

## Tipologias residenciais etariamente dirigidas – versão de trabalho e base documental # 869 Infohabitar

António Baptista Coelho – com base direta nos textos, ideias e opiniões dos autores referidos ao longo do artigo

### **Resumo**

*Depois de se apresentarem algumas notas introdutórias ao presente conjunto de artigos sobre habitação intergeracional avança-se para a temática direcionada para o privilegiar do desenvolvimento de tipologias residenciais etariamente dirigidas, repartindo-se a matéria em duas partes: uma delas ligada à renovação tipológica residencial numa fase tardia da nossa vida e a outra ao desenvolvimento de tipologias e soluções para habitações amigas dos idosos, numa reflexão ainda de enquadramento.*

*A primeira parte aborda sequencialmente a questão do como habitar melhor numa fase tardia da nossa vida e, depois a relação entre a renovação tipológica habitacional e a atual “revolução” demográfica, marcada pelo significativo aumento da população idosa e, finalmente, a questão das cidades poderem ser especialmente amigáveis para os idosos.*

*A segunda parte inicia-se com a reflexão sobre uma estratégia de adequação residencial ao envelhecimento populacional, passando-se, em seguida, para a caracterização do que poderá ser uma nova era na habitação para as pessoas idosas, para o interesse que terá a implementação de um plano para uma habitação amiga dos idosos e, finalmente, para a temática da evolução dos modos de vida residenciais em relação com o envelhecimento populacional.*

### **Notas introdutórias ao presente conjunto de artigos sobre habitação intergeracional**

*O presente conjunto de artigos inclui-se numa série editorial dedicada a uma reflexão temática exploratória, que integra a fase preliminar e “de trabalho”, dedicada à preparação e estruturação de um amplo processo de investigação teórico-prático, intitulado Programa de Habitação Adaptável Intergeracional Cooperativa a Custos Controlados (PHAI3C); programa/estudo este que está a ser desenvolvido, pelo autor destes artigos, no Departamento de Edifícios do Laboratório Nacional de Engenharia Civil (LNEC), e que integra o Programa de Investigação e Inovação (P2I) do LNEC, sublinhando-se que as opiniões expressas nestes artigos são, apenas, dos seus autores – o autor dos artigos e promotor do PHAI3C e os numerosos autores neles amplamente citados.*

*Neste sentido salienta-se o papel visado para o presente conjunto de artigos, no sentido de se proporcionar uma divulgação que possa resultar numa desejável e construtiva discussão alargada sobre as muito urgentes e exigentes matérias da habitação mais adequada para idosos e pessoas fragilizadas, visando-se, não apenas as suas necessidades e gostos específicos, mas também o papel e a valia que têm numa sociedade ativa e integrada.*

*Nesta perspetiva e tendo-se em conta a fase preliminar e de trabalho da referida investigação, salienta-se que a forma e a extensão dos artigos agora listados reflete uma assumida apresentação comentada, minimamente estruturada, de opiniões e resultados de múltiplas pesquisas, de muitos autores, escolhidos pela sua perspetiva temática focada e por corresponderem a estudos razoavelmente recentes; forma esta que fica patente no significativo número de citações – salientadas em itálico –, algumas delas longas e quase todas incluídas na língua original.*

*Julga-se que não se poderia atuar de forma diversa quando se pretende, como é o caso, chegar, cuidadosamente, a resultados teórico-práticos funcionais e aplicáveis na prática, e não apenas a uma reflexão pessoal sobre uma matéria tão sensível e complexa como é a habitação intergeracional adaptável desenvolvida por uma cooperativa a custos controlados e em parte dedicada a pessoas fragilizadas.*

## **Tipologias residenciais etariamente dirigidas – versão de trabalho e base documental # 869 Infohabitar**

### **Índice geral (entre parêntesis, n.º de página do item)**

#### **1. Renovação tipológica residencial numa fase tardia da nossa vida (3)**

1.1. Como habitar melhor numa fase tardia da nossa vida (3)

1.2. Renovadas tipologias habitacionais e “revolução” demográfica (7)

1.3. A propósito das cidades onde envelhecemos (9)

#### **2. Tipologias e soluções para habitações amigas dos idosos (11)**

2.1. Estratégia de adequação residencial ao envelhecimento populacional (11)

2.2. Uma nova era na habitação para as pessoas idosas (13)

2.3. Implementar um plano para a habitação amiga dos idosos (15)

2.4. Evolução dos modos de vida residenciais e envelhecimento populacional (23)

Bibliografia (26)

## **Tipologias residenciais etariamente dirigidas – versão de trabalho e base documental # 869 Infohabitar**

**Nota específica relativa às citações:** tal como foi acima sublinhado nas “Notas introdutórias”, e tendo-se em conta a fase preliminar e de trabalho do presente estudo, ele inclui numerosas citações, todas salientadas em texto a itálico, reentrante e em tipo de letra “Arial Narrow”, algumas delas longas e quase todas apresentadas na respetiva língua original; em termos formais e tendo-se em conta essa grande frequência de citações, optou-se, por regra, pela respetiva indicação da fonte documental, respetivo título e autoria, no corpo de texto e em nota de pé de página ou de final de artigo (conforme a edição), seguindo-se a(s) respetiva(s) citação(ões) com a indicação, posterior, do(s) respetivo(s) número(s) de página(s) entre parêntesis – ex: (pg. 26) –, e, em alguns casos, mas não por regra, repetindo-se a indicação específica ao documento que “está a ser referido” e/ou à sua respetiva autoria.

**Specific note regarding citations:** as highlighted above in the “Introductory Notes”, and taking into account the preliminary and working phase of the present study, it includes numerous citations, all highlighted in italicized text, reentrant and in font type. letter “Arial Narrow”, some of them long and almost all presented in their original language; in formal terms and taking into account this high frequency of citations, we opted, as a rule, for the respective indication of the documentary source, respective title and authorship, in the body of the text and in a footnote or at the end of the article (according to the edition), followed by the respective citation(s) with the subsequent indication of the respective page number(s) in parentheses – ex: ( pg. 26) – and, in some cases, but not as a rule, repeating the specific indication of the document that “is being referred to” and/or its respective authorship.

## **1. Renovação tipológica residencial numa fase tardia da nossa vida**

### **1.1. Como habitar melhor numa fase tardia da nossa vida**

Continuando na mesma temática ligada ao desenvolvimento de tipologias residenciais amigas das pessoas idosas e de muitos outros habitantes que desejam condições de vida diária agradáveis, atraentes, geracionalmente bem integradas e apoiadas por espaços e serviços comuns salienta-se, agora, o estudo desenvolvido pela empresa promotora habitacional McCarthy & Stone, intitulado *London manifesto for housing in later life*, que integra um conjunto de considerações e reflexões, que são, em seguida, parcialmente apontadas e comentadas. 1

Uma ideia que não é só desta promotora de habitação refere-se à aplicação do estatuto e dos apoios oficiais ligados à habitação de interesse social à “habitação para a aposentação” ou a uma habitação para idosos devidamente enquadrada em termos recomendativos e dirigida para um amplo grupo social, tal como é apontado no referido estudo da McCarthy & Stone. (pg. 5)

Importa no entanto ter em conta as especificidades de uma habitação amiga dos idosos, que influenciam a sua disponibilidade, designadamente, em importantes zonas urbanas.

Do referido documento da McCarthy & Stone, intitulado *London manifesto for housing in later life*, salientamos então alguns aspetos que caaterizam uma habitação amiga dos mais idosos: (negrito nosso)

- *Be located close to local shops, services and transport links which tend to be sites on expensive brownfield land*
- ***Include shared living spaces such as lounges and guest suites, typically around 30% of total floor space***
- *Include design features such as wheelchair accessibility and level access*
- *Provide estate management services and, in the case of Extra Care, domestic support and personal care assistance*
- ***Restrict occupation of homes to older people aged 60 and above (or 70 for Extra Care properties) meaning a different marketing approach and typically longer sales periods***
- ***Complete the whole development in one go. Potential homeowners like to view apartments before buying, making it difficult to phase developments and resulting in a large financial outlay per site before any return is made.*** (pg. 5)

---

1 McCarthy & Stone - **London manifesto for housing in later life**. McCarthy & Stone. Londres. 2016. <https://www.mccarthyandstone.co.uk/>

A promotora McCarthy & Stone caracteriza o “seu” modelo de “habitação para a aposentação” como influenciador dos respetivos proprietários no sentido de terem vidas ativas e independentes num quadro residencial facilitador da vida diária e construído no cumprimento das regras que definem a “habitação para toda a vida” (*Lifetime Home standards*); sendo o número total de apartamentos frequentemente abaixo de 50, integrados num edifício baixo (ex., três pisos) e disponibilizando pequenas tipologias (T1 e T2), mais alguns espaços comuns interiores (bastante delimitados). (pg. 8)

**Nestes *Lifetime Home standards* a McCarthy & Stone aponta um interessante conjunto de aspetos que deverão caracterizar as habitações para pessoas com mais de 60 anos:**

*It provides high-quality apartments exclusively for those aged 60 and over, **offering security, independence and companionship among like-minded people.***

***Our site-based House Managers**, who are available to offer help and assistance, are responsible for the day-to-day running of each development.*

*Features:*

- *Exclusively for people aged 60 and above*
- *One and two-bedroom apartments*
- *House Manager and emergency call line*
- *Independent living in privately-owned, owner-occupied apartments*
- *Built to Lifetime Homes standards*
- ***Shared homeowners' lounge***
- *Lifts to all floors and secure camera entry system*
- *Guest suite and landscaped gardens*

*Site criteria*

- ***Within half a mile/easy walk of shops for day-to-day needs [800 m]***
- ***Good public transport links***
- ***Land of 0.5 to 1.5 acres (0.2 to 0.6 hectares)***
- ***Centrally located, typically brownfield land [zonas industriais]***
- *Close to amenities with level access*
- ***Scope for three-storey (or higher) development (pg. 8, 9)***

Dos elementos apontados pela empresa McCarthy & Stone retiram-se aspetos práticos interessantes, bem como uma referência que dá que pensar no que se refere à oferta “de segurança, independência e companheirismo **entre pessoas afins.**”

Isto porque será sempre mais fácil operar este tipo de conjuntos entre pessoas com idênticas referências socioculturais; e então a mistura social? Mas como fazê-la?

Um aspeto importante que podemos retirar das imagens ilustrativas disponíveis no site da empresa, é a “sensibilidade” dos espaços domésticos criados, em termos de microzonamentos potenciais, a uma arquitectura de interiores muito completa e qualificada, o que evidentemente dependerá de cada um ou de cada família no que se refere à respetiva ocupação com mobiliário e todos os outros elementos de apropriação doméstica – o que é um assunto que sempre nos leva longe, pois há algumas pessoas e famílias que têm êxito nesta apropriação, mas a maioria provavelmente não terá tal êxito, acabando as habitações por serem muito diferentes daquelas apresentadas como modelos no site, isto a não ser que as habitações sejam arrendadas mobiladas e que exista possibilidade de aconselhamento no mobilar e na apropriação da habitação (tal como acontece em alguns promotores de habitação para idosos, designadamente, nos EUA); a não ser no caso das cozinhas e casas de banho que estão já muito funcionalmente organizadas.

**E do próprio site da McCarthy & Stone** retiram-se alguns aspetos interessantes a esse nível: 2(negrito nosso)

*... All of our independent senior living properties are designed with **intelligent ergonomics** to ensure **they are a joy to live in, energy efficient, light and warm. They have the latest safety features built in**, including a 24-hour emergency call system, fire detection and video door entry, as well as the **reassurance of a manager onsite at all times**. Many have private balconies and patios. Car parking is usually available too.*

Um excelente ambiente residencial que se prolonga por adequados espaços comuns, **referidos e caracterizados no site da McCarthy & Stone:** (negrito nosso)

*In our retirement complexes you'll find **lounges, large gardens and roof terraces designed for socialising and relaxing**. These communal facilities soon become social hubs – **a hive of informal gatherings, regular clubs, events and meet-ups**. There's things like film nights, gardening clubs, pie and mash lunches, knitting clubs and cocktails. **Best of all, we take on all the maintenance of shared areas, inside and out, so you can devote your time to the things you most enjoy.***

E ainda do mesmo site da McCarthy & Stone encontramos a referência desenvolvida a um “gestor local”, com variadas atribuições e disponível durante as horas de serviço, à existência de suites tipo hotel para estadia de hóspedes, a aspetos igualmente muito úteis para a vida diária, tais como um serviço “plus” - que assegura limpeza doméstica, compras correntes, acompanhamento a consultas marcadas e lavandaria – e até a aspetos especiais da nossa vida como apoios na compra e venda do

---

<sup>2</sup> <https://www.mccarthyandstone.co.uk/>

apartamento, apoio na mudança de casa, e até, eventualmente um serviço de renda Car, tipo “clube”, que facilita o aluguer de uma viatura quando desejado; e isto para além da permissão de mascotes.

Um outro aspeto interessante, ainda retirado do site da empresa, é a disponibilidade de apartamentos para venda e para arrendar, todos eles devidamente apresentados no mesmo site.

Voltando ao documento que está a ser comentado <sup>3</sup>, importa referir que nele se faz uma apresentação das características das promoções residenciais dedicadas a “Habitação Assistida” (*Assisted Living*), que disponibiliza cuidados pessoais especiais (Extra Care) e que é dedicada a pessoas 70+; um modelo residencial que junta ao anterior modelo de “habitação para a aposentação” (que é naturalmente o mais similar ao nosso PHAI3C), um “serviço de cuidados pessoais”, um restaurante com serviço de mesa completo com refeições feitas na altura e no local, e ainda compartimentos diversos de apoio incluindo uma pequena garagem para scooters elétricas; estando a equipa de gestão presente numa base de 24 horas. (pg. 9, 10)

A empresa também desenvolve conjuntos residenciais onde integra os dois tipos de habitação apontados: “para a aposentação”, e “assistida”; o que, muito provavelmente, será um dos “segredos” para a sua viabilidade. (pg. 10)

Para além destes dois tipos de conjuntos residenciais a McCarthy & Stone tem ainda uma solução para “jovens idosos” (55+), as Ortus Homes (essencialmente do tipo T2):

***... designed for more active retirees who seek an alternative to traditional retirement housing schemes but recognise the benefits of age-exclusive developments.***

***... it is designed for people wanting to downsize into high-quality, well-located and low-maintenance apartments.***

***Developments have fewer units than our core products, with more car parking and larger apartments. They are intelligently and attractively designed to future-proof later living.***

***Their age-exclusivity means that security and lifestyle is a focus, and privacy and personal space is a key consideration. The more active nature of these homeowners allows us to look for new land opportunities away from our traditional locations. (pg. 10)***

Quem sabe não possa ser este um dos caminhos tipológicos para o PHAI3C, sendo muito interessante atentar, cuidadosamente, na qualificação pormenorizada que é acima registada e salientada a negrito.

---

<sup>3</sup> McCarthy & Stone - **London manifesto for housing in later life**. McCarthy & Stone. Londres. 2016. <https://www.mccarthyandstone.co.uk/>

## **1.2. Renovadas tipologias habitacionais e “revolução” demográfica**

**Relativamente à temática das novas tipologias habitacionais Luís Morgado desenvolveu, com a coordenação de António Reis Cabrita, um extenso estudo intitulado *Tipos Emergentes de Habitação*, infelizmente ainda pouco divulgado, onde são apontadas diversas considerações que são, em seguida, muito parcialmente, apontadas e minimamente comentadas, designadamente, nos aspetos mais ligados à promoção de conjuntos residenciais amigos dos idosos com características intergeracionais participadas e apoiados por espaços e serviços comuns. 4 (negrito nosso)**

Um dos aspetos que, afinal, foi já abordado no último item, no que se refere à realidade europeia em 2009 e que já sucedia em 2005, é o aumento grande das famílias unipessoais, UE em 1995 cerca de 42 milhões prevendo-se mais 30 a 40% para 2025; constituindo cerca de 10% da população no sul da Europa em 2025, sendo cerca de 1 milhão em Portugal; influenciando uma acumulação de problemas de solidão, falta de assistência e redução de rendimentos (pg. 62), que, dizemos nós, serão mais graves quando aplicados à população idosa.

A ideia, tal como se entenderá, e tal como já antes se avançou, é associar esta existência de numerosas pessoas que vivem sozinhas ou em casais sem filhos (tendência esta que também é crescente no mundo ocidental) à oportunidade do desenvolvimento de soluções residenciais intergeracionais, participadas, apoiadas por serviços domésticos e pessoais e associadas a intervenções funcionalmente mistas – e cá temos o PHAI3C.

Neste sentido julga-se que a principal reflexão a desenvolver em termos tipológicos e ao nível do que poderão ser os fogos a privilegiar, poderá basear-se numa escolha a ser feita entre uma “célula privada”, mais ou menos compartimentada, situada entre:

- **o tipo “T0 –“ , que na prática também poderemos caracterizar como uma pequena suite de hotel**, integrando uma pequena zona de entrada, uma ampla zona de estar e quarto, espaço este desejavelmente privatizado, uma pequena bancada de apoio a preparação de refeições pouco elaboradas, espaços

---

4 Luís Jorge Morgado, com a coordenação de António Reis Cabrita - **Tipos Emergentes de Habitação**. Estudo integrado no Projecto de investigação do LNEC com apoio dos fundos FEDER, concedidos através da FCT, intitulado Habitação para o Futuro. Exigências e Modelos para a Sociedade da Informação e da Tecnologia. Lisboa, março, 2005.

funcionais de arrumação; casa de banho funcional e pequeno espaço exterior privado;

- **e o tipo “T1 +”, incluindo uma pequena zona de entrada, sala-comum espaçosa, zona de cozinha mínima, mas funcional, e quarto independente espaçoso**, mais amplos espaços de arrumação, uma boa casa de banho, uma alcova ou recanto multifuncional, a utilizar de forma diversificada, desde espaço de trabalho profissional a espaço para dormida eventual e um razoável espaço exterior privado.

A compartimentação poderá ter opções mais ou menos abertas e flexíveis (ex., através de painéis de correr) e poderá ser feita em painéis “leves”, mas sempre cuidando-se do adequado isolamento sonoro relativamente aos espaços: de fogos contíguos, comuns, e exteriores.

Na prática não tenhamos dúvidas de que é possível, com boa Arquitetura, fazer excelentes pequenas habitações destas tipologias e, designadamente, quando bem apoiadas por espaços comuns conviviais e por serviços de apoio domiciliário, e estando tudo isto muito bem integrado numa excelente solução arquitetónica edificada: então poderemos proporcionar condições residenciais extremamente adequadas a quem não precisa, realmente, de mais do que um espaço doméstico minimizado, embora obrigatoriamente muito bem pormenorizado, e/ou a quem não quer, ou não pode, dedicar muito tempo ao seu espaço doméstico; e esta condição pode ser bem sentida e vivida por exemplo em determinadas cadeias hoteleiras e designadamente em algumas marcas do tipo aparthotel.

Também vale a pena referir que, por vezes, certas pequenas tipologias residenciais que são, frequentemente, desenvolvidas para contextos turísticos, por exemplo, através de alongadas e orgânicas galerias exteriores que vão servindo baterias compactas de fogos muito alongados, também podem servir como interessantes modelos para as tipologias a que aqui nos dedicamos; havendo, por exemplo, aproximações entre essas tipologias “turísticas” e as soluções mínimas, super-pormenorizadas e volumetricamente ergonómicas aplicadas nas “caravanas” e nos pequenos barcos de recreio; gerando-se, por vezes, soluções domésticas muito interessantes e funcionais designadamente para pessoas mais jovens (ex., arrumação muito alongada aproveitando desvão entre teto falso baixo e laje).

Evidentemente que uma aposta em pequenos fogos ou mesmo estúdios terá de se apoiar numa adequada orientação, não se recomendando as monorientações aos quadrantes próximos do Norte.



### 1.3. A propósito das cidades onde envelhecemos

Continuando na temática ligada ao desenvolvimento de tipologias residenciais amigas das pessoas idosas e de muitos outros habitantes que desejam condições de vida diária agradáveis, atraentes, geracionalmente bem integradas e apoiadas por espaços e serviços comuns salienta-se, agora, o estudo coordenado por Mauro Oliveri (diretor do projeto) e desenvolvido pelas empresas Arup, Help Age International, Intel e Systematica, intitulado ***Shaping Ageing Cities - 10 European case studies, que integra um conjunto de considerações e reflexões, que são, em seguida, parcialmente apontadas e comentadas***: 5 (negrito nosso)

A questão de uma verdadeira e amigável habitabilidade da vizinhança é um aspeto essencial e que deve permear e “casar-se” com a respetiva tipologia edificada e de quarteirão; um aspeto que evidentemente não é exclusivo da habitação amiga dos idosos e fragilizados, mas que é, para estes, essencial, se quisermos, como devemos querer, que eles usem a vizinhança e indiretamente a cidade de forma intensa e frequente, tal como é referido no estudo coordenado por Mauro Oliveri: (negrito nosso)

***Travel distances, the availability of green spaces, the general level of connectivity, streets, building and public spaces typologies, and the urban grain all influence the lives of older people in their neighbourhoods. (pg. 44)***

Tais relacionamentos tipológicos estendem-se às soluções domésticas e podem construir estimulantes pontes que ultrapassam níveis físicos, ligando, por exemplo, ao nível térreo, o interior doméstico ao espaço de uso público e o interior doméstico a espaços exteriores privados e marcados por uma assumida “externalidade”, que pode, por exemplo, ser muito fundida com a natureza; aspetos estes bem registados no estudo que está a ser referido:

***Aged housing types ... they influence the daily paths that people take when crossing the threshold of their homes, or the availability and typologies of green areas they have (e.g. public, semipublic, private). Similarly, the facades define street fronts and contribute to street life. (pg. 45)***

Neste estudo coordenado por Mauro Oliveri aponta-se que “a vida doméstica privada é influenciada pela forma dos quarteirões” (pg. 46) e pela posição e relacionamento do respetivo fogo no quarteirão, sendo assim possível atribuir variadas “formas” de fogos diversamente relacionadas com variados exteriores a pessoas e agregados com

---

<sup>5</sup> Mauro Oliveri (proj. dir.); Arup; Help Age International; Intel; Systematica - ***Shaping Ageing Cities - 10 European case studies***. Arup, Help Age International, Intel, Systematica. 2015.

distintos modos e necessidades vivenciais, designadamente, a pessoas idosas – que serão sempre as mais sensíveis a tais relações; é também por isto que faz todo o sentido falar de “arquitetura urbana”, neste caso, basicamente residencial, embora devendo integrar outras funções urbanas; aspetos estes evidenciados no estudo que está a ser referido e numa relação mais direta com casos urbanos concretos:

*The cases studied refer mainly to 4 typologies. Alfama (Lisbon) is the historic city, with narrow but lively streets. Uccle and 7e Arrondissement (Paris) have the shape of courtyards, Uccle being more green the 7e Ar. being denser... (pg. 46)*

***Housing typology design changes considerably in-door and out-door daily life for older people. The accessibility of buildings, their flexibility to change over the years, the open spaces that they design and the relation that they configure with the street can facilitate or impede older people's lives. (pg. 46)***

Edifícios baixos e bem conjugados com o solo e as envolventes estarão muito habilitados a aceitarem uma variada e flexível família de fogos térreos, mais ou menos ligados a espaços exteriores; sendo neste quadro muito importante concretizar adequadas medidas de segurança pública, visando o bem-estar e a paz de espírito dos idosos que vivam ao nível térreo.

No referido estudo coordenado por Mauro Oliveri apurou-se que o transporte público e o andar a pé são as formas de deslocação mais usadas pela população com 65+ em meio urbano (pg. 50); sendo que a disseminação e o adequado tratamento dos “pontos” de paragem natural, que vão sincopando os percursos pedonais, deverão estar bem integrados no projeto pormenorizado das vizinhanças, conforme é, em seguida, citado:

***3 km/h is the average walking speed of 65+ people (all average walking speed is 4.8 km/h). 44% of daily trips done by 65+ people occur by public transport. (pg. 51)***

***The level of integration of the road network and an adequate density and permeability of public transport facilities ensure a reduction of walking distances and thus greater accessibility for all categories of older people.***

***In urban districts with higher densities of older residents, the urban environment has to be agefriendly, safe, free from physical obstructions; roads need to be well-designed, regular, well equipped with specific physical structures as islands, and tailored traffic signals, to ensure safe pedestrian crossings.***

***The design and the location of stops represent key factors influencing accessibility and active ageing. (pg. 52)***

Concluindo, para já, esta matéria considera-se que devia ser considerado o equipamento das vizinhanças ou, pelo menos, de alguns “pontos” mais importantes das mesmas com sinal de *wifi*; que acaba por poder ser tão importante para os idosos em termos de contatos de segurança, como em termos conviviais (também importantes), tal como é salientado no estudo que está a ser referido:

*There are primarily two ways, in which social media could be beneficial for older people in an urban environment. Firstly, it can help combat the loneliness and isolation that many older people experience. A second interesting factor is the impact that on-line interaction activities could have on real life encounters. (pg. 58)*

## **2. Tipologias e soluções para habitações amigas dos idosos**

### **2.1. Estratégia de adequação residencial ao envelhecimento populacional**

Continuando na temática ligada ao desenvolvimento de tipologias residenciais amigas das pessoas idosas e de muitos outros habitantes que desejam condições de vida diária agradáveis, atraentes, geracionalmente bem integradas e apoiadas por espaços e serviços comuns salienta-se, agora, o estudo desenvolvido por Andrea Davies, no âmbito do *Local Government Information Unit (LGiU)*, intitulado *Policy Briefing - HAPPI 2 - Housing our Ageing Population: Plan for Implementation*, que integra um conjunto de considerações e reflexões, que são, em seguida, parcialmente apontadas e comentadas: 6 (negrito nosso)

*HAPPI highlighted the determining role of design in making age-inclusive housing a reality. It identified the following ten critical design elements:*

- **generous internal space standards**
- **circulation spaces avoiding an ‘institutional’ feel and facilitating interaction**
- **lots of natural light – not only in the home but in ‘circulation’ spaces**
- *shared facilities, and ‘community hubs’ in neighbourhoods without a hub*
- **balconies and outdoor space, doing away with internal corridors**
- *‘care aware’ design for emerging telecare and telehealthcare technologies*
- *high energy efficiency and ventilation standards avoiding overheating*
- **‘home zones’ with priority to pedestrians**
- *extra storage for belongings, and for bicycles*
- **plants and trees.**

Um aspeto determinante a ter em conta na promoção de soluções residenciais integradas por espaços e equipamentos comuns é o respetivo desenvolvimento deste nível comum nestas soluções.

---

<sup>6</sup> Andrea Davies - Policy Briefing - HAPPI 2 - **Housing our Ageing Population: Plan for Implementation** - Local Government Information Unit LGiU, 2013. The first landmark *HAPPI* report, *Housing our Ageing Population: HAPPI*

Importa considerar, assim, que para além de critérios de espaciosidade privada que não podem estar próximos de condições mínimas, **há que prever um expressivo desenvolvimento de um amplo leque de espaços e equipamentos comuns.**

No Reino Unido o importante programa ligado especificamente à melhoria habitacional do crescente número de idosos, designado Housing our Ageing Population (HAPPI) tem procurado **apurar os elementos de conceção considerados “críticos” para se tornar realidade uma habitação etariamente inclusiva – conceito este que se considera especialmente interessante e importante.**

Há que ter presente que um tal desenvolvimento do “mundo comum” residencial pode “absorver até 40% da área total de construção”, neste caso quando se visam soluções que proporcionam “cuidados pessoais especiais” – e que, no Reino Unido, têm de cumprir **Extra Care Standards** (salas comuns e de refeições espaçosas, casas de banho assistidas e escritórios de apoio em cada nível edificado), tal como se refere no referido estudo de Andrea Davies. (pg. 2)

Naturalmente que novas habitações para idosos espacialmente idênticas, em termos de standards, às habitações onde eles vivem, não terão um tal peso em termos de espaços e equipamentos comuns, sendo que poerá acontecer, até, uma estratégica redução da respetiva espaciosidade global devido a uma provável redução tipológica em termos do número de quartos por fogo, o que não afetará o desejável desafogo espacial dos novos fogos para idosos, caso contrário estes dificilmente serão atraídos para uma mudança, sempre trabalhosa e ainda mais quando somos idosos, e que, portanto terá de nos proporcionar um conjunto bem apelativo de vantagens (ex., localização, serviços comuns, atratividade formal da solução geral, excelente pormenorização arquitetónica dos espaços privados, etc.); todos estes aspetos que, tal como se refere no estudo de tal como se refere no referido estudo de Andrea Davies que está a ser abordado, influenciam a decisão de mudar, ou não, de habitação quando chegamos à velhice:

***The HAPPI 2 inquiry Members heard that “upwards from 80% of older people choose to stay put in their homes”. However, the HAPPI 2 report stresses that older people are extremely reluctant to downsize, despite the cost of energy and home maintenance, and the difficulty of hazardous steps and stairs. The report therefore cautions against compromising its recommended standards: “Only if the alternative is of sufficient size and attractiveness will, with all the HAPPI components, will this drive for meeting the housing standards of young and old be realized.”***  
(pg. 4)

## **2.2. Uma nova era na habitação para as pessoas idosas**

Continuando na temática ligada ao desenvolvimento de tipologias residenciais amigas das pessoas idosas e de muitos outros habitantes que desejam condições de vida diária agradáveis, atraentes, geracionalmente bem integradas e apoiadas por espaços e serviços comuns salienta-se, agora, o artigo de Jeremy Porteus, Diretor da Housing LIN (importante entidade de investigação prático-teórica do Reino Unido), intitulado *El juego de las generaciones: una nueva era de la vivienda para personas mayores*, que integra um conjunto de considerações e reflexões, que são, em seguida, parcialmente apontadas e comentadas: 7 (negrito nosso)

A problemática da habitação desenvolvida com uma atenção específica aos idosos e fragilizados, está pontuada, tal como é apontado por muitos autores, por um leque muito amplo de conceitos residenciais e respetivas designações, o que não nos deve assustar pois talvez o principal aspeto a considerar na respetiva resolução será a existência de um muito amplo leque de respostas e até, desejavelmente, marcadas por características únicas, ligadas ao sítio, ou aos objetivos específicos da intervenção, ou ainda a eventuais características prevalecentes nos seus habitantes; e tudo isto contribuindo para um essencial afastamento de respostas uniformizadoras e institucionalizadas, que, afinal e com alguma naturalidade, são cada vez mais delimitadas para a resposta a situações humanas já marcadas por uma grande dependência e por cuidados pessoais muito elaborados.

**Uma das organizações que esteve e está na linha da frente da reflexão e da intervenção prática nestas matérias é a *Housing Learning and Improvement Network (LIN)* “uma rede cuidadosamente estruturada que agrega profissionais das áreas da habitação, da saúde e dos cuidados sociais de Inglaterra, Gales e Escócia, visando, designadamente, salientar soluções habitacionais inovadoras para uma população em envelhecimento”, cujo conhecimento é obrigatório, designadamente, através das ações de formação e informação gratuitas e com elevada qualidade, que estão, constantemente a desenvolver e através do enorme manancial de informação técnica disponibilizado no seu excelente site 8,**

---

<sup>7</sup> Jeremy Porteus - *El juego de las generaciones: una nueva era de la vivienda para personas mayores*. Em: Pilar Rodríguez Rodríguez (coord. e edit.) - ***Innovaciones residenciales para personas en situación de dependencia - Diseño arquitectónico y modelo de atención***. Fundación Caser para la Dependencia; Fundación Pilares para la Autonomía Personal. Madrid. 2012. pp. 57 a 73.  
<https://www.fundacionpilares.org/docs/INNOVRESIDARQUITECYMODELO.pdf>

<sup>8</sup> <https://www.housinglin.org.uk/>

que, desde já aqui se sublinha, foi essencial para o desenvolvimento deste estudo sobre o PHAI3C.

O estudo/artigo que está aqui a ser especificamente referido foi elaborado por Jeremy Porteus, que dirige a Housing LIN.

Neste sentido considera-se útil ir “coleccionando” conceitos e designações de soluções de habitação mais ou menos assistida e é neste caso que se integra, por exemplo, a designada “habitação com cuidados e apoios” (*housing with care and support*), caracterizando, provavelmente, um nível assistencial já bastante elevado e marcado pela disponibilização de serviços e cuidados 24/24 horas os 7 dias da semana, tal como se aponta no artigo de Jeremy Porteus. (pg. 57)

No trabalho de Jeremy Porteus que está ser referido aponta-se a seguinte sequência de soluções residenciais para idosos: (pg. 62, retirada do ***Affordability later in life. The Housing Forum, 2011***) (negrito nosso)

- *Habitação corrente – proporcionando permanecer na sua casa com eventuais cuidados prestados no domicílio.*
- *Habitação protegida – proporcionando uma vida independente, associada a cuidados prestados no domicílio.*
- ***Habitação assistida – proporcionando viver com apoios de assistência com cuidados flexíveis disponíveis; entre os quais eventuais cuidados “extra”.***
- *Residências, residências assistidas e residências para pessoas com demências – proporcionando viver com atenções e cuidados assistenciais e de enfermagem 24/24 horas.*
- *Comunidades para idosos com cuidados continuados.*

Na listagem acima registada foi, naturalmente, salientada a negrito a opção da vida independente apoiada por diversos serviços domiciliare, que parece ter muito a ver com a ideia residencial ligada ao PHAI3C: proporcionar uma nova solução residencial, muito bem qualificada e apurada em termos dos espaços domésticos privados, complementada com um rico conjunto de espaços e atividades comuns e apoiada por um leque de serviços domiciliare, escolhidos “à la carte”, que facilitem o dia-a-dia habitacional e habilitem os residentes para um máximo aproveitamento do seu tempo em termos de uma grande diversidade de atividades privadas e comuns; sendo que, complementar e eventualmente, também existirão apoios pessoais ligados ao bem-estar e à saúde, mas não sendo estes apoios elementos caracterizadores desta solução.

No estudo que está a ser referido cita-se, especificamente, o relatório intitulado ***Alojando a nuestra Población Mayor: Panel para la Innovación de alto perfil***, de junho de 2008, onde aponta-se uma listagem de características específicas que devem ter as “novas habitações especializadas para satisfazer, no futuro, as necessidades e aspirações dos idosos”.

Importa também ter em conta, ao nível da respetiva influência em termos de eventuais reservas funcionais na conceção arquitetónica, a tipologia de serviços de apoio domiciliários e pessoais previstos e potencialmente acrescentáveis, à medida que vão sendo solicitados, pois as condições de apoio a um pacote restrito de serviços domiciliários simplificados (ex., limpeza, manutenção periódica e eventual) são naturalmente bem distintas das associadas a uma assistência de saúde e bem-estar com eventual carácter de enfermagem e disponível 24horas/7dias semana.

### ***2.3. Implementar um plano para a habitação amiga dos idosos***

Continuando na temática ligada ao desenvolvimento de tipologias residenciais amigas das pessoas idosas e de muitos outros habitantes que desejam condições de vida diária agradáveis, atraentes, geracionalmente bem integradas e apoiadas por espaços e serviços comuns salienta-se, agora, o muito importante e bem estruturado estudo de Richard Best e Jeremy Porteus, intitulado *Housing our Ageing Population: Plan for Implementation HAPPI 2*, que integra um conjunto de considerações e reflexões, que são, em seguida, parcialmente apontadas e comentadas.<sup>9</sup> (negrito e sublinhado nossos)

**Os referidos autores avançam na pesquisa e estruturação do que poderá ser feito em termos do desenvolvimento de novas modalidades habitacionais** que possam responder ao exponencial aumento das necessidades de uma população cada vez mais envelhecida; e como o foco está centrado na oferta residencial a designação escolhida foi ***Housing our Ageing Population: Plan for Implementation – HAPPI***. (pg. 5)

A investigação de Richard Best e Jeremy Porteus, desenvolvida no âmbito do HAPPI (*Housing our Ageing Population: Plan for Implementation*) e que está a ser referida, **identificou um conjunto de 10 elementos arquitetónicos espaço-funcionais que**

---

<sup>9</sup> Richard Best, APPG Inquiry Chair; Jeremy Porteus, APPG Inquiry Secretary - ***Housing our Ageing Population: Plan for Implementation HAPPI 2***. All Party Parliamentary Group (APPG) on Housing and Care for Housing Older Peoplehousinglin. Housing Lin. 2012. [www.housinglin.org.uk/APPGInquiry\\_HAPPI](http://www.housinglin.org.uk/APPGInquiry_HAPPI)

são considerados críticos para o desenvolvimento de promoções habitacionais etariamente inclusivas: (pg. 7)

- *generous internal space standards*
- *plenty of natural light in the home and in circulation spaces*
- *Balconies and outdoor space, avoiding internal corridors and single-aspect flats*
- *adaptability and 'care aware' design which is ready for emerging telecare and telehealthcare technologies*
- *circulation spaces that encourage interaction and avoid an 'institutional feel'*
- *shared facilities and community 'hubs' where these are lacking in the neighbourhood*
- *plants, trees, and the natural environment*
- *high levels of energy efficiency, with good ventilation to avoid overheating*
- *extra storage for belongings and bicycles*
- *shared external areas such as 'home zones' that give priority to pedestrians* (pg. 7)

Desde a publicação deste trabalho os seus autores , Richard Best e Jeremy Porteus, consideram que se desenvolveu uma sensibilização das autarquias locais para a importância direta deste tipo de promoção habitacional e para a sua importância indireta na libertação de habitações com elevadas tipologias e que se encontravam subocupadas por pessoas idosas. (pg. 10)

Um outro aspeto que tem vindo a ser salientado nesta matéria e que é registado no documento que está a ser referido, é **a importância que tem a conceção arquitetónica das soluções amigas dos idosos na promoção de uma sua vida independente** (independence by design) e durante um período temporal prolongado, com naturais resultados positivos em termos de qualidade de vida e de redução das respetivas despesas com a saúde, tal como se aponta no estudo que está a ser referido. (pg. 10)

Nesta perspetiva cita-se, em seguida, uma significativa listagem de resultados que o *Sunderland City Council - no seu Enabling Independence Design Guide* - identificou como resultantes da sua própria dinamização de promoções residenciais que respeitam os princípios HAPPI, e que são apontados no estudo de Richard Best e Jeremy Porteus que está a ser referido: (pg. 10; negrito nosso)

- ***Keeping couples together within their own homes***
- ***Enabling older households to live in their own homes independently for longer***
- ***Giving people a choice of tenure which best meets their financial circumstances***
- ***Offering sustainable accommodation which is well insulated, warm and efficient***
- ***Resolving under occupation by providing accommodation which meets the needs and aspirations of older households***



- *Delivering more personalised care to individuals*
- *Reducing carer fatigue with increased support to carers from care staff and peers*
- *Delivering accommodation which prevents bed-blocking in hospitals enabling people to be re-skilled and rehomed in a domestic setting before returning to their home*

Consideram-se todos os aspetos desta listagem extremamente importantes como justificadores de um processo urgente de apoio alternativo à permanência dos idosos nas suas habitações estrategicamente adaptadas e melhoradas ou à sua mudança para novas tipologias habitacionais intergeracionais participadas e equipadas; tornando-se assim qualquer uma destas mudanças atraente e estratégica e perfeitamente integradas no que pode ser um excelente desígnio nacional, com ótimas influências quer na rotação geracional de muitas habitações com elevada tipologia (ex., T3 e T4), quer na dinamização da atividade de construção civil, tanto ao nível de pequenas empresas, perfeitamente capazes de assegurar as referidas intervenções domésticas de adaptação à vida dos idosos, quer ao nível de empresas maiores no que se refere à construção de intervenções edificadas e bem disseminadas do PHAI3C.

O desenvolvimento dos espaços comuns das intervenções residenciais amigas dos idosos, um aspeto que é considerado crítico nestas promoções pois pode absorver uma parte significativa dos respetivos espaços construídos: até cerca de 40% da área total, tal como se salienta no estudo que está a ser referido . (pg. 11)

**Teremos assim, por um lado, a vontade de fazer crescer a extensão e a diversificação dos espaços comuns, construindo-se uma atraente sequência de ambientes multifuncionais e mesmo lúdicos** (ex., grandes zonas de estar microzonadas, conviviais espaços de refeições, zonas de SPA, banhos assistidos em cada nível residencial, minicinememas, lojas, etc.), e, por outro lado, a exigência de uma sustentabilidade financeira inicial e de manutenção do conjunto, que terá de avançar em três frentes que mutuamente se equilibrem: **a redução dessas zonas e a aposta em instalações multifuncionais**; o aumento de escala das intervenções, para poderem ter uma maior massa crítica de residentes a custear as instalações e os espaços comuns – caminho este que irá ter de ser harmonizado com as conhecidas vantagens conviviais e de gestão de conjuntos mais pequenos; e a aliança promocional destas intervenções com a ação e as iniciativas de diversas instituições que possam apoiar na respetiva partilha de custos, que assim não irão recair apenas sobre os residentes, tal como se refere no estudo de Richard Best e Jeremy Porteus aqui referido (pg. 11) – uma condição que provavelmente só será possível se a iniciativa estiver bem enquadrada em termos da promoção de habitação de interesse social, aspeto este que é considerado essencial no âmbito do PHAI3C.

Numa perspetiva prática e considerando o atual esboço de tipificação do PHAI3C, podemos avançar, desde já, que mudanças significativas relativamente aos atuais conhecimentos e referências sobre as áreas e os dimensionamentos mínimos e, especialmente, recomendáveis a aplicar nos respetivos apartamentos, que serão tendencialmente de pequenas tipologias (provavelmente entre T0 e T2+), não serão de esperar; havendo, no entanto, todo um amplo campo de estudo prático-teórico relativamente aos espaços comuns do PHAI3C, seja no que se refere à sua tipificação e diversidade funcional, seja aos aspetos de conceção que aí deverão ser aplicados e que temos estado, já, a apontar, a propósito de variados aspetos de reflexão, tal como acabámos de fazer ao sugerir a relativa “redução” dessas zonas (relativamente a um seu grande potencial funcional e espacial) e a respetiva e cuidadosa aposta em instalações multifuncionais, considerando, por exemplo, harmonização de funções, aplicação de acabamentos muito duráveis e versáteis no seu uso e estratégias de distribuição temporal das respetivas atividades.

Neste sentido e no excelente estudo de Richard Best e Jeremy Porteus que tem estado a ser referido, há uma fotografia de um espaço comum muito atraente e digno, embora relativamente “concentrado” em termos de espaciosidade global e de microfuncionalidades, sendo isto idêntico ao que acontece nos bons espaços conviviais hoteleiros de um hotel, onde “ninguém” se vai sentar num espaço já meio ocupado por outrem, havendo portanto que multiplicar subespaços tornados atraentes por características arquitetónicas que lhes são, respetivamente, específicas e identificadoras e até por vezes por excelentes condições de espaciosidade aparente – por exemplo, frequentemente, ligadas à contiguidade com vãos exteriores sobre a natureza ou até interiores e estrategicamente direcionados sobre outros espaços.

Não estamos, provavelmente, em altura para sermos “mãos largas” em termos de espaciosidade comum (pg. 11), uma estratégia que poderia até fazer algum sentido como contraponto às economias espaciais privadas e, portanto, teremos de delimitar os nossos objetivos no âmbito do PHAI3C aos referidos espaços multifuncionais bem ligados ao exterior e onde deveremos procurar instalar “iniciativas” tão viáveis como claramente caracterizadas, como será, por exemplo, o caso, de um espaço associativo e convivial do tipo “clube” (pg. 11), constituído por diversos espaços mais pequenos mas conjuntamente bem ligados e integrado por equipamentos comuns para preparação de refeições, onde seja possível com um mínimo de cuidados complementares desenvolver um máximo de atividades diversas; portanto numa perspetiva de pormenorização arquitetónica “refinada” e adaptável.

Voltando à nossa convicção relativamente a não se aplicarem condições mínimas de espaciosidade nos apartamentos amigos dos idosos há que citar Richard Best e Jeremy Porteus, que indicam, mesmo, no estudo que está a ser referido, estarem convencidos “que não deve haver diminuição da qualidade dos apartamentos individuais no âmbito do futuro da habitação para a aposentação”, caso contrário as pessoas continuarão a preferir morar “na sua casa familiar, mesmo dispendiosa em termos de manutenção e aquecimento, arriscada devido a degraus e escadas perigosos e, talvez, isolada e insegura.” (pg. 11)

E de certa forma a natureza dos princípios HAPPI, embora justificados pela amigabilidade para com os idosos, torna também as novas iniciativas residenciais muito interessantes para outros níveis etários; ganhando assim os potenciais jovens residentes, seja com a libertação das habitações com maiores tipologias, seja pela existência dessas novas tipologias residenciais privadamente “condensadas” e apoiadas por espaços e serviços comuns, tal como é salientado por Richard Best e Jeremy Porteus:

*Only if the alternative is of sufficient size and attractiveness, with all the HAPPI components, will this drive for meeting the housing needs of young and old alike be realised. (pg. 11)*

Um outro aspeto crítico apurado na investigação de Richard Best e Jeremy Porteus consiste na clara necessidade presente e futura de as pessoas com necessidades especiais em termos de cuidados pessoais e designadamente aquelas com demências, terem a segurança e o apoio suplementares que são proporcionados por quadros residenciais específicos ou mesmo para-hospitalares (enfermagem). (pg. 11) Uma condição que tem de ser considerada no âmbito dos “limites” de apoios pessoais (de bem-estar e de saúde) que possam ser possíveis nas intervenções do PHAI3C, sempre em termos de uma sua prestação “individual” e exclusivamente domiciliar; pois de outra forma iríamos subverter o carácter expressivamente residencial destas intervenções.

A investigação de Richard Best e Jeremy Porteus, que está a ser referida, avançou no que os autores consideraram poder ser um positivo “refinamento” dos aspetos ou critérios qualitativos HAPPI, que abrangem, praticamente, a globalidade de uma intervenção residencial amiga dos idosos e da integração de adequados cuidados pessoais: (pg. 12 e 13, **negrito e sublinhado nossos**)

- *Provide accessibility to wheelchair standards i.e., in excess of Lifetime Home Standards with lift access to all apartments*
- *Offer a mix of space standards that exceed ‘minimum’ requirements and that are dictated by meeting the accessibility requirements (two bed flats at least 70m sq. and one bed flats at least 58m sq.)*

- Concentrate on typologies that are suited to older people i.e. apartments or single-storey dwellings (or dwellings which provide self-contained accommodation on one level)
- Notwithstanding proposed housing benefit reform, provide predominantly two bed apartments because of the greater flexibility that they offer MI
- **Incorporate communal facilities to promote social interaction. This could be limited to a single, multi-functional space with ancillary accommodation**
- Provide for high levels of energy efficiency to minimise energy costs and reduce fuel poverty
- Allow for good security arrangements
- Be located in an area which constitute a Lifetime Neighbourhood in terms of accessibility to transport, retail and other amenities and facilities that older people need
- Be 'age-eligible' accommodation, with a minimum age requirement that will require a lower level of parking provision
- **Offer a housing tenure and management regime that will ensure that some control is retained by the residents, and**
- Provide the ability to incorporate 'care aware' smart technology to help with future personal care and support
- The guidance requires that account is taken of the changing age structure of London's population and in particular the varied needs of older Londoners
- **The guidance requires attention is paid to the concept of Lifetime Neighbourhoods, with places and spaces designed to meet the needs of the community at all stages of people's lives and meet the Lifetime Neighbourhoods criteria.**

A referida investigação de Richard Best e Jeremy Porteus destaca ainda um conjunto de aspetos considerados de grande importância na tipificação das soluções do PHAI3C.

Um destes aspetos refere-se na consideração relativa a que a solução para problemas de saúde e sociais depende, frequentemente, da disponibilização de condições residenciais especialmente bem concebidas e com elevada qualidade; condições estas especialmente relevantes quando aplicadas a pessoas idosas e fragilizadas e que, complementarmente, poupam dinheiros públicos e privados. E poderíamos colocar tais condições "ao contrário" e teremos condições residenciais negativas em termos de saúde e de socialização e que acabam por gerar despesas suplementares, tal como é salientado por Richard Best e Jeremy Porteus:

***Solutions to health and social care problems so often lie in provision of specially designed, high quality homes:*** these reduce risks of falls; provide safety and security; protect against the effects of cold homes and fuel poverty; enable earlier discharge from, and fewer re-admissions to, hospital; prevent the need (both temporary and permanent) for institutional residential care. And the companionship that comes with retirement housing can combat the depression and poor health that so often results from isolation and loneliness. These factors can save public (NHS and local authority) funds as well as conserving private resources; ... (pg. 15)

Ainda no que se refere à relação entre habitação e condições de saúde dos respetivos habitantes os referidos autores, Richard Best e Jeremy Porteus, apontam que num

estudo oficial ligado à implementação das recomendações relativas às “habitações para toda a vida” (*Lifetime Homes Standard*) **foram identificados variados impactos positivos na saúde dos respetivos habitantes, que são em seguida citados, sublinhando-se neles o que se refere a um significativo potencial de poupança global da sociedade**, ligado à respetiva aplicação na construção nova, e “um potencial de poupança que seria multiplicado por cinco” se fossem realizadas as adaptações ao parque habitacional existente :

*A government Partial Regulatory Impact Assessment has shown that implementing the would have the following impacts on health and costs attributed to health:*

- *Reduce, or delay the need for people to move to residential care*
- *Reduce the demand for temporary residential care*
- ***Ensure that people are discharged from hospital into suitable accommodation instead of remaining in hospital in expensive acute hospital beds because their accommodation is unsuitable, and***
- *Reduce the need for home care for disabled people. (pg. 15)*

Outro aspeto refere-se à já apontada disponibilização das tipologias maiores para novas famílias, tipologias essas que podem ser libertadas pelos seus habitantes mais idosos, quando dispõem de agradáveis alternativas residenciais mais à sua medida de pequenos agregados familiares ou de pessoas sós; e este aspeto é de especial relevância quando se vive um período crítico em termos de carências habitacionais. E sobre esta aspeto é oportuno referir que, no quadro do Reino Unido, se apenas um quinto dos idosos que vivem nas suas próprias habitações e, frequentemente, em subocupação das mesmas, as libertassem, entrariam no mercado mais de 800.000 fogos de grandes tipologias, tal como é apontado no estudo que está a ser referido. (pg. 15)

A investigação de Richard Best e Jeremy Porteus, que está a ser referida, destaca ainda um conjunto de aspetos considerados de grande importância na promoção e tipificação das soluções do PHAI3C e que estão associados à intervenção das empresas privadas de construção habitacional e às associações e, podemos nós acrescentar, cooperativas de habitação económica.

Considera-se esta perspetiva extremamente interessante e eficaz pois coincide com os resultados positivos atingidos, em Portugal, em cerca de 30 anos após o 25 de Abril, com a participação ativa dos diversos promotores municipais, cooperativos e privados na resolução do então extremamente crítico problema de carências de habitação acessível, então designada de “Habitação a Custos Controlados”.

Tendo isto em conta chama-se a atenção para o potencial da participação dos promotores privados no desenvolvimento de iniciativas habitacionais amigas dos idosos, aproveitando-se os seus avanços em soluções residenciais afins, reconhecendo-se a sua sensibilidade especial para dar resposta a exigências, gostos e modos de vida específicos, notando-se que os mais idosos passam muito mais tempo em casa do que os habitantes mais novos e tirando-se partido da sua eficácia empresarial para a aceleração das respetivas promoções; neste sentido, no documento de Richard Best e Jeremy Porteus que está a ser referido, apontam-se alguns interessantes objetivos: (pg. 19)

- *... note the lead being taken by some of the major players to engage and respond to the burgeoning market of older people;*
- **recognise the different design requirements, in terms of space, light, ventilation, accessibility, for older residents as opposed to the younger age group who may be spending very little of their time in the home;**
- *use their entrepreneurial and marketing skills to accelerate the trend toward retirement housing as a lifestyle choice.*

No que se refere ao desenvolvimento de parcerias e ações conjuntas com “associações habitacionais” (as bem conhecidas “*Housing Associations*” do Reino Unido), e que em Portugal poderemos traduzir pela iniciativa cooperativa ligada à Fenache – onde aliás diversas cooperativas resultaram da evolução de associações de moradores –, visando-se a uma idêntica promoção de conjuntos residenciais amigos dos idosos poderão ser prosseguidos objetivos de aprofundamento das necessidades e desejos residenciais dos mais idosos, privilegiar da aplicação das TIC numa especial relação com aspetos de saúde, bem-estar e segurança, aproveitamento das suas múltiplas experiências de gestão residencial e cooperativa, e, naturalmente, exploração de opções mais coletivas ou conviviais ligadas à habitação intergeracional e ao cohousing; neste sentido, no documento que está a ser referido, apontam-se alguns importantes objetivos:

- *bring forward more projects that accord with HAPPI standards and meet the breadth of retirement needs;*
- ***take forward the emerging technological changes through telecare and telehealthcare that will support independence, security and wellbeing in retirement housing schemes;***
- ***use their knowledge of shared ownership housing to provide for those elderly home owners in lower value properties for whom the full cost of new retirement apartments is too high;***
- ***explore further the options for ‘senior living’ and ‘co-housing’ whereby a group of older people play an active part in the planning and subsequent management of their retirement accommodation. (pg. 21)***

Finalmente, utilizando, ainda o excelente estudo de Richard Best e Jeremy Porteus na sua referência a alguns casos residenciais amigos dos idosos e considerados muito positivos, destacam-se alguns aspetos muito concretos que podem ir constituindo uma

“reserva” de elementos práticos para apoio à tipificação das intervenções do PHAI3C. (pg. 19 e 20)

A questão do dimensionamento global das intervenções parece tender a favorecer conjuntos com alguma dimensão – por exemplo entre cerca de 70 e 140 apartamentos T1 e T2 –, julgando-se que existirá uma tendência para a maior dimensão, quando a intervenção também cresce em termos dos cuidados comuns proporcionados (nos dois casos apontados o conjunto mais pequeno é simplesmente uma iniciativa para “reformados” com total independência nos seus fogos, enquanto o conjunto maior se refere a “extra care”, que poderemos traduzir como “cuidados suplementares”), provavelmente pela necessidade de se rentabilizarem e economizarem espaços, equipamentos e serviços específicos.

Apenas em termos de exemplos reais relativos ao grande leque de variados e por vezes inovadores espaços e atividades proporcionados apontam-se: “manhãs no café”, saídas em grupo, palestrantes visitantes, grupos de exercício, biblioteca, visitas de técnicos terapeutas e ligados ao bem-estar (“realizadas em parceria com os serviços locais de saúde para obstar à redução do bem-estar emocional dos residentes e da respetiva comunidade”); ginásio, mini-mercado, espaço/hall de atividades, cabeleireiro e salão de beleza, sala de jogos, restaurante, bar e salão social, lavandaria, jardim de inverno e “gabinete de estilo de vida” (tradução literal de *lifestyle centre*).

Justificamos, desde já, este elencar de tipologias específicas de espaços e de atividades, apuradas em casos de referência, pois considera-se que, embora tenhamos de procurar “emagrecer” e sintetizar espaços e atividades comuns e ligados a conjuntos residenciais intergeracionais, a respetiva atratividade e viabilidade resultarão em boa parte do interesse, da novidade e do estímulo que tais espaços e atividades oferecem e comunicam a quem vive em habitações que lhes são contíguas e próximas; e há que aprender com as boas experiências e libertarmo-nos, de vez, das cartilhas de atividades uniformizadas que marcam os nossos equipamentos coletivos dedicados aos mais idosos.

#### ***2.4. Evolução dos modos de vida residenciais e envelhecimento populacional***

Continuando na temática ligada ao desenvolvimento de tipologias residenciais amigas das pessoas idosas e de muitos outros habitantes que desejam condições de vida diária agradáveis, atraentes, geracionalmente bem integradas e apoiadas por espaços e serviços comuns salienta-se, agora, o estudo redigido por Quentin Baillon e uma

ampla equipa da *Agence d'urbanisme pour le développement de l'agglomération lyonnaise* intitulado *L'habitat face aux évolutions des modes de vie en Europe: Quels enseignements?*, que integra um conjunto de considerações e reflexões, que são, em seguida, parcialmente apontadas e comentadas, umas de forma mais geral e outras através de citações, designadamente, no que se refere à respetiva parte desenvolvida pela Arquiteta Sabri Bendimarad, intitulado *Le logement collectif vu de l'intérieur (Exercice rétro-prospectif)* 10 (negrito nosso)

Certos aspetos muito ligados a questões de privacidade e apropriação privada das habitações acabam por ser razão de equilíbrio e de fomento de uma especial convivialidade nos espaços comuns da intervenção residencial.

As questões associadas ao uso e apropriação das soluções multifamiliares ligam-se muito a aspetos de respeito pela privacidade no interior do edifício e relativamente à sua envolvente, que é frequentemente de uso público; sendo que esta problemática ganha em sentido crítico quando as soluções habitacionais aprofundam os seus aspetos de vivência mais coletiva.

Quando assim acontece, o que será o caso das soluções residenciais intergeracionais participadas, que aqui abordamos, então a defesa intransigente da privacidade nos fogos ganha um relevo muito especial, devendo ser devidamente protegida, quer no âmbito da respetiva agregação vertical desses fogos e dos seus espaços comuns, quer relativamente ao mundo de uso público que é especialmente contíguo e potencialmente intrusivo perto do nível térreo – um nível que, por outro lado, é também potencialmente muito rico em termos da relação com a natureza e da apropriação de pequenos quintais e pátios privados e comuns; tal como se aponta no estudo redigido por Quentin Baillon e que está a ser referido:

*La problématique de l'habitat en rez-de-chaussée est essentiellement liée à celle de l'intimité et de l'invasion de l'extérieur. La solution courante consiste à reculer le logement de la rue par l'intermédiaire de terrasses ou de jardins, mais il s'agit également de concevoir une certaine manière de distribuer les logements : un portail pouvant par exemple ne distribuer que deux logements. L'idée*

---

<sup>10</sup> Quentin Baillon (*redacteur*), Patrice Berger, *directeur des activités internationales*; Richard Nordier, *Chargé de mission*; Véronique Pélot, *documentaliste*; Quentin Baillon, *assistant d'études* - ***L'habitat face aux évolutions des modes de vie en Europe: Quels enseignements?*** Agence d'urbanisme pour le développement de l'agglomération lyonnaise. Lyon. 2012.

*Texto especificamente referido de:* Sabri Bendimarad - *Le logement collectif vu de l'intérieur (Exercice rétro-prospectif)*. Sabri Bendimarad ENDIMERAD Architecte et Membre Associé du Laboratoire ACS (Architecture-Culture-Société)/Ecole Supérieure d'Architecture de Paris-Malaquais.



*est de pouvoir créer une certaine forme de voisinage tout en autorisant une importante générosité des vues sur l'extérieur. (pg. 8)*

No sentido de uma maximização da apropriação privada, que, tal como se apontou, constitui um dos apoios dinamizadores de uma maior disponibilidade para o convívio nos espaços comuns, existem aspetos de adaptabilidade doméstica, visando a amigabilidade para com diversos modos de vida e necessidades habitacionais e pessoais, que são essenciais e que se ligam seja a aspetos globais da composição doméstica seja a aspetos muito pormenorizados e desenhados dessa mesma composição; tal como se salienta no estudo de Quentin Baillon que está a ser referido:

*Nous l'avons vu, il existe une demande grandissante d'adaptabilité du logement aux modes de vie. **Certaines réalisations architecturales proposent des appartements modulables de manière à pouvoir transformer les pièces selon le besoin. Par exemple, le séjour peut être aménagé en chambre, ou vice-versa. Des parois ouvrables donnent une sensation de grandeur, alors que la mobilité intérieure par une distribution multiple permet une appropriation nouvelle de l'espace habité.** Certains exemples dévoilent, d'appartement en appartement, de telles nuances dans l'organisation de l'habitat, et mettent en lumière la capacité architecturale actuelle à permettre à l'habitant d'adapter lui-même son logement à ses modes de vie...*

***De nouveaux besoins apparaissent et constituent une demande d'innovation. Les jeunes adultes, par exemple, vivent beaucoup en collocation [apartamentos compartilhados], et la norme actuelle est de considérer ce phénomène comme relevant de simples contraintes économiques. En réalité, il s'agit d'une nouvelle manière d'habiter qui concilie espace partagé et intimité ; de là peut jaillir une nouvelle forme d'habitat standard.** (pg. 10)*

Lembre-mos que um agregado de habitações intergeracionais terá de proporcionar, por exemplo, desde soluções de partilha de habitação em espaços informalmente intervencionados por jovens adultos, até espaços habitacionais subocupados e altamente apropriados por mobiliário e outros elementos decorativos que constituem, praticamente, uma “segunda pele” dos idosos que os habitam; e isto num edifício formal e construtivamente unificado.

Provavelmente um edifício que deverá ser marcado por aspetos essenciais da referida adaptabilidade e de uma adaptabilidade essencialmente passiva, no sentido de se apoiar o mínimo em intervenções individuais e marcantes dos respetivos habitantes (ex., demolir e construir tabiques de alvenaria).

Este caminho de adaptabilidade dita passiva é uma das soluções para esta resposta habitacional intergeracional e suplementarmente adequada a variados modos de vida, sendo que um outro aspeto essencial é a aplicação de uma adequada espaciosidade ; tal como se aponta no estudo de Quentin Baillon que está a ser referido:

*Cela nous mène à une question fondamentale, qui s'étend à l'échelle de la ville : **comment réaliser une cohabitation à la fois créatrice de lien social et préservatrice d'intimité ?** Une première réponse tend à promouvoir l'élargissement des surfaces, sachant que la surface standard d'un logement « trois pièces » est demeurée de 65m<sup>2</sup> durant les trente dernières années. Une autre posture propose de travailler sur l'extérieur, sur les terrasses par exemple : tout prolongement*

*possible devient alors une pièce potentielle. Enfin, certains entrevoient la « neutralisation » du logement comme solution, c'est-à-dire une indifférenciation des pièces en termes de qualité pour permettre une plus grande flexibilité d'usage. D'une manière générale, l'architecte doit réinvestir l'intérieur du logement. (pg. 10)*

Aproveitando-se esta espaciosidade básica, que podemos qualificar de “razoável” e geradora de uma boa viabilidade de múltiplas apropriações, avança-se para soluções arquitetónicas concretas marcadas pela adequação intergeracional em cada “casa”, bem como também por uma desejável partilha intergeracional, **tal como é visado pelo arquitecto P.S. Rheinert com o seu modelo projetual intitulado «Récipro-Cité®»**, com o qual se pretende avançar na flexibilidade do habitat, em geral, e na construção específica de uma vivência comum, que, entre outras variadas vantagens, será solução para os atuais graves problemas de solidão entre os idosos, mas não só entre os idosos, tal como se indica no estudo redigido por Quentin Baillon e que está a ser referido:

***L'habitat est conçu de manière à sus-citer le partage intergénérationnel. Les appartements (T1 à T4) peuvent répondre aux aspirations de tous, du ménage monoparental au couple de jeunes adultes avec ou sans enfants en passant par la colocation de jeunes ou de personnes âgées au rez-de-chaussée. L'idée est de créer des espaces de partage dès la sortie du logement. Ainsi, les terrasses d'accès sont des lieux de vie interactifs et d'usages multiples, notamment de rencontre quotidienne pour tous...***

***En somme, le concept de « Récipro-Cité® » s'inscrit dans une démarche qui dépasse le simple travail de conception architecturale pour s'intéresser à ce que sont les vrais espaces de convivialité. D'une certaine manière, favoriser le voisinage actif au sein de l'habitat est une façon de concevoir l'idée de réciprocité comme une solution possible face aux problèmes de solitude, d'éducation, mais aussi du vieillissement de la population, des difficultés d'accès au logement et, de façon plus globale, de la baisse du pouvoir d'achat. (pg. 13)***

Paralelamente ou, melhor, integradamente com estas preocupações práticas no sentido de se privilegiarem agradáveis espaços “de partilha” logo desde a porta do fogo, P.S. Rheinert e o seu modelo «Récipro-Cité®», defendem a crucial importância da natureza no meio urbano, em termos do respeito pela sua proteção e da sua presença ativa no nosso habitat, geradora de “mais serenidade e mais criatividade”; matéria esta registada no estudo que está a ser referido (pg. 14).

### **Bibliografia (referências práticas)**

BAILLON, Quentin (redacteur) ; Patrice Berger, directeur des activités internationales; Richard Nordier, Chargé de mission; Véronique Pélot, documentaliste; Quentin Baillon, assistant d'études - **L'habitat face aux évolutions des modes de vie en Europe: Quels enseignements?** Agence d'urbanisme pour le développement de l'agglomération lyonnaise. Lyon. 2012.

BEST, Richard, APPG Inquiry Chair; PORTEUS, Jeremy, APPG Inquiry Secretary - **Housing our Ageing Population: Plan for Implementation HAPPI 2**. All Party Parliamentary Group (APPG) on Housing and Care for Housing Older People housinglin. Housing Lin. 2012. [www.housinglin.org.uk/APPGInquiry\\_HAPPI](http://www.housinglin.org.uk/APPGInquiry_HAPPI)

DAVIES, Andrea - Policy Briefing - HAPPI 2 - **Housing our Ageing Population: Plan for Implementation** - Local Government Information Unit LGiU, 2013. The first landmark HAPPI report, *Housing our Ageing Population: HAPPI*

McCarthy & Stone - **London manifesto for housing in later life**. McCarthy & Stone. Londres. 2016.  
<https://www.mccarthyandstone.co.uk/> <https://www.mccarthyandstone.co.uk/>

MORGADO, Luís Jorge; com a coordenação de António Reis Cabrita - **Tipos Emergentes de Habitação**. Estudo integrado no Projecto de investigação do LNEC com apoio dos fundos FEDER, concedidos através da FCT, intitulado Habitação para o Futuro. Exigências e Modelos para a Sociedade da Informação e da Tecnologia. Lisboa, março, 2005.

OLIVERI, Mauro (proj. dir.); Arup; Help Age International; Intel; Systematica - **Shaping Ageing Cities - 10 European case studies**. Arup, Help Age International, Intel, Systematica. 2015.

PORTEUS, Jeremy - **El juego de las generaciones: una nueva era de la vivienda para personas mayores**. Em: Pilar Rodríguez Rodríguez (coord. e edit.) - **Innovaciones residenciales para personas en situación de dependencia - Diseño arquitectónico y modelo de atención**. Fundación Caser para la Dependencia; Fundación Pilares para la Autonomía Personal. Madrid. 2012. pp. 57 a 73.  
<https://www.fundacionpilares.org/docs/INNOVRESIDARQUITECYMODELO.pdf> <https://www.housinglin.org.uk/>

## **Referências editoriais:**

***Primeira edição e respetivo link:***

***Infohabitar, Ano XIX, n.º 869 – Tipologias residenciais etariamente dirigidas – versão de trabalho e base documental # 869 Infohabitar. Lisboa, quarta-feira, julho 26, 2023.***

***Link para a 1.ª edição: <http://infohabitar.blogspot.com/2023/07/tipologias-residenciais-etariamente.html>***

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

***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 com Habilitação em Arquitectura e Urbanismo – Departamento de Edifícios do Laboratório Nacional de Engenharia Civil - LNEC***

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

***A Infohabitar é uma Revista do GHabitar 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.***