



CIDADE DO PORTO

CONFERÊNCIA DE IMPRENSA

No Dia dos Enganos a CDU denuncia os “mitos” da reabilitação do Centro Histórico do Porto e dos méritos da intervenção da SRU

No passado dia 28 de Março de 2011 comemorou-se o Dia Nacional dos Centros Históricos enquanto decorria mais uma guerra de “alecrim e manjerona” em torno do pagamento devido pela administração central para a cobertura dos 4 milhões de euros de prejuízo dos dois últimos exercícios da Porto Vivo- Sociedade de Reabilitação Urbana (SRU), ao mesmo tempo que Rui Rio apontava a recondução da administração desta instituição.

Para a CDU, a questão dos nomes escolhidos para a liderança da SRU é uma questão secundária comparada com a constatação do fracasso deste modelo de reabilitação do Centro Histórico do Porto. Aliás, tem-se se verificado um esforço colossal de propaganda pela coligação PSD/CDS no sentido de procurar projectar publicamente os supostos êxitos alcançados, no entanto a realidade demonstra o contrário, fazendo da reabilitação do Centro Histórico do Porto e os méritos da intervenção da SRU verdadeiros “mitos”.

Para a CDU este episódio em torno da transferência de verbas da administração central e da presidência da SRU, para além de expor “guerrilhas” internas que envolvem interesses e projectos dentro do PSD, do CDS e do PS, volta a demonstrar a pertinência da sua proposta, apresentada na altura da constituição da SRU, que a Câmara Municipal do Porto deveria ter a posição maioritária no capital social, de forma a esta empresa pudesse ser controlada democraticamente pelos órgãos municipais que emanam da vontade da população do Porto. Acrescente-se também que os montantes de investimento público em reabilitação urbana ao nível local e nacional são simbólicos e que o modelo de gestão das sociedades de reabilitação urbana transforma estas instituições em agências subjugadas aos interesses privados do grande capital do sector imobiliário e financeiro.

A verdade é que a elevação do Centro Histórico do Porto a Património Mundial da Humanidade não foi aproveitado como um eixo de revitalização e repovoamento desta área da cidade com responsabilidades claras da coligação PSD/CDS que governa a cidade há mais de 10 anos, que conjuntamente com a SRU, tem vindo a contribuir para a descaracterização do centro histórico, ao contrário dos “mitos” que são propagandeados.



CIDADE DO PORTO

Nos últimos 20 anos, o centro histórico do Porto perdeu 64% da sua população residente, ou seja, perdeu população ao ritmo quase 3 vezes superior ao da cidade no seu conjunto. Mas ao contrário dos conteúdos da propaganda municipal, o ritmo de perda populacional acelerou nos últimos 10 anos. Entre 2001 e 2011, a perda populacional foi de quase 44%, enquanto entre 1991 e 2001 a perda foi de 36%.

Não deixa de ser relevante que o próprio retractor da população residente e do edificado efectuado pela Porto Vivo, no seu projecto de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do centro histórico do Porto, recentemente discutido e votado em reunião da Câmara Municipal do Porto seja demonstrativo do fracasso do modelo da SRU.

Ao nível do edificado, dos 1.796 edifícios que se encontram na ARU do centro histórico, 4% (78) encontram-se em ruína, 32% (575) em mau estado de conservação, 17% (303) encontram-se integralmente devolutos e quase 73% a necessitarem de obras de intervenção ou de reconstrução. Em paralelo com a falta de equipamentos sociais e de uma deficiente mobilidade da população residente, inerente não só à questão das cotas, mas também da oferta de transportes públicos, 41% das infraestruturas (arruamentos, etc.) encontram-se a necessitar de intervenção urgente de reabilitação. Estes dados confirmam a tendência para a redução do número de alojamentos familiares. Em paralelo verificam-se preços especulativos na venda e no arrendamento de habitações, como é demonstram os factos que no primeiro trimestre de 2010, o valor por m² a avaliação bancária da habitação no centro histórico ter ultrapassado à média global da cidade do Porto (1.499 euros/m²) e o de que, segundo a Câmara Municipal do Porto, o valor médio das rendas na cidade seja de 7,2 euros por m², o que significa que uma casa de 67m² terá uma renda média equivalente ao salário mínimo nacional.

Acentua-se, por outro lado, a perda de vitalidade económica, ao nível do comércio tradicional do Porto e dos serviços de proximidade, com estabelecimentos a encerrarem e postos de trabalho a serem destruídos (perderam 12% dos postos de trabalho no comércio tradicional entre 2006 e 2009, no centro histórico do Porto). Ao mesmo tempo cresce a oferta das actividades turísticas, em regime de «monocultura», nomeadamente com uma aposta na reabilitação urbana onde se aumenta em ritmo acelerada a oferta hoteleira, não se vislumbrando a sustentabilidade a médio e longo prazo desta estratégia, ao mesmo tempo que se descaracteriza a valência habitacional de quarteirões intervencionados, destruindo o seu «miolo» e as comunidades locais existentes, de que é exemplo a intervenção no quarteirão das Cardosas.

Não deixa de ser exemplificativo o estado de devolução e de degradação do edificado nas Ruas S. Pedro de Miragaia, da Vitória, dos Mercadores, da Bainharia, entre outras.

A reabilitação urbana não pode ser encarada como uma mera operação de manutenção de fachadas, a preservação do edificado tem que ter como objectivo a preservação das



CIDADE DO PORTO

comunidades locais e atracção de nova população. Tem que ter como objectivo a revitalização da cidade, fomentando um mercado social de arrendamento e a possibilidade de adquirir habitação a custos controlados. Só assim se poderá inverter o ritmo do despovoamento da cidade.

Mas o que a SRU faz é exactamente o contrário, especulando com casas a preços proibitivos. O caso dos fogos rehabilitados existentes para venda desde 2010 no quarteirão do Corpo da Guarda é disso evidente, com os preços a variarem entre os 170 mil euros e os 275 mil euros, tendo a SRU apenas vendido um dos 10 fogos e tendo entregado os outros a um agente imobiliário. Aliás o mesmo se passou com fogos da Rua de Miragaia.

Esta é a lógica da actividade das SRU que se traduz na sobreposição do interesse privado ao interesse público. Uma lógica de reabilitação virada para uma intervenção macro em quarteirões inteiros, o que leva a expropriações e a necessidades maiores de investimento e financiamento, o que leva conseqüentemente ao interesse do grande capital imobiliário e financeiro, que acaba por definir desde da escolha dos quarteirões a intervir aos programas de reabilitação a implementar. Os quarteirões considerados prioritários não o são numa lógica de estratégia de cidade, mais sim de rentabilização de negócios de privados, muitas vezes com posições já tomadas do ponto de vista da propriedade.

O que se tem vindo a verificar é a transferência de propriedade dos pequenos senhorios para o grande capital imobiliário e financeiro (tendo em linha de conta os instrumentos expropriativos facultados à SRU), à expulsão de moradores fragilizados para bairros municipais da periferia (desenraizando-os e contribuindo para a redução da oferta de habitação social na cidade) e à venda especulativa das habitações reabilitadas

Apesar desta situação, o processo de reabilitação existente tem decorrido muito lentamente, ficando significativamente aquém das expectativas mas, principalmente, das necessidades da cidade. Dos 32 Documentos estratégicos aprovados entre 2005 e 2009, que incidiam sobre 719 edifícios, formam celebrados 139 acordos de reabilitação (19%) entre a SRU e os respectivos proprietários, tendo-se iniciado 101 dessas intervenções.

Não se pode esquecer também as particulares responsabilidades da Câmara Municipal do Porto como senhorio no centro histórico do Porto e do seu papel na extinção da Fundação para o Desenvolvimento da Zona Histórica do Porto (FDZHP). A Câmara Municipal do Porto é proprietária 463 fogos na zona da ARU (52% das denominadas «casas do património» municipal) e a Fundação de 301 fogos na altura da sua liquidação.

Não se pode esquecer também as responsabilidades do PS e dos seus presidentes de juntas de freguesia nesta matéria. É de sublinhar que o PS viabilizou o modelo de



CIDADE DO PORTO

gestão, em 2004, e a actual estrutura accionista da SRU a par com a extinção da Fundação para o Desenvolvimento da Zona Histórica do Porto.

A CDU, ao mesmo tempo que denuncia esta situação, reafirma a sua firme vontade de continuar a lutar pela efectiva reabilitação do Centro Histórico do Porto. Aliás, o Grupo Parlamentar tem sucessivamente proposto o reforço das verbas no Orçamento do Estado para a reabilitação do Centro Histórico do Porto mas PS, PSD e CDS sempre inviabilizaram esta opção. Por isso, é fundamental que os Portuenses conheçam esta (mais uma) grande contradição entre o discurso local destes partidos e a sua prática política nos órgãos políticos competentes.

É necessário mais investimento público ao nível do orçamento de estado para a reabilitação. São necessários mecanismos de incentivo para promover um mercado social de arrendamento e a habitação a custos controlados.

Como provam os últimos 6 anos, tendo como exemplo a cidade do Porto, o modelo das SRU fracassou. A reabilitação e repovoamento do Centro Histórico do Porto reclama um modelo que priorize a recuperação do “miolo”, a defesa das comunidades locais, a atracção de nova população através de criação de habitação a custos acessíveis à generalidade das famílias e que simultaneamente potencie o valioso património histórico, cultural, gastronómico e recreativo do Porto. Estes objectivos colocam a urgência da alteração da actual estratégia de reabilitação do Porto.

Porto, 1 de Abril de 2012

A CDU – Coligação Democrática Unitária / Cidade do Porto