

**Assembleia Municipal do Porto – 30 Março de 2015****Reabilitação Urbana**Intervenção de **Belmiro Magalhães**

Sr. Presidente da Assembleia Municipal e demais membros da Mesa,

Srs. Deputados Municipais,

Sr. Presidente da Câmara e Srs. Vereadores,

Demais presentes:

Elevado a Património Mundial pela UNESCO em 1996, o Centro Histórico do Porto, tem conhecido um crescente processo de despovoamento e degradação de parte significativa do edificado.

Passados 18 anos pode-se concluir que esta importante consagração não foi aproveitada como um instrumento para a necessária revitalização e repovoamento desta área da cidade.

Sobre este tema estratégico para o harmonioso desenvolvimento da cidade e da região do Porto, no quadro do debate em apreço, no tempo limitado que dispomos, pretendemos chamar a atenção para os seguintes factos:

**1) O fracasso do modelo da SRU e as consequências negativas da especulação imobiliária**

A constituição da Sociedade de Reabilitação Urbana (SRU) não veio contribuir para a inversão do processo de despovoamento e degradação do centro histórico. Fracassou quando pretendeu introduzir um modelo de habitação a preços claramente especulativos, impossibilitando o seu acesso à maior parte da população, tendo, ainda o efeito perverso da subida generalizada do preço de habitação nesta zona que conduziu a uma cada vez maior desertificação.

Nos últimos dez anos procurou-se implementar uma lógica de reabilitação virada para uma intervenção macro em quarteirões inteiros, o que levou a expropriações forçadas, bem como à necessidade de investimentos e financiamentos de grande dimensão, com a conseqüente subordinação das opções de reabilitação ao interesse do grande capital imobiliário e financeiro que acabam por definir desde da escolha dos quarteirões a intervir até aos programas de reabilitação a implementar. Os quarteirões considerados prioritários não o foram numa lógica de estratégia de repovoamento da cidade, nem de combate aos casos de degradação extrema, basearam-se na rentabilização de negócios de privados, muitas vezes com posições já tomadas do ponto de vista da propriedade. Por isso é que, de uma forma geral, não se fez qualquer intervenção nas zonas mais degradadas do Centro Histórico e se pretende operar prioritariamente nas zonas “nobres” da Baixa.

Não deixa de ser exemplificativo o estado de degradação do edificado nas Ruas S. Pedro de Miragaia, da Vitória, de Trás, dos Mercadores, da Bainharia, Pena Ventosa, entre outras. São ruas que, pela sua localização e pelas tipologias do edificado, não são consideradas suficientemente rentáveis para atrair os investimentos privados nos modelos de reabilitação seguidos até agora.

As consequências desta opção de favorecimento de negócios privados em detrimento do investimento público estão à vista: entre 1991 e 2001, segundo dados oficiais, as chamadas freguesias ribeirinhas (Miragaia, S. Nicolau, Sé e Vitória) perderam 54% dos seus habitantes! Por outro lado, o ritmo de perda populacional não se inverteu, nem estancou desde a constituição da SRU, bem pelo contrário. Acrescente-se ainda que o índice de envelhecimento nestas freguesias quase que duplicou entre 1991 e 2011, demonstrando a não renovação da população. Se observarmos outras freguesias centrais que têm merecido intervenção da SRU, nomeadamente o agrupamento central de Bonfim, Cedofeita, Santo Ildefonso e Massarelos, constatamos que perdeu um terço dos seus residentes e que viu o seu índice de envelhecimento aumentar em 82%!

Bem podem vir aqui falar de alegados milhões de investimento, de não sei quantos processos de obras, etc, etc. A realidade, infelizmente, é que continua a acelerar-se o processo de expulsão das populações do centro histórico do Porto em resultado de uma estratégia que torna inacessível à generalidade das pessoas a possibilidade de se manterem, regressarem ou simplesmente de escolherem o centro do Porto para viver.

Dito por outras palavras, o modelo seguido dirige-se a estratos com uma capacidade económica elevada, criando uma barreira invisível – uma autêntica muralha! - que resulta dos preços especulativos para compra e arrendamento de habitação.

## **2) O memorando de entendimento assinado entre o Governo PSD/CDS e a Câmara do Porto não faz augurar nada de bom para o futuro da SRU**

Embora a assinatura deste Memorando em Maio de 2014 tenha sido apresentada de uma forma triunfalista como o fim do diferendo entre o Governo e o Município do Porto e o início de um novo ciclo de actividade da SRU, a verdade é que os termos do mesmo mais pareceram os da nomeação de uma Comissão Liquidatária da Sociedade.

No Memorando, os associados estabeleceram uma forma de financiamento em partes iguais da sociedade durante os próximos 5 anos, com uma diminuição significativa do orçamento, bem como a diminuição da participação, em termos relativos, do Governo – com o conseqüente aumento da percentagem de financiamento por parte do Município.

A definição de um modelo de financiamento para apenas 5 anos, acrescida da alteração dos estatutos da SRU, “limitando a duração da sociedade a 5 anos”, é uma prova evidente de que este modelo tem um prazo de vigência limitada, razão pela qual o novo Conselho de Administração assumirá, na prática, a função de uma Comissão Liquidatária!

Por outro lado, as orientações no sentido de diminuir os custos de estrutura da Sociedade e de reorientar estrategicamente a actuação para a reabilitação de prédios individuais (em vez dos quarteirões) foram, embora nem os responsáveis da Câmara nem do Governo o assumam, o reconhecimento implícito do caminho errado seguido pela SRU anteriormente.

Este facto, associado ao regresso de várias competências para o seio do Município do Porto (licenciamento, fiscalização e embargo de obras) constituiu, também, o reconhecimento de que a SRU se tinha transformado no verdadeiro Pelouro do Urbanismo da Câmara Municipal, com a

agravante de, em grande medida, a sua actividade escapar ao controlo democrático dos órgãos municipais eleitos.

Deixamos um desafio sério ao Sr. Presidente da Câmara: na ordem do dia está o imperativo do reequacionamento da estratégia de reabilitação urbana na qual a SRU se insere, a alteração da sua composição societária garantindo uma posição maioritária do Município do Porto no seu respectivo capital social e a alteração do seu paradigma, transformando a manutenção dos actuais moradores e a recuperação de comunidades locais em prioridades. Este é o caminho a seguir.

### **3) O novo quadro comunitário de apoio é uma oportunidade perdida para a reabilitação urbana**

As intenções do Governo para o Quadro Comunitário de Apoio 2014-2020 frustram as expectativas que poderiam existir para potenciar devidamente esta ferramenta a favor da requalificação urbana e da correcção de assimetrias.

Tal como ocorreu no passado, em especial com o recente QREN 2007-2013, a aplicação em concreto dos meios financeiros do novo quadro comunitário está balizada pela aplicação da Estratégia 2020 e pelo Pacto de Estabilidade, num contexto condicionador reforçado pela aprovação do Tratado Orçamental. Neste contexto, as prioridades essenciais são definidas pela Comissão Europeia sem terem em devida conta e atenção as especificidades e diferentes situações sociais e económicas de base, dificilmente podendo constituir-se como resposta mais adequada a um plano de desenvolvimento nacional e regional que respondesse às necessidades de transformação do actual modelo de desenvolvimento económico do país, à promoção da coesão interna e à convergência real com a média comunitária.

Em vez de procurar limitar e minimizar os efeitos perversos de uma definição exterior e distanciada da realidade, do que são e/ou do que devem ser as prioridades nacionais, o Governo optou, entretanto, por tomar más decisões sem que tenha suscitado ou ocorrido um debate político prévio, sem uma adequada e necessária auscultação alargada de todos os parceiros sociais, sem os contributos de órgãos intermunicipais, metropolitanos e regionais, nem uma participação suficiente das associações representativas das autarquias.

O resultado deste processo é que a área da regeneração e reabilitação urbana e da preservação do património edificado e cultural foi pura e simplesmente excluída!

Por responsabilidade dos sucessivos governos PSD/CDS e PS e das opções da gestão municipal do PS (que desinvestiu no Centro Histórico mal obteve o galardão de Património Mundial da Humanidade) e da coligação PSD/CDS, ao longo dos anos foram sendo perdidas oportunidades para encetar medidas estratégicas para a requalificação e repovoamento do Porto.

Refira-se a propósito o incontornável exemplo do Mercado do Bolhão. Apesar de a Comissão Europeia considerar que este protejo é passível de se enquadrar nos financiamentos do FEDER, conforme resposta escrita a questões formalmente apresentadas pelo PCP, de facto, e perante uma pergunta dos deputados do PCP ao Parlamento Europeu que pretendia averiguar da possibilidade do “financiamento da recuperação do Mercado do Bolhão”, a Comissão Europeia, confirmou, de forma inequívoca, que “no âmbito do QREN 2007-2013”, poderiam ser financiadas “intervenções relacionadas com operações integradas em zonas urbanas de regeneração prioritária”, acrescentando, logo em seguida, que são “as autoridades nacionais os responsáveis pela execução dos projectos, no âmbito dos programas” de cada país.

Isto diz muito sobre as responsabilidades da coligação PSD/CDS no desperdício de meios públicos para requalificar o Mercado do Bolhão, quer quando geriu o Município do Porto, quer enquanto governo nacional.

Dito isto, aguardamos com um optimismo muito muito moderado a proposta que o Sr. Presidente de Câmara afirmou que irá apresentar sobre o Mercado do Bolhão. Esperamos que, ao contrário daquilo que aconteceu com a negociata imobiliária do Aleixo, a coligação Rui Moreira/CDS/PS não nos traga mais receitas já gastas...

#### **4) A Câmara do Porto está longe de ser um senhorio exemplar**

A Câmara Municipal do Porto, um dos principais senhorios da zona histórica, está longe de implementar efetivamente uma política de fixação das populações em condições dignas de habitação. Continuam inexplicavelmente desabitados dezenas de fogos da propriedade municipal, muitos deles em bom estado de conservação e prontos a habitar.

Ninguém consegue perceber como é que, apesar de assumir o discurso da requalificação urbana como uma prioridade, a Câmara ainda mantenha imóveis municipais em estado de desocupação e degradação.

A Câmara não pode seguir o lema “Olha para o que eu digo, não olhes para o que eu faço”.

Os compromissos assumidos recentemente de entrega e requalificação de casas municipais devem ser cabalmente cumpridos. Veremos se a Câmara vai passar da teoria à prática. Esperemos que sim.

Sr. Presidente da Mesa,

Srs. Deputados,

Sr. Presidente da Câmara,

Srs. Vereadores:

O Porto não pode ficar refém de grandes interesses imobiliários ou sob o risco do rebentamento de uma “bolha” que vai ganhando forma na área da hotelaria e que pode mais cedo ou mais tarde estourar.

A reabilitação e repovoamento do Centro Histórico 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 e cultural do Porto.

Estes objectivos colocam a urgência da alteração da actual estratégia de reabilitação.

Manter o rumo actual representaria agravar as assimetrias e fazer do Porto uma cidade com menos gente e mais polarizada.

Disse.