

Distritos de Conservação do Património em Toronto

O que é um Distrito de Conservação do Património (*Heritage Conservation District*, ou HCD)?

Um Distrito de Conservação do Património, ou HCD, é uma área geograficamente definida que tem valor como património cultural. Um HCD é protegido por um estatuto municipal aprovado pela Câmara Municipal de acordo com a Parte V da Lei do Património do Ontário (*Ontario Heritage Act*, ou OHA). Qualquer imóvel que esteja dentro do limite do HCD está sujeito ao estatuto, também conhecido como designação da Parte V.

Os HCD têm uma concentração de edifícios históricos que lhes conferem um carácter distinto ou um sentido de localidade singular. Podem ser bairros residenciais, ruas principais comerciais, zonas institucionais e industriais ou áreas naturais. Ao proteger os nossos bairros históricos e significativos, reconhecemos a importância da história e do contexto dentro da nossa cidade em crescimento.

O que é um Plano de HCD?

Quando a Câmara Municipal aprova um estatuto de designação da Parte V, adota-se simultaneamente um Plano para o Distrito de Conservação do Património. O Plano de HCD é um documento que identifica os valores do património cultural do distrito e dá instruções claras sobre como conservá-los. Essas instruções são denominadas objetivos, políticas e diretrizes.

O conteúdo de um Plano de HCD orienta o município sobre a gestão de mudanças futuras de uma forma que respeite e conserve os atributos patrimoniais que tornam o distrito único. O município estuda as mudanças propostas através do processo de licenciamento de património, conforme descrito no Plano.

O Plano de HCD também é um recurso importante para proprietários de imóveis, podendo ser usado como guia para navegarem o processo de planeamento e requerimento de licenças e para perceberem como os seus imóveis contribuem para o distrito.

Qual é a diferença entre um Estudo de HCD e um Plano de HCD?

Em Toronto, um Estudo de HCD e um Plano de HCD são duas fases distintas do processo de criação de um Distrito de Conservação do Património.

A primeira fase é o Estudo de HCD. O objetivo é determinar se a área em estudo merece a designação da Parte V. O processo inclui pesquisa histórica, visitas ao local e consulta à comunidade. Ao fim da fase de Estudo de HCD, a equipa de Planeamento de Património apresenta um relatório com recomendações ao Conselho de Preservação de Toronto (um comité consultivo da Câmara Municipal) para consideração.

Se o Conselho de Preservação de Toronto entender que a área merece uma designação de Parte V, a equipa de Planeamento de Património passa à segunda fase: a elaboração do Plano de HCD. Na fase do Plano, a equipa de Planeamento de Património também deve organizar pelo menos uma reunião de consulta comunitária para ouvir a opinião do público sobre o Plano de HCD antes de fazer as recomendações finais à Câmara.

Como são determinados os limites de um HCD?

Os limites de um HCD são determinados pela equipa de Planeamento de Património a partir do momento em que a Câmara Municipal autoriza um Estudo de HCD. Os limites incluem áreas relevantes e importantes para a história e a cultura da área em estudo, e estão sujeitos a alterações à medida que o projeto avança.

A equipa de Planeamento de Património pode reexaminar os limites em resposta a documentação adicional e à compreensão da história, evolução e relevância da área. Uma vez que um HCD entra em vigor, o Plano de HCD inclui a recomendação de rever os limites depois de um período de cinco a dez anos para determinar se alguma alteração é apropriada.

O que pode ser incluído num Plano de HCD?

O Plano de HCD deve ter conteúdos obrigatórios, conforme estabelecido na Lei do Património do Ontário (Secção 41.1). Em Toronto, um Plano de HCD deve ainda cumprir com os requisitos de um documento de Termos de Referência (adotado pela Câmara Municipal em 2012). Muitas vezes são incluídas informações adicionais para informar o leitor sobre as qualidades singulares de um distrito.

Incluem-se entre os conteúdos obrigatórios:

- Uma visão geral do processo de licenciamento de património, como:
 - a identificação dos tipos de alterações que **exigirão** uma licença de património
 - a identificação dos tipos de alterações que **não exigirão** uma licença de património
- A identificação de “imóveis abrangidos” e “imóveis não abrangidos” dentro do distrito.
- Políticas e/ou orientações para:
 - a conservação de características arquitetónicas significativas em imóveis abrangidos
 - o projeto de acréscimos e/ou alterações em imóveis abrangidos
 - o projeto de acréscimos e/ou alterações em imóveis não abrangidos
 - o projeto de novas construções (ou de “preenchimento”) em imóveis não abrangidos
- Políticas e/ou orientações relacionadas a paisagens, espaços públicos e domínio público.

O que não está incluído num Plano de HCD?

Há algumas condições de imóveis ou alguns tipos de alterações de imóveis que não são regulados por um Plano de HCD. Assim, um Plano de HCD não inclui políticas sobre:

- Alterações no interior de um edifício (desde que não afetem o seu exterior).
- Alterações e/ou acréscimos em partes de um edifício ou estrutura que não são visíveis da rua.
- O uso ou requerimento de alteração da utilização de um imóvel (isto é regulado por estatutos de zonamento).

O que são “políticas” e “orientações” e como se relacionam entre si?

Uma política é uma regra que os proprietários de imóveis devem seguir ao fazer alterações nos imóveis. Por exemplo, um Plano de HCD pode incluir uma política que determina que qualquer acréscimo deve manter a aparência do telhado original do edifício histórico.

Uma orientação não é uma regra, mas sim, uma recomendação enfática. Muitas políticas são apoiadas por orientações. Uma orientação pode apoiar uma política ao sugerir melhores práticas de conservação, como manter materiais e características originais sempre que possível. As orientações também podem dar explicações adicionais para os proprietários poderem fazer alterações nos imóveis que não deixem de cumprir com os requisitos de uma política.

O que são propriedades “abrangidas” e “não abrangidas” e como se relacionam entre si?

Todos os imóveis dentro dos limites do distrito são imóveis designados, estando protegidos e sujeitos ao estatuto de designação da Parte V da Lei do Património do Ontário. No Plano de HCD, todos os imóveis designados são avaliados e classificados em uma de duas categorias: “abrangido” ou “não abrangido”. O Plano de HCD tem políticas e orientações diferentes para imóveis abrangidos e não abrangidos, porque reconhecem que esses imóveis contribuem para o distrito como um todo de formas diferentes.

Os imóveis abrangidos têm atributos patrimoniais que claramente refletem e se relacionam com a história e o caráter único de um distrito. O Plano de HCD explica como esses imóveis contribuem para o caráter e os atributos patrimoniais do distrito. Assim, as políticas para os imóveis abrangidos procuram proteger os atributos patrimoniais identificados. A demolição de um imóvel abrangido não é permitida dentro de um HCD, exceto em circunstâncias excepcionais.

Os imóveis não abrangidos podem ser terrenos baldios ou edifícios que não contribuam claramente para o caráter único do distrito. Os imóveis não abrangidos podem ser substituídos por novas construções de preenchimento. No entanto, como um imóvel não abrangido ainda faz parte do distrito, qualquer empreendimento novo deve respeitar o caráter único do distrito e não causar impacto negativo sobre este. Ao seguir as políticas relevantes do Plano de HCD, novos empreendimentos num imóvel não abrangido podem preservar a harmonia com os imóveis abrangidos adjacentes e com o sentido de localidade singular do distrito.

Como o Plano de HCD administra alterações em edifícios e estruturas dentro do distrito?

Todos os Planos de HCD preveem a ocorrência de mudanças futuras em edifícios e estruturas como resultado natural do crescimento e evolução da comunidade. Em resposta a isso, novos empreendimentos dentro dos limites do HCD precisam de uma licença de património. Um novo empreendimento pode incluir alterações ou acréscimos a um edifício existente ou a construção de um novo. Todos os Planos de HCD da Câmara Municipal incluem um capítulo de políticas e orientações para novos empreendimentos dentro do distrito. Um pedido de empreendimento deverá estar de acordo com as políticas do Plano de HCD, bem como o estatuto de zonamento.

Novos empreendimentos podem usar materiais modernos e ter um design moderno; devem respeitar, mas não copiar, o design de edifícios ou estruturas históricas existentes. As propostas de empreendimentos devem conservar atributos relevantes e contribuir para o caráter e o sentido de localidade singular do distrito. A equipa de Planeamento de Património está disponível para colaborar com os candidatos e ajudá-los a compreender como usar o Plano de HCD e cumprir com as suas políticas.

Como são os alojamentos temporários e as casas do tipo multiplex tratados num Plano de HCD?

Em maio de 2023, a Câmara Municipal de Toronto adotou um Plano Oficial e Emenda ao Estatuto de Zonamento que permite casas do tipo multiplex em todas as zonas residenciais. O regulamento é válido para toda a cidade.

Os Planos de HCD não regulam o uso de um imóvel nem alterações ao interior de um edifício. Isto inclui requerimentos para criar mais unidades habitacionais. Tanto imóveis abrangidos como não abrangidos podem acomodar casas do tipo multiplex. As políticas do Plano de HCD podem determinar como algumas alterações, como entradas adicionais, podem ser feitas de modo a preservar o valor e o caráter do património cultural do distrito.

Como o Plano de HCD afeta e se alinha com os estatutos de zonamento existentes?

Os estatutos de zonamento estabelecem as políticas de uso do solo do Plano Oficial da Câmara Municipal de Toronto. São instrumentos jurídicos que definem os padrões necessários para a obtenção de uma licença de construção. Os estatutos de zonamento regulam o uso da terra e a localização de edifícios e estruturas, incluindo alturas, densidades, recuos e estacionamento, além de outros aspetos importantes do empreendimento. Se houver algum conflito entre um Plano de HCD e um estatuto de zonamento que afete o HCD, o Plano de HCD prevalecerá na resolução do conflito. Porém, em todos os outros aspetos, o estatuto de zonamento permanece em pleno vigor.

Como é o acesso sem barreiras abordado num Plano de HCD?

Todos os Planos de HCD apoiam o projeto de espaços públicos e privados que sejam fisicamente acessíveis a todas as pessoas. A Lei da Acessibilidade para Ontarianos com Deficiências descreve os padrões de acessibilidade.

Por razões de acessibilidade, pode ser necessário fazer alterações nos edifícios. Se a alteração afetar o exterior de um edifício, a obra precisará de uma licença de património. O processo de licenciamento garante que as alterações tenham um efeito mínimo no valor patrimonial do imóvel e sejam reversíveis sempre que possível.

Ter um imóvel num HCD

Como uma designação de HCD afeta a minha capacidade de alterar ou renovar o meu imóvel?

Alguns tipos de alterações ou renovações num imóvel inserido num HCD exigem uma licença de património. O Plano de HCD explica as situações em que uma licença de património é necessária. Para maior clareza, recomenda-se que os proprietários consultem a equipa de Planeamento de Património ao realizar alterações nos imóveis.

Por vezes, a licença de património não é necessária. Por exemplo, se uma alteração ou renovação não for visível da rua ou se afetar apenas o interior do edifício, assim como atividades de manutenção de rotina, a licença de património não é exigida.

O objetivo de um HCD não é impedir alterações. As políticas e orientações do HCD procuram garantir que mudanças futuras complementam e não prejudicam o carácter único do distrito.

Há algum custo para solicitar uma licença de património? E quanto tempo dura o processo?

Não há custos para pedir uma licença de património autónoma e o requerimento pode ser aprovado em uma semana. Requerimentos mais complicados, que envolvam alterações extensas, podem levar mais tempo.

Alguns projetos de alteração ou renovação também podem exigir uma licença de obras. A licença de património não substitui a licença de obras. Se o seu projeto exigir também uma licença de obras, os dois sistemas de licenciamento serão avaliados e emitidos em conjunto. Saiba que pode haver taxas associadas ao requerimento de licença de obras.

Fazer parte de um HCD afeta a minha capacidade de alterar a utilização do meu imóvel?

Não, a designação da Parte V não afeta o uso de um imóvel. Se um proprietário quiser alterar a utilização de um imóvel (redefinir o zonamento), será necessário um requerimento, de acordo com a Lei de Planeamento. Se a alteração de utilização envolver modificações no exterior do edifício, estas podem precisar de uma licença de património.

Fazer parte de um HCD afeta o valor do meu imóvel?

Os valores dos imóveis dependem de muitos fatores complexos. A Corporação Municipal de Avaliação de Propriedades (*Municipal Property Assessment Corporation*, MPAC) não utiliza o estatuto de HCD como um fator determinante na avaliação do valor atual. Recomenda-se aos proprietários de imóveis procurar orientação de corretores de imóveis com experiência em propriedades em HCD.

Fazer parte de um HCD afeta os prémios dos meus seguros?

Os prémios dos seguros não deveriam aumentar por causa da designação de património no Ontário. Tanto o Ministério da Cidadania e Multiculturalidade quanto o Departamento de Seguros do Canadá confirmam isto. A idade e o estado de um imóvel podem ser fatores relevantes na avaliação dos prémios dos seguros, mas isto não está necessariamente relacionado ao seu estatuto de designação.

Recomenda-se aos proprietários de imóveis históricos pesquisar até encontrar a melhor seguradora para si. Se a seguradora tiver dúvidas sobre a designação, o proprietário deve entrar em contacto com o Conselho de Seguros do Canadá (*Insurance Bureau of Canada*). Há informações adicionais sobre designação de património e prémios de seguros no nosso site: [Insuring Your Heritage Home \(o seguro da sua casa histórica\)](https://www.toronto.ca/wp-content/uploads/2022/01/8e71-CityPlanning-Heritage-Home-Insurance-Information-Sheet.pdf). (<https://www.toronto.ca/wp-content/uploads/2022/01/8e71-CityPlanning-Heritage-Home-Insurance-Information-Sheet.pdf>).

Há incentivos financeiros para imóveis históricos?

Sim, a Câmara Municipal de Toronto tem dois programas de incentivo financeiro para imóveis históricos: o Programa de Apoio ao Património (*Heritage Grant Program*) e o Programa de Reembolso de Impostos sobre Imóveis Históricos (*Heritage Property Tax Rebate Program*). Ambos dão assistência financeira aos proprietários para reparar e manter atributos patrimoniais nos imóveis.

O Programa de Apoio ao Património é para imóveis históricos de uso residencial ou sem fins lucrativos. O Programa de Reembolso de Impostos sobre Imóveis Históricos é para imóveis históricos de uso comercial ou industrial. Este programa pode ainda ajudar com despesas de manutenção e conservação.

Dentro de um HCD, apenas os imóveis abrangidos são elegíveis para receber apoio financeiro.

Distrito de Conservação do Património do Kensington Market**Como foi o Kensington Market selecionado para se tornar um HCD?**

A Câmara Municipal autorizou o Estudo de HCD do Kensington Market em 2015. Esta decisão baseou-se na análise e nas recomendações de um relatório da equipa de Planeamento de Património. O relatório também levou em consideração uma indicação pública da Área de Aprimoramento Comercial (*Business Improvement Area*, ou BIA) do Kensington Market, que selecionou a zona comercial para se tornar um HCD.

Como foram determinados os limites do HCD do Kensington Market?

Os limites do HCD do Kensington Market evoluíram ao longo das fases do Estudo de HCD e do Plano de HCD. Foi informado por uma análise abrangente realizada pela equipa de Planeamento de Património e por consultas à comunidade. Os limites incluem áreas que têm os vínculos mais fortes com os valores de património cultural identificados no distrito.

Durante a fase de Estudo de HCD, em 2016, a Câmara Municipal adotou uma moção para expandir os limites da zona em estudo para incluir as propriedades residenciais ao redor das ruas comerciais internas. Isto permitiu compreender melhor a relação entre as características residenciais e comerciais do Kensington Market.

Como mudaram os limites do HCD do Kensington Market?

A equipa de Planeamento de Património começou a trabalhar no Plano de HCD depois da conclusão do Estudo de HCD do Kensington Market, em 2017. Os limites originalmente propostos no Estudo de HCD são diferentes dos atuais. Os limites atuais são resultado de mais pesquisas, análises e envolvimento comunitário realizados durante o trabalho no Plano de HCD.

Os limites do HCD concentram-se no núcleo interno do bairro do Kensington Market e o seu conjunto de ruas mais curtas e interligadas. Não incluem as avenidas principais College Street, Dundas Street West, Bathurst Street e Spadina Avenue, nos limites do distrito, já que estas têm um caráter diferente do interior do bairro do Kensington Market.

Como a equipa de Planeamento de Património abordará os imóveis excluídos dos limites do HCD do Kensington Market?

A equipa de Planeamento de Património continua a identificar e proteger imóveis de valor patrimonial cultural no âmbito da Lei do Património do Ontário. Há um esforço contínuo para priorizar imóveis listados atualmente no Registo de Património de Toronto para consideração à designação da Parte IV. A designação da Parte IV protege o valor do património cultural de um imóvel individual, o que é diferente do conjunto de imóveis que são protegidos em conjunto dentro de uma designação da Parte V.

Os imóveis ao longo das avenidas principais nos limites do HCD do Kensington Market, incluindo College Street, Dundas Street West, Bathurst Street e Spadina Avenue, podem ser avaliados para inclusão no Registo de Património de Toronto com base no seu valor enquanto património cultural individual. Esses valores serão avaliados de modo independente do HCD.

Como o Estudo de HCD de 2017 se relaciona com o Plano de HCD que está a ser proposto hoje?

O Plano de HCD é a segunda fase do processo de aprovação de um estatuto de designação da Parte V e, portanto, baseia-se na pesquisa feita durante o Estudo de HCD do Kensington Market, concluído em 2017.

O Estudo de HCD lançou as bases para a compreensão da história do bairro do Kensington Market, descrevendo como a história da zona influencia o caráter singular do Kensington Market hoje. Com base em suas constatações, o Estudo de HCD fez diversas recomendações. Entre estas, uma lista de imóveis para adicionar ao Registo de Património de Toronto. Também recomendou a zona como uma boa candidata à designação da Parte V. Como parte dessa recomendação, o Estudo de HCD incluiu um rascunho da Declaração de Relevância do Distrito a indicar porque a zona merece uma designação da Parte V.

Agora, a pesquisa do Estudo de HCD é usada para informar a descrição do valor do património cultural do Kensington Market no Plano de HCD e para identificar os atributos patrimoniais do distrito. As políticas e orientações redigidas no Plano de HCD procurarão proteger a história e a relevância do bairro do Kensington Market descritas durante o Estudo de HCD.

Como está a comunidade envolvida no processo do Plano de HCD?

Desde o início do projeto, em 2015, o envolvimento da comunidade tem sido essencial para a elaboração do Plano de HCD do Kensington Market. A equipa de Planeamento de Património organizou diversas reuniões públicas para partilhar informações com os membros da comunidade e saber a sua opinião durante as fases de Estudo e Planeamento do HCD. A Câmara Municipal excede regularmente o requisito mínimo de reuniões públicas (conforme exigido pela Lei do Património do Ontário), pois compreender as experiências de quem vive numa área é vital para determinar o valor do património cultural de um distrito.

Além disso, no começo da fase do Plano de HCD, um Grupo Consultivo Comunitário (*Community Advisory Group*, ou CAG) foi iniciado pela Câmara. Os membros do CAG são residentes e empresários do Kensington Market que generosamente se voluntariaram para participar deste processo. O CAG partilha conhecimentos e ideias locais para uso da equipa da Câmara Municipal ao redigir os objetivos, políticas e orientações do Plano de HCD.

A equipa de Planeamento de Património também se envolveu com parceiros territoriais e de tratados e com membros da comunidade indígena local. Os materiais e resumos de todas as reuniões estão publicados no [website de planeamento urbano](https://www.toronto.ca/city-government/planning-development/planning-studies-initiatives/kensington-market-heritage-conservation-district-plan/meetings-events-kensington-market-hcd-study/). (<https://www.toronto.ca/city-government/planning-development/planning-studies-initiatives/kensington-market-heritage-conservation-district-plan/meetings-events-kensington-market-hcd-study/>).

Há orientações sobre os tipos de empresas que podem existir no Kensington Market? O Plano de HCD regula grandes superfícies comerciais ou cadeias retalhistas?

Os Planos de HCD não incluem políticas ou orientações que controlem o uso comercial e retalhista de um imóvel ou que proibam o uso de um imóvel por cadeias retalhistas. A Câmara Municipal regula o uso de imóveis por meio de estatutos de zonamento. Atualmente, a Câmara não restringe a localização de redes de lojas retalhistas.

Em 2019, a Câmara Municipal adotou o Estudo sobre Restaurantes e Bares do Kensington Market. O relatório inclui emendas aos estatutos de zonamento de Toronto que limitam o tamanho máximo de novos restaurantes e bares no Kensington Market a cem metros quadrados. O relatório recomendou ainda um estudo à parte sobre estratégias para regular cadeias retalhistas no Kensington Market.

O Plano de HCD incluirá políticas e orientações sobre o tamanho dos lotes e comércio retalhista de pequena dimensão ("*fine grain*"), isto é, com lotes estreitos ou com montras de aparência estreita. Isso pode incentivar espaços retalhistas menores e promover a diversidade de pontos comerciais ao longo de uma rua.

Há coordenação entre o Plano de HCD do Kensington Market e o projeto Ruas Seguras para o Kensington Market?

Embora os dois projetos da Câmara Municipal sejam independentes entre si, os funcionários da Câmara mantêm contacto regular para alinhar cronogramas de envolvimento e opinião da comunidade, além de garantir que os planos finais não se contradigam.

O Planeamento de Património está à frente do Plano de HCD do Kensington Market. Este plano afetará edifícios, imóveis e partes do domínio público. Os serviços de transporte estão à frente do projeto Ruas Seguras do Kensington Market, que afetará as ruas e passeios.

Para mais informações, consulte o [website do Projeto Ruas Seguras do Kensington Market](https://toronto.ca/KensingtonSafeStreets) (toronto.ca/KensingtonSafeStreets)

Quando decidirá a Câmara Municipal sobre o Plano de HCD do Kensington Market?

A equipa de Planeamento de Património realizará uma reunião final de Consulta Comunitária com o objetivo de conhecer a opinião pública sobre as recomendações propostas do Plano de HCD. Em seguida, funcionários da Câmara Municipal apresentarão o relatório e o Plano de HCD ao Conselho de Preservação de Toronto (*Toronto Preservation Board*, ou TPB). Todos os proprietários serão notificados por correio quando o relatório e o Plano de HCD forem encaminhados ao TPB. A reunião do TPB é pública, conforme exigido pela Lei do Património do Ontário. Esta dá às partes interessadas a oportunidade de enviar comentários ou pedir para falar na reunião.

Depois da adoção pelo TPB, o relatório dos funcionários da Câmara Municipal e o Plano de HCD serão encaminhados ao Conselho Comunitário de Toronto e East York para consideração, seguido pela consideração final pela Câmara Municipal. A previsão é de que o Plano de HCD do Kensington Market e o relatório sejam apresentados ao Conselho Municipal no início de 2025.

Como posso saber mais sobre os HCD em Toronto?

Visite o site da Câmara Municipal para ver planos e estudos de HCD: [Distritos e estudos de conservação do património](https://www.toronto.ca/city-government/planning-development/heritage-preservation/heritage-conservation-districts-planning-studies/) (https://www.toronto.ca/city-government/planning-development/heritage-preservation/heritage-conservation-districts-planning-studies/).

Heritage Planning (Planeamento de Património)
City Hall (Câmara Municipal)
100 Queen Street West
19th floor, East Tower
Toronto ON M5H 2N2
E-mail: heritageplanning@toronto.ca

