

# Infohabitar, Ano XVI, n.º 714

## Reflexões sobre a oportunidade, a utilidade e as exigências do Programa de Habitação Adaptável Intergeracional Cooperativa a Custos Controlados (PHAI3C); Texto de trabalho – Infohabitar # 714

António Baptista Coelho

### **Resumo**

*Depois de uma apresentação geral do estudo, em desenvolvimento no LNEC, intitulado “Programa de Habitação Adaptável Intergeracional Cooperativa a Custos Controlados (PHAI3C)”, desenvolve-se um pouco o que se julga serem as suas oportunidades, necessidade e vantagens, passando-se, em seguida, para uma abordagem sintética, mas já bastante estruturada e sistemática, do que se considera serem as exigências fundamentais para o seu êxito e sustentabilidade – numa abordagem considerada ainda como de “trabalho”.*

*Conclui-se o artigo com a justificação pormenorizada da designação: “Programa de Habitação Adaptável Intergeracional – Cooperativa a Custos Controlados (PHAI3C)”.*

### **Nota introdutória**

Numa fase ainda inicial do desenvolvimento do estudo relativo ao Programa de Habitação Adaptável Intergeracional Cooperativa a Custos Controlados (PHAI3C), mas já marcada pela consulta de um número muito significativo de documentos e livros associados às respetivas temáticas, pareceu útil, designadamente no que se refere a uma essencial e estratégica ponte que se pretende reafirmar e alargar entre uma pesquisa mais teórica e uma vertente mais prática, desenvolver algumas listagens sobre os aspetos que parecem configurar a oportunidade e a utilidade do

Programa e algumas das exigências do mesmo em termos da sua desejada viabilidade.

São tais listagens mais à frente apresentadas, depois de alguns breves parágrafos de apresentação geral e de consideração relativa à evolução prática do estudo, solicitando-se a compreensão do leitor para o carácter “de trabalho” e de apoio à reflexão, que foi adoptado no texto.

## **1. Apresentação geral do PHAI3C**

Considerando-se o actual quadro demográfico e habitacional muito crítico, no que se refere ao crescimento do número das pessoas idosas e muito idosas, a viverem sozinhas e com frequentes necessidades de apoio, a actual diversificação dos modos de vida e dos desejos habitacionais, e a quase-ausência de oferta habitacional e urbana adequada a tais necessidades e desejos, foi ponderada o que se julga ser a oportunidade do estudo e da caracterização de um Programa de Habitação Adaptável Intergeracional (PHAI), adequado a tais necessidades e a uma proposta residencial naturalmente convivial, eficazmente gerida e participada e financeiramente sustentável, resultando daqui a proposta de uma Cooperativa a Custos Controlados (3C). O PHAI3C, também por vezes designado no texto como “o Programa”, visa o estudo e a proposta de soluções urbanas e residenciais vocacionadas para a convivência intergeracional, adaptáveis a diversos modos de vida, adequadas para pessoas com eventuais fragilidade físicas e mentais, mas sem qualquer tipo de estigma institucional e de idadismo, funcionalmente mistas e com presença urbana estimulante.

O estudo do PHAI3C irá procurar identificar e caracterizar tipos de soluções adequadas e sensíveis a uma integração habitacional e intergeracional dos mais frágeis num quadro urbano claramente positivo e em soluções edificadas que possam dar resposta, também, a outras novas e urgentes necessidades habitacionais (ex., jovens e pessoas sós), num quadro residencial marcado por uma gestão participada e eficaz, pela convivialidade espontânea e social e financeiramente sustentável.

O desenvolvimento do PHAI3C não visa de uma “habitação assistida” para pessoas fragilizadas, mas a realidade crítica de uma população cada vez mais idosa e a importância de se (re)criarem quadros habitacionais que melhorem as nossas condições de saúde/bem-estar, comunidade e segurança, ao serviço de todos e com

natural destaque para os mais idosos, mas num quadro adaptável, intergeracional e participado.

O estudo do PHAI3C irá privilegiar uma ampla abordagem arquitectónica e habitacional, teórico-prática, espacial/funcional, qualitativa, sensível aos habitantes e urbanisticamente positiva.

## **2. (sobre a) Oportunidade, necessidade e vantagens do PHAI3C (referido, por vezes, como “programa” nos itens seguintes)**

- O PHAI3C pode constituir-se numa resposta habitacional adequada ao quadro demográfico e habitacional atual e em breve muito crítico, marcado pelo elevado crescimento do número de pessoas idosas e muito idosas, de pessoas a viverem sozinhas e de pessoas com necessidades em termos de socialização e de apoios diversos.
- O Programa pode assegurar uma resposta muito oportuna à impossibilidade da oferta “oficial” de apoios residenciais e de apoio pessoal a idosos do tipo dos que estão atualmente disponíveis, considerando-se o bem próximo e exponencial aumento da procura.
- O Programa configura uma nova resposta a novos e emergentes grupos de população sénior, que exigem condições residenciais e urbanas diversificadas e muito bem integradas, bem distintas da grande maioria das ofertas residenciais e de apoio pessoal atualmente existentes para esse grupo etário.
- O PHAI3C pode apoiar na disponibilização de uma nova e adequada resposta habitacional, dirigida, designadamente, a um grande grupo sociocultural de idosos, localizado entre os mais desfavorecidos e a população com elevados rendimentos; grupo este que actualmente não dispõe de ofertas residenciais e de apoio pessoal financeiramente adequadas.
- O Programa baseia-se nas provadas e diversificadas vantagens de quadros residenciais intergeracionais em termos de uma oferta habitacional e de equipamentos urbanos sem barreiras etárias, mas especialmente dirigida para o crescente grupo de cidadãos que habitam sozinhos ou em pequenos agregados familiares.

- O PHAI3C pretende constituir uma resposta positiva à actual e bem próxima grande diversificação dos modos de vida e dos desejos habitacionais e à quase-ausência de oferta habitacional e urbana adequada a tais necessidades e desejos.
- O Programa considera e baseia-se na oportunidade estratégica de uma agregação vitalizadora entre habitação e equipamentos locais em falta; seja numa perspetiva de dinamização e requalificação das respetivas vizinhanças, seja tendo-se em conta o interesse, atualmente bem provado, da conjugação entre a convivência local entre mais idosos, jovens e crianças.
- O PHAI3C também se fundamenta na contribuição que intervenções como estas terão para uma estratégia mais global de integração social cuidadosamente programada em intervenções urbanas com pequena escala; escala esta que decorre da provável exigência de um número relativamente reduzido de unidades habitacionais em cada Programa.
- O PHAI3C quer aproveitar ao máximo o potencial de expressiva harmonização entre as características de uma gestão cooperativa bem participada pelos futuros moradores, que cubra todas as fases do Programa (programação inicial, obra, arranque da ocupação e gestão corrente) e os objetivos fundamentais do PHAI3C (pessoais, de comunidade e urbanos); e aqui lembra-se o importante historial da FENACHE na promoção e na gestão local participada de habitação de interesse social.
- O Programa baseia-se na vertente estratégica de um habitar caracterizadamente convivial e socializador que pode e deve ser proporcionado, mas sempre de modo claramente opcional, pelas respetivas intervenções; opção esta que é rara numa sociedade actual, marcada pelo individualismo global e pela crítica solidão que incide expressiva, mas não exclusivamente, nos mais idosos – e esta evidente ausência de fronteira etária na solidão urbana constitui, também, uma das justificações do perfil intergeracional do PHAI3C.
- O PHAI3C baseia-se numa estimulante exigência de adaptabilidade e plena identidade urbana e residencial que tem de caracterizar cada uma das suas intervenções, tornando-a “única” e bem adequada ao seu sítio específico – mais urbano ou mais rural; sempre com identidade específica; e podendo mesmo assumir aspetos caracterizadores bem marcantes (ex., ligação com espaços

naturalizados, tipologia específica dos espaços comuns, inovação nos espaços domésticos, etc.).

- O Programa deverá ser marcado pela exigência de elevada qualidade arquitetónica, condição esta que resultará numa evidente valorização das imagens e funções urbanas dos respetivos locais de implantação; esta exigência de elevada qualidade arquitetónica decorre da complexidade ou sensibilidade que marcam o programa funcional e formal das intervenções do PHAI3C e que se refere a uma qualidade arquitetónica que contempla forma e função, mas também e muito diretamente a satisfação dos seus moradores e utentes.
- As intervenções no âmbito do PHAI3C serão dinamizadoras e vitalizadoras dos respetivos espaços de implantação, através da integração de intervenções funcionalmente mistas, que introduzirão valências urbanas ausentes nesses locais e com um nível de vivência mínima garantido (pelos próprios residentes e outros utentes).
- As intervenções no âmbito do PHAI3C são potencialmente caracterizadas por uma interessante mistura de oferta de emprego muito qualificado (ex., enfermagem) e pouco qualificado (ex., apoios domésticos e de serviços diversificados); serão portanto intervenções variadamente estimulantes para a dinâmica da vida local.
- Tendo-se em conta as conclusões de numerosos e recentes estudos, as intervenções no âmbito do PHAI3C, ao serem caracterizadas por uma afirmada integração entre oferta habitacional mais adequada para os mais idosos e serviços de apoio diversificados para a mesma faixa etária podem, muito provavelmente, induzir mais qualidade de vida e bem-estar para estes habitantes e, conseqüentemente, menores despesas com a saúde.
- .Tendo-se em conta as conclusões de numerosos e recentes estudos, as intervenções no âmbito do PHAI3C, ao serem caracterizadas por uma afirmada integração entre oferta habitacional mais adequada para os mais idosos, serviços de apoio diversificados para a mesma faixa etária e uma vivência diária intergeracional podem, muito provavelmente, induzir mais qualidade de vida, bem-estar e integração social para estes habitantes e, conseqüentemente, menores despesas associadas aos cuidados de segurança social.

- As intervenções intergeracionais no âmbito do PHAI3C podem ainda ser caracterizadas por uma interessante e oportuna estratégia activa de intervenção dos mais jovens no apoio sociocultural aos mais idosos, recebendo benefícios habitacionais como compensação dessa atividade; sublinha-se o interesse desta opção, por exemplo no âmbito da previsão de habitação para estudantes, mas salienta-se que importa ter em conta e respeitar o perfil mais assistencial ou mais residencial de cada intervenção do Programa.
- Em resposta a uma estratégia, que é apontada em inúmeros e recentes estudos, e que defende o apoio aos mais idosos desenvolvido nas suas próprias habitações (adequadamente adaptadas), considera-se que as intervenções do Programa podem constituir-se em pólos estratégicos locais para serviços de apoio doméstico diversificado – desde apoio corrente ao dia-a-dia a apoios especializados de bem-estar e saúde; mas sempre numa estratégia de total autonomização entre o espaço residencial e esses pólos de prestação de serviços.
- Tendo-se em conta, designadamente, uma “segunda fase da vida” em que haverá, em princípio, mais tempo e disponibilidade mental para todo um amplo leque de atividades de lazer e de novas aprendizagens, parece ser muito positiva a existência de condições de base que facilitem e estimulem uma tão dinâmica como voluntária participação dos moradores das intervenções do PHAI3C; neste sentido uma adequada/dinâmica informação e gestão locais, baseada numa estratégia participativa e agilizadora de ações constituirá, sempre, uma mais-valia para um dia-a-dia mais rico e estimulante – e as cooperativas da FENACHE estão bem habilitadas como facilitadoras de uma tal dinâmica pois têm uma tradição de várias dezenas de anos de promoção habitacional e de outras atividades complementares (ex., cultura, desporto, convívio, apoio a idosos e crianças) e dentro de um quadro bem limitado de recursos.
- As intervenções no âmbito do PHAI3C, ao caracterizarem-se por uma adequada e humanizada escala física e social poderão assumir-se como novas introduções habitacionais bem disseminadas e dissemináveis e, conseqüentemente, tendendo a poderem proporcionar habitação na vizinhança de familiares, o que constituirá mais uma condição de dinamização do Programa.
- As intervenções do Programa, ao caracterizarem-se por uma adequada e humanizada escala física e social poderão assumir-se, também, como ações de

preenchimento urbano estratégico, numa perspetiva que associa a melhoria da continuidade urbana aos outros aspetos já referidos de dinamização local.

- Finalmente, mas evidentemente não por último, as intervenções no âmbito do PHAI3C, seja na sua perspetiva de apoio a novas formas de habitar, seja na sua perspetiva de dinamização da cooperação dos respetivos moradores em torno de um projeto de vida expressivamente participado, poderão assumir, por opção voluntária dos respetivos grupos de moradores, uma forma associativa atualmente designada como “Cohousing”, que corresponderá a um reforço da importância dos respetivos espaços comuns e compartilhados, eventualmente associado a um reforço de diversos aspetos da respetiva vivência comum da intervenção.

Considerou-se, assim, a oportunidade, a necessidade e as vantagens de um Programa de Habitação Adaptável Intergeracional (PHAI), adequado a tais condições e a uma proposta residencial naturalmente convivial, eficazmente gerida e participada e financeiramente sustentável, resultando daqui a proposta de uma Cooperativa a Custos Controlados (3C).

*Comentário sobre a listagem apresentada: os itens encontram-se numa ordem que corresponde, em grande parte, à sua elaboração original, não tendo havido uma preocupação de os estruturar, por exemplo, por possível importância; há, no entanto, alguma contiguidade entre matérias razoavelmente relacionadas; e considera-se ser esta uma listagem dinâmica e de trabalho.*

### **3. (em termos de) Exigências fundamentais para o êxito e a sustentabilidade do PHAI3C (listagem provisória e com itens ainda pouco desenvolvidos)**

- Caracterizar-se por uma localização estratégica em termos de acessibilidades urbanas em transportes públicos e em veículo privado.
- Caracterizar-se por uma localização urbana estratégica em termos de continuidades pedonais estimulantes e, desejavelmente, de relacionamento com “espaços verdes”.
- Integrar-se numa oferta habitacional com qualidade e custos controlados.
- Integrar o leque de oferta habitacional de interesse social e, portanto, merecendo apoios públicos.

- Caracterizar-se por espaços privados e comuns com áreas e dimensões controladas.
- Integrar de forma estratégica e nada evidenciada condições para apoio à vida diária de habitantes condicionados na mobilidade e/ou na percepção.
- Adequação a diferentes formas de promoção, designadamente: pública, privada e cooperativa. Sublinha-se, no entanto, que a vertente de participação/cooperação é essencial em todo o processo.
- Caracterizar-se por clara viabilidade, simplicidade e economia de processos em termos de gestão condominial.
- Caracterizar-se por um claro valor imobiliário; respeitando-se, no entanto e, naturalmente a respetiva natureza de habitação a custos controlados e com apoios públicos.
- Caracterizar-se por expressiva e total autonomização entre parcelas habitacionais privadas e comuns e parcelas de equipamentos com uso público.
- Caracterizar-se por um máximo de independência entre o uso habitacional e o leque de serviços potencialmente prestados.
- Possuir uma imagem urbana marcada por expressiva atratividade, dignidade e identidade (“única”).
- Caracterizar-se por adequadas e amplas condições de segurança.
- Caracterizar-se por adequadas e expressivas condições de conforto ambiental (iluminação natural e artificial, higrtermia, ventilação, acústica).
- Aplicar um sistema continuado/periódico de avaliação pós-ocupação, visando a satisfação dos habitantes.
- Aproveitar, ao máximo, as valências da gestão cooperativa e participada, desde a ante à pós-ocupação.
- Caracterizar-se por uma adequada e ampla sustentabilidade social – designadamente em termos de intergeracionalidade e convivialidade e ambiental –



designadamente em termos dos diversos aspectos ligados à temática, mas com especial enfoque numa construção que influencie positivamente o bem-estar e a saúde.

*Comentário sobre a listagem apresentada: os itens encontram-se numa ordem que corresponde, em grande parte, à sua elaboração original, não tendo havido uma preocupação de os estruturar, por exemplo, por possível importância; há, no entanto, alguma contiguidade entre matérias razoavelmente relacionadas; e considera-se ser esta uma listagem dinâmica e de trabalho.*

#### **4. Lembra-se a base justificativa da designação “Programa de Habitação Adaptável Intergeracional – Cooperativa a Custos Controlados (PHAI3C)”**

- “Programa”, porque se trata de uma proposta/ideia adequadamente planeada, estruturada, organizada; “Habitacional”, porque é este o principal conteúdo funcional que é proposto e programado, mas considerando uma definição de habitação com sentido amplo;
- “Adaptável”, porque adequado a uma grande diversidade de necessidades e desejos habitacionais e humanos e à sua evolução no tempo;
- “Intergeracional”, porque dirigido para habitantes de diversos grupos etários, visando-se um grupo de condóminos socialmente diversificado e estimulante e a inexistência das actualmente habituais condições de segregação etária;
- “Cooperativa”, porque se considera que esta solução social e organizativa tem todas as possibilidades de responder, muito positivamente, seja às necessárias condições de estruturação e participação continuadas
- “Custo (e qualidade) Controlado(s)”, porque se considera que esta solução deve poder proporcionar uma resposta habitacional integrada a pessoas com um amplo leque de recursos financeiros.

## **Referências editoriais:**

**1.ª Edição: Infohabitar, Ano XVI, n.º 714, terça-feira, janeiro 07, 2020**

**Link para a 1.ª edição: <http://infohabitar.blogspot.com/2020/01/oportunidade-utilidade-e-exigencias-do.html>**

**Etiquetas/palavras chave: habitação, habitação intergeracional, habitação para idosos, intergeracionalidade**

**Nota editorial da Infohabitar:**

*Embora a edição dos artigos na Infohabitar seja ponderada, caso a caso, pelo corpo editorial, no sentido de se tentar assegurar uma linha de edição marcada por um significativo nível técnico e científico, as opiniões expressas nos artigos e comentários apenas traduzem o pensamento e as posições individuais dos respectivos autores desses artigos e comentários, sendo portanto da exclusiva responsabilidade dos mesmos autores.*

# **Infohabitar**

**Editor: António Baptista Coelho, Investigador Principal do LNEC**

**[abc.infohabitar@gmail.com](mailto:abc.infohabitar@gmail.com), [abc@lneec.pt](mailto:abc@lneec.pt)**

**A Infohabitar é uma Revista do GHabitatar Associação Portuguesa para a Promoção da Qualidade Habitacional Infohabitar – Associação atualmente com sede na Federação Nacional de Cooperativas de Habitação Económica (FENACHE) e anteriormente com sede no Núcleo de Arquitectura e Urbanismo do LNEC.**

**Apoio à Edição: José Baptista Coelho - Lisboa, Encarnação - Olivais Norte.**