



LABORATÓRIO NACIONAL  
DE ENGENHARIA CIVIL

DEPARTAMENTO DE EDIFÍCIOS  
Núcleo de Arquitectura e Urbanismo

Proc. 0806/11/17780

# **QUALIDADE ARQUITECTÓNICA E SATISFAÇÃO RESIDENCIAL NA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL EM PORTUGAL NO FINAL DO SÉCULO XX**

Estudo financiado pelo Instituto Nacional  
de Habitação/Instituto da Habitação  
e da Reabilitação Urbana, I.P.

Lisboa • Maio de 2011

**I&D** EDIFÍCIOS

**RELATÓRIO 176/2011 – NAU**



# QUALIDADE ARQUITECTÓNICA E SATISFAÇÃO RESIDENCIAL NA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL EM PORTUGAL NO FINAL DO SÉCULO XX

## RESUMO

Este estudo baseia-se numa análise arquitectónica realizada, em 1998, ao parque de Habitação a Custo Controlado (HCC), financiado pelo Instituto Nacional de Habitação (INH) no período de 1989 a 1995.

O estudo tem como principal objectivo contribuir para o aprofundamento do conhecimento sobre os factores que influenciam a qualidade arquitectónica habitacional, e afigura-se de grande utilidade pois permite, quer fundamentar acções de melhoria das condições habitacionais dos empreendimentos construídos, quer perspectivar as características que se deve procurar alcançar em novos conjuntos residenciais de "custos controlados".

O estudo inclui a apreciação dos modelos de arquitectura urbana, considerando desde os processos de promoção à sua caracterização hierarquizada, desde a Vizinhança Alargada aos agrupamentos de Vizinhança Próxima, aos Edifícios e aos Fogos e tendo em conta a apropriação e a satisfação dos habitantes.

O estudo visou o apontamento da caracterização da promoção de habitação de interesse social pelo Estado, em Portugal no final do Século XX, julgando-se, no entanto, que muitas das suas observações mantêm grande actualidade.

# **ARCHITECTURAL QUALITY AND RESIDENTIAL SATISFACTION IN SOCIAL HOUSING IN PORTUGAL AT THE END OF THE TWENTIETH CENTURY**

## **SUMMARY**

This study is based on the results of an architectural analysis applied in 1998 to the lodging stock financed by the National Housing Institute (INH) in the 1989-1995 period.

The main purpose of this study is to contribute to improve knowledge on the factors that influence the housing quality. This is very important because it makes possible both to fundament the actions intended to improve the housing qualities of the projects already constructed, and to put into perspective the characteristics that are to be achieved in new "low cost" residential projects.

This study includes an assessment of the architectural models developed, ranging from the promotion methods, to their characterisation that varies from the Wide Vicinity to the groups of Close Vicinity and to Buildings and Dwellings, and taking into account the satisfaction of the inhabitants.

The study aimed to characterize the promotion of housing supported by the State in Portugal at the end of the twentieth century, judging, however, that many of his observations are still applicable today.

## **LA QUALITÉ ARCHITECTURALE ET LA SATISFACTION RÉSIDENTIELLE DANS LE LOGEMENT SOCIAL AU PORTUGAL A LA FIN DU XX.<sup>e</sup> SIÈCLE**

## **RÉSUMÉE**

Ce rapport est basé sur les résultats d'une analyse architectonique appliquée en 1998 au parc de logement financé par l'Institut National de Logement pendant la période de 1989 à 1995.

L'objet essentiel de cette étude est de contribuer à l'approfondissement de la connaissance sur les facteurs qui influencent la qualité résidentielle. Cet aspect est très important, car il permettra soit de justifier les caractéristiques à être améliorées dans de nouveaux projets déjà construits, soit de mettre en perspective les caractéristiques que l'on doit atteindre dans de nouveaux ensembles résidentiels de «coûts contrôlés».

Ce rapport a été effectué d'une perspective qui comprend l'évaluation des modèles d'architecture urbaine développés, considérant les procédés de promotion et, leur caractérisation divisée entre le voisinage élargi, les groupements du voisinage prochain, les bâtiments et les foyers et en tenant compte de la satisfaction des habitants.

L'étude visait à caractériser la promotion de logements subventionnés par l'État au Portugal à la fin du XXe siècle, à en juger, cependant, que beaucoup de ses observations sont toujours d'actualité.

### **Agradecimentos:**

Agradece-se ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, então Instituto Nacional de Habitação, que apoiou o desenvolvimento deste estudo em 1998 e faz-se uma referência específica ao fundamental apoio de vários responsáveis do INH, à época, designadamente: Arq.º Vasco Folha, Eng.º Defensor de Castro e Eng.º Hermano Vicente; agradece-se ainda aos responsáveis pelos diversos empreendimentos que foram visitados e estudados no decurso da análise urbana e habitacional retrospectiva e multidisciplinar que antecedeu este estudo.

Agradece-se, ainda, ao Eng.º José Vasconcelos Paiva a cuidadosa revisão do texto, bem como à Técnica Superior Anabela Manteigas, por mais uma revisão final cuidadosa e eficaz, e faz-se, em seguida, o devido registo da equipa do LNEC que realizou a “2.ª Análise retrospectiva do parque financiado pelo Instituto Nacional de Habitação nos anos de 1989/95. Análise arquitectónica”, recentemente editada pelo LNEC (Relatório 115/2011 – NAU), uma equipa que o autor do presente estudo coordenou e de cujo trabalho resultaram os elementos que basearam parte das reflexões que constam deste documento:

- na segurança e instalações o doutor Eng.º António Leça Coelho, Investigador Principal com Habilitação do NAU do LNEC;
- na construção a Eng.ª Fernanda Carvalho, Investigadora Principal (ap.) do Núcleo de Tecnologia da Construção (NTC) do LNEC;
- no desenho urbano e na arquitectura o Arq.º e doutor em Arquitectura João Branco Pedro, Investigador Auxiliar e membro do NAU do LNEC;
- na satisfação residencial, a doutora Marlucci Menezes, Investigadora Auxiliar e Chefe do Núcleo de Ecologia Social (NESO) do LNEC.



# QUALIDADE ARQUITECTÓNICA E SATISFAÇÃO RESIDENCIAL NA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL EM PORTUGAL NO FINAL DO SÉCULO XX

## ÍNDICE

<b>1. INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO .....</b>	<b>1</b>
<b>2. CARACTERIZAÇÃO GERAL DA HABITAÇÃO DE CUSTOS CONTROLADOS (HCC) DE 1989 A 1995..5</b>	<b>5</b>
2.1 Introdução à caracterização do habitar .....	5
2.2 Problemas globais .....	8
2.3 Desenvolvimento dos empreendimentos.....	9
2.3.1 Obtenção do terreno .....	9
2.3.2 Projecto e licenciamento .....	9
2.3.3 Projecto urbano da vizinhança .....	11
2.3.4 Infraestruturas .....	11
2.3.5 Construção, alterações e acabamentos.....	11
2.3.6 Espaços exteriores.....	12
2.3.7 Atribuição de fogos e tipologias .....	12
2.3.8 Aspectos de insatisfação dos moradores.....	12
2.4 Do bairro à habitação .....	14
2.4.1 Vizinhança alargada.....	14
2.4.2 Vizinhança próxima .....	18
2.4.3 Edifício multifamiliar .....	19
2.4.4 Habitação .....	21
2.5 Síntese das características da HCC entre 1988 e 1997 e suas principais tendências .....	25
2.5.1 Análise global da promoção de HCC entre 1988 e 1997 .....	25
2.5.2 Tendências na promoção de HCC .....	26
<b>3. A EVOLUÇÃO DO HABITAT RESIDENCIAL APOIADO.....</b>	<b>33</b>
3.1 Notas de síntese sobre a nova HCC .....	33
3.2 Temas globais para uma melhor HCC .....	36
3.3 HCC com Qualidade arquitectónica residencial .....	38
3.4 Apoio à promoção de HCC.....	40
3.4.1 Processo de promoção de HCC.....	40
3.4.2 Regulamentação, aprovações e financiamento de HCC.....	42
3.4.3 Projecto e execução de HCC .....	44
3.4.4 Ocupação e manutenção .....	49
3.5 A HCC: Do bairro à habitação .....	53
3.5.1 Desenho da vizinhança alargada .....	55
3.5.2 Desenho da vizinhança próxima .....	63
3.5.3 Desenho do edifício multifamiliar .....	68
3.5.4 Desenho da habitação .....	72

<b>4. APONTAMENTOS SOBRE A HCC QUE É AINDA NECESSÁRIA</b> .....	<b>79</b>
4.1 Orientações gerais na promoção de HCC .....	79
4.2 Promoção de HCC .....	81
4.3 Projecto de HCC .....	83
4.4 Objectivos de qualidade a reforçar na HCC.....	86
4.5 Renovados objectivos de qualidade na HCC.....	88
4.6 Inovações na promoção de HCC .....	90
4.7 Investigação, divulgação e intercâmbio na HCC.....	90
<b>BIBLIOGRAFIA</b> .....	<b>92</b>

# QUALIDADE ARQUITECTÓNICA E SATISFAÇÃO RESIDENCIAL NA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL EM PORTUGAL NO FINAL DO SÉCULO XX

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Unidade Residencial João Barbeiro, Beja, 48 fogos, promoção do Fundo de Fomento da Habitação e do IGAPHE/INH, arquitectos Raul Hestnes Ferreira e Manuel Miranda, 1984.....	4
Figura 2: Pormenor da Cooperativa da Habitação Massarelos, Porto, 95 fogos, arquitectos Francisco Barata e Manuel Fernandes Sá, 1995.....	7
Figura 3: Conjunto do Telheiro, S. Mamede de Infesta, 44 fogos, promoção da Câmara Municipal de Matosinhos, arquitecto Manuel Correia Fernandes, 2002. ....	10
Figura 4: Conjunto de 91 fogos na Travessa do Sargento Abílio, Calhariz de Benfica, promoção da Câmara Municipal de Lisboa, arquitecto Paulo Tormenta Pinto, 2001. ....	13
Figura 5: Intervenção de reabilitação urbana e habitacional integrada e desenvolvimento de 139 fogos na Quinta do Guarda-Livros, em Oliveira do Douro, promoção da Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia, arquitecto Paulo Alzamora, 2001. ....	24
Figura 6: Conjunto de 20 fogos em S. Pedro de Rates, promoção da Câmara Municipal da Póvoa de Varzim, arquitecto J. J. Silva Garcia, 2000. ....	31
Figura 7: Pormenor do grande conjunto urbano de 400 fogos e vários equipamentos em Laveiras, Caxias, promovido pela Câmara Municipal de Oeiras, com projecto dos arquitectos Nuno Teotónio Pereira e Pedro Botelho, 1991.....	32
Figura 8: Quarteirão urbano e habitacional com 115 fogos, promovido pela cooperativa COOBITAL no Alto de S. António, Faro, com projecto coordenado pelo Arq.º José Lopes da Costa e pelo Arq.º paisagista José Brito, 1991. ....	35
Figura 9: Pormenor dos edifícios que integram o CDH Efimóveis apoiado pela Câmara Municipal da Figueira da Foz, na Gala, projecto coordenado pelo arquitecto Duarte Nuno Simões, de 2001 a 2005.....	37
Figura 10: Pormenor do conjunto de 53 fogos promovido pela Câmara Municipal do Porto, no Monte de São João, Paranhos, promovido pela Câmara Municipal do Porto, arquitecto Filipe Oliveira Dias, 2003.....	39
Figura 11: Pequeno quarteirão com 53 fogos, na Urbanização do Pinheiro, promovido pela Câmara Municipal da Guarda, arquitecto Aires Gomes de Almeida, 1995.....	52

Figura 12: Vizinhança Alargada do grande conjunto de 271 fogos em cuja continuidade edificada se integra um amplo leque de equipamentos, no Amparo, Funchal, um CDH Imopro com apoio dos Investimentos Habitacionais da Madeira (IHM), arquitectos Carla Baptista e Freddy Ferreira César, 2006. ....	54
Figura 13: Os espaços de Vizinhança Próxima humanizados do conjunto de 60 fogos do CDH da FDO, realizado em Mataduchos com apoio da Câmara Municipal de Guimarães, arquitectos Carlos Fonseca e Alfredo Machado, 2001.....	62
Figura 14: Grande edifício multifamiliar de preenchimento e vitalização urbana na Rua Cidade do Recife, no Viso, Porto, com 72 fogos, uma promoção da Cooperativa HABECE, arquitectos João Pestana, Chaves Almeida e Fernando Neves, 1994. ....	67
Figura 15: Pormenor de um fogo T0 que integra a reconversão de uma antiga moradia bem situada no casco antigo do Funchal, no Caminho da Penteada, num pequeno conjunto de 8 T0 para pessoas idosas, uma promoção da Câmara Municipal do Funchal, arquitecta Susana Fernandes, 2001.....	71
Figura 16: Pormenor de um edifício unifamiliar evolutivo do conjunto de 224 fogos da Cooperativa Coophecave em Castro Verde, arquitectos Nuno Portas, Manuela Fazenda e Isabel Plácido, 1991. ....	78
Figura 17: Pormenor do pequeno conjunto de seis fogos para realojamento de famílias de etnia cigana em Salir, uma promoção da Câmara Municipal de Loulé, arquitecto Marcelo Santos, 2005.....	80
Figura 18: Pormenor do conjunto de 108 fogos em Monte Espinho, promovido pela Câmara Municipal de Matosinhos, arquitecta Paula Petiz, 2005. ....	82
Figura 19: Pormenor do conjunto de 45 unidades residenciais para acamados e fogos T1 para idosos, na Portela, promovidos pela Câmara Municipal de Oeiras, arquitectos Cristina Veríssimo, Diogo Burnay e Patrícia Ribeiro, 2007. ....	85
Figura 20: Pormenor do conjunto de 72 fogos na Bouça, Porto, concluído através da iniciativa cooperativa habitacional, Cooperativa Águas Férreas, projecto dos arquitectos Siza Vieira e António Madureira, 2006. ....	87
Figura 21: Pormenor do conjunto de 101 fogos na Ponte da Pedra, Matosinhos, promoção da União de Cooperativas Norbiceta, que foi Prémio SHE – Sustainable Housing in Europe, arquitecto António Carlos Coelho, 2006. ....	89

# QUALIDADE ARQUITECTÓNICA E SATISFAÇÃO RESIDENCIAL NA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL EM PORTUGAL NO FINAL DO SÉCULO XX

## 1. INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO

Parte do conteúdo técnico do presente estudo ficou concluído em finais de 1998, a tempo de informar um estudo maior, promovido pelo então Instituto Nacional de Habitação (hoje Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, IHRU), onde se integrava, e que se intitulou “A Futura Habitação de interesse social” (editado pelo LNEC no seu Relatório 75/00 – NA), que foi, na altura, entregue ao INH. Na altura não se avançou para a edição, autonomizada, do presente estudo em relatório LNEC por falta de oportunidade para a respectiva revisão final e considerando que a utilização dos seus resultados finais e conclusões foi cumprida, tal como se referiu, por integração no corpo do trabalho “A Futura Habitação de interesse social”.

Salienta-se que a base directa do presente estudo foi assegurada por uma análise retrospectiva ou de Avaliação Pós-Ocupação, uma metodologia desenvolvida no Núcleo de Arquitectura e Urbanismo (NAU) do LNEC, participada por outros Núcleos do Departamento de Edifícios do Laboratório, e que integra uma sólida componente de análise arquitectónica e urbana, mas envolve também as vertentes construtiva, económica e sociológica, assegurando-se, portanto um estudo multidisciplinar e com uma forte vertente de análise local.

Esta metodologia de análise retrospectiva habitacional harmoniza a referida análise técnica multidisciplinar com um diálogo activo com os responsáveis e moradores dos conjuntos residenciais estudados, que têm de estar habitados há, pelo menos, cinco anos, e foi já várias vezes aplicada pelo LNEC (em três “campanhas” cada uma delas dirigida para cerca de 12 conjuntos/bairros). Durante 1998 foi aplicada a uma amostra de 14 empreendimentos de Habitação a Custo Controlado (HCC), financiados pelo Instituto Nacional de Habitação (INH) no período de 1989 a 1994/1995 e realizados por municípios, cooperativas e empresas. A matéria mais directamente arquitectónica desta análise retrospectiva, a segunda de um conjunto de três já coordenadas pelo NAU do LNEC, está apresentada no Relatório 115/2011 – NAU.

A referida análise diz-se retrospectiva porque é realizada numa perspectiva de estudo e apreciação do projecto e dos empreendimentos após alguns anos de uso e vivência dos edifícios e dos espaços exteriores. Esta análise é multidisciplinar e envolve assim, além da análise arquitectónica, designadamente, as vertentes construtiva e sociológica, podendo ser complementada com outras

facetas de análise e estrategicamente formatada em resposta a solicitações específicas que sejam colocadas ao LNEC.

O presente estudo tem como objectivo contribuir para o aprofundamento do conhecimento sobre os factores que influenciam a qualidade habitacional, e afigura-se de grande utilidade pois permite, quer fundamentar acções de melhoria das condições habitacionais dos empreendimentos construídos, quer perspectivar as características que se deve procurar alcançar em novos conjuntos residenciais de "custos controlados" ou mesmo de promoção livre, onde se queira harmonizar custo e qualidade com a satisfação dos habitantes.

Naturalmente que há alguns aspectos um pouco "datados", em termos de caracterização do que foi e do que se julgava poderia vir a ser a habitação de interesse social em Portugal no final do século passado, no entanto, por um lado, tais aspectos são facilmente identificáveis e são caracterizadores de um dado período temporal, enquanto, por outro lado, se considera que, na grande maioria dos casos, para não dizer na sua quase totalidade, os aspectos considerados mantêm significativa actualidade, seja no que se refere ao apoio à concepção e à realização e gestão dos novos conjuntos de habitação de interesse social que são ainda necessários, seja no que se liga às intervenções de reabilitação necessárias em muitos dos conjuntos já existentes. Por isso se manteve grande parte do conteúdo técnico do estudo concluído em 1998, embora se tenha aproveitado para lhe aplicar uma revisão actualizada e, aqui e ali, alguns novos aspectos de pormenor e alguns comentários complementares.

**Um aspecto que convém salientar é a referência frequente, neste estudo, ao Instituto Nacional de Habitação (INH), cujas atribuições foram asseguradas, a partir de 2007, pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU).**

Regista-se a grande sintonia temática do presente estudo com o Projecto do Plano de Investigação Programada (PIP) do LNEC para 2009-2012 intitulado "Qualidade, arquitectura e satisfação residencial".

Faz-se uma referência específica à organização da apresentação sob diversos aspectos qualitativos – por exemplo: acessibilidade, apropriação, convivialidade, espaciosidade, integração, etc. – aspectos estes que correspondem a diversos rumos qualitativos que foram estudados no âmbito de um estudo em tempo apoiado pelo INH, realizado no LNEC e apresentado e discutido no âmbito de uma tese de Doutoramento em Arquitectura na Faculdade de Arquitectura da Universidade do Porto, tese intitulada "Qualidade Arquitectónica Residencial – Rumos e factores de análise" e que se encontra disponível na Livraria do LNEC (n.º 8 da colecção Informação Técnica Arquitectura, ITA, editado em 2000).

Regista-se, ainda, que a utilização da sequência de conceitos designados "vizinhança alargada, vizinhança próxima, edifício, habitação e espaços/compartimentos habitacionais", corresponde também ao conteúdo desenvolvido na referida tese de Doutoramento em Arquitectura, numa sua parte autonomizada e referida aos diversos níveis físicos do habitar; estudo este intitulado "Do Bairro e da Vizinhança à Habitação – tipologias e caracterização dos níveis físicos residenciais", que também se encontra disponível na Livraria do LNEC (n.º 2 da colecção Informação Técnica Arquitectura, ITA, editado em 1998).

Finalmente há que comentar que foram muitos dos aspectos qualitativos e quantitativos compilados na referida tese, que foram posteriormente escolhidos e “filtrados”, tendo baseado, directamente, muitos dos instrumentos técnicos e de diálogo com os habitantes que basearam a análise retrospectiva aqui referida.

Após esta necessária introdução explicativa e de enquadramento, apresenta-se, em seguida, a estrutura geral e sequencial do presente estudo:

- O primeiro e presente capítulo faz a apresentação e o enquadramento do estudo.
- No segundo capítulo apresenta-se uma síntese final dos principais resultados da Análise/Avaliação Retrospectiva, ou de Pós-Ocupação, ao processo de promoção de Habitação de custos controlados e à respectiva caracterização arquitectónica, realizada ao parque habitacional financiado pelo Instituto Nacional de Habitação no período de 1989 a 1995, articulando-se, sempre que possível, esses aspectos, julgados fundamentais, com o conhecimento que o LNEC teve da evolução da temática posteriormente a 1995; um conhecimento que foi proporcionado, designadamente, pela participação sistemática de um representante do LNEC no Júri anual do Prémio INH; este Prémio decorreu ininterruptamente entre 1989 e 2007 e nele foi visitada e estudada, localmente, por um júri multidisciplinar uma parte significativa de todos os conjuntos habitacionais financiados pelo INH, numa versão agilizada de análise retrospectiva, cujo registo se considera muito útil.
- No terceiro capítulo faz-se um avanço prospectivo e cuidadoso na temática, visando-se a mais desejável caracterização arquitectónica da "Habitação de interesse social" num futuro próximo: os designados “próximos 10 anos” – referidos, então, ao período 1995 – 2005, e sempre, como na primeira parte, no respeito de um fundamental sentido amplo de habitat urbano, e considerando também os aspectos da promoção de HCC.  
  
Tal como foi já referido e, aqui, se salienta, considera-se que as indicações e os comentários apontados neste capítulo podem ser, em grande parte, transpostos para o que ainda será necessário fazer e “refazer”, em Portugal, em termos de habitação de interesse social.
- No quarto e último capítulo faz-se uma reflexão geral sobre estas temáticas, sob a forma de algumas conclusões em termos de propostas com carácter prático.

Salienta-se que a promoção de habitação de interesse social ou “Habitação de Custos Controlados”, foi globalmente financiada pelo INH – e hoje em dia pelo IHRU –, podendo ser concretizada por três processos específicos: Promoção Municipal; Promoção Cooperativa; e Promoção Privada, no âmbito de Contratos de Desenvolvimento de Habitação (CDH).

Finalmente, regista-se que se optou, neste estudo, por uma sua ilustração relativamente reduzida e que apenas acompanha globalmente e marca, pontualmente, as suas diferentes partes, deixando-se para uma nova edição um eventual trabalho, mais pormenorizado, de visualização dos diversos aspectos considerados e evidenciados no texto. Salienta-se, ainda, que todas as imagens escolhidas são do autor e referem-se a intervenções de Habitação de Custos Controlados realizadas em Portugal nos dois últimos decénios do final do Século XX e no primeiro decénio do novo século.



**Figura 1: Unidade Residencial João Barbeiro, Beja, 48 fogos, promoção do Fundo de Fomento da Habitação e do IGAPHE/INH, arquitectos Raúl Hestnes Ferreira e Manuel Miranda, 1984.**

## **2. CARACTERIZAÇÃO GERAL DA HABITAÇÃO DE CUSTOS CONTROLADOS (HCC) DE 1989 A 1995**

Em seguida, apresenta-se uma caracterização sintética da habitação de interesse social, ou “Habitação de custos controlados” (HCC), desenvolvida em Portugal no período de 1989 a 1995, numa perspectiva que engloba o conjunto habitacional, com os seus edifícios e fogos, considerando-se a sua qualificação urbana e arquitectónica, bem como os aspectos práticos mais significativos do respectivo processo de promoção, designadamente, com maior influência nessa qualidade, e visando-se, sempre, a ponderação de todos estes factores na satisfação dos respectivos habitantes; objectivo este que se considera merecer, ainda, e com urgência, um esclarecimento e um aprofundamento tão cuidadosos como sistemáticos.

Salienta-se que a ordem de apresentação das diversas listagens temáticas que serão, em seguida, apresentadas, procura privilegiar e proporcionar maior destaque aos aspectos considerados mais significativos em cada tema.

### **2.1 INTRODUÇÃO À CARACTERIZAÇÃO DO HABITAR**

O conhecimento da promoção de HCC no período de 1989 a 1995 fundamentou-se, tal como foi atrás apontado, num estudo de Análise/Avaliação Retrospectiva, ou de Pós-Ocupação de um conjunto de empreendimentos de HCC realizados nesse período.

Foi, assim, estudada uma amostra de empreendimentos de Habitação de Custos Controlados habitados há pelo menos cinco anos, que mereceram destaque num Prémio anual promovido pelo INH entre 1989 e 2007 – o Prémio INH (em 2007 tratou-se já de um prémio “misto”, INH/IHRU) –, representativos dos vários tipos de promoção de HCC e integrando diversos tipos de edifícios e de agrupamentos de edifícios.

Sublinha-se, no entanto, que a referida amostra, onde se baseou o presente estudo, foi circunscrita ao período de 1989 a 1994/95, pois foi necessário salvaguardar um período mínimo de vivência dos conjuntos estudados, tendo sido este trabalho em boa parte concluído em finais de 1998, embora com revisões e complementações em 1999.

A partir de visitas técnicas e multidisciplinares aos referidos conjuntos desenvolveu-se um estudo integrado e discutido com um leque variado de especialistas, visando as características do desenvolvimento do processo de promoção de HCC, e considerando a evolução das obras, as

bases de orientação do projecto urbano e arquitectónico e os níveis de satisfação dos seus habitantes (níveis estes ponderados através de análises técnicas e inquéritos directos)<sup>1</sup>.

Salienta-se que, tendo sido o referido estudo realizado sobre uma amostra residencial claramente positiva e meritória – Prémios e Menções Honrosas do Prémio INH – e marcante no período de 1989 a 1995, os resultados configuram situações positivas que se podem generalizar, com algum cuidado e naturais excepções negativas, a toda a promoção de HCC desse período temporal, desde que se considerem os conjuntos de críticas apontadas no texto, designadamente nos itens sobre arquitectura urbana e do edifício, como críticas pontuais na amostra considerada, mas que se podem generalizar e intensificar na globalidade da promoção de HCC do referido período.

A lógica desta apreciação decorre de se considerar que se num conjunto de empreendimentos meritórios de habitação de interesse social, realizados num dado período temporal, se detectam, pontualmente, aspectos negativos, estes mesmos aspectos serão, muito provavelmente, mais críticos – tanto em termos de quantidade/extensão dos problemas identificados, como no que se refere ao nível de complexidade ou gravidade dos mesmos – quando a apreciação se refere à globalidade da promoção de HCC desenvolvida no mesmo período temporal.

Salienta-se ainda que para esta perspectiva de análise mais abrangente, foi também de grande utilidade, tal como foi já atrás apontado, o conhecimento razoavelmente pormenorizado e local (através de visitas e do diálogo técnico com promotores e projectistas), que o LNEC possui de um grupo muito mais alargado da promoção de HCC, designadamente, constituído por todos os candidatos anuais ao Prémio INH; candidatos estes que, por sua vez, correspondem a cerca de 30% de toda a promoção habitacional de HCC, que foi financiada pelo INH.

Salienta-se, ainda, que a referida análise/avaliação retrospectiva não incluiu, na sua amostra, os conjuntos de HCC promovidos nas Regiões Autónomas da Madeira e dos Açores, por razões práticas de mais difícil acessibilidade aos empreendimentos, mas, essencialmente, devido a condições fundamentais de forte identidade daquelas promoções, que poderão ser visadas em estudos específicos, retirando-se desses estudos interessantes dados, eventualmente, comparáveis com os resultados do presente trabalho.

A promoção de HCC nas Regiões Autónomas possui uma dinâmica própria, conta com apoios legais específicos e foi/é directamente enquadrada pelo Instituto de Habitação da Madeira – IHM, actualmente Investimentos Habitacionais da Madeira – e pela Secretaria Regional de Habitação dos Açores (SRHA), caracterizando-se, de forma geral, por uma adequada qualidade urbanística e arquitectónica, evidenciada pelos numerosos Prémios e Menções obtidos ao longo das Edições do Prémio INH. Esta qualidade global, conhecida com algum pormenor na sequência das candidaturas ao Prémio INH, foi no entanto considerada como fonte genérica de soluções desejáveis, em múltiplos aspectos de pormenor e conteúdo da presente análise, desde a constituição das vizinhanças residenciais até à configuração, à funcionalidade e ao aspecto dos edifícios.

---

<sup>1</sup> É possível ter uma apresentação global do método de análise retrospectiva utilizada através da consulta ao Relatório 115/2011 – NAU do LNEC, intitulado “2.ª Análise retrospectiva do parque financiado pelo Instituto Nacional de Habitação nos anos de 1989-2005. Análise arquitectónica”.



**Figura 2: Pormenor da Cooperativa da Habitação Massarelos, Porto, 95 fogos, arquitectos Francisco Barata e Manuel Fernandes Sá, 1995.**

## 2.2 PROBLEMAS GLOBAIS

Relativamente ao "habitar", considerado como uma temática que integra os diversos níveis físicos arquitectónicos, desde o bairro à habitação, e as suas relações com aspectos fundamentais da promoção, da adequação aos moradores e da própria construção/manutenção, destacam-se os seguintes aspectos como problemas globais a atender:

- i. Reduzida disponibilidade de terrenos em condições financeiras adequadas para a promoção de HCC.
- ii. Problemas frequentes de implantação e de rendibilização nos terrenos disponíveis.
- iii. Reduzida articulação entre promoção habitacional e restantes equipamentos e arranjos residenciais.
- iv. Deficiente preparação do projecto por reduzido conhecimento das condições locais.
- v. Deficiente controlo da qualidade das arquitecturas urbana e edificada a desenvolver.
- vi. Deficiente articulação entre um adequado acabamento de espaços públicos e edifícios; embora haja uma evolução positiva desta problemática ao longo do período estudado.
- vii. Ausência de acções multidisciplinares como peças-chave dos processos de promoção.
- viii. Ausência de estudos que esclareçam os principais factores de satisfação residencial e, quando estes são realizados, dificuldades críticas na relação entre os respectivos resultados e a concepção dos novos empreendimentos.
- ix. Deficiente conhecimento sobre os aspectos fundamentais a ter em conta na implementação da essencial integração social e residencial.
- x. Problemas na promoção de conjuntos com grande dimensão, realizados com deficiências críticas, tanto ao nível da qualificação geral do projecto, como do adequado equipamento público e social.
- xi. Reduzida articulação entre promoção e gestão/manutenção futura.
- xii. Ambiguidades no conhecimento e na aplicação do conhecimento sobre as funções e a formalização do espaço público residencial.
- xiii. Reduzida adequação entre tipologias de edifícios e modos de vida/habitar.
- xiv. Continuidade de aplicação de soluções de espaços domésticos consideradas menos satisfatórias ou geradoras de insatisfação.
- xv. Reduzida consideração dos aspectos de conforto ambiental nos espaços domésticos e nos espaços comuns (ex., ventilação).
- xvi. Reduzida consideração de aspectos de durabilidade e de facilidade de manutenção na escolha das soluções construtivas.
- xvii. Problemas na condução/controlo da obra e na pontual inadequação de acabamentos aos gostos e modos de vida.

Nos "pontos" que se seguem desenvolvem-se e clarificam-se os aspectos que acabaram de ser referidos, entre outros que lhes estão associados.

## **2.3 DESENVOLVIMENTO DOS EMPREENDIMENTOS**

As problemáticas da obtenção dos terrenos, dos processos de desenvolvimento de projectos e licenciamentos, e da qualificação do projecto urbano conjugam-se com o acabamento da infraestruturação e dos espaços exteriores, ligando-se, sempre, a um adequado desenvolvimento e à cuidadosa execução do projecto global. É desta conjugação de factores que integram o processo de desenvolvimento dos empreendimentos que deverá decorrer boa parte da visada satisfação dos respectivos moradores.

### **2.3.1 Obtenção do terreno**

- Saliencia-se o papel municipal, quer na promoção directa, por vezes baseada em processos de expropriação, quer no apoio diversificado às outras promoções de HCC.
- Actualmente a promoção de HCC torna obrigatória a busca de terrenos com ocupações clarificadas e valorizadas numa perspectiva de mercado e de definição no âmbito do respectivo Plano Director Municipal (PDM), estando praticamente esgotadas as pequenas bolsas de terrenos na posse de Cooperativas e Promotores Privados, adquiridas por valores que permitiam um bom equilíbrio financeiro global da promoção.

### **2.3.2 Projecto e licenciamento**

- A qualidade final depende da estreita aliança entre um adequado projecto e um eficaz acompanhamento da obra.
- Associação entre problemas pontuais e deficiências na elaboração e na concretização do projecto (ex., implantação).
- Morosidade dos prazos da aprovação municipal, sempre associada a uma forte burocratização do processo; situação esta tanto mais significativa quanto maior o município, e que parece ter sido caracterizada por um gradual agravamento.
- Flutuações na sempre desejável conjugação de esforços entre os diversos promotores de HCC, designadamente no que se refere aos apoios municipais.
- A intervenção do INH no processo global de aprovação dos projectos e mesmo de incentivo técnico à promoção de HCC é considerada condição claramente positiva, designadamente na amostra estudada e especialmente nos casos dos pequenos promotores.
- Parcerias com municípios baseadas no desenvolvimento municipal de espaços públicos não são, por regra, eficazes, considerando-se os frequentes exemplos de inacabamento ou de grandes demoras na respectiva realização.



**Figura 3: Conjunto do Telheiro, S. Mamede de Infesta, 44 fogos, promoção da Câmara Municipal de Matosinhos, arquitecto Manuel Correia Fernandes, 2002.**

### **2.3.3 Projecto urbano da vizinhança**

- Tendência gradual e sensível para o desenvolvimento de um projecto urbano integrador de edifícios e espaços públicos; mesmo quando a dimensão do conjunto é bastante reduzida esse projecto urbano é responsável pela respectiva integração com a sua envolvente específica.
- Casos de opções meritórias de anulação de soluções urbanas predefinidas e desqualificadas e de desenvolvimento ou escolha esclarecida de novas soluções de projecto.
- Qualquer menor atenção a qualquer espaço ou situação local é, muito frequentemente, responsável por deficiências urbanísticas localizadas, ou mesmo relativamente generalizadas (ex., inadequação da implantação à topografia).
- Situações de aparente excesso de ocupação e de aplicação de tipologias edificadas "massificadas" (grande número de habitantes e grande escala física).
- A dimensão do empreendimento tem privilegiado, positivamente, os pequenos agrupamentos, favorecendo-se a integração física e social e a variação do aspecto; grandes conjuntos têm problemas de falta de estímulo da curiosidade urbana.
- A harmonização de tráfegos de peões e veículos serve, positivamente, tráfegos de passagem e locais, detectando-se uma vitalizadora vizinhança entre pólos de equipamento e tráfego de veículos, mas também excessos de segregação normalmente associados a excessos de espaciosidade pública.
- Associação entre os projectos mais participados por diversas especialidades e soluções com mais afirmado carácter próprio.

### **2.3.4 Infraestruturas**

- Mesmo numa fase de forte apoio dos municípios à globalidade da promoção de HCC, foram numerosos os casos de atrasos significativos em trabalhos pontuais de infraestruturização, ultrapassados, designadamente, pelo forte empenhamento das Cooperativas na infraestruturização dos seus empreendimentos.
- O nível de acabamento atingido é positivo, mas considera-se essencial passar para um processo de acabamento total, expedito e bem programado das diversas redes de infraestruturas urbanas.

### **2.3.5 Construção, alterações e acabamentos**

- Boas obras associam-se ao desenvolvimento de adequados projectos de execução, à sua adequação ao melhor desenvolvimento em obra e a um eficaz acompanhamento técnico, que parece nunca ser excessivo; nota-se que em casos de promotores tecnicamente pouco

equipados foi essencial a contratação exterior da fiscalização da obra e, por vezes, o acompanhamento suplementar por técnicos do INH.

- Não parece haver uma dinâmica negativa de alterações, facto este que provavelmente decorrerá de projectos razoavelmente desenvolvidos e discutidos (em fases de programa e de início do projecto) com os promotores e até, por vezes, com os habitantes (Cooperativas); situação esta menos frequente na Promoção Municipal.
- De uma forma geral a opção de acabamento corresponde a uma rígida e rendível uniformização de acabamentos, discutidos previamente com os futuros habitantes, no caso das Cooperativas, ou previamente ponderados – em termos de custos, durabilidade e aspecto – no caso dos CDH e em algumas Promoções Municipais.

### **2.3.6 Espaços exteriores**

- O acabamento global dos espaços públicos ligados à HCC e os respectivos cuidados de manutenção, bem como os casos de arranjos muito positivos (Cooperativas), não são situações generalizadas, salientando-se casos de demorado acabamento e de ausência de cuidados de manutenção, e outros casos onde ainda são evidentes deficiências de arranjos exteriores, seu equipamento e manutenção.

### **2.3.7 Atribuição de fogos e tipologias**

- A constituição de listas de interessados é o processo habitual, destacando-se apenas a menor eficácia da estrutura municipal na atribuição de fogos em regime de CDH corrente.
- A correspondência entre agregado e tipologia habitacional é um processo que tem vindo a ser gradualmente menos usado, aumentando a procura de fogos com mais compartimentos (T3 e mesmo T4) e continuando problemática a atribuição de T0 e T1 no âmbito dos promotores cooperativos e privados.

### **2.3.8 Aspectos de insatisfação dos moradores**

- Ao nível urbano: deficiências no desenvolvimento do projecto global previsto; ausências pontuais de acessos urbanos e de equipamentos; deficiente visualização das soluções gerando-se surpresas menos agradáveis para os habitantes (ex., novos edifícios densificando espaços deixados vagos durante muito tempo); pobreza e/ou falta de manutenção dos arranjos públicos.
- Ao nível edificado e doméstico: deficiente conforto ambiental (ex., excessos de ruído e insolação); ausência de varandas (mesmo "de assomar"); falta de durabilidade e/ou de funcionalidade de revestimentos e elementos funcionais; condições de intrusão potencial nos fogos térreos, sem que existam cuidados específicos de protecção, devidamente concebidos em termos de projecto; deficiente aproveitamento de quintais privados; problemas no funcionamento dos condomínios.



**Figura 4: Conjunto de 91 fogos na Travessa do Sargento Abílio, Calhariz de Benfica, promoção da Câmara Municipal de Lisboa, arquitecto Paulo Tormenta Pinto, 2001.**

## **2.4 DO BAIRRO À HABITAÇÃO**

É possível considerar que, hoje em dia, se conhecem já com significativa profundidade e pormenorização as melhores maneiras de conceber edifícios, designadamente residenciais, embora, frequentemente, não se aplique de forma integral e/ou integrada esse conhecimento. No entanto, nos espaços públicos, nota-se, hoje em dia, uma crítica dificuldade ao nível da sua qualificação, desde o projecto urbano e paisagístico a uma sua adequada execução e equipamento, visando-se a sua durabilidade e o estímulo a uma ampla diversidade e viabilidade de actividades exteriores.

### **2.4.1 Vizinhança alargada**

Salienta-se a diversidade dimensional dos agrupamentos residenciais de HCC estudados, alguns deles constituindo verdadeiros bairros ou grandes vizinhanças alargadas de edifícios multifamiliares, enquanto outros integram escassas bandas de edifícios unifamiliares. As vizinhanças alargadas de HCC estudadas apresentam características consideradas globalmente positivas, tendo sido, aliás, sistematicamente usadas como fontes de identificação dos aspectos que se consideram desejáveis na futura habitação de interesse social. Subsistem, contudo, frequentes situações particularizadas negativas ou pior resolvidas, designadamente, nos aspectos que são, em seguida, salientados.

#### **2.4.1.1 Acessibilidade (genérica)**

- Condições de reduzida expressão urbana de grandes conjuntos residenciais.
- Situações de atravessamento de conjuntos residenciais por tráfego apenas de passagem.
- Longos períodos de graves carências em termos de condições essenciais de acessibilidade urbana, afectando grandes conjuntos residenciais; seja por atrasos no acabamento dos respectivos espaços exteriores, seja por reduzido apoio/serviço de transportes públicos.
- Tentativas problemáticas, e por vezes falhadas, de pedonalização de enormes espaços públicos desvitalizados.
- Inacabamento pontual de espaços públicos envolventes e potencialmente vitalizadores.

#### **2.4.1.2 Espaciosidade**

- Situações de excesso de grandes espaços públicos apenas potencialmente úteis (sem usos claramente atribuídos).
- Situações de significativa disseminação de espaços públicos residuais (sem utilidade).

- Condições de reduzida compatibilização da solução urbana no respectivo meio construído e natural preexistente.

#### **2.4.1.3 Capacidade**

- Situações de excesso de espaço público global, associadas a espaços públicos pedonais em excesso e associados a espaços públicos marginais com reduzida utilidade urbana, ou mesmo residuais; por vezes espaços públicos considerados “de enquadramento” são basicamente residuais, obrigando a manutenção e não tendo utilidade.
- Deficiências na composição do tão necessário arranjo urbano de arruamento, quer por problemas dimensionais simples quer pela pobreza no desenvolvimento de soluções necessariamente simples mas positivas; a referida pobreza refere-se, frequentemente, a soluções pouco e/ou mal pormenorizadas.
- Existência de problemas emergentes, mas graves, de falta de estacionamento automóvel.
- Casos de excesso de previsão de espaços para equipamentos construídos e casos de ausência ou excesso de dispersão de equipamentos de uso diário, que são socialmente estratégicos por proporcionarem apoio primário à vida diária no conjunto residencial (ex., mercearias ou minimercados) e condições de convívio natural (ex., “cafés”).
- Falta de: equipamentos desportivos ou de soluções para a sua gestão; espaços adequados para o recreio/jogo livre; elementos de mobiliário urbano essenciais; elementos dinamizadores do recreio infantil.

#### **2.4.1.4 Funcionalidade**

- O forte crescimento da necessidade de estacionamento automóvel tem-se revelado um factor crítico de funcionalidade, que é, frequentemente, gerador de insatisfação e de más influências em outros usos do espaço público, e que, conseqüentemente, influencia o desenvolvimento de problemas de vizinhança.

#### **2.4.1.5 Segurança**

- Situações com visibilidade de segurança prejudicada por empenas “cegas” ou quase “cegas”, ausência de acessos vitalizadores e margens urbanas pouco usadas.
- Situações em que a desejável regularidade dos percursos pedonais é prejudicada pela ausência de rampas em acessos muito usados e por pontuais descontinuidades do espaço público, não sinalizadas nem protegidas.

- Situações em que a segurança viária e rodoviária é prejudicada por quebras de hierarquia nas vias existentes, atravessamentos inadequados e inexistência de sistemas físicos e sinaléticos para controlo da velocidade dos veículos.

#### **2.4.1.6 Durabilidade**

- Dificuldades na manutenção de árvores preexistentes, na viabilização de árvores muito jovens, na manutenção de elementos de presença de água e nas acções de limpeza e manutenção dos pavimentos exteriores.
- Pouca atenção à progressiva degradação do exterior; um problema que se considera muito grave, caso não seja rapidamente "combatido" a partir de um metódico acompanhamento da evolução das condições locais.

#### **2.4.1.7 Conforto**

- A eventual passagem marginal de rodovias com trânsito intenso, portanto ruidosas, deve ser enquadrada em termos de medidas amenizadoras, devendo estar sempre associada a condições vantajosas em termos de vitalização comercial e de animação urbana.
- Os espaços públicos amplos e urbanisticamente desarticulados são muito desabrigados, quer por razões de configuração e de espaciosidade, quer porque pouco se podem "apoiar" na desejável continuidade da respectiva edificação marginal.

#### **2.4.1.8 Convivialidade**

- Desenvolvimento de espaços públicos excessivamente amplos e não vitalizados por equipamentos.
- Ausência de um núcleo mínimo de equipamentos colectivos conviviais e de primeira necessidade.
- Ausência, ou grande demora na instalação, de espaços informais para o recreio juvenil (para "gastar energia") e de pequenos equipamentos multifuncionais para o recreio infantil.
- Ausência, ou grande demora na instalação, de elementos "simples" de mobiliário urbano (ex., bancos, mesas fixas, luminárias), conjugados em núcleos que estimulem a permanência no exterior.

#### **2.4.1.9 Privacidade**

- Existência de quintais posteriores sem um adequado e completo enquadramento da sua utilização (ex., projectos-tipo relativos a acções pré-programadas e/ou eventuais), bem como da sua visibilidade pública.
- Existência de habitações térreas expostas a fortes fluxos urbanos.
- A opção por "conjuntos-dormitório", sendo embora compatível com a respectiva integração em meios urbanos centrais e equipados, é sempre discutível quanto à satisfação de todos os membros das famílias, sendo muito criticável, quer em localizações isoladas e sem equipamentos básicos, quer em intervenções com grande dimensão.

#### **2.4.1.10 Apropriação**

- Desenvolvimento de soluções urbanas com aspecto inacabado, geradoras de imagens públicas menos dignas, estabilizadas e responsabilizadoras.
- Existência de soluções de acabamento e paletas cromáticas ainda associáveis a imagens estigmatizadas de habitação de interesse social (ex., imagens "pobres", "tristes", "cinzentas" e muito repetidas).
- Desenvolvimento de processos de auto-acabamento, pelos habitantes, em espaços com vista pública, gerando-se situações de abandono ou de apropriação excessiva e pouco regrada, que são negativas para a desejável atitude de respeito pelo espaço público.

#### **2.4.1.11 Integração**

- Existência de situações arquitectonicamente monótonas, devido a uma excessiva e concentrada repetição do mesmo projecto, ou de volumetrias e acabamentos (ex., cores).
- Condições de inadequada integração da solução urbana e arquitectónica na paisagem natural e/ou com as tipologias urbanas preexistentes e contíguas ou próximas.

#### **2.4.1.12 Atractividade**

- Existência de situações de monotonia ou excesso de repetição do mesmo projecto, com a mesma volumetria e os mesmos acabamentos e tons.
- Os problemas de durabilidade e/ou gestão de espaços públicos e edifícios afectam claramente a respectiva capacidade de atracção e o seu interesse urbano e arquitectónico; afectando-se, conseqüentemente, a capacidade de uso e a motivação no uso dos respectivos conjuntos urbanos.

#### **2.4.1.13 Domesticidade**

- As soluções com afirmado carácter residencial exigem forte variação da imagem urbana ao nível de sequências de vistas próximas, designadamente quando há clara fundamentação na arquitectura urbana tradicional.
- As soluções com afirmado carácter residencial são muito sensíveis a condições de evidente falta de durabilidade das soluções construtivas; uma situação que está ligada, quer à intensidade e diversidade dos usos residenciais, quer à grande proximidade e continuidade da observação dessas soluções pelos respectivos habitantes, quer a uma escala física de tratamento visual dessas soluções muito marcada pela pormenorização e pela apropriação.
- O desenvolvimento de um afirmado carácter residencial exige uma solução geral muito cuidada e sistematicamente desenvolvida até à pormenorização; mesmo imperfeições pontuais (ex., inacabamentos localizados e faltas de equipamento e arranjo) produzem um efeito final sensivelmente negativo.

#### **2.4.2 Vizinhança próxima**

As vizinhanças próximas dos conjuntos de HCC apresentam características consideradas globalmente positivas, subsistindo contudo, em muitos empreendimentos, situações pontuais negativamente resolvidas, designadamente, nos aspectos que são, em seguida, registados.

##### **2.4.2.1 Acessibilidade**

- Situações caracterizadas pela deficiente pormenorização de percursos pedonais.
- Existência de barreiras à acessibilidade por condicionados de mobilidade.

##### **2.4.2.2 Capacidade**

- Ausência de locais destinados ao recreio de crianças e jovens.
- Situações caracterizadas pela falta de lugares de estacionamento.
- Casos de ausência de equipamentos e serviços de apoio à habitação e de falta de simples equipamentos exteriores (ex., bancos e papeleiras).

##### **2.4.2.3 Segurança**

- Deficiente estruturação e pormenorização dos espaços exteriores, gerando-se espaços, por vezes, confusos em termos de leitura e de apoio à orientação.
- Condições de reduzida iluminação artificial.

- Existência de espaços exteriores sob fachadas cegas.
- Existência de situações de localização isolada de espaços de jogo, recreio e reunião de crianças e jovens.
- Existência de vias de tráfego intenso na contiguidade das vizinhanças.

#### **2.4.2.4 Conforto**

- Existência de vistas sobre espaços desagradáveis e elementos desintegrados ou desintegradores; com relevo para a expressão excessiva dos espaços de estacionamento pouco “residencializados” (sem imagem de espaço residencial).
- Condições de franca exposição de importantes espaços exteriores a ventos dominantes e/ou à radiação solar, produzindo-se grandes zonas desabrigadas e, logo, pouco estimulantes do seu próprio uso.

#### **2.4.2.5 Privacidade**

- Existência de espaços exteriores demasiado amplos e pouco conformados/delimitados.
- Situações caracterizadas por uma reduzida gradação de privacidade dos espaços exteriores, produzindo-se um exterior uniformemente caracterizado e pouco residencial.

#### **2.4.2.6 Apropriação**

- Ausência de elementos preexistentes, construídos ou naturais, que reforcem o carácter da vizinhança.
- Ausência de equipamentos que motivem o uso do exterior.
- Reduzida participação dos moradores no planeamento e manutenção dos exteriores.

### **2.4.3 Edifício multifamiliar**

Os edifícios multifamiliares que integram os conjuntos de HCC estudados apresentam características consideradas globalmente positivas, subsistindo contudo, em alguns casos, situações pontuais pior resolvidas, designadamente, nos aspectos que são, em seguida, apontados.

#### **2.4.3.1 Acessibilidade**

- Existência de dificuldades de acessibilidade por condicionados de mobilidade.

#### **2.4.3.2 Capacidade**

- Ausência de sala de condóminos mesmo em edifícios de grandes dimensões.
- Ausência de espaços exteriores comuns mesmo que apenas de representação; átrios exteriores inexistentes ou com uma área coberta muito reduzida.
- Existência de espaços comuns sem equipamento (lugares sentados, papelarias, etc.).

#### **2.4.3.3 Funcionalidade**

- Condições de dificuldade de acesso à cobertura e a ductos de canalizações para realização de operações de manutenção e reparação.

#### **2.4.3.4 Segurança**

- Situações caracterizadas por deficiente pormenorização, designadamente, nos seguintes aspectos: existência de guardas perigosas devido ao seu desenho, ausência de corrimãos, má pormenorização de degraus.
- Existência de vãos de espaços privados com acesso fácil a partir de espaços públicos e não protegidos, através de soluções adequadamente consideradas em projecto.

#### **2.4.3.5 Conforto**

- Ausência de átrios exteriores protegidos.
- Existência de baterias de correio com acesso exclusivamente exterior e não coberto.
- Existência de espaços comuns de circulação caracterizados por condições de reduzida ou nula iluminação natural e abertura visual.

#### **2.4.3.6 Adaptabilidade**

- As condições de adaptabilidade proporcionadas pelas características dos edifícios e, designadamente, dos seus espaços comuns, são muito reduzidas.

#### **2.4.3.7 Apropriação**

- As condições de apropriação que são, previamente, preparadas/proporcionadas pelas características dos edifícios e, designadamente, dos seus espaços comuns, são bastante reduzidas, embora se registem casos frequentes de forte apropriação espontânea pelos

moradores; considera-se que esta dinâmica de apropriação pode ser aproveitada e harmonizada pelo próprio projecto de arquitectura e pela gestão posterior.

## **2.4.4 Habitação**

As habitações que integram conjuntos de HCC apresentam características consideradas globalmente positivas, subsistindo contudo, em alguns empreendimentos, situações pontuais negativas, designadamente, nos aspectos que são, em seguida, apontados.

### **2.4.4.1 Acessibilidade**

- Situações de deficiente localização de compartimentos em fogos duplex (ex., quartos e casas de banho), que resultam em condições de reduzida acessibilidade por condicionados na mobilidade.

### **2.4.4.2 Espaciosidade**

- Casos em que a área útil dos fogos se pode considerar significativamente reduzida, quando considerada a lotação máxima prevista para cada tipologia.
- Exigência de situações de pé-direito reduzido (embora regulamentar), uma situação que, quando está associada a uma área reduzida de compartimentos, proporciona um volume interno de ar por compartimento que pode ser considerado insuficiente para a intensidade de uso que alguns fogos têm; este tipo de situações deveria ser compensado por adequadas condições de ventilação natural (ex., ventilação cruzada e transversal, vãos e bandeiras de ventilação exteriores e interiores), o que raramente acontece e tende a criar situações críticas considerando-se a reduzida permeabilidade ao ar das caixilharias exteriores actualmente usadas.
- Existência de frequentes situações de sobre-ocupação dos compartimentos com mobiliário, uma situação que torna críticas condições básicas de espaciosidade perto dos limiares mínimos; naturalmente que esta situação também deve ser considerada em termos de acompanhamento e aconselhamento dos habitantes de intervenções mais económicas no sentido de evitarem mobiliário de maiores dimensões.

### **2.4.4.3 Capacidade**

- Existência de frequentes situações de ausência de estacionamento em garagem individual ou colectiva; este tipo de situação liga-se, por um lado, a exigências específicas de planeamento (ex., PDM), e assume, em alguns casos, resultados muito negativos, em que intervenções de realojamento integram grandes garagens colectivas, que são emparedadas no final da obra, ficando nesta situação durante anos.

- Situações frequentes de falta de espaços de arrumação específicos (ex., despensa) e de serviço doméstico (ex., tratamento de roupa), assim como de reduzida capacidade em roupeiros fixos.

#### **2.4.4.4 Funcionalidade**

- Situações frequentes de deficiente organização na cozinha e algumas situações de sobreposição de espaço de tratamento de roupa e de refeições correntes (na cozinha) com outros espaços funcionais.
- Situações frequentes de ausência de solução de secagem de roupa natural e eficaz (ex., em estendal em zona de tratamento de roupa ou exterior/balançado); faz-se notar que a eficácia deste tipo de solução se liga, quer à sua funcionalidade específica para secar a roupa ao “ar livre” ou sem recurso a meios mecânicos, quer à qualidade da integração da solução na imagem global do respectivo edifício.

#### **2.4.4.5 Segurança**

- Existência de frequentes situações caracterizadas por uma deficiente pormenorização de guardas de espaços exteriores elevados, considerando-se as respectivas condições de segurança contra quedas, no que se refere aos utentes daqueles espaços.
- Existência de situações caracterizadas por uma deficiente organização da cozinha, tendo em conta, designadamente, o máximo de condições de segurança no uso corrente do fogão e as adequadas condições de ventilação de gases e produtos de combustão, produzidos na cozinha e em espaços contíguos.

#### **2.4.4.6 Conforto**

- Existência de contiguidades acústicas incómodas entre fogos vizinhos e entre fogos e espaços comuns do edifício.
- Situações caracterizadas por uma deficiente separação acústica entre a zona de espaços individuais e a zona de espaços comuns domésticos.
- Casos de habitações caracterizadas por um reduzido contacto visual com o exterior.
- Situações frequentes de ausência de iluminação natural no vestíbulo e nos espaços de circulação domésticos.
- Ocorrência de situações de ausência de ventilação cruzada e transversal nas habitações, consideradas na respectiva globalidade espacial.
- Casos frequentes de deficiente ventilação natural em cozinhas.

#### **2.4.4.7 Adaptabilidade**

- Condições de reduzida adaptabilidade, que decorrem de uma organização de compartimentos domésticos excessivamente hierarquizada e, ainda, da existência de equipamentos fixos e dificilmente desmontáveis.

#### **2.4.4.8 Privacidade**

- Situações de ausência de separação entre zonas da habitação (ex., entre zonas de entrada e outros espaços da habitação) e dificuldade na sua criação pelos moradores.



**Figura 5: Intervenção de reabilitação urbana e habitacional integrada, associada ao desenvolvimento de 139 fogos na Quinta do Guarda-Livros, em Oliveira do Douro, promoção da Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia, arquitecto Paulo Alzamora, 2001.**

## **2.5 SÍNTESE DAS CARACTERÍSTICAS DA HCC ENTRE 1988 E 1997 E SUAS PRINCIPAIS TENDÊNCIAS**

Considerando-se o conhecimento dos conjuntos habitacionais estudados na 2.<sup>a</sup> Análise Retrospectiva, realizada ao parque habitacional financiado pelo Instituto Nacional de Habitação no período de 1989 a 1995 – conhecimento esse que foi sintetizado no item anterior –, e tendo em conta a informação que o LNEC teve da evolução da temática posteriormente a 1995 – conhecimento proporcionado, designadamente, pela participação sistemática de um representante do LNEC no Júri anual do Prémio INH – faz-se, em seguida, uma síntese geral de análise da promoção de HCC no decénio entre 1988 e 1997 (correspondendo às Edições do Prémio INH 1989 a 1998), focando-se especificamente as características do "Habitar" – da vizinhança urbana à habitação – e numa perspectiva que tem, sempre que possível, em conta a satisfação dos respectivos moradores.

Rematando-se o referido relato de síntese das características da promoção de habitação de interesse social (HCC) no decénio entre 1988 e 1997, apontam-se as principais tendências qualitativas detectáveis nos diversos tipos de promoção de HCC durante o mesmo período temporal.

### **2.5.1 Análise global da promoção de HCC entre 1988 e 1997**

As soluções de arquitectura urbana com preocupações na constituição de espaços de vizinhança parecem ser, habitualmente, bem aceites, podendo assegurar alguma compensação relativamente a uma eventual e mais frequente menor satisfação com a habitação e o edifício. Há, portanto, que acentuar essa constituição, vitalizando-a, pontualmente, com equipamentos viáveis e naturalmente conviviais.

Considerando esta perspectiva de qualificação, que se considera fundamental, faz-se notar que os conjuntos residenciais sujeitos à Análise Retrospectiva que apoiou este estudo foram desenvolvidos, todos eles, a partir de um projecto global bastante qualificado que quase sempre considerou como objectivo de concepção a constituição de espaços de vizinhança afirmados, ainda que, em alguns casos, com funções relativamente limitadas, por exemplo, ao recreio livre.

A situação que caracteriza a promoção global de HCC é, naturalmente, menos exemplar a este nível da dinamização da vizinhança e do convívio, havendo que trabalhar, no futuro, com este tipo fundamental de objectivos.

A satisfação é ainda sensivelmente mais elevada nas promoções cooperativas, mas destaca-se a evolução qualitativa do conjunto da promoção de HCC, relativamente a períodos temporais anteriores, uma melhoria que se considera ser significativa, designadamente, através de uma expressiva melhoria de qualidade nas promoções municipais.

Destaca-se, ainda, a necessidade de favorecer e apoiar os processos de organização, gestão e manutenção dos condomínios e dos próprios conjuntos residenciais, designadamente, na

promoção municipal e em regime de CDH, visto que no que se refere à promoção cooperativa estas matérias estão, por regra, bem programadas, havendo mesmo situações exemplares e desejavelmente replicáveis (com os naturais cuidados) até noutros contextos socioculturais.

Relativamente ao conjunto residencial os aspectos positivos que se destacaram têm a ver com a funcionalidade do estacionamento, a localização e a estruturação e identificação urbanas, destacando-se negativamente: a segurança contra roubos, a falta de animação e espaços de recreio, a protecção contra os ventos (generalizável a aspectos globais de conforto ambiental ao nível urbano) e a deficiente oferta de serviços e equipamentos.

Salienta-se no entanto, também aqui, que os aspectos referidos, positiva e negativamente, caracterizam predominantemente os empreendimentos residenciais da amostra sujeita à Análise Retrospectiva que apoiou o presente estudo (baseados em projectos positivamente qualificados), considerando-se que no conjunto da promoção de HCC os aspectos positivos são sensivelmente reduzidos (ex., falta de estacionamento), enquanto os negativos são claramente mais críticos (ex., ausências de equipamentos de uso diário e de espaços de recreio).

Relativamente ao edifício nota-se uma satisfação objectiva relacionada com diversos factores, onde se destaca o próprio aspecto exterior do edifício, o que é importante do ponto de vista da não estigmatização da sua imagem, mas continuam a destacar-se negativamente aspectos de âmbito construtivo.

Há, no entanto, que registar que esta situação, globalmente positiva, caracteriza predominantemente os empreendimentos habitacionais da amostra sujeita à Análise Retrospectiva que apoiou este estudo, considerando-se que no conjunto da promoção de HCC, do mesmo período temporal, esses aspectos positivos são sensivelmente reduzidos.

Na habitação a qualidade é, frequentemente, associada a aspectos de iluminação natural e de privacidade nos quartos, considerando-se, ainda, negativamente alguns aspectos:

- dimensionais (quartos, cozinha e casas de banho), funcionais (n.º de casas de banho, áreas de serviço doméstico, capacidade de arrumação, relação entre zona de vestíbulo de entrada e privacidade da sala);
- de segurança contra quedas (janelas);
- relativamente a aspectos construtivos e de equipamento (materiais e acabamentos de menor qualidade e deficiências no isolamento acústico e térmico e na ventilação natural);
- e, finalmente, relativamente a anomalias, ainda frequentes, de âmbito construtivo e mecânico (fendilhação, humidades localizadas, problemas com as instalações e avarias no funcionamento de vãos e equipamentos).

## **2.5.2 Tendências na promoção de HCC**

Entre os anos de 1988 e 1990 nota-se ainda um peso significativo de bandas edificadas descaracterizadas e de alguns aspectos de inacabamento crítico do exterior.

Neste período a qualidade das bandas e conjuntos cooperativos destaca-se claramente das restantes promoções, desenvolvendo-se algumas soluções extremamente qualificadas e, pontualmente, exemplares em termos urbanos, arquitectónicos, domésticos e construtivos, numa perspectiva de espaços públicos positivos e bem concebidos, tendo em conta a sua posterior manutenção e a vitalização do habitat de proximidade que integram.

Ainda neste período anotam-se aspectos de qualidade da arquitectura urbana emergente, designadamente, através de concursos na promoção municipal, que não tem infelizmente idêntica expressão do ponto de vista da respectiva qualidade construtiva.

Entre 1991 e 1992 assiste-se a uma melhoria da qualificação da arquitectura urbana. As tipologias dominantes são já as de baixa altura, as torres só aparecem pontualmente e as soluções com galerias comuns são objectivamente reduzidas, sendo sensível a presença do edifício unifamiliar, embora por vezes com pouca urbanidade; faz-se notar que há “torres habitacionais” promovidas durante este período, que se considera terem atingido um excelente patamar em termos de vivência urbana.

Os problemas ligam-se, habitualmente, à opção por projectos urbanos mal desenvolvidos e com evidentes faltas de equipamento e durabilidade; mas começa a sentir-se, claramente, a necessidade de proporcionar adequados espaços exteriores residenciais, portanto intensamente habitáveis/habitados.

Cerca de 1992 as promoções cooperativas atingem um excelente nível concretizado em exemplares vizinhanças de edifícios unifamiliares e multifamiliares, desenvolvidas muito positivamente em todos ou em boa parte dos níveis físicos da arquitectura urbana.

As tipologias continuam predominantemente de baixa altura, tentando-se a definição de espaços públicos, que, quanto maiores e/ou menos definidos, mais complexos e difíceis se tornam para a sua desejável vitalização num quadro de adequado arranjo e manutenção.

Em 1993 a tendência de 91/92 mantém-se, eventualmente amortecida ou mesmo globalmente bastante reduzida quanto à qualificação da promoção cooperativa, havendo, no entanto, ainda exemplos desta promoção com excelente nível.

A promoção municipal assume uma muito reduzida expressão, assistindo-se a uma sensível melhoria da promoção em CDH, essencialmente expressa por alguma diversidade de soluções, embora com reduzida expressão ao nível dos espaços públicos. Anota-se ainda neste ano de 1993 o desenvolvimento de algumas soluções cooperativas em altura e a existência de soluções cooperativas debatendo-se com espaços de implantação muito complicados (os terrenos adequados começavam já a faltar).

O ano de 1994 dá visibilidade ao claro acentuar da qualidade dos CDH, apostando já no desenvolvimento de espaços públicos de vizinhança e de verdadeiras soluções urbanas (ex., pequenos e médios quarteirões), bem como ao desenvolvimento de interessantes promoções municipais, de grande e pequena dimensão (ex., preenchimento urbano), cuidando objectivamente da criação de espaços públicos e da continuidade urbana.

Em 1994 a promoção cooperativa mantém, globalmente, os seus níveis de qualidade habituais. Continuam a ser preponderantes as soluções de baixa altura, embora nos grandes centros surjam casos pontuais de "torres" habitacionais cooperativas e de grandes e altas bandas de edifícios de habitação municipais.

O ano de 1995 é de excelência em termos de soluções de arquitectura urbana por parte das promoções cooperativa e municipal, muito bem integradas, com tipologias baixas e conviviais, geradoras de espaços públicos, enquanto a promoção em CDH mantém a qualidade a que chegara, embora sem novas soluções com interesse a destacar.

Assinala-se também, em 1995, a pontual emergência de soluções privadas e municipais fortemente desintegradas do respectivo contexto paisagístico e urbano, bem como caracterizadas por soluções de projecto arquitectónico seguindo "correntes formais" muito datadas.

Em 1996 há que destacar a promoção em CDH, com vários exemplos de conjuntos residenciais e urbanos consistentes, arquitectonicamente qualificados e com presença equilibrada (atraente e não excessiva). Neste ano a promoção cooperativa é caracterizadamente escassa e qualitativamente abaixo da "média" que sempre a caracterizou.

Nota-se, assim, uma forte dinamização da promoção em CDH, desenvolvida por variadas empresas e projectistas e com variados efeitos finais, pontualmente criticáveis embora globalmente meritórios e atingindo, em alguns casos, uma excelente qualidade geral.

Tipologicamente são favorecidos pequenos conjuntos com edifícios baixos e definindo espaços públicos positivos, que no entanto apresentam problemas pontuais graves; as soluções ligam-se muito aos sítios e às especificidades técnicas dos promotores. Detectam-se, no entanto, casos muito diversos de promoção municipal, oscilando entre a fortíssima adequação social, baseada numa edificação humanizada, e o mega-edifício para meia centena de fogos.

Também neste período e através da promoção municipal surge uma corrente de arquitectura urbana de HCC que alia soluções com inegável qualidade arquitectónica a uma eventualmente problemática adequação social.

Finalmente, em 1997, encerra-se o 1.º decénio da promoção de HCC acompanhada pelo Prémio INH. Neste ano mantêm-se as tendências consideradas em 1996 no que respeita às promoções privada (CDH) e municipal, referindo-se que nesta última a eventual inadequação se refere tanto a casos pontuais de excesso de concentração em bandas/torres, como de problemática adequação social das soluções, como ainda de falta de qualidade da arquitectura urbana e mesmo de reduzida qualidade construtiva (com evidentes reflexos ao nível da falta de durabilidade).

Os agrupamentos continuam dimensionalmente reduzidos, integrando até cerca de 100 fogos, e frequentemente até em menor número, constituídos por edifícios baixos e em bandas criando, bastantes vezes, um mínimo de espaços públicos escassa ou minimamente equipados. Anotam-se no entanto situações de sinal contrário com excesso global de fogos ou com edifícios de grandes dimensões incluídos em zonas já muito densificadas.

Pode considerar-se que em 1997 as promoções municipais se aproximaram qualitativamente das promoções em CDH, embora sejam ainda frequentes os problemas construtivos ou de qualificação do projecto.

Entretanto, e por esta altura, anota-se o sensível reforço da qualidade e do interesse das promoções cooperativas, ainda que continuando muito pouco numerosas, mas evidenciando excelentes cuidados de adequação e qualidade do projecto global (urbano e arquitectónico), ainda mais evidenciado porque frequentemente aplicado a espaços difíceis e retalhados.

Globalmente, considera-se que cedo, no decénio, a promoção cooperativa terá atingido um adequado e equilibrado nível qualitativo, expresso em conjuntos pequenos ou com grande dimensão mas perfeitamente estabilizados e vitalizados, situação esta que não teve expressiva continuidade de 1994 a 1997.

A promoção privada em CDH foi-se aproximando do "standard" qualitativo da promoção cooperativa atingindo-o, sensivelmente, cerca de 1994, embora em termos de pormenorização e de global adequação (ex. vitalização e manutenção) as diferenças entre os dois tipos de promoção continuem ainda geralmente claras e com um sinal muito positivo para as Cooperativas.

A promoção municipal acompanhou também o crescimento qualitativo da promoção dos CDH atingindo um "pico qualitativo", que de forma geral hoje se tem mantido; no entanto, é este o tipo de promoção sempre com maiores flutuações qualitativas, em cada ano de promoção de HCC, tanto em termos globais de exigências de qualidade (ex. crítica adequação social de grandes agrupamentos e edifícios, qualidade arquitectónica e pormenorização arquitectónica), como em termos específicos de qualidade construtiva das soluções (ex. casos de evidente qualidade global mas com críticas opções construtivas).

Faz-se notar que em 1997/1998 já se assistiu a uma muito significativa promoção municipal indirecta através de CDH, processo este que teve continuidade até à altura em que o Plano Especial de Realojamento (PER), que incidiu nas duas zonas metropolitanas de Lisboa e Porto, estava praticamente terminado.

Sintetizando, pode-se referir que a promoção cooperativa rapidamente atingiu e manteve um apreciável patamar qualitativo, tendo, nos últimos anos, decrescido fortemente em quantidade, o que terá a ver com a redução da sua promoção de HCC e mesmo, em bastantes casos, com o recurso a outras fontes de financiamento, sem ser o INH, embora mantendo as características técnicas de HCC.

Um aspecto que nunca é demais realçar é a qualificação acrescida que caracteriza, quase sistematicamente, as promoções cooperativas com maior dimensão e desenvolvidas por uma única Cooperativa. De certa forma parece aqui acontecer uma situação oposta à que caracteriza a promoção municipal e mesmo alguns CDH, em que a maior dimensão se associa, frequentemente, à menor qualidade. Saliencia-se, no entanto, que uma tal associação entre grandes promoções cooperativas e excelência qualitativa, nos diversos níveis físicos e sociais, está sempre ligada à qualificação do projecto geral e de pormenor, bem como à sua adequada e controlada execução e à sua posterior gestão e manutenção bem programadas.

Quanto à promoção privada, em CDH, ela aproximou-se do nível qualitativo da promoção cooperativa, mas, estruturalmente, tem naturais dificuldades em assegurar a continuidade das acções de gestão e manutenção, pois não se baseia numa interacção tão directa com os habitantes como acontece na promoção cooperativa.

Ainda relativamente aos CDH assiste-se, hoje em dia, à sua aplicação como promoção municipal indirecta, designadamente no âmbito do PER, verificando-se casos de menor qualidade das promoções, designadamente associados a conjuntos com dimensões excessivas e a situações caracterizadas por menor qualidade e/ou excessiva repetição de projectos-tipo; uma última referência sobre os CDH dirige-se para o interesse de se manter e reforçar uma linha de promoção dirigida para grupos sociais claramente mais favorecidos do que aqueles que podem recorrer ao PER, activando-se uma diversificação da promoção extremamente rica e reguladora do mercado.

Finalmente, quanto à promoção municipal, há que destacar, primeiro, a sua significativa evolução qualitativa, chegando a desenvolverem-se empreendimentos extremamente meritórios sob diversos pontos de vista (arquitectura urbana e edificada, adequação aos habitantes e mesmo, embora em casos mais raros, qualidade construtiva).

No entanto, considera-se que este tipo de promoção tem ainda um percurso a desenvolver no sentido de assegurar, com maior continuidade, a presença conjunta dessas qualidades, bem como a ausência de desvios críticos e graves, como são conjuntos com números excessivos de fogos e muito isolados, aplicação de técnicas construtivas eventualmente pouco adequadas aos usos das/nas habitações e tipologias edificadas muito pouco relacionadas com os modos de vida dos seus habitantes.

Rematando esta matéria, importa salientar que a promoção municipal tem, hoje em dia, um diversificado conjunto de bons exemplos a estudar e a seguir, mas também tem maus exemplos que importa conhecer e não continuar a repetir, e também tem numerosas soluções parcialmente meritórias que importa conhecer, em profundidade, para daí retirar conclusões práticas, designadamente, quanto à satisfação residencial e urbana (ex. escala urbana humanizada e espaço exterior apropriável "versus" massificação residencial, estrutura urbana regular mas desvitalizada "versus" acções de preenchimento com pequena escala, etc.).

Conclui-se com a nota de serem estas conclusões gerais baseadas no universo decenal dos empreendimentos candidatos aos Prémios INH de 1989 a 1998 (concluídos portanto entre 1988 e 1997), portanto não chegando a 300 conjuntos habitacionais. Fica, assim, claro que estas considerações estão relacionadas com uma amostra basicamente com sinal positivo, sendo necessário que a sua leitura seja acompanhada pela redução das apreciações positivas e pelo reforço das críticas negativas aqui presentes, caso se pretenda obter uma apreciação geral mais aproximada às reais valias da globalidade da promoção de HCC nesse decénio.

E importa salientar, nesta sensível generalização, que a promoção de HCC cooperativa ligada à Federação Nacional de Cooperativas de Habitação Económica (FENACHE) é a modalidade de desenvolvimento de HCC que, sem dúvida, mais mantém a sua caracterização global positiva, quando passamos de casos de referência para a generalidade da respectiva promoção.



**Figura 6: Conjunto de 20 fogos em S. Pedro de Rates, promoção da Câmara Municipal da Póvoa de Varzim, arquitecto J. J. Silva Garcia, 2000.**



**Figura 7: Pormenor do grande e excelente conjunto de 400 fogos e vários equipamentos em Laveiras, Caxias, promovido pela Câmara Municipal de Oeiras, com projecto dos arquitectos Nuno Teotónio Pereira e Pedro Botelho, 1991.**

### 3. A EVOLUÇÃO DO HABITAT RESIDENCIAL APOIADO

Em seguida faz-se um avanço prospectivo e cuidadoso centrado na caracterização arquitectónica da "Habitação de interesse social". Salienta-se que o texto foi inicialmente escrito no sentido de uma perspectiva recomendativa do que poderia ser essa promoção na década subsequente àquela em que foram realizados os conjuntos que basearam o estudo aqui apresentado – portanto e de forma global, os primeiros dez anos do novo século.

No entanto, e também de forma genérica, as preocupações com a nova promoção de habitação de interesse social, que é ainda necessário realizar em Portugal, à data da edição deste relatório, no início do segundo decénio do novo século, não andarão muito longe do que foi então apontado para esse período e por isso aqui se registam os aspectos então apurados.

#### 3.1 NOTAS DE SÍNTESE SOBRE A NOVA HCC

As preocupações com a nova promoção de habitação de interesse social, ainda necessária em Portugal, têm de apontar, “obrigatoriamente”, para intervenções pouco numerosas nas habitações que integram em cada local, bem disseminadas na cidade estabilizada e criteriosamente projectadas, matérias estas que terão de ficar para outros desenvolvimentos.

Ainda sobre o avanço prospectivo que se faz neste estudo, relativamente, à nova HCC, há que referir que grande parte dos aspectos qualitativos apontados estão, naturalmente, já presentes na amostra que foi objecto da análise que serviu de base a este estudo, bem como em numerosas outras promoções de HCC premiadas, mencionadas ou mesmo simplesmente candidatas ao Prémio INH e actual Prémio IHRU, desde 1989 até actualidade (2010/2011).

Importa, no entanto, que cada nova intervenção de habitação de interesse social, apoiada pelo Estado, seja global e expressivamente positiva:

- tanto no que se refere à resolução dos problemas mais “funcionais” de “alojamento” dos respectivos habitantes;
- como numa perspectiva, claramente positiva, associada à sua inserção urbana e ao seu papel na cidade e mesmo na sociedade;

- mas também numa perspectiva, que se considera igualmente importante, em que cada nova intervenção de habitação de interesse social resulte em benefícios concretos – físicos, funcionais e sociais – para a respectiva zona urbana e da paisagem onde se integra.

É este tipo de reflexão de síntese que resulta, em boa parte, das análises realizadas à habitação de interesse social desenvolvida em Portugal, sensivelmente, no último quarto de século. Ainda de uma forma geral pode-se considerar que o estudo prospectivo das características mais desejáveis na futura habitação de interesse social deve visar a dinamização/diversificação do seu processo de promoção e a melhoria da sua qualidade global (urbana, arquitectónica e construtiva), considerando-se a essencial satisfação dos moradores.



**Figura 8: Quarteirão urbano e habitacional agradável e vitalizado com 115 fogos, promovido pela cooperativa COOBITAL no Alto de S. António, Faro, com projecto coordenado pelo Arq.º José Lopes da Costa e pelo Arq.º paisagista José Brito, 1991.**

### 3.2 TEMAS GLOBAIS PARA UMA MELHOR HCC

Relativamente ao "habitar", considerado como uma temática que integra os diversos níveis físicos arquitectónicos (do bairro à habitação), e as relações com a promoção, a adequação aos moradores e a própria construção/manutenção, destacam-se os seguintes aspectos globais:

- i. Considerar a habitação como um serviço essencial que visa a satisfação dos moradores, e que deverá ser compatibilizado com as características e limitações de cada promoção.
- ii. Promover e controlar a qualidade da arquitectura urbana residencial, tanto em aspectos de desenho específico de espaços públicos e edifícios, como em aspectos de previsão de limites à repetição de projectos e de aplicação de soluções de variação dos projectos.
- iii. Avançar nos cuidados de compatibilização entre intenções de projecto e exigências ligadas aos gostos, modos de vida e carências urbanas dos novos habitantes e, também, dos habitantes que já habitam na envolvente/proximidade de cada local de implantação.
- iv. Avançar nos cuidados de compatibilização entre intenções de projecto e exigências ligadas às condições e carências específicas, que caracterizam cada local de implantação, designadamente, em matérias de integração/vitalização urbana e de adequação paisagística; uma condição que, naturalmente, inviabiliza intervenções visual e negativamente estigmatizadas e localizações segregadas da continuidade urbana.
- v. Adequar e agilizar o processo global de promoção de HCC, considerando todos os seus passos, do programa inicial à manutenção posterior, reformulando os aspectos menos positivos na actual promoção, potenciando os aspectos positivos e a sua flexibilização.
- vi. Considerar o espaço público útil, agradável e vitalizado como um elemento indissociável da promoção habitacional, estudando e promovendo a sua mais desejável caracterização em total conjugação com o edificado.
- vii. Considerar, integradamente: programação, financiamento, projecto, gestão e manutenção posterior; favorecendo-se e apoiando-se tipos de edifícios e de vizinhanças realmente adequados a tipos de promoção e/ou de promotores específicos; e inovando-se, eventualmente, neste domínio.
- viii. Associar no projecto de edifícios e habitações todo o conhecimento já adquirido sobre as soluções mais adequadas e satisfatórias, designadamente, no que se refere à satisfação dos diversos grupos socioculturais.
- ix. Privilegiar a aplicação e rendibilização de soluções construtivas já provadas e optimizadas, visando-se um adequado custo-benefício, durabilidade e facilidade de manutenção.
- x. Dar suporte legal/recomendativo a uma maioria de aspectos como os que foram aqui indicados, proporcionando e facilitando a sua aplicação prática.
- xi. Desenvolver meios e acções de divulgação da qualidade residencial, visando projectistas, promotores e representantes de habitantes e promover acções periódicas de avaliação das soluções aplicadas e sua subseqüentemente divulgação.

Nos itens que se seguem desenvolvem-se e clarificam-se os aspectos que acabaram de ser referidos, entre outros que lhes estão associados.



**Figura 9: Pormenor dos edifícios que integram o CDH Efimóveis, apoiado pela Câmara Municipal da Figueira da Foz, na Gala, projecto coordenado pelo arquitecto Duarte Nuno Simões, de 2001 a 2005.**

### 3.3 HCC COM QUALIDADE ARQUITECTÓNICA RESIDENCIAL

A qualidade do "habitar" é um objectivo fundamental, que tem a ver, designadamente, com o seguinte conjunto de exigências de qualidade arquitectónica residencial:

- Encarar a qualidade na habitação como muito mais do que uma adição de diversos atributos, devendo constituir uma preocupação contínua: (i) do ponto de vista físico, mas socialmente fundamentado (do compartimento doméstico ao exterior público e no sentido inverso); (ii) e temporal (construção, uso e manutenção).
- Erradicar todos os estigmas ainda associados à promoção de habitação de baixo custo, designadamente, através da localização dos empreendimentos em terrenos deixados vagos em estruturas urbanas preexistentes e da promoção da qualidade da imagem pública dos respectivos edifícios e espaços públicos.

Neste sentido fica, desde já, evidente ser fundamental que novos conjuntos de habitação de interesse social tenham dimensão reduzida, integrem a continuidade do espaço urbano, tenham boa qualidade de imagem urbana e respondam tão bem às necessidades dos seus futuros habitantes, como a eventuais carências urbanísticas dos habitantes das zonas envolventes e próximas.

- Desenvolver soluções habitacionais bem integradas nas envolventes, vitalizadas por percursos e equipamentos e proporcionando uma adequada habitabilidade interior e exterior, dentro de custos globais acessíveis.
- Definir e analisar periodicamente indicadores quantitativos e qualitativos das condições de habitação, privilegiando-se, designadamente, o bem-estar dos grupos sociais mais vulneráveis e numerosos (ex., crianças e idosos).
- Desenvolver soluções habitacionais flexibilizadas e ajustadas à satisfação das necessidades de alojamento locais e a necessidades específicas decorrentes de características socioculturais muito caracterizadas (ex., minorias étnicas).
- Aprofundar o conhecimento da influência das soluções de arquitectura urbana habitacional nos processos de integração social.
- Incentivar o desenvolvimento de uma verdadeira dimensão social e pública no exterior residencial, através da qualidade da concepção, da execução e da manutenção de espaços residenciais complementares das "células" domésticas, reconhecendo-se o fundamental papel social e de vitalização urbana desempenhado por muitos espaços e equipamentos.



**Figura 10: Pormenor do conjunto de 53 fogos promovido pela Câmara Municipal do Porto, no Monte de São João, Paranhos, promovido pela Câmara Municipal do Porto, arquitecto Filipe Oliveira Dias, 2003.**

## **3.4 APOIO À PROMOÇÃO DE HCC**

O perfil da promoção está intimamente ligado às respectivas problemáticas da obtenção dos terrenos, dos processos de desenvolvimento de projectos e licenciamentos e da qualificação do projecto urbano, conjugando-se, ainda, estes aspectos com as exigências de adequada concepção integrada e de acabamento da infraestruturação e dos espaços exteriores – acabamento este que tem de ser totalmente coordenado com a ocupação dos edifícios. Toda esta problemática está baseada no projecto global, que deverá ser adequadamente desenvolvido e, depois, cuidadosamente executado. É deste conglomerado de factores que integram o desenvolvimento dos empreendimentos que resultará boa parte da visada satisfação dos moradores.

### **3.4.1 Processo de promoção de HCC**

#### **3.4.1.1 Perfil da promoção**

- A promoção pública, além da promoção directa, deve desenvolver uma acção reguladora e integradora, através de participações e parcerias com os sectores privado e cooperativo, no desenvolvimento de HCC, dinamizando a obtenção de solos e o processo de licenciamento, repartindo responsabilidades, reduzindo riscos e aproveitando a capacidade instalada. Tais parcerias podem gerar dinâmicas de promoção eficazes (ex., realização de realojamentos em regime de Contratos de Desenvolvimento de Habitação (CDH) e por cooperativas, provavelmente, em parcerias com os respectivos municípios) e com os respectivos processos de gestão e integração social facilitados (ex., gradual integração de realojados em cooperativas); há, no entanto, que actuar, nestes casos, através de um exigente enquadramento qualitativo da promoção, por parte do Estado, pois, caso contrário, poderá haver surpresas menos agradáveis (ex., quando os projectistas integram as respectivas entidades promotoras).
- Na promoção de HCC pelos sectores privado e cooperativo há que estudar e desenvolver as condições que estimulem produções habitacionais adequadas a um leque de estratos populacionais entre os rendimentos mínimos e os rendimentos médios/baixos, designadamente, através das seguintes medidas: dinamização de processos habitacionais participados, capazes de gerarem soluções de habitat diversificadamente ajustadas; intervenções conjugadas de construção, gestão e manutenção integradas de habitação, equipamentos sociais e espaços exteriores de lazer; captação e mobilização prévia de poupanças dos futuros habitantes e/ou promoção de processos alternativos à compra de habitação (ex., arrendamento cooperativo, renda resolúvel, etc.); mobilização associativa e formação cívica; dinamização do emprego local relacionado com a gestão, animação e manutenção dos respectivos conjuntos residenciais.
- A eficácia da promoção em CDH e muito direccionada para o serviço directo à promoção municipal, designadamente no âmbito de acções de realojamento, não pode fazer esquecer a

importância potencial da promoção em CDH como resposta às necessidades de um largo grupo social "intermédio".

- O desenvolvimento, no âmbito da HCC, de uma eventual "segunda fase" do Plano Especial de Realojamento (PER) deve ser bem ajustado, designadamente, em aspectos de integração física e social, adequação das tipologias habitacionais urbanas e arquitectónicas, e processos de apoio prolongado e completo às acções de realojamento e acolhimento (integração dos novos conjuntos no tecido social e físico preexistente na zona de implantação).
- Há interesse no cuidadoso desenvolvimento e acompanhamento de processos sistemáticos de introdução de novos conjuntos de HCC privada e cooperativa em acções integradas visando a reabilitação física, social e ao nível da gestão de áreas residenciais degradadas e desvitalizadas; considera-se, no entanto, que essa introdução deverá ser realizada com uma empenhada participação dos referidos promotores, designadamente, ao nível do apuramento e desenvolvimento das respectivas soluções de arquitectura urbana.
- Deve ser ponderada a hipótese de surgirem outros tipos de promoção de HCC para além dos existentes, visando-se a satisfação de uma grande diversidade de grupos socioculturais e designadamente de grandes grupos já muito significativos e em forte crescimento (ex., idosos, pessoas sós e casais, habitação assistida, habitação para estudantes, habitação colectiva, etc.).

#### **3.4.1.2 Obtenção do terreno**

- Devem ser asseguradas condições que permitam disponibilizar terrenos adequados para habitação, no perímetro urbano, e a custos compatíveis com a legislação que enquadra a HCC.
- Face à dificuldade da obtenção de terrenos no mercado livre, a custos adequados à promoção de HCC, deve ser considerada a necessidade, referida por numerosos promotores privados e cooperativos, do aumento da parcela de custos da HCC directamente associada à compra dos respectivos terrenos.
- A disponibilização de solos a custos adequados para desenvolvimento de HCC poderá ser incentivada por várias medidas: apoio estatal à gradual criação de bolsas de terrenos infraestruturados, privilegiando a HCC; consignação de terrenos para HCC no âmbito do PDM ou de parcerias com o apoio municipal; inventariação e afectação parcial de terrenos públicos; colaboração intermunicipal; fixação de quotas adequadas para HCC nas novas urbanizações; incentivos financeiros à aquisição e infraestruturção de terrenos para HCC; criação de instituições especializadas, ou sociedades mistas disponibilizadoras de solos urbanizados para HCC.

## 3.4.2 Regulamentação, aprovações e financiamento de HCC

### 3.4.2.1 Revisão das Recomendações Técnicas para Habitação Social (RTHS)

- Ampliação do âmbito das RTHS, considerando-se, designadamente, os seguintes aspectos: passar de um conceito de “Habitação de Custos Controlados”, no qual já havia uma forte faceta de “qualidade controlada” (basta recordar o conteúdo qualitativo das RTHS, que foi precursor à data da sua elaboração), para um conceito de Habitação com Qualidade e Custos Controlados; definição de um leque de medidas de apoio técnico ao projecto e execução de HCC; e consideração de acções de preparação e acompanhamento da ocupação pelos habitantes (de edifícios e espaços públicos), bem como de acções de preparação da população de acolhimento.
- O referido conceito de Habitação com Qualidade e Custos Controlados, deverá abranger uma perspectiva de sustentabilidade social e urbana das intervenções, considerando os respectivos processos de gestão corrente. O objectivo é que não mais se realizem novos conjuntos habitacionais apoiados pelo Estado que, depois, terão uma gestão/vida diária independente do acto de disponibilização “física” do respectivo conjunto de edifícios e espaços urbanos – e uma vida tantas vezes problemática; pretende-se que sejam desenvolvidos processos integrados de promoção de HCC com a respectiva gestão neles “embebida”, de modo a que a resolução “física” do problema estrito do “alojamento”, esteja associada a um processo que vise a resolução dos respectivos problemas de vivência urbana e social, processo este que, ele próprio, seja o mais possível autonomizado e agilizado, não obrigando, por exemplo, a um acréscimo dos respectivos serviços municipais.
- Actualização das RTHS considerando os novos Regulamentos e os novos elementos sobre áreas máximas.
- Flexibilização das RTHS em aspectos dimensionais, de conforto e de acabamento, com vista a atingir diferentes populações e considerando gradações nos respectivos níveis de apoio.
- Desenvolvimento das RTHS quanto a exigências relacionadas com o projecto urbano, a qualificação de espaços exteriores, a previsão de equipamentos e a não estigmatização arquitectónica, definindo-se, designadamente: (i) programas-tipo de equipamentos e arranjos para os espaços públicos, (ii) e obrigatoriedade da anulação de espaços exteriores residuais e (iii) limites à aplicação de projectos-tipo em cada Município e em cada localização específica.
- Revisão das RTHS por definição de um leque de áreas e dimensões úteis entre um patamar mínimo (melhor dimensionado e funcionalmente distribuído do que as dimensões e áreas mínimas do RGEU) e um patamar máximo resultante da adição dos diversos elementos regulamentares complementares aplicáveis à HCC, mas obrigando a um desenvolvimento exclusivo das áreas habitáveis domésticas (quartos, sala e cozinha); um outro aspecto que merece revisão corresponde a uma melhor e mais diversificada definição de tipologias habitacionais – com destaque para a inclusão de habitações T0, associadas, ou não, a espaços comuns residenciais, conviviais e assistenciais.

### **3.4.2.2 Tipo de projecto, licenciamento e execução**

- Interesse da realização de um projecto específico para cada local de intervenção, que pode ser inteiramente novo ou resultar, eventualmente, de uma adequada e conscienciosa adaptação de um projecto já existente.
- Dinamização e conjugação operacional (bem calendarizada) da intervenção de diversos "actores" na caracterização de projectos complexos (ex., destinados a realojamento), por exemplo através da intervenção dos projectistas, da empresa construtora e da respectiva Câmara Municipal.
- Cuidados objectivos relativamente a excessos de repetição ou de tipificação de modelos de habitação de baixo custo, evitando-se, a todo o custo, a sua aplicação acima de certas "quantidades" e concentrações, para não se produzirem críticas degenerações qualitativas da imagem urbana, logo estigmatizadas.
- Incentivo do desenvolvimento de um projecto completo, perfeitamente adequado às características físicas e ambientais do local (levantamentos rigorosos) e à dimensão do empreendimento, e tecnicamente compatibilizado entre as diversas especialidades (Urbanismo, Arquitectura, Arquitectura Paisagista, Engenharias e Construção).
- Estímulo ao apetrechamento técnico do promotor, visando o desenvolvimento de um projecto completo e bem integrado, a dinamização do respectivo licenciamento e o adequado acompanhamento da sua execução.
- Desburocratização municipal da promoção de HCC, desde o projecto à obtenção das licenças de habitação e prioridade ao licenciamento das promoções de HCC, pelas entidades municipais.
- Adequação das características dos programas habitacionais apoiados pelo Estado às respectivas exigências em termos de PDM e vice-versa.
- Reforço do apoio técnico do IHRU ao desenvolvimento de HCC por promotores tecnicamente menos equipados e considerando, nomeadamente, as seguintes linhas de intervenção: apoio à condução do processo de promoção, acompanhamento do desenvolvimento de projectos e discussão técnica de propostas com promotores e projectistas, e apoio técnico ao desenvolvimento das obras.

### **3.4.2.3 Financiamento**

- Desenvolvimento de condições financeiras vantajosas no financiamento pelo IHRU – compensando condicionalismos regulamentares e de custos – apoiado numa dinamização da actividade de oferta de financiamento, bem articulada com condições simplificadas e agilizadas na apreciação e licenciamento dos projectos.
- Criação de um quadro integrado para o financiamento e gestão da HCC e respectivos equipamentos complementares (sociais, culturais, recreativos e desportivos), adequado ao

desenvolvimento, por cada promotor, do respectivo conjunto de edifícios e espaços públicos, aproveitando-se, designadamente, as capacidades de produção e gestão de equipamentos sociais por promotores privados e cooperativos.

- Revisão do valor de venda por metro quadrado, ponderando os seguintes aspectos: introdução de novas rubricas na estrutura de custos, actualização de alguns custos de trabalhos incluídos na estrutura de custos, melhoria de alguns acabamentos-tipo considerados na estrutura de custos.
- Flexibilização do valor de venda por metro quadrado de acordo com a localização do empreendimento, tendo em conta a variação dos seguintes aspectos que podem implicar custos acrescidos à promoção: custo do terreno, custo de construção (mão-de-obra, materiais, etc.), custo de integração em áreas com valor patrimonial, custo de construção de infraestruturas, custo de cuidados construtivos localmente imprescindíveis (ex., isolamentos térmicos).
- Actualização do processo de financiamento, ponderando os seguintes aspectos: a rapidez do processo e a facilidade de negociação.
- Articulação com fundos de garantia, apoiando o investimento destinado a HCC, com sistemas de poupança-habitação, que poderão/deverão ser de diversos tipos, incluindo, por exemplo, propriedade individual, propriedade colectiva, arrendamento e renda resolúvel. Nestas matérias haverá que salvaguardar e garantir a boa gestão futura de cada intervenção, pois não se pretende ajudar a resolver uma carência momentânea, mas sim fazê-lo e procurar, simultaneamente, induzir uma perspectiva de melhoria social; portanto, ao montarem-se essas tipologias de actuação há que deixar as respectivas estruturas de gestão a funcionar com um mínimo de problemas.
- Previsão de apoios específicos à introdução de HCC nos programas de renovação urbana.

### **3.4.3 Projecto e execução de HCC**

#### **3.4.3.1 Bases do projecto urbano**

- Reforçar a tendência de fazer pequeno, bem caracterizado (com identidade atraente) e bem integrado na cidade, através de conjuntos de HCC com números reduzidos de habitações, e cada um deles pormenorizada e positivamente integrado na continuidade de espaços urbanos, pelo menos, minimamente vitalizados.
- Mantendo-se e reforçando-se a exigência de qualidade ao nível do edifício, privilegiar, agora, a qualidade do espaço público e residencial por: qualificação do respectivo projecto, incluindo adequadas condições de execução e manutenção; desenvolvimento das bases de identidade de cada conjunto urbano; consideração do espaço público como sítio privilegiado de (re)vitalização social, sem zonas residuais; cuidadosa e completa concepção do exterior (conforto ambiental, imagem e vitalização urbanas, gestão, harmonização peões-veículos e recreio/lazer).
- Visar o desenvolvimento de condições residenciais muito adequadas ao nível do micro-urbanismo ou vizinhança próxima, designadamente, por: acções de preenchimento,

integração e densificação em sítios já urbanizados; qualificação dos espaços públicos "intermediários" de aproximação aos edifícios; e por adequação de tipologias edificadas residenciais, sem excessiva concentração social, apropriáveis e adequadas aos modos de vida.

- Procurar resolver, activa e urgentemente, os problemas urbanos e habitacionais que são levantados pelo realojamento de minorias étnicas e, designadamente, das famílias ciganas; nesta matéria há que passar, decididamente, de uma "interminável" fase de estudos, essencialmente teóricos, para uma avaliação das soluções já desenvolvidas, para uma aplicação e análise de soluções consideradas mais adequadas e para uma resposta adequada relativamente a formas de apropriação do espaço urbano e de vivência diária que provocam problemas numerosos e graves no habitar de muitos conjuntos e edifícios e nos respectivos processos de gestão urbana e social, com frequentes influências negativas na qualidade da vida diária dos outros habitantes que habitam na proximidade directa dessas minorias.

#### **3.4.3.2 Integração, qualidade e desenvolvimento**

- Desenvolver propostas urbanas claramente baseadas em intenções funcionais, ambientais e locais muito positivas, concebidas por profissionais qualificados, discutidas, nos seus aspectos essenciais, entre os projectistas e os respectivos promotores e, sempre que possível, com a activa participação dos futuros habitantes.
- Estimular a realização de Concursos de projecto ou de escolha de projectistas considerando o respectivo currículo arquitectónico habitacional e a essencial abertura a um trabalho de equipa com o promotor e o construtor.
- Incentivar a realização de um estudo urbanístico sistematizado, integrador de múltiplas especialidades e planificador de todo o espaço envolvido e envolvente, considerando-o, globalmente, como espaço positivo e útil, sem quaisquer zonas residuais ou menos definidas.
- Considerar que cada novo empreendimento, para além da sua dimensão física de desejável integração local, tem também uma dimensão de vital integração social de uma nova população num meio populacional preexistente, "de acolhimento", que tem as suas próprias características sociais, urbanas e paisagísticas, que importa respeitar e melhorar, sempre que possível, assim como terá as suas próprias carências sociais, urbanas e paisagísticas, que deverão ser colmatadas, sempre que possível, através de elementos e meios associados à nova intervenção – considera-se que esta opção se traduz numa perspectiva de "intervenção de habitação de interesse social", que passa também a ser uma "intervenção urbana de interesse social".

### 3.4.3.3 Aspectos fundamentais a considerar na concepção

- Integração na envolvente por continuidade física e funcional, por concentração de equipamentos e por enfiamentos e vistas paisagísticas, afirmando-se o carácter de cada sítio.
- Aliança entre qualidade urbana e edifícios de HCC por variação de imagens urbanas, designadamente, através de soluções de fogo/edifício basicamente tipificadas, ao nível da célula doméstica, mas gerando espaços urbanos diversificados, dinamizados e nada monótonos.
- Reforçar as acções de estímulo ao desenvolvimento de conjuntos com um máximo de cerca de 50 fogos – podendo/devendo subir esta fasquia quando se trate de promoção cooperativa – e com características adequadas à capacidade dos respectivos promotores, à rendibilização das respectivas obras, e ao claro favorecimento da integração social entre vários grupos sociais, de uma forma equilibrada.
- Possibilidade excepcional de serem desenvolvidos conjuntos com maior dimensão (ex., até cerca de 400 fogos), desde que se garanta um nível qualitativo final positivo e sustentado. Esta possibilidade liga-se a aspectos tão diversos como: disponibilidade de terrenos, qualidade do projecto global (urbano e arquitectónico), tipo e capacidade do promotor – inicial e no assegurar da respectiva gestão e organização da manutenção –, características dos futuros habitantes, localização e envolvente, rendibilização do desenvolvimento da obra e eficácia da gestão local posterior. E, mais uma vez, se recomenda reservar-se esta dimensão de intervenção para a promoção cooperativa e segundo processos que integrem outros grupos socioculturais, numa parceria activa com os respectivos municípios, que aliás tem caracterizado protocolos entre a Federação Nacional de Cooperativas de Habitação Económica (FENACHE) e alguns municípios.
- Revisão dos modelos de espaços públicos mais correntes de modo a que possam suportar as exigências de estacionamento automóvel, mas oferecendo ambientes residenciais suavizados e humanizados; considerando, por exemplo, soluções de estacionamentos periféricos, parques subterrâneos e zonas arborizadas e com tráfego misto (de peões e veículos).
- Harmonização de tráfegos de peões e veículos por recurso a duas estratégias distintas: segregação estratégica do tráfego de veículos (localizada e não implicando espaços pedonais excessivos) e conseqüente protecção da movimentação pedonal; conjugação dos referidos tráfegos em zonas para peões e veículos, mas fisicamente controladoras da velocidade destes últimos.
- Apuramento tipológico (ex., espaços multifuncionais) dos equipamentos mínimos e especialmente dedicados à infância, à juventude e aos idosos, que deverão ser concretizados em simultâneo com a habitação, e desenvolvimento de apoios específicos à sua concretização.
- Adequação dos programas de equipamentos às condições específicas dos empreendimentos e das suas envolventes, considerando, ainda, cuidados de compatibilização com as esperadas utilizações.

Trata-se, aqui, de instrumentalizar a dotação de equipamentos numa perspectiva não apenas funcional, mas também de meio de fortalecimento da integração física e social dos empreendimentos, e neste sentido há também que programar, desde muito cedo, a gestão e a vitalização dos equipamentos e o seu papel urbano ligado não só ao conjunto em que se integra, mas, essencialmente, ao serviço da respectiva zona urbana (vizinhança alargada); e este é um dos meios de promoção de uma integração social efectiva entre novos e velhos habitantes de uma dada zona.

- Salientar a importância da intervenção multidisciplinar na concepção do meio urbano residencial, por articulação do urbanismo arquitectónico e das infraestruturas, designadamente, com o paisagismo, a engenharia de tráfego e o projecto dos edifícios.

#### **3.4.3.4 Infraestruturação**

- Sobre o processo de infraestruturação destaca-se a importância de se conjugar o acabamento das obras nos edifícios e das obras no exterior.
- Considera-se desejável a realização de todas as infraestruturas pelos próprios promotores, desde que para isso disponham dos adequados apoios financeiros por parte do INH, apoios esses que deverão ser actualizados considerando a diversidade de redes hoje exigidas.
- Considera-se desejável o apuramento de "pacotes" preferenciais de infraestruturação, que incluam: a articulação pontual entre tráfegos de peões e veículos, a compatibilização entre passeios, estacionamento e árvores de arruamento, a mais adequada integração da iluminação pública e aspectos conjugados de adequação e economia global (economia de instalação, aspecto/aparência, durabilidade e facilidade de manutenção).

#### **3.4.3.5 Construção, alterações e acabamentos**

- Desenvolvimento de projectos perfeitamente adequados às capacidades de execução que estejam localmente disponíveis.
- Desenvolvimento de um projecto de execução integrado, visando a obra e o seu específico construtor, privilegiando tecnologias e processos construtivos considerados mais adequados para o promotor e os habitantes visados e clarificador de todos os aspectos construtivos eventualmente perturbadores da execução prevista (qualidade, prazos e custos).
- Acompanhamento técnico da obra contínuo e eficaz por parte do promotor; sendo essencial garantir objectivamente esta condição, se necessário, com apoios específicos.
- Adjudicação da obra tecnicamente aconselhada, considerando, designadamente, o esclarecimento contratual de toda a execução, o "currículo" do empreiteiro e uma adequada compatibilização das diversas subempreitadas no estaleiro geral.

- A adequação das soluções de projecto resulta, frequentemente: de um processo acompanhado e participativo (ex., cooperativas); da relação directa e continuada entre promotores e projectistas; do conhecimento local das características da procura habitacional (ex., empresas); e de concursos de projectos (ex., grandes municípios).
- Erros na implantação e na adequação à topografia e ao terreno deverão ser evitados com estudos preparatórios rigorosos e soluções pré-preparadas no arranjo do espaço exterior público e na envolvente dos edifícios, havendo que afectar recursos adequados para esse tipo de estudos.

Esta condição é fundamental pois a HCC surge frequentemente em espaços urbanos "sobrantes" e irregulares.

- A flexibilização de acabamentos das habitações é um factor de encarecimento dos custos finais, quer directamente quer por negativas influências na rendibilidade da mão-de-obra; será, no entanto, possível e eventualmente desejável que sejam disponibilizados conjuntos alternativos de acabamentos, que sejam adequados, quer ao gosto dos futuros habitantes, quer ao seu respectivo modo de vida e de uso da habitação.
- A tendência de uniformização e de reforço da durabilidade dos revestimentos de piso no interior do fogo poderá ser mais adequada a grupos sociais menos habituados a viverem "em altura", mas há que ponderar as condições de conforto mais exigentes em certas zonas do País.

#### **3.4.3.6 Qualificação dos espaços exteriores**

- O arranjo do exterior residencial deve fazer parte integrante e indissociável do conjunto do respectivo empreendimento habitacional.

Toda e qualquer divisão de responsabilidades nesta área (ex., promotor "X" faz edifícios e o Município faz o arranjo exterior) é, por regra, factor de instabilidade, descoordenação da obra, muito frequentes e longas demoras na conclusão do empreendimento e, afinal, insatisfação dos residentes e objectivo factor gerador de maus usos do mesmo exterior (até por reacção face ao seu inacabamento).

- Os custos do arranjo e equipamento do espaço exterior residencial devem ser contabilizados, pelo IHRU, nas suas condições e estruturas de financiamento, considerando a dimensão do empreendimento e o seu arranjo e equipamento adequados (ex., vitalização dos espaços e durabilidade).
- O nível visado pelo arranjo e equipamento do espaço exterior público deve ser claramente positivo e servido por cuidados periódicos visando a sua melhoria gradual.
- A viabilização do espaço exterior público passa pelo aproveitamento das condições locais (caracterização), pelo seu aproveitamento para usos reais e por boas condições de conforto.

- É importante desenvolver soluções de harmonização entre peões e veículos, com usos pedonais estrategicamente protegidos e resolvendo-se a integração visual e física/funcional de grandes quantidades de estacionamento.
- Os traçados das redes enterradas devem ser perfeitamente harmonizados com a malha pedonal e de estacionamento, privilegiando-se a plantação de árvores "de arruamento" (em caldeiras) em condições funcional e socialmente adequadas (não "agressoras" das redes enterradas, nem muito perto de edifícios), e em número e com dimensão inicial adequados à suavização física e ambiental do meio urbano.
- O "verde" público deve ser um "verde" protagonista, mas rústico, de fácil manutenção e de rápido crescimento.
- Como um dos principais elementos do "verde público", as árvores devem ser criteriosamente escolhidas e implantadas, visando-se evitar a sua degradação por veículos ou pessoas e atribuindo-lhes, rapidamente, o seu papel na cena urbana, designadamente, através da plantação de árvores já com uma dimensão considerada razoável.
- O "verde" privado dos quintais participa na estrutura verde global, sem acréscimo na manutenção pública, desde que bem articulado na estrutura urbana e controlado (regulamentos, projectos-tipo, e até a uma eventualmente reduzida visibilidade pública).

### **3.4.4 Ocupação e manutenção**

#### **3.4.4.1 Atribuição de fogos e tipologias**

- A constituição de listas de interessados em promoções privadas deverá ser devidamente regulamentada, generalizando-se, por exemplo, a constituição de listas de suplentes.
- Nas promoções cooperativa e em CDH a procura tem visado tipologias quase sempre acima das que seriam objectivamente necessárias, assistindo-se a uma concentração do interesse no T3, além de um despertar de interesse pelo T4.
- Pequenas tipologias habitacionais (ex., T0 e T1) são necessárias na promoção municipal, mas integrando edifícios com características positivamente harmonizadas com as dos edifícios envolventes e que podem até não ser associáveis a esse conteúdo habitacional, promovendo-se, assim, uma forte integração urbana local.
- A situação térrea da habitação é pouco desejada, mas a situação inverte-se quando o fogo dispõe de um pequeno quintal; esta condição merece portanto uma reflexão adequada, até porque, como já foi apontado, o verde privado e neste caso térreo pode constituir uma parte importante e sustentada do verde público (não precisa de manutenção pública).
- No desenvolvimento dos processos de realojamento deve ser sempre considerado um período de habituação das pessoas às novas habitações, precedido e acompanhado por acções de esclarecimento e formação básica no uso das futuras habitações e respectivos espaços públicos.

- Propõe-se, assim, básica e simultaneamente: uma máxima adequação das tipologias habitacionais aos modos de vida e desejos habitacionais específicos; e um acompanhamento activo dos realojados, ajudando-os a habituarem-se aos novos espaços domésticos.

#### **3.4.4.2 Satisfação dos moradores**

- A satisfação habitacional depende da integração do novo conjunto habitacional num espaço urbano consolidado e/ou da sua caracterização como espaço com vida e imagem próprias, centrado em espaços públicos afirmados.
- A satisfação habitacional doméstica liga-se, frequentemente, à espaciosidade real e/ou visual dos espaços mais sociais do fogo e à funcionalidade e convivialidade nas tarefas domésticas.

#### **3.4.4.3 Processo de manutenção**

- Importa estudar a forma de manutenção dos espaços públicos na fase de projecto, ponderando, designadamente, os seguintes aspectos: a dimensão total dos espaços, o equilíbrio entre espaço público e volume de construção, os tipos de uso prováveis, as responsabilidades das diversas entidades na manutenção, e os tipos de actividades desejadas pelos moradores. Trata-se, afinal, de conceber um programa e um projecto servindo um conjunto residencial que se quer funcional, atraente e vitalizado ao longo de um prazo temporal basicamente ilimitado.
- É importante considerar a possibilidade de atribuição da responsabilidade pela manutenção dos espaços públicos a Cooperativas ou Associações de Moradores, visto que os serviços municipais dificilmente conseguem fazer a manutenção de todos os espaços sob a sua responsabilidade. Para que esta opção seja viável devem ser disponibilizados apoios a essas entidades com o objectivo de elas poderem assegurar um trabalho completo (manutenção, limpeza e conservação).
- Importa estudar a integração contratual dos cuidados urbanos de manutenção (ex., limpeza e jardinagem) nas despesas mensais do condomínio ou associação análoga.
- Considera-se que será de dinamizar a "figura" do "Zelador", como coordenador da manutenção do exterior público e dos processos de gestão dos edifícios que integrem conjuntos urbanos com dimensão significativa, ou, alternativamente, responsável pela gestão de vários pequenos conjuntos razoavelmente próximos.
- Importa enquadrar e dinamizar a participação dos habitantes no arranjo e na manutenção de espaços exteriores públicos bem definidos e directamente articulados com determinados edifícios ou conjuntos de edifícios, de modo a que a sua respectiva gestão seja assunto, naturalmente, presente no dia-a-dia dos habitantes.
- Importa garantir a rápida e bem estruturada organização dos habitantes em condomínio ou em associações com idênticas finalidades.

- É importante aprofundar a compatibilização entre tipos de edifícios, características dos habitantes e dinamização da própria organização em condomínios, ou associações afins, bem como em associações mais amplas, que podem imanar, naturalmente, dos conjuntos organizados de moradores em cada edifício.

#### **3.4.4.4 Estudo, divulgação e troca de experiências**

- Interessa apoiar a informação técnica de apoio à promoção de HCC, considerando, nomeadamente, as seguintes áreas: desenvolvimento e divulgação de estudos sobre construção, arquitectura, urbanismo e processo de promoção; e realização de encontros visando a troca e divulgação de experiências.
- Interessa divulgar as boas práticas habitacionais apoiadas pelo INH/IHRU e por todos os restantes intervenientes no processo de promoção de HCC, com vista a promover a Habitação de Custos Controlados como uma habitação com qualidade a um custo acessível.
- É importante apoiar o intercâmbio sistemático de dados e experiências privilegiando: (i) países integrando a Comunidade dos Países de Língua Portuguesa (CPLP), considerando designadamente o interesse do intercâmbio científico e técnico com o Brasil; (ii) países da UE com maiores afinidades geográficas, culturais e de desenvolvimento com Portugal e/ou com experiências significativas nos domínios da qualificação residencial; (iii) e a colaboração com organizações internacionais ligadas à temática da habitação de baixo custo, salientando-se, desde já, o Comité Europeu de Coordenação da Habitação Social (CECODHAS)<sup>2</sup>.
- Considera-se importante que seja assegurada a continuidade no desenvolvimento e na divulgação dos estudos sobre habitação, privilegiando, desde já, as seguintes temáticas: conhecimento das deficiências de projecto urbano e arquitectónico que contribuem para a exclusão social; apuramento das condições de arquitectura urbana essenciais para o recreio infantil e juvenil e para o bem-estar dos idosos; desenvolvimento de modelos de integração de habitações para os mais desfavorecidos, de forma dispersa, na continuidade urbana; condições de adequação da tipologia edificada aos modos de vida; suavização dos problemas criados por concentrações em grandes edifícios (em altura e/ou em extensão); estudo de soluções globalmente eficazes ao nível da vizinhança próxima; análise e divulgação de "casos exemplares/boas práticas" de conjuntos residenciais.

---

<sup>2</sup> Organização ligada a uma perspectiva de satisfação e representação dos europeus beneficiários de "Habitação Social", e ao incremento da capacidade operacional dos promotores de habitação, numa grande e flexível diversidade de modelos de promoção de habitação com fins não lucrativos, e visando a promoção da qualidade da "Habitação Social" na UE.



**Figura 11: Pequeno quarteirão com 53 fogos, na Urbanização do Pinheiro, promovido pela Câmara Municipal da Guarda, arquitecto Aires Gomes de Almeida, 1995.**

### **3.5 A HCC: DO BAIRRO À HABITAÇÃO**

Nesta parte do estudo e privilegiando-se a promoção de habitação de interesse social, visam-se os aspectos que mais falta fazem no urbanismo residencial, as potencialidades práticas mais interessantes no projecto de edifícios habitacionais e finalmente a perspectiva de forte adequação aos modos de vida que é possível desenvolver nas soluções domésticas. Considerando que, hoje em dia, se possui um adequado conhecimento sobre a concepção de edifícios residenciais, há que privilegiar a aplicação desse conhecimento, visando a satisfação de diversos modos de vida e a ponderada adequação a diversos hábitos domésticos e distintas exigências funcionais (ex., fogos que facilitem o dia-a-dia de idosos). No entanto, nos espaços públicos, nota-se, também hoje em dia, uma crítica dificuldade ao nível da sua essencial qualificação, desde o projecto urbano e paisagístico a uma adequada execução e equipamento, visando a sua durabilidade e o estímulo a uma ampla diversidade de actividades exteriores. Tem de fazer-se espaço público numa íntima conjugação de espaços exteriores e edifícios, configurando-se ambientes paisagisticamente bem integrados e apoiando-se em sequências que vão da animação urbana à intimidade da vizinhança, fazendo e refazendo soluções, exaustivamente, até se anularem todos os resíduos espaciais, todos os exteriores sem funções definidas e todas as possíveis más influências nas habitações contíguas.

Há, aqui, portanto, uma rígida e muito elevada exigência de qualidade de projecto urbano, naturalmente difícil de encontrar, e uma perspectiva essencial de tornar o espaço exterior residencial útil, portanto equipado, apelativo, portanto adequadamente projectado e executado e, também, naturalmente convivial, porque afinal o convívio na vizinhança é motivo e consequência de muitas actividades exteriores, desde o recreio infantil ao desporto e ao simples, mas fundamental, lazer. Um último aspecto, a este nível, refere-se à exigência de uma perfeita e contínua manutenção do espaço público, condição favorecida pelas referidas condições de uso intenso e de sentido de vizinhança.



**Figura 12:** Vizinhança Alargada do grande conjunto de 271 fogos em cuja continuidade edificada se integra um amplo leque de equipamentos, no Amparo, Funchal, um CDH Imopro com apoio dos Investimentos Habitacionais da Madeira (IHM), arquitectos Carla Baptista e Freddy Ferreira César, 2006.

### **3.5.1 Desenho da vizinhança alargada**

Na futura promoção de habitação de interesse social consideram-se os seguintes objectivos de qualidade a alcançar ao nível das vizinhanças alargadas; faz-se notar que os empreendimentos de HCC realizados nos anos 90 do século passado foram sistematicamente usados como fontes de identificação de grande parte dos aspectos, em seguida, referidos.

#### **3.5.1.1 Acessibilidade**

- Desenvolvimento de uma adequada conjugação urbana, ligada à associação entre pólos de relação com as envolventes e equipamentos bem vitalizados, e à separação e adequado tratamento físico e urbano/residencial dos tráfegos de passagem e local. A disseminação de pequenos conjuntos no meio urbano preexistente é vantajosa para tal condição.
- Sistematização hierárquica da acessibilidade regida por: estratégica espaciosidade residencial, continuidade urbana pontuada por soluções de integração de tráfegos, alternativas de relação pedonal com a envolvente e clara e estratégica capacidade de referência.
- Reforço da acessibilidade por transportes públicos eficazes e agradáveis.
- Exigência de adequado arranjo e equipamento dos espaços públicos pedonais, sempre muito próximos do olhar; tal exigência é tanto mais crítica quanto maior o espaço.

#### **3.5.1.2 Comunicabilidade**

- Privilegiar relações de comunicabilidade urbana caracterizadas por: enquadramentos edificados significativos, "pontos" de vista estratégicos, imagens caracterizadoras do conjunto, vistas de ruas com continuidade e de espaços residenciais bem confinados e abrigados, grandes enfiamentos urbanos marcados por equipamentos, sequências basicamente pedonais e estimulantes, relações francas com zonas naturais e continuidades funcionais estimulantes com espaços contíguos.

#### **3.5.1.3 Espaciosidade**

- Aplicar tipologias unifamiliares densificadas e pequenos edifícios multifamiliares com afirmadas continuidades de espaço público, privilegiando quarteirões bastante fechados e com escala humana, levando ao limite o equilíbrio entre larguras dos espaços públicos e alturas dos edifícios confinantes e reflectindo, funcionalmente, essa ocupação densificada no tratamento do espaço público.

- Integrar volumetricamente os novos empreendimentos em relação com os edifícios preexistentes e com o respectivo meio natural.
- Evitar, a todo o custo, quaisquer excessos de espaço público, bem como zonas públicas residuais, porque sem funções claramente definidas (ex., lazer, enquadramento e representação); o enquadramento é aqui sugerido como exemplo de função, embora se possa considerar que ele deva ser, sempre que possível, associado a outras funções mais “efectivas”, como, por exemplo, a acessibilidade e o recheio com verde urbano.
- Assegurar o aproveitamento total dos espaços exteriores urbanos.

#### **3.5.1.4 Capacidade**

- Não aceitar soluções com espaços sobrantes/descaracterizados.
- Desenvolver continuidades de espaços públicos expressivamente duráveis e com manutenção simplificada.
- Aplicar soluções diversificadas e repartidas, no que se refere ao estacionamento de veículos, desenvolvendo-se uma integração "camuflada" e útil de zonas exteriores de estacionamento e garagens colectivas.
- Conjuguar os pólos de equipamentos com as principais zonas de acesso, prevendo-se, sempre, pelo menos, um mínimo de equipamentos de uso diário, mesmo em conjuntos com dimensão reduzida, a não ser que eles já existam na respectiva envolvente urbana.
- Polarizar novos conjuntos em torno de espaços públicos onde se integrem equipamentos de recreio ou desporto.
- Desenvolver uma estratégia de conjugação dos equipamentos com a respectiva continuidade edificada residencial, evitando-se, a todo o custo, situações de quebra de continuidade urbana provocadas pela integração de equipamentos colectivos.

#### **3.5.1.5 Funcionalidade**

- Desenvolver continuidades urbanas que possam ser, pelo menos, minimamente vitalizadas, designadamente, através de um equipamento estratégico e associado com as acessibilidades rodoviária, pedonal e em transportes públicos. E não tenhamos dúvida de que é muito mais útil um pequeno pólo de equipamentos vivo, do que um longo enfiamento de espaços para equipamentos vazios e, potencialmente, vandalizados.

#### **3.5.1.6 Segurança**

- A visibilidade de segurança e o acompanhamento dos utentes no espaço público deve ser assegurada por: bimarginalidade das ruas, quarteirões com interiores bem controlados ou

mesmo privatizados, espaços públicos delimitados por edifícios com habitação, ausência de espaços públicos pouco acessíveis e visíveis, equipamentos exteriores em posições centralizadas e percursos pedonais com continuidade, vitalizados e sem troços menos visíveis. Esta condição é essencial para que o espaço exterior público seja um suporte privilegiado do recreio livre das crianças e de permanência no exterior dos idosos e contribui, claramente, para as próprias condições de segurança contra intrusão nos edifícios.

- Não devem ser aceites "fugas" à hierarquização rodoviária responsáveis pela presença de tráfego de atravessamento e devem ser cuidadosamente implementadas "zonas 30" – zonas essencialmente residenciais onde os veículos não podem circular a mais de 30 km/h.

### **3.5.1.7 Durabilidade**

- O espaço público deve integrar elementos naturais e construídos muito duráveis, adequados aos usos e ao clima local, fáceis de manter nas melhores condições de uso e aparência, garantindo um efeito visual rapidamente estabilizado, associados a boas condições funcionais e visuais de envelhecimento (envelhecendo bem, em termos de uso e de uma eventual mutação de aspecto, atraente e caracterizadora) e articulados com eficazes condições de demarcação e responsabilização de todos os espaços exteriores, incluindo adequadas condições de gestão local de proximidade e em continuidade.
- A solução de espaço público e a solução de gestão e manutenção corrente do mesmo devem ser integradas, numa perspectiva de auto-sustentação, apoiada em diversos processos e intervenientes e acompanhada por um metódico acompanhamento da evolução das condições locais, reduzindo-se ou mesmo, desejavelmente, anulando-se a progressiva degradação do exterior, que muitas vezes, está associada ao desenvolvimento de ciclos viciosos de más condições de durabilidade inicial, más condições de gestão local e maus usos ou mesmo vandalismo.

### **3.5.1.8 Conforto/gradabilidade**

- Privilegiar soluções que favoreçam o conforto acústico em meio residencial, designadamente, por hierarquização rodoviária, margens ou impasses rodoviários, zonas pedonais ou mistas contíguas a grande número de fogos e pequenos estacionamento bem concentrados.
- Estruturar os espaços públicos através de vistas dirigidas para motivadoras sequências de edifícios e espaços exteriores onde se integrem, com sobriedade, os respectivos elementos funcionais.
- Assegurar a continuidade da forma urbana e o seu relacionamento com espaços exteriores bem definidos, numa perspectiva que privilegie a protecção contra intempéries, designadamente, contra o vento, o sol em excesso e a própria chuva. E destaca-se que, por exemplo, grandes galerias comercialmente vitalizadas constituem também verdadeiros abrigos alongados.

- Favorecer condições de conforto higrotérmico e, mesmo, psicológico, por desenvolvimento de uma significativa componente "verde", numa perspectiva que faz evidenciar a importância de um estudo paisagístico que vise a rápida disponibilização e adequação local/regional da vegetação urbana, condições estas dinamizadoras do uso do espaço exterior.
- Desenvolver estratégias integradas de circulação pedonal exterior, associando-se todas as condições potencialmente disponibilizadas no espaço exterior e na envolvente dos espaços edificados, através da criação de redes estratégicas para andar a pé com um máximo de condições de conforto, segurança e vitalização, designadamente, por relações rítmicas com várias actividades e cenários (por exemplo: lojas, esplanadas, quiosques, bancos de jardim, sombras de árvores, contiguidades com portas privativas ou comuns de habitações e edifícios habitacionais, paragens de transportes públicos, etc.).

#### **3.5.1.9 Adaptabilidade**

- Aplicação de um processo sistemático de concepção diversificada do espaço urbano, baseado no fogo-tipo, associado em edifícios com variantes e gerando espaços urbanos com carácter unificado, mas variados e dinamizados.
- Considerar que a adaptabilidade urbana é favorecida por diversas medidas: edifícios fáceis de integrar em pequenos retalhos urbanos; reserva de pequenos espaços, não geradores de descontinuidades, para a posterior introdução dos equipamentos; um pequeno/equilibrado excesso em termos de espaços previstos e construídos para equipamentos; integração de equipamentos aproveitando desníveis e/ou em boa parte integrados na massa edificada habitacional.

#### **3.5.1.10 Convivialidade**

- Desenvolver espaços públicos de Vizinhança(s) Próxima(s) com escala humana, adequadamente equipados e bem conjugados com números restritos de fogos, articulados por um nível superior de espaço público animado e equipado.
- Criar centros equipados e vitalizados por habitação e redes de acessibilidade, desejavelmente caracterizados por figuras "tradicionais" e funcionais de espaços urbanos, que sejam incentivadoras do convívio natural.
- Articular estrategicamente os novos conjuntos residenciais com pólos de equipamento e outras zonas, eventualmente, menos equipadas e vitalizadas, que possam ganhar com tal associação e que tragam "massa crítica" de vitalidade ao respectivo conjunto.
- Equilibrar números de fogos e equipamentos locais, procurando-se um equilíbrio que seja veículo de uma verdadeira sustentabilidade da vida urbana local.
- Prever cuidadosamente a localização mais polarizadora/vitalizadora e o adequado funcionamento de grandes equipamentos desportivos e de lazer.

- Vitalizar estrategicamente o espaço público, através do desenvolvimento de relações opcionais de encontro e do contraste próximo entre diferentes alternativas de privacidade e de animação urbana.
- Servir e construir a continuidade urbana através de sequências residenciais culturalmente baseadas e com escala humana, favorecidas pela adequada integração de equipamentos colectivos e vitalizadas por espaços públicos úteis, não excessivos ou residuais, bem delimitados e fundidos com tipologias residenciais claramente apropriáveis (ex., quarteirões e bandas densas com pátios murados).
- Considerar que a continuidade da vitalidade urbana não pode ser prejudicada por quarteirões privatizados por condomínios privativos, que reduzem os respectivos passeios marginais a espaços de circulação sem vida, sem atractividade e sem segurança (para os seus utentes, pois as câmaras aí instaladas destinam-se e servir a segurança do interior privado do quarteirão).

#### **3.5.1.11 Privacidade**

- Considerar a ocupação integral de interiores de quarteirão – de edifícios unifamiliares ou de pequenos edifícios multifamiliares – por pequenos quintais privados quase totalmente escondidos das vistas públicas marginais.
- Prever um sistema adequado de soluções hierarquizadas de protecção e marcação dos pisos térreos habitacionais (exemplos: sebe solta, jardineta conjugada com a habitação, "varanda", pátio murado, etc.).
- Privilegiar a marcação afirmada dos níveis de vizinhança (exemplos: entradas afirmadas e equipadas, "vãos" de passagem, galerias, barreiras "verdes" e outras, sinalética, etc.).
- Prever um leque adequado e variado de espaços exteriores privados: quintais frontais (representativos) e/ou posteriores (de serviço); pátios murados frontais e/ou ocupando o interior de quarteirões.
- Articular a habitação com outras ocupações dos pisos térreos (ex., comercial, estacionamento). Uma articulação que, no limite e desejavelmente, poderá prever a alteração mútua de usos entre habitação e comércio/serviços, numa perspectiva muito adequada à adaptabilidade urbana local e à sua respectiva vitalidade.

#### **3.5.1.12 Apropriação**

- Assegurar o acompanhamento do período de estabilização dos empreendimentos pelos respectivos promotores directos, anulando-se rapidamente processos de apropriação menos positivos, fomentando-se a autonomização da vida urbana do conjunto com a participação dos seus habitantes e privilegiando-se a autonomização das intervenções numa perspectiva estrategicamente alargada; de certa forma o que se pretende é que um dado promotor

assegure a viabilidade e sustentabilidade de um dado conjunto urbano e residencial por ele promovido e não, simplesmente, a respectiva realização em “pedra e cal”.

- Desenvolver espaços públicos representativos da globalidade do empreendimento, assegurando-se a introdução pontual de elementos artísticos, que sejam indutores de apropriação e identidade local.
- Incentivar a participação dos habitantes na escolha de equipamentos colectivos a instalar localmente.
- Apoiar e enquadrar a participação directa dos habitantes no arranjo natural e na manutenção de uma hierarquia de espaços associados a edifícios: quintais privativos preenchendo interiores de quarteirão; jardinetas frontais fundidas com pisos térreos; espaços públicos representativos ligados a edifícios. Salienta-se ser este um caminho duplo e eficaz, tanto na garantia de maior satisfação residencial pela referida apropriação e pela oferta de diversas condições de vida diária (também factor de apropriação), como na expressiva redução dos custos públicos de manutenção do espaço exterior; e basta visitar alguns espaços concretos para confirmar esta afirmação (exemplos evidentes nos bairros de Alvalade e de Olivais Norte – Encarnação, ambos em Lisboa, e com soluções e imagens urbanas totalmente distintas).

#### **3.5.1.13 Atractividade**

- Desenvolver sequências de "entrada-saída" bem memorizáveis (caracterizadas por uniões de edifícios e espaços públicos), continuidades urbanas alternativas e ritmadas integrando articulações/mudanças de direcção, e elementos bem conhecidos do vocabulário urbano tradicional/corrente.
- Assegurar a sobriedade e dignidade da arquitectura urbana edificada, cuidando-se de uma adequada composição pormenorizada das fachadas, marcando-se esquinas, remates ao solo, ao céu e, por vezes, empenas e topos de banda, atentando-se à estratificação horizontal de edificações alongadas e baixas e atendendo à capacidade de expressão urbana de certos elementos de pormenorização e humanização.
- Aproveitar e tirar partido volumétrico de significativas continuidades edificadas (ex., bandas cerradas de edifícios unifamiliares com pátios murados).
- Desenvolver um aproveitamento superficial evidenciado de revestimentos de fachada de elevada durabilidade e também com aparência de grande durabilidade (ex., tijolo maciço, socos e bordaduras em pedra, alguns elementos cerâmicos).

#### **3.5.1.14 Domesticidade**

- Privilegiar a aproximação de pequenos edifícios multifamiliares à imagem de conjuntos de unifamiliares; associando-se, assim, parte das vantagens funcionais e de imagem de uns e de outros.

- Aliar a dignidade e a sobriedade da imagem urbana ao dimensionamento de conjuntos residenciais com escala humana e sentido de vizinhança.
- Desenvolver soluções de reforço da expressão de horizontalidades edificadas, de aplicação evidenciada de materiais naturais e de radicação na cultura edificada e urbana local/regional.
- Privilegiar alianças entre caracterização residencial e arquitectura urbana contemporânea.

#### **3.5.1.15 Integração**

- Assegurar uma agradável e relativa continuidade de imagens urbanas entre o novo conjunto e a respectiva envolvente.
- Densificar cuidadosamente o novo empreendimento, assegurando-se contrastes urbanos harmonizados e adequados à respectiva paisagem urbana e natural, e favorecendo-se o convívio natural no espaço público e a identidade local – esta em boa parte construída neste mesmo espaço público.
- Utilizar tipologias de baixa altura, alta densidade e forte ocupação do solo, associadas, designadamente: ao desenvolvimento de espaços exteriores privatizados; a um tratamento das fachadas que faça rebaixar, aparentemente, a escala geral; ao privilegiar de revestimentos exteriores dos edifícios duráveis, fáceis de manter e caracterizados por texturas e cores naturais; a uma forte conjugação com elementos de vegetação e espaços ajardinados; e considerando-se as potencialidades da arquitectura da cor, em edifícios com tonalidades variando com a incidência solar, que enriquecem a paisagem urbana e facilitam condições de identificação/orientação.
- Harmonizar e conjugar expressivamente as malhas urbanas e as condições topográficas locais, preenchendo-se os espaços urbanos deixados vagos com tipologias adequadas, mantendo-se e valorizando-se preexistências construídas e naturais e considerando-se a relação com aspectos culturais locais/regionais.
- Desenvolver arranjos exteriores com uma assinalável componente "verde", mas expressivamente sóbrios e dignos, valorizando-se a arquitectura urbana edificada e a estrutura básica do espaço público.



**Figura 13: Espaços de Vizinhança Próxima muito humanizados do conjunto de 60 fogos do CDH da FDO, realizado em Mataduchos com apoio da Câmara Municipal de Guimarães, arquitectos Carlos Fonseca e Alfredo Machado, 2001.**

### **3.5.2 Desenho da vizinhança próxima**

Na futura promoção de habitação de interesse social, consideram-se como principais aspectos qualitativos a desenvolver, ao nível da vizinhança próxima, aqueles que são em seguida apontados; faz-se notar que os empreendimentos de HCC realizados nos anos 90 foram usados como fontes de identificação de alguns destes aspectos.

#### **3.5.2.1 Acessibilidade**

- Os percursos pedonais devem ser cuidadosamente pormenorizados (escadarias com degraus baixos e alongados) e devem existir rampas alternativas a percursos obrigatórios com escadas.

#### **3.5.2.2 Capacidade**

- Em todas as vizinhanças com mais de 60 fogos devem existir: locais de recreio de crianças, locais de recreio de jovens, locais de estar e reunir para adultos e idosos, espaços verdes, e pelo menos dois espaços de comércio e serviços de apoio à habitação e desejavelmente com carácter convivial (geralmente café/restaurante e mercearia/mini-mercado). A previsão do tipo e da quantidade de espaços públicos acima referidos dependerá, naturalmente, da dimensão do conjunto residencial, sendo desejável o desenvolvimento de uma tabela recomendativa específica.
- Devem ser desenvolvidos espaços públicos diferentes e diversamente tratados para se dinamizarem variadas actividades de exterior que complementem os espaços dos fogos.
- O número de lugares de estacionamento deve ser adequado às necessidades de uso presente, e à sua evolução prevista para o futuro próximo.
- Deve existir mobiliário urbano nos espaços exteriores públicos: bancos, papeleiras, recipientes de recolha de lixo, luminárias com aparência condigna, bebedouros, telefone público, etc.; também esta previsão deverá ser ordenada por uma tabela recomendativa específica, designadamente, no que se refere a elementos de mobiliário urbano considerados essenciais.

#### **3.5.2.3 Funcionalidade**

- Os espaços verdes devem possuir características que permitam uma reduzida manutenção e o recurso a meios mecânicos.
- Devem ser harmonizados os traçados das redes enterradas com o arranjo de espaços exteriores.

- Devem ser utilizados apenas elementos verdes correntes e rústicos, adequados às condições locais e que exijam reduzida manutenção; habitualmente tais tipos de elementos terão uma importante representação de espécies vegetais "autóctones".
- Devem ser previstos todos os problemas funcionais decorrentes da existência de espaços não habitacionais, designadamente, os aumentos de tráfego e de estacionamento.

#### **3.5.2.4 Segurança**

- Deve existir o maior cuidado na pormenorização dos espaços exteriores (desníveis de altura superior a 0,50 m protegidos, eliminação de degraus únicos inesperados, desenho de vedações, etc.).
- Deve existir iluminação nocturna em todos os espaços exteriores (vias, estacionamentos, caminhos pedonais, entradas de edifícios, etc.) e não devem existir fachadas cegas.
- O sistema viário existente no perímetro da vizinhança deve ser concebido de modo a evitar que os veículos atinjam velocidades elevadas.
- No interior da vizinhança não devem existir vias com tráfego de atravessamento e deve ser sempre dada uma clara prioridade aos peões; sendo de grande importância e urgência a sistemática definição de zonas com tráfego motorizado limitado à velocidade de 30 km/h.
- Os espaços de jogo e recreio de crianças e jovens devem estar afastados de vias.
- As passeadeiras de peões devem estar particularmente bem assinaladas e de forma durável.

#### **3.5.2.5 Durabilidade**

- Os revestimentos exteriores a aplicar em pavimentos deverão caracterizar-se por elevada durabilidade e resistência a acções de vandalismo.
- Todos os elementos de mobiliário urbano a aplicar deverão possuir características físicas anti-vandalismo; esta exigência será, no entanto, mais crítica em conjuntos habitacionais cuja população seja pouco conhecida, esteja pouco enquadrada em termos de apoio social e/ou esteja associada a registos prévios em termos de maus usos e prática de actos de vandalismo.
- As zonas mais acessíveis das fachadas e empenas de edifícios, bem como dos muros que bordejam espaços públicos, deverão ser resistentes a acções de vandalismo e/ou facilmente recuperáveis (ex., o isolamento térmico pelo exterior deverá ser adequadamente protegido nas suas zonas mais acessíveis).
- Devem ser utilizados apenas elementos "verdes" correntes, que evitem a degradação e o roubo de espécies vegetais.

- A atribuição de responsabilidade de manutenção dos espaços públicos a Cooperativas e Associações de Moradores afigura-se uma boa solução, visto que as Câmaras dificilmente conseguirão fazer a manutenção de todos os espaços sob a sua responsabilidade e porque corresponde a uma eficaz auto-responsabilização dos moradores; para que esta opção seja viável devem ser disponibilizados apoios municipais especializados e pontuais que proporcionem o desenvolvimento de um trabalho completo (limpeza viária, jardinagem e reparações especiais).

#### **3.5.2.6 Conforto**

- Deve ser assegurado o afastamento de vias de tráfego intenso ou outras fontes de ruído relativamente a edifícios de habitação e a espaços exteriores de estar, ou devem existir barreiras acústicas.
- Não devem existir vistas sobre espaços ou elementos desagradáveis (contentores de lixo, depósitos de gás, postos de transformação, espaços de serviço, espaços de cargas e descargas, etc.).
- Os espaços exteriores devem possuir insolação directa na maior parte da sua área, e devem existir elementos que proporcionem sombreamento no período de Verão;
- Deve existir uma cuidadosa protecção dos espaços exteriores relativamente aos efeitos dos ventos dominantes, em particular os espaços de jogo e recreio de crianças e jovens.
- Devem existir zonas exteriores protegidas da chuva.

#### **3.5.2.7 Adaptabilidade**

- Devem existir diferentes tipos de edifícios e espaços exteriores que permitam um uso multifuncional.
- Devem existir diferentes tipos de edifícios articulados com diferentes tipos de espaços exteriores.

#### **3.5.2.8 Convivialidade**

- Devem ser estudadas e aplicadas as conjugações de fogos em vizinhança efectiva, por agrupamentos de edifícios fortemente conjugados por espaços públicos equipados, que se considere possam ser as mais favoráveis para o desenvolvimento natural do convívio,

designadamente, entre crianças e jovens, por sua vez motivadoras de subseqüentes relações sociais entre os habitantes mais velhos<sup>3</sup>.

### **3.5.2.9 Privacidade**

- As vizinhanças próximas devem conformar espaços exteriores visualmente encerrados, ou claramente definidos por elementos físicos, e onde existam subespaços com diferentes graus de privacidade.

### **3.5.2.10 Apropriação**

- Deve existir uma zona com potencial de localização e caracterização para se poder tornar um pequeno centro de vida pública da vizinhança, concentrando ou marcando a localização dos respectivos espaços de jogo, recreio e reunião.
- A vizinhança deve possuir um carácter próprio (ex., a unidade de vizinhança está bem afirmada na envolvente urbana e existem elementos preexistentes construídos ou naturais).
- Deve ser estimulada a participação dos moradores no arranjo e manutenção dos espaços exteriores.

---

<sup>3</sup> Parece ser desejável o desenvolvimento de agrupamentos residenciais constituídos por pequenos edifícios multifamiliares; por exemplo 10/15 edifícios com 6/8 fogos (cerca de 120 fogos no máximo). Esta solução de arquitectura urbana é muito adequada ao desenvolvimento de pátios/quintais privativos servindo directamente os pisos mais baixos e assegurando boa parte do “verde” com fruição visual/ambiental pública.

Quando os edifícios que integram os agrupamentos residenciais têm dimensões físicas e sociais mais significativas, por exemplo cerca de 15 a 20 fogos cada, a manutenção do referido número total de fogos máximo (cerca de 120) obrigaria a uma redução da amplitude geral do agrupamento residencial e naturalmente do número de edifícios que os integram, situação esta que poderá ser adequada em alguns casos, mas que noutros é pouco consistente em termos de funcionalidade, agradabilidade e imagens urbanas. Deste modo e nestes casos será de aceitar um mais elevado patamar máximo de ocupação, por exemplo cerca de 200/300 fogos, mas há que equilibrar, caso a caso, número de vizinhos, extensão do agrupamento de edifícios e espaços exteriores contíguos e dimensão física e social dos edifícios aí agrupados, considerando, ainda, e fundamentalmente o tipo de promoção.



**Figura 14: Grande edifício multifamiliar de preenchimento e vitalização urbana na Rua Cidade do Recife, no Viso, Porto, com 72 fogos, uma promoção da Cooperativa HABECE, arquitectos João Pestana, Chaves Almeida e Fernando Neves, 1994.**

### **3.5.3 Desenho do edifício multifamiliar**

Na futura promoção de habitação de interesse social consideram-se como principais elementos qualitativos a desenvolver, ao nível dos edifícios multifamiliares, aqueles que são a seguir referidos; faz-se notar que os empreendimentos de HCC realizados nos anos 90 do século passado foram usados como fontes de identificação de alguns destes aspectos.

#### **3.5.3.1 Acessibilidade**

- Devem ser melhoradas as condições de acessibilidade para condicionados de mobilidade, satisfazendo-se, designadamente, as seguintes condições: não devem existir desníveis superiores a 0,08 m entre o átrio exterior do edifício e as portas das habitações do R/C e do elevador ou devem existir rampas alternativas; em edifícios com mais de 2 pisos deve existir um elevador ou um espaço que possibilite a sua eventual e futura instalação.

#### **3.5.3.2 Espaciosidade**

- Devem ser utilizadas estratégias para rendibilização de área dos espaços comuns, tais como, concentração de espaços comuns, utilização de espaços vazados não contabilizáveis para a área bruta, grande abertura visual sobre o exterior.

#### **3.5.3.3 Capacidade**

- Deve existir um maior desenvolvimento de alguns espaços comuns (ex., átrios comuns exteriores privilegiando espaços de receção claramente demarcados do espaço público adjacente).
- Deve ser ponderada a introdução de novos espaços comuns (ex., espaços exteriores comuns de representação sob a forma de canteiros ou de pequenas áreas ajardinadas, sala de condóminos em edifícios com mais de 20 fogos).
- Deve existir um maior cuidado no equipamento dos espaços comuns (ex., introdução de suporte para elementos verdes no átrio comum interior, existência de lugares sentados no átrio exterior, etc.).

#### **3.5.3.4 Funcionalidade**

- A bateria de receptáculos de correio deve permitir, simultaneamente, o acesso a partir do interior e do exterior do edifício.
- Os ductos para canalizações devem ser acessíveis a partir de um espaço comum.

- O acesso à cobertura deve realizar-se através de um espaço comum por escadas fixas ou móveis previstas para o efeito.

#### **3.5.3.5 Segurança**

- Deve ter-se grande cuidado na pormenorização do edifício, em aspectos relacionados com a segurança contra quedas, designadamente, no desenho de guardas, degraus e corrimãos.
- Devem ser previstos no projecto elementos adequados (seguros e atraentes) de protecção de vãos de espaços privados nos pisos térreos ou em pisos cujo acesso a partir de espaços públicos seja fácil. Tais elementos devem considerar, conjugadamente, a segurança contra intrusões e a adequada regulação das vistas interiores e exteriores.

#### **3.5.3.6 Durabilidade**

- Os acabamentos do edifício devem ser duráveis, designadamente, em todas as zonas e elementos sujeitos a usos mais intensos e críticos (ex., pisos térreos, escadas e outros espaços comuns). Esta qualificação deve ser articulada com as exigências de facilidade de manutenção, de gestão local e de economia, sendo estes últimos aspectos vitais quando se trate de edifícios cujos habitantes se caracterizem por reduzida capacidade económica.

#### **3.5.3.7 Conforto**

- Deve existir um adequado afastamento do edifícios relativamente a fontes de ruído e não devem existir no edifício equipamentos ou espaços não habitacionais que produzam ruídos incómodos.
- Deve existir boa iluminação natural nos espaços de circulação e uma grande transparência sobre o exterior.
- Devem existir átrios exteriores protegidos do vento e chuva, e se existirem espaços de comunicação comum exteriores devem também estar protegidos.

#### **3.5.3.8 Adaptabilidade**

- Os edifícios devem proporcionar maior grau de adaptabilidade no uso, podendo ser consideradas as seguintes estratégias: existência de habitações com acesso directo ao exterior nos pisos inferiores; existência de habitações com diferentes modos de organização dos compartimentos; existência de espaços exteriores comuns que permitam a sua adaptação pelo condomínio a diferentes usos (ex., logradouro, estacionamento comum, zona de estar/reunir, etc.).

### **3.5.3.9 Privacidade**

- Os espaços exteriores comuns ou claramente associados a determinados edifícios devem ser bem demarcados das zonas públicas contíguas.
- Não devem existir vistas violadoras da privacidade sobre as habitações dos pisos inferiores a partir dos espaços comuns e públicos envolventes, recorrendo-se sempre que necessário a barreiras visuais (ex., vedações, diferenças de nível ou barreiras verdes).

### **3.5.3.10 Apropriação**

- Em projecto devem procurar assegurar-se condições que proporcionem maior apropriação do edifício pelos utentes, nomeadamente: existência de elementos de identificação do edifício; existência de elementos de valor simbólico ou evocativo do condomínio; desenvolvimento de uma imagem ou volumetria que se destaca/individualiza dos edifícios envolventes.



**Figura 15: Pormenor de um fogo T0 que integra a reconversão de uma antiga moradia bem situada no casco antigo do Funchal, no Caminho da Penteada, num pequeno conjunto de 8 T0 para pessoas idosas, uma promoção da Câmara Municipal do Funchal, arquitecta Susana Fernandes, 2001.**

### 3.5.4 Desenho da habitação

Na futura promoção de habitação de interesse social consideram-se como principais elementos qualitativos a desenvolver, ao nível das habitações, aqueles que são a seguir referidos; faz-se notar que os empreendimentos de HCC realizados nos anos 90 do século passado, foram usados como fontes de identificação de alguns destes aspectos.

#### 3.5.4.1 Acessibilidade

- Devem ser ponderadas as exigências de acessibilidade de condicionados de mobilidade em situações de uso excepcional, designadamente, largura útil dos vãos de porta de compartimentos habitáveis não inferior a 0,80 m, dimensão útil do vestíbulo e dimensão livre de uma das instalações sanitárias não inferior a 1,50 m, ausência de degraus ou ressaltos de pavimento com altura superior a 0,02 m.
- Em habitações duplex deve ser assegurada a existência de um quarto no nível de entrada e a existência de uma instalação sanitária em cada piso.

#### 3.5.4.2 Espaciosidade

- Recomenda-se um acréscimo da área bruta máxima das habitações em cerca de 15 a 20% relativamente ao actualmente definido no texto-base das RTHS<sup>4</sup>; este aumento tem como objectivos principais: permitir construir habitações com compartimentos ligeiramente maiores que respondam às actuais necessidades e desejos da maioria dos utentes; permitir responder às exigências de segurança contra incêndio relativas aos espaços de circulação comuns; e permitir a criação de pequenos espaços exteriores privados.
- O referido aumento do limite máximo de área bruta deve ser, no entanto, obrigatoriamente acompanhado por uma redefinição dos seguintes critérios de qualidade complementares:
  - (i) áreas úteis mínimas para os diversos compartimentos domésticos;
  - (ii) dimensões mínimas dos diversos compartimentos domésticos;
  - (iii) e índices de áreas –  $Au/Ah$ , entre área útil (Au) e área habitável (Ah); e  $Ab/Au$ , entre área bruta (Ab) e área útil (Au). Estes índices estão muito ligados à racionalização das soluções em termos de espaço doméstico mais directamente habitável ( $Au/Ah$ ) e em

---

<sup>4</sup> Considera-se que há, actualmente, um conjunto de elementos normativos sobre áreas máximas de HCC, relativamente dispersos, que indicam áreas habitacionais superiores às referidas no texto-base das RTHS, e que importa ponderar, concentrar e articular num único corpo recomendativo, desejavelmente no âmbito da defendida revisão das RTHS. Já posteriormente ao presente estudo foi aceite uma área bruta superior à definida nas RTHS no âmbito das promoções referidas ao “Estatuto Fiscal Cooperativo”.

termos de racionalização das soluções de distribuição vertical e horizontal dos edifícios multifamiliares, relativamente às áreas das respectivas habitações (Ab/Au).

- Na perspectiva que acabou de ser apontada, defende-se, assim, que a aceitação da aplicação dos limites máximos de área bruta nos fogos dependa do cumprimento rigoroso destas áreas e dimensões mínimas, bem como de uma adequada "gestão" das relações entre as referidas categorias de áreas, não sendo, por exemplo, de aceitar, à partida – podendo haver, no entanto, razões específicas a serem consideradas, por exemplo, em termos de modos de vida –, uma solução muito económica de realojamento em que exista um expressivo desenvolvimento de espaços comuns de circulação e/ou habitações caracterizadas por extensos espaços exclusivamente de circulação.
- Ainda em termos de áreas domésticas mínimas e máximas considera-se que a aceitação de áreas máximas maiores, não implica que não se continuem a aceitar habitações caracterizadas por áreas mínimas estritas e, portanto, muito reduzidas, designadamente, em condições de realojamento em grande parte financiado pelo Estado; no entanto, estas soluções deverão também cumprir idênticas exigências qualitativas em termos de aplicação de excelentes projectos domésticos, que sejam responsáveis pela máxima rendibilização de “cada cm<sup>2</sup>” de área disponibilizada no interior doméstico, e nesta perspectiva, como noutras, é possível e desejável aprender com excelentes soluções do nosso passado no que se refere, por exemplo, a muitas habitações “sociais” de Alvalade e Olivais Norte, entre outros bairros de “Habitações Económicas” da Federação de Caixas de Previdência.
- Deve ser considerado o aumento do pé-direito mínimo, favorecendo-se, designadamente, as condições de ventilação e reduzindo-se os frequentes problemas de condensação. Aceita-se, no entanto, que, em condições de grande economia de custos essa dimensão seja mantida, mas havendo, obrigatoriamente, condições e dispositivos específicos de reforço da respectiva ventilação natural e sendo praticamente proibida a aplicação de soluções mono-orientadas e portanto sem condições de ventilação cruzada e transversal.

#### **3.5.4.3 Capacidade**

- Deve existir um espaço de entrada/saída na habitação (vestíbulo de entrada) isolado dos restantes espaços do fogo ou que possa ser isolado caso os moradores o pretendam.
- Deve existir um reforço da capacidade de arrumação das habitações (despensa, arrumação geral, roupeiros, arrecadação).
- Deve existir uma clara definição dos espaços destinados ao serviço doméstico (tratamento de roupa).
- Deve existir, por regra, uma segunda instalação sanitária nos fogos de tipologia T3; considerando-se, no entanto, a manutenção da solução com uma única instalação sanitária nos fogos desta tipologia e caracterizadamente económicos, mas exigindo-se, neste caso, um projecto apurado deste tipo de compartimento, que tem de ser razoavelmente espaçoso e que

deverá, neste caso e sempre que possível, dispor de uma janela exterior de iluminação e ventilação.

- Deve existir um espaço de refeições correntes com dimensão adequada à lotação da habitação; ainda que tal espaço possa ter outras utilidades (ex., espaço na cozinha para mesa com tampos rebatíveis).

#### **3.5.4.4 Funcionalidade**

- Deve existir um maior cuidado na pormenorização da cozinha, prevendo-se a existência de planos de trabalho de ambos os lados do lava-loiça e do fogão, e a eliminação de conflitos entre a zona de abertura da porta do frigorífico e zonas de uso de outros equipamentos.
- Deve existir um espaço de tratamento de roupa que não se sobreponha ao espaço de preparação de refeições e que possua uma dimensão suficiente para o desenvolvimento da actividade de passar a ferro.
- Deve existir um maior cuidado na pormenorização da zona de secagem da roupa ao ar livre ou em contacto com o exterior (através de vãos de ventilação), considerando-se aspectos como a orientação solar e a protecção relativamente às vistas e à chuva.

#### **3.5.4.5 Segurança**

- Deve existir um maior cuidado na pormenorização de guardas de espaços exteriores elevados, considerando-se, especificamente a segurança contra quedas (ex., ausência de elementos horizontais e distância entre elementos verticais).
- Deve existir um maior cuidado na organização da cozinha (relação do fogão com portas, frigorífico e lava-loiça).

#### **3.5.4.6 Durabilidade**

- Os acabamentos do fogo devem ser duráveis, designadamente, em todos os elementos sujeitos a usos intensos (ex., ferragens de portas, caixilharia, estores, "móveis" de cozinha, estendais e torneiras) e críticos (ex., revestimentos de piso e bancadas de cozinha).

Esta qualificação deve ser articulada com a exigência de facilidade de manutenção (ex., limpeza de pavimentos e vãos exteriores). A opção pela durabilidade e facilidade de limpeza poderá ser privilegiada relativamente a aspectos de conforto no uso (ex., revestimentos cerâmicos de piso gerais em todo o fogo) para compatibilização com os hábitos de uso domésticos esperados e desde que a localização geográfica do empreendimento não imponha cuidados especiais ao nível do conforto.

### 3.5.4.7 Conforto

- Não devem existir contiguidades acústicas incómodas entre fogos vizinhos e entre fogos e espaços comuns do edifício.
- Deve existir uma separação por porta ou por escada que assegure o isolamento acústico entre a zona de espaços domésticos individuais/privativos e comuns.
- Devem existir elementos de oclusão de vãos reguláveis em todos os compartimentos habitáveis.
- Deve existir um amplo contacto visual das habitações com o exterior, em particular da sala, permitindo acompanhar as actividades que se desenrolam no exterior.
- Deve ser assegurada uma boa iluminação dos compartimentos habitáveis (vãos de maiores dimensões) e não habitáveis (iluminação obtida através dos compartimentos habitáveis).
- Deve ser assegurada a ventilação cruzada em todas as habitações através de: (i) vãos em fachadas opostas; e (ii) por vãos e/ou dispositivos próprios para o efeito.
- A programação da ventilação doméstica deve ser servida por uma adequada pormenorização da fenestração e dos próprios vãos interiores, designadamente, através de vãos reguláveis e específicos para essa finalidade.
- A existência de habitações com uma única orientação deve ser aceite apenas nos casos de pequenas tipologias domésticas (ex., T0 e T1), e mesmo assim deve obrigar a condições específicas de volumetria interior e de ventilação natural.

### 3.5.4.8 Adaptabilidade

- A adaptabilidade das habitações deve constituir uma prioridade, como forma de permitir adequar as soluções às necessidades dos diferentes tipos de utentes e à sua progressiva mutação.

Nesta matéria considera-se que há formas e soluções de dinamização da adaptabilidade dos fogos económica e socialmente viáveis (ex., neutralidade organizativa e dimensional).

- Em certos tipos de promoções de edifícios unifamiliares ou de transição uni/multifamiliar, poderá ser considerada a possibilidade de expansão do fogo por construção de um compartimento habitável (ex., um quarto ou sala de trabalho).
- Deve ser aumentado o grau de adaptabilidade das habitações, ponderando-se a satisfação de algumas exigências elementares, nomeadamente, a existência de um quarto separado da zona de quartos e com acesso ao vestíbulo de entrada, e a existência de um quarto que possa funcionar como expansão da sala.

- Devem ser privilegiadas organizações domésticas cujas relações de acessibilidade mútuas e dimensões de compartimentos proporcionem diversos usos nos mesmos espaços (ex., sala que se torna grande quarto, quarto que se torna uma pequena sala informal/saleta).

Para que se favoreça este objectivo há que cuidar das dimensões úteis dos compartimentos e designadamente das suas larguras.

- Devem ser apoiados programas funcionais das habitações que permitam o desenvolvimento de actividades não domésticas no interior dos fogos, designadamente, através de tipologias habitacionais "intermédias" (ex., sala prolongando-se por espaçoso recanto, relativamente autónomo, que possa apoiar o trabalho profissional na habitação).
- Deve ser favorecida a adaptabilidade dos quartos e cozinha pela ausência de mobiliário fixo e dificilmente desmontável (ex., construídos com elementos de alvenaria).

#### **3.5.4.9 Privacidade**

- Não devem existir espaços comuns ou públicos com vista directa sobre compartimentos habitáveis.
- Devem ser satisfeitas e reforçadas as exigências de privacidade entre os diversos espaços/compartimentos de cada fogo, ou deve ser possível aos moradores satisfazerem essas exigências caso o pretendam.

Considera-se que as exigências de privacidade fundamentais são, habitualmente, as seguintes: separação entre zona de quartos e zona de sala/cozinha, separação entre vestíbulo de entrada e sala, ligação entre quartos e instalação sanitária separada da sala, ligação separada da sala entre cozinha e entrada.

#### **3.5.4.10 Apropriação**

- Deve ser aumentado o grau de apropriação proporcionado pelo projecto, ponderando-se a satisfação de algumas exigências elementares, nomeadamente:
  - (i) existência de espaços onde os moradores podem colocar e manter elementos "verdes" (ex., espaços exteriores privados ou floreiras previstas no projecto);
  - (ii) existência de espaços onde os moradores podem realizar um acabamento personalizado das habitações de modo a expressar os seus gostos e preferências (ex., acabamento do fogão de sala, integração de roupeiros, tratamento do espaço exterior privado enquadrado por soluções-tipo, etc.);
  - (iii) existência de espaços onde os moradores podem realizar alterações pontuais na imagem exterior da habitação de modo a melhor reflectir a sua individualidade do morador, mas sem desvirtuar a imagem do conjunto edificado.

- Os projectistas devem procurar antecipar as tendências e vontades de apropriação dos moradores, deixando espaços nas habitações e no exterior onde os moradores possam realizar intervenções de apropriação e mesmo de personalização.

No entanto, tais acções nunca deverão poder influenciar negativamente e de forma efectiva a dignidade e representatividade das imagens comuns do edifício ou do conjunto de habitações.

Com este objectivo há que desenvolver um adequado enquadramento das intervenções através de elementos informativos e de projectos e soluções-tipo e/ou recomendadas, fundamentando-se todas estas possíveis intervenções na aplicação de uma estratégia muito clara de separação entre visibilidade pública e visibilidade essencialmente privada ou comum.



**Figura 16: Pormenor de um edifício unifamiliar evolutivo do conjunto de 224 fogos da Cooperativa COOPHECAVE em Castro Verde, arquitectos Nuno Portas, Manuela Fazenda e Isabel Plácido, 1991.**

## **4. APONTAMENTOS SOBRE A HCC QUE É AINDA NECESSÁRIA**

A temática do "habitar" é muito ampla, pois abrange desde aspectos mais ligados à integração urbanística a aspectos de pormenorização associados à caracterização da construção, aspectos estes sempre conjugados com os mecanismos de satisfação e insatisfação habitacional, e inclui, ainda, influências directas da caracterização de cada tipo de promoção e mesmo dos aspectos mais críticos que globalmente a influenciam. Com esta perspectiva salientam-se, designadamente, como principais contribuições para o desenvolvimento do estudo da caracterização das condições de "habitar" associadas à Habitação de Custos Controlados que é ainda necessária, em Portugal, os aspectos seguidamente referidos.

### **4.1 ORIENTAÇÕES GERAIS NA PROMOÇÃO DE HCC**

- A promoção de habitação de interesse social deve ser considerada como um serviço que tem um duplo objectivo: a satisfação dos respectivos moradores; e a participação activa na vitalização urbana dos locais de intervenção, podendo mesmo constituir-se em factores de reabilitação física e social e de melhoria da gestão de áreas residenciais degradadas.
- Os empreendimentos de HCC devem corresponder, sempre, a uma proposta completa que integre uma promoção dinamizada, uma solução urbana efectiva e equilibrada (ex. uma rua, uma praça), os edifícios, o arranjo dos espaços exteriores, os equipamentos, o apoio à ocupação dos fogos e condições que favoreçam a sua rápida vitalização.
- A qualidade da HCC deve ser assegurada com igual importância em todas as suas dimensões físicas e sociais (habitações, edifícios e espaços exteriores) e em toda a sua vida útil (construção, uso, durabilidade e manutenção). A qualidade assim atingida é também importante factor de valorização patrimonial.
- A oferta de HCC deve ser diversificada de modo a responder às necessidades dos diversos grupos socioculturais entre rendimentos "baixos e médios/baixos" e a diversas localizações. Neste sentido há que ponderar a possibilidade de surgirem novos tipos de promoção e incentivar a conjugação entre diferentes tipos de promoção.
- Deve ser mantida e reforçada a exigência de qualidade ao nível dos edifícios de habitação, mas privilegiando-se, agora, a qualidade dos respectivos espaços públicos e residenciais. Um maior investimento na qualidade residencial global da HCC justifica-se porque dá resposta a uma gradual maior exigência qualitativa no "habitar", detectável em todos os grupos sociais, enquanto também corresponde à tendência de maior procura de HCC por parte de um grupo social mais favorecido.



**Figura 17: Pormenor do pequeno conjunto de seis fogos para realojamento de famílias de etnia cigana em Salir, uma promoção da Câmara Municipal de Loulé, arquitecto Marcelo Santos, 2005.**

## 4.2 PROMOÇÃO DE HCC

- Devem ser reformulados e dinamizados os vários tipos de promoção de HCC reforçando-se os seus respectivos aspectos mais positivos e anulando-se os entraves e dificuldades.

Há que favorecer a tendência nas promoções municipal e em CDH, de reforço da qualificação dos respectivos projectos, e de organização e gestão dos condomínios e dos próprios conjuntos residenciais, destacando-se a necessidade de se favorecer uma atitude de responsabilização dos habitantes, fomentando-se a sua participação na gestão e manutenção, e privilegiando-se activamente o sossego e a dignidade residencial.

A promoção cooperativa merece apoios objectivos, designadamente, nos aspectos directamente associáveis aos numerosos casos que atingiram um nível de qualidade residencial global claramente meritório e mesmo exemplar, designadamente, através de incentivos à promoção de conjuntos com dimensão apreciável, desenvolvidos pela mesma organização cooperativa, integrando uma rica e eficaz diversidade de espaços e equipamentos públicos vitalizados e em total integração com a habitação, assegurando um diálogo contínuo com os habitantes desde a fase de programa, cumprindo objectivos concretos de qualidade de projecto e de garantia da qualidade construtiva, e assegurando a continuidade da gestão e da manutenção de todo o novo conjunto residencial.

- Devem ser criadas condições que permitam disponibilizar terrenos adequados para habitação, no perímetro urbano, e a custos compatíveis com a legislação que enquadra a HCC e deve ser desenvolvido um quadro integrado para o financiamento e gestão da HCC e respectivos equipamentos complementares. Devem ser criadas condições financeiras vantajosas de financiamento, compensando condicionalismos regulamentares e de custos, e apoiadas numa dinamização da actividade de oferta de financiamento, bem articulada com condições simplificadas e agilizadas na apreciação e licenciamento dos respectivos projectos urbanos e habitacionais.
- Deve privilegiar-se o desenvolvimento de pequenos conjuntos com um máximo de cerca de 50 fogos, com características que favoreçam a integração social dos moradores e a sua própria integração física (equilibrada variação de imagens) e que sejam adequadas ao local, à capacidade dos respectivos promotores e à rendibilização das respectivas obras. O desenvolvimento de conjuntos com maior dimensão deverá depender de garantias quanto à obtenção de um nível qualitativo final claramente positivo e auto-sustentado.
- Deve ser considerada a viabilidade de manutenção e vitalização dos espaços públicos desde a fase de programação, mobilizando todos os recursos disponíveis com o objectivo da viabilização sustentada de um determinado conjunto de actividades. Devem ser concentradas e clarificadas as responsabilidades pelo acabamento edificado, exterior e ao nível do equipamento de cada conjunto de HCC e não se deve transigir na exigência de simultaneidade entre o acabamento das obras nos edifícios e nos respectivos espaços exteriores envolventes.



**Figura 18: Pormenor do interessante conjunto de 108 fogos em Monte Espinho, promovido pela Câmara Municipal de Matosinhos, arquitecta Paula Petiz, 2005.**

### 4.3 PROJECTO DE HCC

- O projecto de HCC deve ter um desenvolvimento adequado às capacidades reais de execução que estejam disponíveis e integrar um projecto de execução completo e coeso, visando a obra e o seu específico construtor e um acompanhamento técnico da obra contínuo e eficaz.
- Os projectos devem ser realizados com base em levantamentos rigorosos que assegurem o conhecimento físico e social profundo do local de implantação.
- Os projectos urbanos e dos edifícios devem ter um desenvolvimento completo e integrado nas diversas especialidades e ser adequados às características do local e à dimensão do empreendimento, bem como aos diversos recursos disponíveis para a sua execução.
- Deve ser exigido um projecto urbano pormenorizado do empreendimento, visando o desenvolvimento de um espaço público:
  - (i) com formas claramente definidas e com identidade local;
  - (ii) sem espaços residuais e com imagem pública digna e apelativa;
  - (iii) com equipamentos construídos e exteriores que motivem o seu uso efectivo;
  - (iv) e com adequadas capacidade de carga e de manutenção.
- O exterior residencial deve aliar-se aos edifícios no objectivo da satisfação dos moradores.
- Devem ser favorecidas as soluções de arquitectura urbana bem localizadas e estruturadas, constituindo espaços de vizinhança afirmados e com funções claramente definidas, designadamente, ao nível da dinamização do convívio e do recreio.

No respeito destes objectivos deve cuidar-se, especialmente:

- (i) da segurança pública (espaço público sempre visível e polarizado por equipamentos e acessos a edifícios);
  - (ii) da animação e do recreio;
  - (iii) do conforto ambiental ao nível urbano;
  - (iv) e da oferta de serviços e equipamentos de uso diário.
- Deve ser realizado um projecto específico para cada local de intervenção, que pode ser inteiramente novo ou resultar da adequada adaptação de um existente.

Neste último caso não se podem ultrapassar certos limites na repetição ou tipificação de modelos, nos mesmos sítios ou nas mesmas zonas, pois há riscos graves de degeneração e de estigmatização das respectivas imagens urbanas.

- Deve ser privilegiada a total harmonização visual e funcional entre tráfegos de peões e veículos nas vizinhanças residenciais:
  - (i) favorecendo objectivamente a prioridade pedonal e a criação de ambientes residenciais agradáveis e humanizados;
  - (ii) mas resolvendo-se as críticas exigências de estacionamento automóvel.
- No projecto do edifício deve ser claramente reforçada a exigência do desenvolvimento de uma imagem exterior atraente e digna, prolongada pelos respectivos espaços comuns, e aliada a uma qualificação real em termos de durabilidade e facilidade de manutenção.

Estes aspectos de durabilidade e facilidade de manutenção são tanto mais críticos, quanto mais desfavorecidos os grupos sociais em que se incluam os respectivos habitantes.

- Um outro aspecto-chave a considerar é a adequação da solução edificada a diversos tipos de grupos sociais, adequação essa que depende de vários factores, tais como:
  - (i) dimensão global;
  - (ii) altura e tipos de espaços e equipamentos comuns (ex., elevador);
  - (iii) número de vizinhos;
  - (iv) características da distribuição dos fogos em cada nível;
  - (v) relação com o espaço público e existência de espaços exteriores privativos.

Sobre estas temáticas é urgente retirar ensinamentos de situações concretas e agir, depois, em conformidade.

- No projecto do espaço doméstico devem ser favorecidas as áreas conviviais e de serviço e a capacidade de arrumação, ponderadas as relações entre o vestíbulo de entrada e a privacidade da sala, garantidos os aspectos de segurança contra quedas e assegurados os aspectos de organização, dimensionamento e pormenorização ligados ao conforto ambiental (ex. isolamentos e ventilação) e à durabilidade de materiais e elementos funcionais.
- O apoio técnico prestado pelo IHRU deve ser reforçado, em particular aos promotores tecnicamente menos equipados, apontando-se como linhas de intervenção:
  - (i) o apoio à condução do processo de promoção;
  - (ii) o acompanhamento do desenvolvimento de projectos;
  - (iii) a discussão técnica de propostas com promotores e projectistas;
  - (iv) e o apoio técnico ao desenvolvimento das obras.



**Figura 19: Pormenor do conjunto de 45 unidades residenciais para acamados e fogos T1 para idosos, na Portela, promovidos pela Câmara Municipal de Oeiras, arquitectos Cristina Veríssimo, Diogo Burnay e Patrícia Ribeiro, 2007.**

#### 4.4 OBJECTIVOS DE QUALIDADE A REFORÇAR NA HCC

- As condições de conforto ambiental proporcionadas pelas habitações, edifícios e vizinhança próxima devem constituir uma forte preocupação durante a fase de concepção, que não se limite apenas à satisfação dos regulamentos aplicáveis.

Considera-se que deve existir o maior cuidado na concepção geral e de pormenor com vista a assegurar adequadas condições de conforto visual e acústico, insolação, protecção contra ventos dominantes e conforto higratérmico.

- Deve existir o maior cuidado na concepção dos aspectos de pormenor da vizinhança, dos edifícios e das habitações com vista a garantir adequadas condições de *segurança* (segurança no uso, segurança viária e segurança pública e contra intrusões).
- A *capacidade* dos empreendimentos deve ser reforçada nos seus vários níveis físicos, nomeadamente: nos fogos deve ser reforçada a possibilidade de arrumação; nos edifícios deve ser incentivada a introdução de novos espaços comuns; nos espaços exteriores deve existir mobiliário urbano; na vizinhança devem existir espaços e equipamentos complementares da habitação (jogo, recreio, reunião) e deve ser reforçada a capacidade de estacionamento, mas sem se prejudicar a caracterização residencial (ex., estacionamentos periféricos, parques subterrâneos, zonas mistas).
- A *espaciosidade* dos empreendimentos deve continuar a ser controlada.

Ao nível do fogo e do edifício deve existir uma maior flexibilidade no controlo das áreas máximas com vista a possibilitar a realização de habitações mais espaçosas, em particular nos compartimentos de uso comum (sala e cozinha) e atendendo a dimensões mínimas funcionais.

Ao nível do exterior devem privilegiar-se soluções cuidadosamente densificadas, evitando-se quaisquer excessos de espaço público, bem como zonas públicas residuais, porque sem funções claramente definidas.

- As exigências de *privacidade* que traduzam necessidades reais de moradores devem ser satisfeitas, em particular na organização dos fogos e na relação dos fogos com o exterior.
- A *acessibilidade* constitui um requisito que deve continuar a ser melhorado, ponderando-se no futuro as necessidades específicas de todas as categorias de utentes, designadamente aqueles com maiores limitações de mobilidade e de autonomia.

A acessibilidade deverá, assim, ter um suporte físico estrategicamente distribuído por alguns fogos especialmente adequados para idosos e deficientes, enquanto ao nível da vizinhança há que privilegiar o incentivo e apoio ao peão, bem conjugado com, pelo menos, um mínimo de equipamentos de uso diário e com transportes públicos eficazes.



**Figura 20: Pormenor do conjunto de 72 fogos na Bouça, Porto, concluído através da iniciativa cooperativa habitacional, Cooperativa Águas Férreas, projecto dos arquitectos Siza Vieira e António Madureira, 2006.**

## 4.5 RENOVADOS OBJECTIVOS DE QUALIDADE NA HCC

- A qualidade na habitação deve ser encarada como muito mais do que uma adição de diversos atributos, devendo constituir uma preocupação global e contínua.
- A *adaptabilidade* deve constituir um objectivo a atingir em todas os níveis físicos da HCC. A cada vez maior diversidade de modos de vida e de usos habitacionais (ex., trabalho profissional) e o crescente desejo de individualização justifica o investimento em estratégias que assegurem a possibilidade de adaptação das habitações, através do desempenho alternativo, ou bem conjugado, de várias funções nos mesmos espaços domésticos e públicos.

No exterior residencial e no que se refere a esta matéria, é possível e desejável aliar o desenvolvimento do convívio às tão actuais práticas do recreio e do desporto.

- A *integração* dos empreendimentos deve constituir uma prioridade com vista a eliminar o estigma usualmente associado à promoção de "Habitação Social".

A integração deve ser assegurada através das seguintes estratégias: localização dos empreendimentos em terrenos vagos da estrutura urbana existente, promoção da qualidade da imagem pública dos edifícios e facilidade de acesso a pólos urbanos consolidados/equipados.

- A *apropriação* dos empreendimentos pelos moradores deve ser incentivada, designadamente, através:
  - (i) da participação dos futuros moradores no processo de concepção, de soluções domésticas acolhendo pontualmente alterações interiores;
  - (ii) da existência de elementos de identificação do edifício;
  - (iii) da existência de elementos de valor simbólico ou evocativo do fogo (ex., floreiras e peitoris "decoráveis") e do condomínio (escada atraente e cheia de luz natural);
  - (iv) e, sempre que possível, através do desenvolvimento de pequenos espaços exteriores privativos (ex., varandas e pátios murados) ou canteiros directamente ligados a fogos.
- A *convivialidade* deve ser incentivada, através do recurso a soluções edificadas densificadas compostas por bandas de edifícios unifamiliares e/ou de pequenos edifícios multifamiliares, criando espaços públicos urbanos positivamente caracterizados, contínuos, equipados e vitalizados, mas mantendo uma forte e alternativa ligação aos espaços domésticos e privatizados e, sempre que possível, a recintos públicos de vizinhança próxima, associados a núcleos restritos de fogos, dinamizadores do convívio local, e que estabeleçam a transição entre os espaços acima referidos.



**Figura 21: Pormenor do conjunto de 101 fogos na Ponte da Pedra, Matosinhos, promoção da União de Cooperativas NORBICETA, que foi Prémio SHE – Sustainable Housing in Europe, arquitecto António Carlos Coelho, 2006.**

- Na concepção do sistema de espaços públicos deve visar-se objectivamente o convívio local, por incentivo ao recreio de crianças e jovens, ao acompanhamento de crianças pequenas a parques infantis, à prática de actividades desportivas comuns e aos hábitos de estadia no exterior, em espaços bem situados relativamente às principais zonas de acessibilidade e caracterizados por prioridade pedonal.
- A *atractividade* da imagem urbana dos empreendimentos não deve ser secundarizada por outros objectivos. Referem-se como principais aspectos a ponderar: a sobriedade e dignidade da arquitectura urbana edificada, o equilíbrio de volumetrias e a integração de elementos bem conhecidos do vocabulário urbano corrente.
- A *durabilidade* dos edifícios e dos espaços exteriores residenciais deve ser considerada desde a fase de concepção, ponderando-se aspectos tais como: a dimensão total do conjunto, o equilíbrio entre tipo e dimensionamento do espaço público e respectivo número de utentes directos, os tipos de usos prováveis, as responsabilidades das diversas entidades na manutenção, os usos desejados pelos moradores e a respectiva capacidade financeira para suportar a manutenção.

#### **4.6 INOVAÇÕES NA PROMOÇÃO DE HCC**

- As inovações a introduzir nos novos empreendimentos de HCC devem resultar de uma análise cuidadosa das necessidades e aspirações dos seus potenciais moradores, inovando-se com um objectivo essencial de adequação aos habitantes e avaliando-se, posteriormente, as repercussões das alterações introduzidas.

Considera-se, ainda, que na habitação e designadamente na promoção de habitação de interesse social de realojamento e destinada a grupos socioculturais sensíveis e potencialmente de diálogo complexo, não se devem aceitar experiências arquitectónicas e tipológicas pouco fundamentadas e cujas influências na vivência diária e na apropriação pelos habitantes não sejam razoavelmente conhecidas; e esta condição é tanto mais crítica quanto menor for a articulação com os moradores e quanto mais frágeis, em termos sociais e económicos, sejam os grupos socioculturais envolvidos.

#### **4.7 INVESTIGAÇÃO, DIVULGAÇÃO E INTERCÂMBIO NA HCC**

- Devem ser desenvolvidos *estudos de investigação* sobre a qualidade da HCC, apontando-se como temas de interesse:
  - (i) a caracterização dos modos de vida de diferentes tipos de população;
  - (ii) a definição de programas de exigências aplicáveis à HCC;
  - (iii) a análise de soluções de sucesso, designadamente, em termos de satisfação residencial e integração urbana;

- (iv) a avaliação regular de amostras representativas do parque de habitação de interesse social, com um aprofundamento específico nas tipologias consideradas , em princípio, mais problemáticas;
  - (v) e a caracterização pormenorizada de diferentes tipologias e agrupamentos habitacionais, por exemplo, em aspectos de dinamização do convívio e da associação para efeitos de gestão corrente.
- Devem ser realizadas *acções de divulgação* periódicas dos estudos realizados sobre a habitação e a HCC, em particular.
  - Devem ser realizados *programas de intercâmbio* de experiências no domínio da HCC com países cuja realidade sociocultural seja próxima da portuguesa.
  - As RTHS devem ser revistas, considerando-se, designadamente, aspectos tais como:
    - (i) flexibilização de áreas e de tipologias de fogos e de edifícios;
    - (ii) consideração de novas formas de habitar;
    - (iii) consideração da introdução de HCC como elemento de vitalização urbana local;
    - (iv) definição de medidas de apoio técnico ao projecto e execução;
    - (v) consideração de acções de preparação e acompanhamento da ocupação pelos habitantes;
    - (vi) compatibilização com novos regulamentos;
    - (vii) e desenvolvimento das exigências relacionadas com o projecto urbano.

Lisboa, Laboratório Nacional de Engenharia Civil, Maio de 2011.

VISTO

AUTORIA

O Chefe do Núcleo de Arquitectura e Urbanismo



António Baptista Coelho



António Baptista Coelho

Arq.º, Investigador Principal com Habilitação

O Director do Departamento de Edifícios



Jorge M. Grandão Lopes

## BIBLIOGRAFIA

- ALEXANDRE, Christopher; ISHIKAWA, Sara; SILVERSTEIN, Murray [et al.] – *A pattern language*. Barcelona : Editorial Gustavo Gili, 1980. (Coleção Arquitectura Perspectivas).
- CABRITA, A. Reis – *Boa Habitação, do Conhecimento à Gestão da Qualidade*. Lisboa : LNEC, 1987. Programa de Investigação apresentado a concurso para Investigador Coordenador.
- CABRITA, A. Reis – *O Homem e a Casa. Definição individual e social da qualidade da habitação*. Lisboa : LNEC, 1995. 196 p. (Coleção Edifícios, CED 2). ISBN 978-972-49-1631-6.
- CABRITA, A. Reis; FREITAS, M. João; COELHO, A. Baptista; MENEZES, Marluçi; PEDRO, J. Branco – *Análise e Avaliação da Qualidade Habitacional. Sociedade e Território*. Porto : Edições Afrontamento. 25/26 (1998), p. 162-170.
- COELHO, A. Baptista (co-autor) – *Guia do Comprador de Habitação*. Pré-Publicação. Lisboa : Ed. Instituto Nacional de Defesa do Consumidor, 1991. 281 p.
- COELHO, A. Baptista; PEDRO, J. Branco – *1.ª Análise Retrospectiva do Parque Financiado pelo INH nos Anos de 1985/87. Estrutura Temática e Fichas de Trabalho da Análise Arquitectónica Residencial*. Lisboa : LNEC, 1995. (Nota Técnica n.º 1/95-NA).
- COELHO, A. Baptista; PEDRO, J. Branco – *1.ª Análise Retrospectiva do Parque Financiado pelo INH nos Anos de 1985/87. Análise Arquitectónica, Fichas de Resumos dos Empreendimentos e Elementos Gráficos dos Projectos*. Lisboa : LNEC, 1995. (Relatório n.º 195/95-NA).
- COELHO, A. Baptista; FREITAS, M. João; FARIA, M. Paulina; CABRITA, A. Reis; PEDRO, J. Branco; MENEZES, Marluçi; REIS, Susana; COELHO, A. Leça – *1.ª Análise Retrospectiva do Parque Financiado pelo INH nos anos de 1985/87*. Lisboa : LNEC, 1995. (Relatório n.º 347/95-NA).
- COELHO, A. Baptista; PEDRO, J. Branco – *Do bairro e da vizinhança à habitação. Tipologias e caracterização dos níveis físicos residenciais*. Lisboa : LNEC, 1998. 546 p. (Informação Técnica de Arquitectura, ITA 2). ISBN 972-49-1756-8.
- COELHO, A. Baptista; PEDRO, J. Branco; COELHO, A. Leça – *2.ª Análise retrospectiva do parque financiado pelo Instituto Nacional de Habitação nos anos de 1989-2005. Análise arquitectónica*. Lisboa : LNEC, 2011. (Relatório 115/2011 – NAU).
- COELHO, A. Baptista; CABRITA, A. Reis – *Espaços exteriores em novas áreas residenciais*. Lisboa : LNEC, 1999. 154 p. (Informação Técnica de Arquitectura, ITA 3). ISBN 972-49-1411-9.
- COELHO, A. Baptista – *Qualidade arquitectónica residencial. Rumos e factores de análise*. Lisboa : LNEC, 2000. 500 p. (Informação Técnica de Arquitectura, ITA 8). ISBN 972-49-1857-2.
- DESPACHO n.º 41/MES/85. “D.R. II Série”. 38 (85-02-14) 1520-(80)-1520-(100) [Recomendações Técnicas para Habitação Social].
- FERREIRA, Fonseca – *20 Anos de Cooperativismo Habitacional*. Comunicação apresentada no Fórum Nacional de Cooperativas de Habitação, CHASA, Alverca, 1997.

- LAMURE, Claude – *Adaptation du logement à la vie familiale*. Paris : Ed. Eyrolles, 1976. 237 p. (Collection I.C.I., Institut de la Construction Industrialisée). ASIN B0014KRHVA.
- MATEUS, Barreiros – *As Cooperativas de Habitação na Europa*. Comunicação apresentada no Fórum Nacional de Cooperativas de Habitação, CHASA, Alverca, 1997.
- ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS (ONU) – *Declaração de Istambul sobre Estabelecimentos Humanos e Agenda Habitat*. Conferência das Nações Unidas sobre Estabelecimentos Humanos – HABITAT II, Turquia, Istambul, 3 a 14 de Junho 1996.
- PEDRO, J. Branco – *Programa habitacional. Espaços e compartimentos*. Lisboa : LNEC, 1999. 270 p. (Informação Técnica de Arquitectura, ITA 4). ISBN 972-49-1811-4.
- PEDRO, J. Branco – *Programa habitacional. Habitação*. Lisboa : LNEC, 1999. 270 p. (Informação Técnica de Arquitectura, ITA 5). ISBN 972-49-1812-2.
- PEDRO, J. Branco – *Programa habitacional. Edifício*. Lisboa : LNEC, 1999. 226 p. (Informação Técnica de Arquitectura, ITA 6). ISBN 972-49-1813-0.
- PEDRO, J. Branco – *Programa habitacional. Vizinhança Próxima*. Lisboa : LNEC, 1999. 174 p. (Informação Técnica de Arquitectura, ITA 7). ISBN 972-49-1814-9.
- SOCZKA, Luís – *Espaço Urbano e Comportamentos Agressivos. Da Etologia à Psicologia Ambiental*. Lisboa : LNEC, 1984. 18 p. (Informação Técnica Informática, ITI 37).

