



ASSOCIAÇÃO PORTUGUESA
PARA A REABILITAÇÃO URBANA
E PROTEÇÃO DO PATRIMÓNIO

CARTA DE RECOMENDAÇÕES CANDIDATURAS AUTÁRQUICAS 2013

JULHO 2013

PREÂMBULO

A APRUPP [Associação Portuguesa para a Reabilitação Urbana e Proteção do Património] defende que a reabilitação urbana deve ser o veículo privilegiado para a salvaguarda do Património. Podendo parecer uma evidência, esta proposição assenta em pressupostos que poderão não ser consensuais. Assistimos a uma viragem na lógica das intervenções sobre o Património, este deixou de ser considerado como um fim em si mesmo, resvalando para a condição de um meio, de um valor instrumentalizável. O entendimento do que é a reabilitação urbana por parte das políticas urbanas dominantes minimizam o Património, considerando-o como um conceito datado e ultrapassado, sendo apontado com frequência como um obstáculo ao desenvolvimento urbano. O pós-patrimonialismo expurga o Património de todo o seu significado social e cultural, reduzindo-o a um activo económico, a um argumento de valorização imobiliária e trunfo turístico. Nesta condição, o Património torna-se puro significante, peça de encenação fachadista de uma cidade que não existe fora do imaginário simplificado e massificado do viajante.

A APRUPP assume uma posição crítica relativamente ao pós-patrimonialismo, adoptando o princípio básico e elementar de que a preservação do Património, tal como o bem-estar das populações e a justiça social, são condições necessárias de qualquer operação de reabilitação urbana, quer esta seja promovida individualmente ou em grupo.

CARTA DE RECOMENDAÇÕES: ENQUADRAMENTO GERAL

A **reabilitação urbana é um vetor fundamental do desenvolvimento urbano sustentável, inteligente e inclusivo** (em sintonia com o postulado na Declaração de Toledo de 2010) **e que por isso tem que ser assumida como uma estratégia urbana integrada**. Uma estratégia que se legitima por argumentos de natureza diversa:

- de natureza ambiental e de sustentabilidade (o reaproveitamento de recursos; as “*shrinking cities*” em oposição ao “*urban sprawl*”);
- de natureza social (identidade local; qualidade do ambiente urbano e de condições de vida; novas centralidades; coesão e inclusão social);
- de natureza económica (o parque edificado e infraestrutural como fatores chave de desempenho económico e de competitividade das cidades; a importância para o setor da construção);
- de natureza histórico-cultural (a cidade, nas suas múltiplas dimensões – patrimonial, morfológica, funcional, social, económica, imaterial – como bem coletivo que importa preservar e que contribui para a atratividade das cidades);
- de natureza procedimental (modelos de governação urbana abertos, participados, flexíveis, multinível, prospetivos e facilitadores do *empowerment* dos cidadãos).

Deste modo, é crucial que **todos os programas políticos de candidaturas autárquicas prevejam a definição de uma estratégia de reabilitação urbana integrada para o município em questão**, definindo, caso entendam necessário, uma ou mais Áreas de Reabilitação Urbana (de acordo com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana – Lei 32/2012) e concretizando a(s) operação(ões) de reabilitação urbana num programa de ação de médio prazo, onde se estipulem metas e indicadores passíveis de monitorização e avaliação. Para esta tarefa, deverão ser tomados em linha de conta os seguintes princípios orientadores:

1. elaborar um **bom diagnóstico da situação de partida**, que permita, por um lado, ter um conhecimento profundo das zonas a reabilitar, particularmente do parque edificado, do espaço público, das infraestruturas e serviços urbanos, dos atores e *stakeholders* locais, e, por outro, ter uma perceção muito clara das principais “patologias” urbanas;
2. delinear uma **política de ordenamento do território e de cidade orientada para a densificação e qualificação** do tecido urbano existente, criando fortes desincentivos à

tendência das últimas décadas de fomento da expansão urbana e de alargamento de perímetros urbanos;

3. formular uma **visão para a cidade** e para as áreas urbanas a reabilitar, definindo-se com clareza para onde se quer ir e que tipo de cidade se pretende;
4. desenhar uma **estratégia integrada, programada e territorializada**, definindo prioridades, objetivos, metas, ações e *stakeholders*;
5. estabelecer um **quadro de apoios e incentivos à reabilitação urbana**, sejam de natureza fiscal (IVA, IMI, IMT, IRS, Mais-valias, Rendimentos Prediais, IRC), administrativa (taxas municipais, mecanismos regulamentares, normativos e procedimentais) ou financeira (instrumentos de apoio financeiro públicos e privados), que estimulem entidades públicas e privadas a aderir à dinâmica da reabilitação urbana;
6. **monitorizar e avaliar com rigor e regularidade** o alcance das operações de reabilitação urbana (realizações, resultados e metas), permitindo antecipar problemas e corrigir trajetórias.

No âmbito da discussão e elaboração dos programas políticos autárquicos, seria ainda oportuno que se refletisse em torno de alguns desafios que se colocam à difusão das práticas de reabilitação urbana e que se apresentassem medidas específicas (caso a caso) que:

- **fomentem práticas de conservação e manutenção** do parque edificado e infraestrutural existente (cuidar hoje para não reabilitar daqui a 30 anos);
- **estimulem a reabilitação dos edifícios em oposição à reconstrução** com preservação de fachada;
- **instituem um novo paradigma da habitação em Portugal**, que passe progressivamente do mercado de aquisição para o mercado do arrendamento;
- **simplifiquem os procedimentos de licenciamento e adaptação dos regulamentos**, contribuindo para a desburocratização dos processos de reabilitação de edifícios;
- **inovem nas soluções**, sejam de nível tipológico, funcional, técnico e construtivo, ou soluções efémeras e temporárias menos onerosas para o erário público;
- **apostem em novos modelos de governação urbana**, mais abertos à partilha, à cooperação interinstitucional e que permitam aliviar o peso do investimento público em processos de reabilitação urbana;
- **promovam a disseminação de boas práticas** em processos de reabilitação urbana. Em suma, a reabilitação urbana não pode ser vista como um processo fragmentado e uma política parcelar, mas antes como um processo integrado de pensar a cidade, uma verdadeira ferramenta de política urbana.

CARTA DE RECOMENDAÇÕES: EIXOS E PROPOSTAS 2013

Quando desafiámos sócios e demais cidadãos a apresentarem sugestões para a elaboração de uma carta de recomendações sobre a reabilitação urbana e a proteção do património dirigida a todas as candidaturas das próximas eleições autárquicas, não contávamos com contributos tão diversificados nas temáticas e nos territórios. Esta carta de recomendações, que servirá como documento de referência da APRUPP no diálogo com as diversas candidaturas locais, de forma a se tornar o mais abrangente possível, acabou por ser construída em torno de três eixos de referência que orientam o plano de ação da associação no presente triénio: Património, Desenvolvimento Económico-Social e Cidadania e Governação.

EIXO A:

REABILITAÇÃO URBANA E PATRIMÓNIO

A APRUPP define reabilitação urbana como um processo contínuo e integrado de manutenção, revitalização e regeneração do habitat edificado, respeitando a especificidade cultural e identitária do lugar e que na reabilitação individual ou conjunta de património edificado deverão ser adotadas apenas as soluções de intervenção suficientes para o dotar das condições de higiene, conforto e segurança necessárias ao seu bom uso e funcionamento. Este processo envolve o conhecimento e o respeito pela arquitetura, pelos materiais e pelos esquemas estruturais que os caracterizam, promovendo, sempre que possível, ações de reparação e preservação do existente, em detrimento das de substituição e alteração.

EIXO B:

REABILITAÇÃO URBANA E DESENVOLVIMENTO ECONÓMICO-SOCIAL

A APRUPP reconhece que, para além do seu próprio valor intrínseco e do valor cultural e social, o património possui um elevado potencial económico que deve ser explorado parcimoniosamente, de forma a promover o desenvolvimento sustentado das comunidades locais, já que o principal objetivo da reabilitação urbana deve ser a melhoria das condições de vida das pessoas, em particular da população residente, nas suas múltiplas dimensões: física, económica, ambiental, social e cultural.

EIXO C:

REABILITAÇÃO URBANA, CIDADANIA E GOVERNAÇÃO

A APPRUP defende que a participação dos cidadãos, instituições e movimentos da sociedade civil na reabilitação urbana deve ser estimulada e promovida nos vários momentos do processo, do planeamento das intervenções, passando pela execução da obra, até à gestão do espaço urbano. O melhor estímulo para a participação e envolvimento das populações começa com a adequação dos procedimentos administrativos, com o desenvolvimento de uma cultura de transparência e com a assunção de novas formas de governação urbana.

RECOMENDAÇÕES

As recomendações que se seguem têm um carácter eminentemente prático, ou seja, apontam para medidas concretas executáveis durante um mandato de quatro anos, sem que para tal seja necessário um investimento - quer técnico, quer financeiro - extraordinário. Apontam, sobretudo, para um uso inteligente da legislação existente, para a abertura à participação cívica nos processos de reabilitação urbana e para uma exploração responsável dos recursos urbanos e patrimoniais.

RECOMENDAÇÃO 01:

Fomentar boas-práticas de manutenção e conservação do edificado, através de trabalho de campo com brigadas de sensibilização e com distribuição de cartazes e folhetos nas ruas, nas lojas e nas juntas de freguesia, alertando para a necessidade de serem executados simples trabalhos de conservação permanente para evitar a degradação dos imóveis. O Município deverá ainda utilizar as ferramentas legais ao seu dispor para evitar a degradação do edificado, nomeadamente o Artigo 89.º do RJUE [Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação], que obriga o proprietário a conservar o seu imóvel, sendo para isso premente proceder-se ao cadastro de toda a propriedade dos centros urbanos (com especial atenção para os proprietários de prédios devolutos), recomendando-se que ao quadro de apoios e incentivos à reabilitação urbana, se junte um quadro de sanções e penalizações sobre o edificado devoluto e abandonado, sejam de natureza fiscal, administrativa ou financeira.

RECOMENDAÇÃO 02:

Expandir as políticas de reabilitação urbana para além dos centros históricos, de forma a abranger territórios urbanos periféricos ou semi-periféricos que revelem sintomas de degradação

ou obsolescência dos edifícios, bem como das condições sociais e económicas da população residente, através da sua inclusão em Áreas de Reabilitação Urbana nos termos definidos pelo RJRU [Regime Jurídico da Reabilitação Urbana].

RECOMENDAÇÃO 03:

Promover nos municípios a organização de bancos de materiais com todos os materiais de construção passíveis de reutilização (como por exemplo azulejaria, portadas, portas, puxadores, fechaduras, guardas, entre outros), tirando partido da evidente normalização da construção tradicional em cada região. No caso de municípios que já possuam estas estruturas, propõe-se a sua abertura ao público através, por exemplo, da disponibilização eletrónica de catálogos de materiais.

RECOMENDAÇÃO 04:

Aplicar uma Taxa Turística sobre as dormidas no valor mínimo de 50 cêntimos, consignando a receita à constituição de um fundo para a reabilitação urbana e manutenção dos centros históricos e do património em geral.

RECOMENDAÇÃO 05:

Promover um «Plano Geral de Arborização Urbana» como estratégia de valorização ambiental e humanização do espaço público e coletivo. As cidades, sempre que possível, deverão promover a arborização dos arruamentos e lugares públicos em geral. Esta medida, para além de estimular o bem-estar da população residente e visitante, também constituiria um fator de atração do investimento privado.

RECOMENDAÇÃO 06:

Potenciar o novo regime legal do Sistema da Indústria Responsável (SIR) que permite que se possam instalar em habitações determinados tipos de atividades industriais, sujeitando-as a limites máximos de produção anual e de consumo de energia. Contudo, em grande parte dos municípios portugueses, esta iniciativa de política central não está a ser devidamente integrada em políticas urbanas autárquicas. Sugerimos que a política local de reabilitação urbana possa contemplar um ou dois objetivos dentro da prioridade da "ocupação dos imóveis" relacionados com a integração do SIR.

RECOMENDAÇÃO 07:

Recentrar a estratégia das entidades gestoras de Operações de Reabilitação Urbana no apoio ao pequeno investidor e sobretudo ao auto-investimento, dotando os pequenos proprietários dos instrumentos e apoios necessários de maneira a conseguirem melhorar as suas próprias condições de vida.

RECOMENDAÇÃO 08:

Flexibilizar a gestão do património municipal devoluto, seja através da celebração de contratos de comodato com agentes locais (associações, escolas, instituições de solidariedade social,...) que pretendam dar um novo uso, seja através da sua alienação controlada que privilegie os investidores locais, promovendo para esse efeito programas na linha «reabilite primeiro, pague depois».

RECOMENDAÇÃO 09:

Incentivar, através de benefícios fiscais, a cedência do usufruto do património edificado devoluto privado (terrenos expectantes, unidades industriais obsoletas, armazéns devolutos, espaços comerciais e escritórios sem uso...) para fins sociais, culturais e recreativos de carácter efémero. Património parado é património degradado.

RECOMENDAÇÃO 10:

Tirar partido da legislação nacional já existente, como por exemplo do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, e reformular ou criar regras nos regulamentos municipais que sejam simples e claras em matéria de operações urbanísticas de reabilitação urbana, principalmente quando estas estão localizadas fora das Áreas de Reabilitação Urbana, **eliminando dos regulamentos existentes as normas que exigem mais do que a própria lei nacional** impõe.

RECOMENDAÇÃO 11:

Criar a figura de gestor [ou provedor] de área urbana dotado de instrumentos para acompanhar com grande proximidade fenómenos como o da *movida* nocturna e outros em que a conflitualidade de usos seja evidente e prestar apoio aos promotores e moradores, com a missão de mediar conflitos e implementar uma estratégia concertada entre todas as partes: câmara, promotores e moradores.

RECOMENDAÇÃO 12:

Publicar online todos os processos de licenciamento em curso que ocorram dentro de uma Área de Reabilitação Urbana ou que incidam sobre um imóvel classificado ou abrangido pela área de proteção de um imóvel classificado, bem como os pareceres emitidos por entidades externas nomeadamente pelos serviços da Direção Geral do Património Cultural. O sistema de fiscalização e monitorização pode não incluir apenas a fiscalização direta pelos funcionários e técnicos municipais, devendo **incentivar a participação dos cidadãos em geral e de associações** do sector, de forma a tornar as operações de reabilitação o mais transparentes possível, com uma monitorização alargada e participada. Ainda nesta ordem de ideias, sugerimos a **criação de um URBAN CENTER**, inspirado no modelo de Bolonha, um centro de comunicação onde cidadãos, associações, universidade, Câmara Municipal e outras instituições discutem as transformações urbanas e territoriais. A missão do URBAN CENTER será a de desenvolver novas formas de participação pública na atividade administrativa local da reabilitação urbana, nomeadamente através do lançamento de concursos públicos de ideias para a definição e acompanhamento de estratégias de reabilitação urbana.

[COMISSÃO DE REDAÇÃO:

Daniel Miranda, David Afonso (coord.), Francisco Sousa Rio e Paula Morais]

[CONTRIBUÍRAM PARA A ELABORAÇÃO DESTE DOCUMENTO:

Adriana Floret, Ana Marinho, Daniel Miranda, David Afonso, Francisco Sousa Rio, Inês Pimentel, Joana Barata, Marta Campos, Marta Roque, Michele Cannatá, Olga Campos, Olívia Guerra, Paula Morais, Sérgio Luís e Susana Martins]

[APROVADO EM:

Julho 2013]

[APRUPP – ASSOCIAÇÃO PORTUGUESA PARA A REABILITAÇÃO URBANA E PROTECÇÃO DO PATRIMÓNIO

ASSOCIAÇÃO SEM FINS LUCRATIVOS NIF 510 231 101 WWW.APRUPP.ORG/GERAL@APRUPP.ORG/WWW.FACEBOOK.COM/REABILITACAOURBANA]