflexões e questões levantadas sobre as temáticas do XVII Encontro Nacional de Municípios com Centro Histórico.

A principal conclusão a tirar do Encontro é a da adequabilidade do tema “Habitar o Centro Histórico” à realidade que se vive em Portugal. De facto, num panorama de realidades tão diversas como é o dos centros históricos portugueses, a questão da habitação surge como o ponto comum a todos eles e elemento fundamental das políticas de reabilitação. Habitar num sentido lato e abarcando diversas dimensões, *num cruzamento de contributos para a gestão do património comum Cidade*, como é referido na nota introdutória do Programa do XVII Encontro.



DIAGNOSTICO

Verifica-se de um modo geral uma carência de oferta de habitação nos centros históricos originada por questões como a gentrificação, o excesso de turismo, a terciarização e a falta de dinamismo económico e consequente desertificação.

O excesso de procura do mercado imobiliário inflacionou os preços, sendo Portugal o 5º país do Mundo onde o valor do imobiliário mais cresceu, e a oferta existente não é acessível ao cidadão comum.

O mercado de arrendamento não funciona por excesso de tributação e por falta de segurança dos investidores para investirem nesse mercado.

Existe uma tendência para contabilizar os lucros da venda do imobiliário ou das receitas do turismo, mas dificilmente se contabilizam os prejuízos sociais e identitários do abandono dos centros históricos pelos seus habitantes.

Políticas de “monocultura” criam novos problemas, caso do excesso de instalação de equipamentos culturais, que tendem a musealizar os centros históricos.

A dinâmica das transformações em muitos centros históricos já não se baseiam no pequeno promotor ou nos proprietários, mas em cidadãos estrangeiros e promotores de média/grande dimensão.

O Alojamento Local veio reabilitar muitas habitações devolutas em algumas cidades, mas noutras, apesar de ter uma expressão significativa, o seu contributo é mínimo.

O Alojamento Local é um factor que tem contribuído para a expulsão de muitos residentes dos centros históricos para a periferia das cidades.

A habitação convertida em “hotel” contribui para o incremento da oferta turística de alojamento, associada á conservação e reabilitação do edificado.

O Alojamento Local tem vantagens ao nível do respeito pela autenticidade e integridade dos edifícios em contraponto com os hotéis tradicionais, cuja instalação em contexto de edifícios existentes, obriga de uma forma geral a grandes obras de reconstrução.



O alojamento de estudantes não tem regulamentação específica e está a surgir de forma não controlada, contribuindo também para o desequilíbrio social dos centros históricos e para a falta de condições de segurança de algumas habitações afecta a essa utilização.

A “turistificação” dos centros históricos origina problemas de conflito entre habitação e lazer e excesso de produção de resíduos sólidos.

Nos mercados imobiliários mais especulativos o efeito dos apoios e incentivos é muito reduzido em termos de regulação do mercado.

A saída de equipamentos públicos dos centros históricos retira-lhes utilizadores diurnos.

O mercado de habitação dos municípios periféricos das áreas metropolitanas aumenta com a diminuição dos residentes no município central.

IDEIA DE CIDADE

A identidade é fundamental para os centros históricos, ao nível do tecido social e das actividades.

O centro histórico não é uma ilha, mas parte integrante da cidade, e a sua reabilitação depende também da reabilitação das zonas tampão e periféricas.

Os centros históricos devem combinar, de forma equilibrada, habitação, comércio, serviços, equipamentos, unidades artesanais e industriais compatíveis, e turismo _ “uma fatia da tarte deve conter todos os seus ingredientes”.

Um centro histórico habitado é um espaço de exercício de cidadania.

A comunidade tem que ter sobrevivência económica, social, demográfica, cultural e ambiental.

Os cidadãos devem ter liberdade para habitar o centro histórico independentemente da sua condição económica.

Os residentes devem poder continuar a residir no centro histórico, nomeadamente a população envelhecida e carenciada, mas deverá existir uma regeneração através da fixação de população jovem.



Nem todos “jogam o jogo do imobiliário”, mas todos devem poder manifestar as suas opiniões e devem ser criados canais de comunicação para garantir a participação dos cidadãos.

ESTRATEGIAS

O processo de salvaguarda e reabilitação dos Centros Históricos deverá ter sempre como objectivo principal preservar o seu legado histórico, numa lógica de autenticidade, privilegiando as operações de restauro, salvaguarda e a reabilitação, conciliando as exigências patrimoniais próprias de um CH, com os desígnios de um centro urbano que continue a ser Cidade por excelência.

A habitação é um factor indutor de identidade, vivência urbana, comércio de proximidade, equipamentos, qualidade e segurança do espaço público e exercício de cidadania.

É necessário desenvolver estratégias e políticas de habitação ao nível municipal, conforme as realidades locais, sendo que a habitação é uma componente transversal dessas políticas. Cabe ao Estado criar as condições para implementação das políticas de habitação, através de legislação, apoios e incentivos, mas os agentes que as levarão a cabo são os privados, sejam promotores, proprietários ou arrendatários.

O papel regulador tem por base políticas públicas assentes em quatro vectores _ promoção directa, fiscalidade, financiamento e regulação/estabelecimento de regras.

A intervenção do Estado e Autarquias devem ter corpo numa Lei de Bases da Habitação, que defina as competências de cada um.

As políticas públicas devem direccionar os investimentos para onde eles fazem falta e não para onde o mercado já está saturado.

É necessária uma política de gestão do turismo, que qualifique a oferta e evite/controle sobrecargas.

Afigura-se necessário e urgente desenvolver políticas municipais de habitação que tenham como enfoque os edifícios muito degradados dos Centros Históricos, relativamente aos quais se verifique indubitavelmente (através de vistorias prévias e notificações incumpridas) uma incapacidade dos proprietários em reverterem estas situações lesivas do



edificado e do próprio Centro Histórico, circunstância que legitimaria uma intervenção do município, negociada ou forçada, com vista a obter a posse dos edifícios transitória ou definitiva, na perspectiva de os colocar no mercado de arrendamento mas também de venda a custos “controlados”.

Apesar das fragilidades e do caráter provisório, há que reconhecer o papel determinante que o Regime Excepcional da Reabilitação Urbana teve no crescimento da reabilitação urbana nos últimos anos em Portugal. Importa destacar a necessidade de encontrar um diploma alternativo ao RERU, claro e objetivo, capaz de garantir as questões relacionadas com a salubridade, o conforto térmico e a segurança (estrutura e incêndios), mas que seja suficientemente flexível no que diz respeito às dimensões mínimas e acessibilidades, para que não se torne ele próprio um obstáculo à Reabilitação Urbana, como terá acontecido num passado recente.

A importância da mobilidade nos processos de regeneração urbana é decisiva para o seu sucesso.

As melhores experiências de reabilitação em Portugal são as que se ligam com a habitação. É importante o papel de equipas multidisciplinares e do "serviço público da arquitetura" - serviço de proximidade/"sedução".

Se queremos uma sociedade mais sensível às questões relacionadas com o Património e Reabilitação Urbana, é fundamental apostar na Educação Patrimonial, através de um trabalho sistemático e profícuo, quer seja junto das Escolas/Universidades, ou através de ações/eventos de sensibilização.

POLÍTICAS EM CURSO

(NOVA GERAÇÃO DE POLÍTICAS DE HABITAÇÃO APRESENTADAS PELA SECRETARIA DE ESTADO DA HABITAÇÃO)

Assentes nas pessoas e no seu direito à habitação.

Apoios na comparticipação das rendas de prédios reabilitados.

Financiamentos à reabilitação para habitação.

Penalizações no IMI de prédios devolutos.

Maior capacidade para impor obras coercivas.

Isonções nos rendimentos prediais de prédios reabilitados para habitação.



Fim da penalização por falta de resposta a notificações por parte de quem não tem acesso à informação.

Não permitir a caducidade de contratos de arrendamento por motivo de obras de reabilitação.

Possibilidade de o arrendatário se substituir ao senhorio para executar obras de reabilitação e ser ressarcido do valor das mesmas.

Benefícios fiscais para prédios reabilitados com mais de 30 anos e por motivo de aumento da eficiência energética.

Criação de regulamentos técnicos para a reabilitação.

Municípios deverão elaborar Política de Habitação Municipal para ter acesso a participações, podendo a elaboração desse documento ser apoiada.

RECOMENDAÇÃO FINAL

Necessidade de criação de informação acessível, clara e objectiva, para os municípios, agentes económicos e cidadãos, sobre apoios e benefícios, de modo a esclarecer quais as soluções mais adequadas para cada caso.

Estas Conclusões foram apresentadas provisoriamente no final dos trabalhos, no dia 9 de Novembro, e enriquecidas posteriormente com os contributos dos participantes no XVII Encontro Nacional de Municípios com Centro Histórico.

O secretário-geral da Associação Portuguesa dos Municípios com Centro Histórico

Frederico Mendes Paula