

A reabilitação na cidade do Porto (em 17 pontos)

Esta minha participação tem a forma de texto e é feita por interposta pessoa (a quem, desde já agradeço a exposição pessoal) já que uma forte gripe de cujos efeitos consta a perda de voz me obriga a pensar que não poderei viajar até Lisboa para cumprir o programa que aceitei.

Pelo facto peço desculpa aos organizadores e compreensão a todos quantos esperariam que a minha participação se prolongasse pelo debate.

Vou directo ao assunto:

“A reabilitação na cidade do Porto – uma experiência”

ou, ainda,

“A reabilitação urbana e a recuperação económica”.

1.

Todos conhecemos os antecedentes próximos do tempo que agora vivemos. Em Portugal e na Europa e em muitos outros locais onde a questão se colocou. E todos estamos de acordo em que é necessário reabilitar. Seja qual seja a razão a verdade é que as cidades que temos (e temos cidades milenares!) chegaram até nós porque foram sendo sucessivamente e sistematicamente reabilitadas. E também sabemos que isso aconteceu porque isso foi sempre uma tarefa assumida pelos próprios cidadãos.

2.

A questão da reabilitação é, em rigor, um tema que nasce com a “revolução industrial” e com o conseqüente e (até hoje) contínuo crescimento brutal das cidades. Com efeito, ainda a dita revolução ia no princípio e já os malefícios desse crescimento se faziam sentir. A verdade é que entre soluções filantrópicas e utópicas, autoritárias e revolucionárias, nunca foi encontrada a via certa e entre Owen, Fourier, Haussman e outros exemplos históricos, chegámos à cidade modernista –a da Carta de Atenas - que é ainda – quer queiramos ou não - o modelo segundo o qual toda a cidade ainda é “desenhada”.

3.

Ora, este modelo, assenta, sobretudo e fundamentalmente, na sobrevalorização do novo e na conseqüente desvalorização do velho já que é toda a “utopia verde” ou “ecológica” que ajudou a “vender” o dito modelo que (paradoxalmente) lhe serve de base e está na ordem do dia e continua a estar, sob as mais diversas formas (ecológicas, verdes, ambientais, ruralistas e outras).

4.

A cidade deixou, pois, de ser uma só e passou a ter parte velha e parte nova. A velha foi sendo sugada pela nova e, conseqüentemente, toda a actividade acabou por ser também centrifugada para uma ou várias periferias ou subúrbios. E, como tinha de ser, a cidade velha tornou-se objecto de olhares entre o interesseiro e o romântico (quando não apenas saudosista) e para quem apenas via, nela, não mais do que o negócio que se estava a perder ou não mais do que a escassa memória dos tempos que já lá vão!

5.

Entretanto, a cidade velha envelheceu ainda mais do que o esperado porque está abandonada (o que não acontecia até há pouco tempo atrás) e, ironia do destino, cresceu porque muito da cidade nova cumpriu a sua obrigação e...também envelheceu! E as casas também já não são feitas para durarem séculos!

6.

O facto é que hoje tanto uma cidade como a outra (a velha e a nova) precisam de ser reabilitadas e não apenas quanto ao edificado mas também quanto a tudo o resto e, sobretudo, em tudo quanto significa “colectividade e comunidade” que é que designamos como “espaço público” (paisagem, serviços, instalações, equipamentos, etc.). Temos, assim, hoje, muito mais cidade para tratar – e reabilitar – do que seria de esperar se a vida das cidades tivesse seguido a “lei natural” do crescimento contínuo a que corresponde a contínua substituição das células que naturalmente vão morrendo com o decurso do tempo.

7.

O Porto vive hoje este drama como muitas outras cidades mas como muitas outras também vê escoarem-se por entre os dedos as oportunidades para sobreviver. Como se sabe, ao antigo CRUARB (de boa memória e ainda na memória), nascido em 1974 e morto (por decreto) em 2003, sucedem as “SRU’s”. No caso do Porto, nasce a “SRU-Porto Vivo” também por decreto mas... com pouca memória e, sobretudo, com uma dose inacreditável de auto-suficiência e voluntarismo, próprios de quem nutre um supremo desprezo pela história e pela experiência! Convém lembrar que, para trás, estavam 30 anos de CRUARB (sob todas as suas formas, e foram muitas e, até, contraditórias!), dezena e meia de anos de Porto Património Mundial, uma dezena de Cimeira Ibero-americana, outros tantos de Polis, de Porto 2001, de Plano de Pormenor das Antas, de Metro do Porto, de Euro 2004 e, ainda, de alguns outros momentos (e projectos) em que a cidade se viu em transformação significativa e (pelo menos) se questionou a si própria!

8.

A verdade é que o resultado deste desbaratar de experiência, só por milagre poderia ser bom! De facto a acção da SRU-Porto Vivo, assentou, desde a nascença, numa política de “tábua rasa” que significa a destruição duma metodologia que tinha por base o estudo caso a caso e, pelo menos, a (desejada) integração de todos os problemas (sociais, culturais, políticos, urbanísticos e patrimoniais) nas soluções (claro que nem sempre bem sucedidas) e a sua substituição por uma outra e oposta filosofia para a qual a cidade velha só pode subsistir se for vendável, rentável e, para isso, só tem de procurar “tomadores”. Portanto, o problema da cidade não é um problema de arquitectura nem de urbanismo mas, antes, um (simples) problema de ... mercado!

9.

E é aqui que assentam os “planos” e “projectos” a partir dos quais todas as operações são pensadas no programa de reabilitação “oficial” da cidade: o quarteirão entendido como unidade mínima de intervenção, a expropriação coerciva (por interesse público, claro!) como instrumento decisivo, a parceria com capital privado com capacidade técnica (leia-se grande investidor) como sistema operativo privilegiado e a rentabilização do capital investido (seja lá o que isso possa ser!) como mais importante objectivo, critério de decisão e de avaliação da bondade de qualquer intervenção.

Manuel Correia Fernandes
Arquitecto

Todas as restantes dimensões são absolutamente secundárias ou mesmo marginais. Assim:

. A dimensão social é inexistente e não faz parte das preocupações da SRU: a FDZHP (Fundação para o Desenvolvimento da Zona Histórica do Porto) criada nos anos 90 para suprir debilidades do próprio CRUARB nas áreas económicas e sociais, foi politicamente extinta em 2004 asfixiada por total ausência de financiamento por parte da Câmara Municipal sem que nada a substituísse no terreno. Vive em situação de “liquidação” desde então e, pelo que se sabe, a sua única preocupação é ressarcir a Segurança Social dos financiamentos que foi obrigada a fazer (em substituição do município) e de cujo reembolso não prescinde mesmo que isso tenha de se fazer à custa das políticas sociais! E não há política de reocupação ou, sequer, de realojamento mesmo para os prédios e fracções que eram ou são propriedade da própria Fundação. O despejo e o envio dos moradores para longe do centro para que a consequente libertação da casa para venda seja possível ... é a política oficial!

. A dimensão arquitectónica é desvalorizada: há casos de demolição integral de edifícios centenários (raros em alguns casos), seguida de “reconstrução” com recurso ao mais descabelado “pastiche” como acontece no caso do quarteirão de Carlos Alberto (na parte em que foi concluído que, mesmo assim, não abrangeu todo o quarteirão!).

. A dimensão urbanística é ignorada: o “lote” como processo de construção da malha e da conformação da cidade (tão importante e caracterizador da cidade), desaparece sob os escombros da sistemática política de “emparcelamento” e arrasamento tanto em extensão como em profundidade. A densificação construtiva é a regra!

. A dimensão cultural está completamente ausente, já que nada tem esse valor como referência: a história, a tradição, os hábitos e as práticas comunitárias e locais, quando são obstáculo ... apagam-se!

. A dimensão participativa dos cidadãos é nula, já que, nem as instituições locais nem os cidadãos e as suas organizações têm qualquer papel na chamada “reabilitação” e nem mesmo as cooperativas (sobretudo as de habitação) têm qualquer papel no processo, maugrado a sua mais do que repetida manifestação de interesse em o fazer, colaborando!

. A dimensão política é reduzida ao estritamente formal e minimalista, já que os diversos projectos e planos que a SRU elabora (se é que elabora!) escapam ao debate e ao controle dos eleitos locais (Vereação, Assembleia Municipal e Juntas). Com efeito, os misteriosos “masterplans” (cuja tipificação ainda está por fazer!) são repositórios de vulgaridades e uma vez aprovados (a maioria que governa a cidade garante-o sem pestanejar!) jamais voltam ao escrutínio político e público.

. A dimensão urbana é inexistente, já que, para além do endeusamento do “santo mercado” e da preocupação (claramente prioritária) com grandes projectos de grandes unidades a gargo de grandes investidores (caso do Hotel das Cardosas) nas melhores zonas (e quarteirões) da cidade (casos de Carlos Alberto, Infante, Cardosas ou D. João I) não há qualquer ideia de cidade enquanto sistema ou rede de valências traduzidas em equipamentos de diferentes tipos e de várias escalas, serviços ou facilidades de ordem diversa.

. A dimensão técnica é reduzida ao simples exercício mecânico e acrítico da capacidade de desfazer e fazer em seguida muito mais em muito menos espaço e em que é visível a incompreensão da missão de todos e cada um dos elementos constituintes de qualquer edificação (histórica ou não). Tudo cede à política de “tábua rasa”.

10.

Dir-se-á que esta é uma visão excessivamente dura e negra duma realidade que “apesar de tudo” começa a mostrar obra! Obra de vulto não mostra e o pouco que mostra é de duvidosa valia. Os anos passam – e já lá vão mais de meia dúzia – e os factos aí estão para demonstrar a fraca qualidade da receita! De facto, os números publicados são os mais díspares de fonte para fonte que são sempre “oficiais” porque outras fontes não há: a confusão entre conceitos como “quarteirões”, “edifícios”, “lotes”, “prédios” e “casas” é tanta como entre “planos”, “projectos” e “áreas de construção” é constante. Mas também os números parecem não bater certo e os que há também impressionam. É o caso dos valores dados como apurados e que referem, por exemplo, que o custo global de construção (tudo incluído - terrenos, projectos, estudos, etc.) de 685 Euros/m² para algumas das poucas operações já terminadas ou em vias de o serem comparado com os correspondentes valores de venda que o tal mercado regista como variando entre 2000 e 2500 Euros/m²! Perante estes valores (nunca desmentidos) é, no mínimo duvidoso que estejamos a falar de “reabilitação” e mais certo, porventura, que estejamos a falar de simples “imobiliário” e de alto rendimento! A menos que, por razões de imagem, se tenham “fabricado” os excessivamente baixos custos de produção.

11.

De resto, a área hoje ocupada pela ZIP (Zona de Intervenção Prioritária) estende-se por cerca de 500 hectares e, como está bom de ver, ocupa todo o centro histórico, a totalidade do centro da cidade assim como importantes extensões para além dela. Uma área que, em certo sentido, não deixa nada de fora, ou seja, que é (quase) toda a cidade. O notável é que, até hoje, nada de estratégico foi produzido pela SRU nem para a ZIP nem para qualquer outra zona da cidade. Mais: Do ponto de vista da metodologia da intervenção, nada parece distinguir o centro histórico de matriz medieval dos outros centros, históricos ou não, mas muito mais extensos e “mais modernos” mas igualmente considerados de “intervenção prioritária”. Contudo, alguns projectos existem mas não são conhecidos, o que não deixa de ser sintomático! Um deles e a que pode ser associado algum sentido estratégico é, por exemplo, o duma misteriosa “Cidade Subterrânea” que tem por objectivo minar (com a tuneladora do metro) todo o centro histórico (da Sé aos Clérigos) para trazer o automóvel até à porta de cada casa sem o que – diz a SRU – nada será possível em termos de reabilitação! Esta “política” (ou acto de puro voluntarismo, como se queira!) é, assim, praticada de forma ínvia e “subterrânea”, contraria o que têm sido os princípios mais ou menos universais quanto a políticas do automóvel e do transporte privado e que não se restringem à simples questão do trânsito e da poluição.

12.

Esta, é a “reabilitação” de iniciativa pública ou institucional que o Porto tem. A outra, a “privada” ou, mais precisamente, a de iniciativa “individual”, não se faz de modo significativo ou faz-se a um ritmo muitíssimo inferior ao do “abandono” que já e escandalosamente perceptível através dos sistemáticos “entaipamentos” das casas e prédios que mais não esperam do que... melhores dias!

13.

A burocracia que tem crescido nos últimos anos, faz parte da cultura que temos e não se vê – mesmo em tempo de quase descalabro económico e não só – como pode alguém valer a este doente! Os projectos necessários são inúmeros, as entidades

Manuel Correia Fernandes
Arquitecto

licenciadoras são ainda mais, as certificações são disparatadas (quando não abusivas), as vistorias são o reino da promiscuidade, os papéis não têm fim e a mais pequena obra custa os olhos da cara! Ninguém, em seu perfeito juízo, se mete a reabilitar seja o que for e por mais pequena que seja a obra. As excepções só confirmam a regra e eu próprio e mais dois condóminos quisemos testar o sistema e decidimos ... verificar se isto é ou não verdade. E é!

14.

A legislação que enquadra a reabilitação e a construção em geral, é desanimadora! E, então, a mistura de lei nova com casa velha... sai cara! Há legislação para construção nova mas não há para “construção velha”! O que daqui resulta, as mais das vezes, é a desmobilização e o desinteresse já que o casamento da realidade velha com a legislação nova – e má – é dispendiosa e dá, previsivelmente, poucos frutos e fracos. Mas, esta, é a realidade!

15.

Posto isto, vamos a três ideias para o debate. No meio delas, tenho tantas certezas como dúvidas mas pressinto que é por aqui que algumas mudanças (ou soluções) podem aparecer:

A primeira: Um novo pensamento

A cidade precisa de ser (decididamente) repensada como organismo onde uma comunidade, hoje fracamente coesa, decidiu ou foi obrigada a decidir viver em conjunto. A velha “Carta de Atenas” ainda é o “modelo” mas já lhe faltam muitas peças. Foi capturada por interesses que não são os da cidade nem dos cidadãos. Mas se, apesar de tudo ainda é, para alguns, a referência – embora já não o modelo – então teremos de rever muito do nosso discurso e muitas das nossas opções relacionadas com equipamentos, serviços, transportes, comunicações, cultura e outros itens de que hoje se fazem as cidades que são um tudo nada diferentes dos que existiam quando a dita “Carta” foi escrita. Mas se, para outros, a “Carta” já não é referência, então é porque haverá outra ou outras: arrisco propor que se pense, por exemplo, em termos de “unidade de vizinhança” tal como a descreveu e teorizou Clarence Perry aí pelos anos 20 do século passado (um pouco antes da tal “Carta”) e na base da qual toda a América foi ocupada e construída. Este é um conceito com ressonâncias de passado mas talvez nos permita fazer a ponte entre a “cidade velha” que tem muito a ver com a tal “Unidade de Vizinhança” e a “cidade nova” que tem tudo a ver com a dita “Carta”! Não sei, mas seria interessante experimentar reformular a cidade que temos (a nova e a velha) com base na escola, no centro cívico e comunitário, na proximidade dos serviços e na coesão social, etária e cultural e tudo em função duma nova forma de administração pública com expressão político-social e que pode perfeitamente partir da velha Junta de Freguesia, ainda que (obrigatoriamente) revista e aumentada – ou reduzida, conforme os casos. Com isto as “oportunidades de reabilitação” serão, seguramente, imensas e de “valor económico”

A segunda: Um novo espírito

Não há reabilitação que possa dispensar, cumulativamente, cinco exigências fundamentais: casa boa, escola(s) por perto, emprego(s) no local, equipamento(s) de proximidade (incluindo cultura e desporto), espaço(s) público(s) de qualidade. Claro que é possível atrair outros habitantes que não os que são permanentes porque sem eles (e bem diversificados) não se faz cidade. Os ocasionais, ainda que

permanentemente em rotação como são, por exemplo, os estudantes, são importantíssimos porque habitam, sobretudo, espaços comuns e colectivos, ocupam preferentemente espaço público e são consumidores de cultura e são o expoente da mobilidade e do espírito cosmopolita. Estes “habitantes” são essenciais à sobrevivência das cidades e também podem ter a forma de turistas das mais diferentes espécies ou nómadas dos mais diversos tipos. Ora, atrair toda esta gente dum modo permanente e não sazonal, não se faz reabilitando apenas o edificado e dando um jeito nas ruas e nos passeios ou animando-os de forma efémera e circunstancial. Faz-se, “carregando” a cidade com actividades permanentes e consistentemente revitalizadoras (como, por exemplo, escolas superiores e universidades) o que só administrações pró-activas, politicamente conscientes, empenhadas e arejadas podem fazer porque precisam de ir para o terreno, para junto dos cidadãos, para as suas instituições e organizações e não manterem-se fechadas nas suas torres de marfim, distantes e burocratizadas.

A terceira: Uma nova atitude

No entanto, há que ir dando passos para que não vá tudo na enxurrada. A reabilitação é essencial. Ponto final! Haja ou não haja desemprego, haja ou não haja crise grave ou mesmo perspectivas ainda piores. A reabilitação é uma questão de cultura. Não é – não deve ser – um mero expediente para usar quando as coisas correm mal noutros lados. E não compete apenas ao estado nem aos poderes públicos olhar para a cidade no seu todo. Compete também, e na mesma medida, aos privados e possuidores de prédios ou construções. A cidade é um problema dos cidadãos e, não desviemos a atenção, é, na sua essência, uma questão “política”.

Só que para “uma nova atitude” não há “receitas”. Também aqui é preciso imaginação, inovação e derrube de fronteiras. Então, se é de “reocupação” da cidade que estamos a falar e se isso é “estratégico”, porque não promover a reabilitação claramente de toda a cidade e casa a casa ou edifício a edifício com uma outra filosofia, afastada dos clichés habituais? Por exemplo: porque não instituir em cada município, “fundos imobiliários” com vista ao lançamento no “mercado de aluguer” (e não no “mercado de compra e venda”, é claro!) dos fogos e casas devolutas através da mobilização de proprietários que, possuindo-os, não constroem nem reabilitam o património por uma infinidade de razões mas que não se oporiam à sua rentabilização desde que a posse do mesmo não fosse posta em causa? Tais “fundos” seriam constituídos com participações privadas (para além dos próprios donos das casas ou edifícios), por cooperativas, por instituições financeiras (banca e afins) e por entidades públicas (municipais e estatais) e teriam a seu cargo as obras de reabilitação e de manutenção desse mesmo património. Os “fundos”, cobrariam por isso o que fosse legítimo e entregariam ao proprietário o remanescente, incluindo a hipótese de entrega total ao proprietário mediante ressarcimento completo da dívida uma vez concretizada a obra? Tal sistema evitaria o calvário da expropriação, alargaria o “mercado de aluguer”, criaria mobilidade social e regularia (muito provavelmente) os próprios “mercados” (imobiliários e não só). Claro que isto exigiria políticas activas, governantes activos, empresários com espírito de iniciativa, gestores modernos e conscientes da vida real. Mas algum primeiro passo terá de ser dado. Este, julgo que poderá ser uma hipótese.

Nota: Esta mesma proposta foi já apresentada, alias, na CMP pelo PS (cuja representação na vereação dirijo desde 2009, ainda que como independente).

Como é possível, então, começar a mudar? O que fazer, então, enquanto não mudamos uma “lei do solo” absolutamente anacrónica, uma “lei do arrendamento”

Manuel Correia Fernandes
Arquitecto

ainda pior e uma tradição de “casa própria” que já não existe em lado nenhum? O que fazer, então, com um sistema de planos locais, municipais e regionais de tipo autista e com a nossa tradicional aversão a fazer qualquer tipo de planeamento? O que fazer, ainda, com um “sistema cadastral” verdadeiramente surrealista e com uma “estrutura legislativa” incompreensível? Será que não conseguimos deixar de ser o país dos “loteamentos”?

17.

A terminar, gostaria de realçar uma ideia bonita que o “anúncio” deste seminário exhibe logo abaixo do feliz título “MAIS REABILITAÇÃO / CIDADES MAIS VIVAS” e que diz o seguinte: “Dia 26 de Outubro, venha descobrir como é simples acabar com os espaços cinzentos das cidades” e só acrescentaria que no fim desse dia (do dia de hoje) vá mesmo contribuir para acabar de vez com todos os cinzentismos!

MUITO OBRIGADO