

Reabilitação integrada de bairros de interesse social: o Bairro Sá Carneiro em Marrazes Leiria (I)

## ***Infohabitar, Ano VII, n.º 345***

Reabilitação integrada de bairros de interesse social: o Bairro Sá Carneiro em Marrazes/Leiria (I)

artigo de António Baptista Coelho e Albertina Mateus



Fig. 01: pormenor do "novo" Bairro Sá Carneiro em Marrazes

# Introdução

No presente artigo faz-se uma apresentação geral da intervenção de reabilitação dos edifícios do Bairro Sá Carneiro, situado em Marrazes, próximo de Leiria. Este Bairro é composto por 26 edifícios com 208 fogos, a maioria deles pertencentes à NHC Social, uma IPSS ligada à Nova Habitação Cooperativa (NHC). Esta intervenção de reabilitação está já numa fase avançada de desenvolvimento e a ela voltaremos em próximos textos do Infohabitar.

O artigo estrutura-se em oito partes:

- (I) Ficha técnica da promoção/intervenção.
- (II) O Bairro Sá Carneiro em Marrazes: como era!
- (III) Faseamento geral da intervenção.
- (IV) O Bairro Sá Carneiro em Marrazes: algumas imagens do desenrolar da obra (ainda em desenvolvimento)
- (V) apresentação do Bairro Sá Carneiro - pela Dr.<sup>a</sup> Albertina Mateus;
- (VI) O Bairro Sá Carneiro em Marrazes: como está a ficar!
- (VII) Breve apresentação da intervenção do LNEC na monitorização do conforto ambiental doméstico.
- (VIII) Notas finais sobre a desejável discussão e divulgação desta intervenção.



Fig. 02: distribuição urbana do Bairro

## (I) Ficha técnica geral da intervenção

Entidade promotora da intervenção: NHC (Social), Instituição Particular de Solidariedade Social (IPSS), que foi criada pela cooperativa de habitação Nova Habitação Cooperativa.

Entidade financiadora da intervenção: Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU)

Caracterização breve das condições edificadas e construtivas preexistentes: edifícios todos semelhantes, realizados em 1984 pela ICESA, com 4 pisos e construídos através de um processo de estrutura de betão armado e painéis prefabricados e em alvenaria.

Características gerais da intervenção: reabilitação construtiva e térmica da envolvente dos edifícios, integrando aplicação de isolamento pelo exterior nas paredes exteriores, caixilharia de alumínio com vidros duplos nos vãos exteriores e aplicação de uma nova solução de cobertura, integrando elementos de isolamento térmico e de impermeabilização; foram ainda desenvolvidas melhorias nos espaços comuns dos edifícios e todo um conjunto extenso de intervenções específicas consideradas essenciais em termos de melhoria das condições de habitabilidade, segurança e durabilidade (construção, acabamento e instalações).

Projecto da intervenção: CPV - Controle e Prevenção de Riscos, S.A.

Entidade que executa a obra: Monterg Construções, S.A.

Faseamento previsto dos trabalhos de reabilitação (que está actualmente a ser cumprido com significativa eficácia): - 1.<sup>a</sup> Fase de trabalhos (Blocos 25 e 26), concluída no início de Março de 2011; 2.<sup>a</sup> Fase de trabalhos (Blocos 20 a 24), obra concluída no final de Março 2011; 3.<sup>a</sup> Fase de trabalhos (Blocos 13 a 16), conclusão no final de Abril de 2011; 4.<sup>a</sup> Fase de trabalhos (Blocos 7 a 12), conclusão prevista no final de Maio de 2011; 5.<sup>a</sup> e última fase de trabalhos (Blocos 1 a 6), conclusão prevista em Junho de 2011 (mês referido ao final do prazo para execução da empreitada).

## (II) O Bairro Sá Carneiro em Marrazes: como era!

Em seguida apresenta-se uma pequena galeria de imagens que pretende dar uma ideia geral das condições em que estavam os edifícios do Bairro.



Fig. 03



Fig. 04



Fig. 05



Fig. 06



Fig. 07



Fig. 08

### **(III) faseamento geral da intervenção de reabilitação integrada do Bairro Sá Carneiro em Marrazes**

Importa sublinhar e sintetizar, que se está a desenvolver no Bairro Sá Carneiro um processo de gestão integrada deste conjunto urbano e habitacional, que se caracterizou pelas seguintes fases operacionais:

- Uma primeira fase, em que se procurou acorrer aos mais urgentes problemas sociais e de patologia construtiva que caracterizavam o Bairro ao mesmo tempo que se colocava de pé uma gestão local efectiva com o objectivo de melhorar a qualidade de vida dos habitantes do Bairro e equilibrar financeiramente as respectivas rendas devidas e as despesas necessárias.
- Uma fase imediatamente anterior ao arranque das obras de reabilitação dos edifícios, fase na qual houve todo um diálogo operacional com os habitantes, preparando-os para as obras, que seriam realizadas com as habitações ocupadas.
- Uma fase de desenvolvimento das obras nos edifícios, na qual se revelou fundamental aprofundar o referido diálogo entre os habitantes e a NHC (Social), consolidando-se um sentido positivo de melhoria das condições de vida local, muitas vezes associado a um sentido de "nova vida" por parte de muitos agregados familiares nos seus espaços domésticos.

Naturalmente que se deseja e se irá procurar que o faseamento da intervenção prossiga, quer com a estabilização de um processo de gestão local e de proximidade tão efectivo como participado - numa perspectiva cujo êxito terá, sem dúvida, muito a ver com a matriz cooperativa da entidade promotora, a NHC Social -, quer com a possibilidade de uma intervenção estratégica em aspectos fundamentais de melhoria dos espaços públicos; uma possibilidade que está, ainda, no entanto numa fase de procura de essenciais apoios institucionais e financeiros.

**(IV) O Bairro Sá Carneiro em Marrazes: algumas imagens do desenrolar da obra (ainda em desenvolvimento)**



Fig. 09: a aplicação de uma das camadas que integram a solução de isolamento pelo exterior aplicada nos edifícios do Bairro.



Fig. 10: a obra



Fig. 11: a obra



Fig. 12: a nova caixilharia exterior (com vidros duplos) e o novo embasamento em azulejo, que protege o isolamento térmico exterior e proporciona parte da imagem renovada ao edificado

## **(IV) Apresentação do Bairro Sá Carneiro, pela Dr.<sup>a</sup> Albertina Mateus**

- O Bairro Sá Carneiro está situado na Freguesia de Marrazes - a mais populosa de todo o concelho de Leiria - numa zona privilegiada de expansão da própria cidade, zona verde, com acessos rodoviários facilitados e rodeada de infraestruturas de apoio diversificadas que dão qualidade de vida aos residentes pelas respostas que oferecem, também a nível de emprego, e pela facilidade de acesso aos serviços disponibilizados. São exemplos o Centro de Saúde, o Agrupamento de Escolas, a Junta de Freguesia ou até o Parque Desportivo que ladeia o Bairro.
- O Bairro Sá Carneiro é composto por 26 edifícios, com 8 fracções cada, o que dá um total de 208 fogos. Dos 26 blocos, só 3 (três) são propriedade integral da NHC (Social) - o 13, o 23 e o 25. Dos restantes, um está completamente alienado - o 18; e nos restantes a NHC (Social) divide a titularidade dos fogos com proprietários individuais (54 ao todo) e o Município de Leiria (9 fogos).
- Construídos em 1984, os 26 edifícios são compostos por 4 pisos (r/chão, 1.º, 2.º e 3.º andar), em betão armado e alvenaria de tijolo, cobertos a chapa de fibrocimento. As tipologias variam entre T2 e T3 (blocos 1 a 15); T2 (blocos 17, 18 e 19); e T3 e T4 (blocos 16, 20 a 26); Os projectos de arquitectura foram elaborados pela ICESA, Indústria de Construções e Empreendimentos, SARL.
- O Bairro Sá Carneiro, à semelhança de muitos outros construídos pelo Estado por esse País fora, destinou-se a realojar famílias de Portugueses que, por vias dos processos de independência agitados das ex-colónias decidiram vir para Portugal e aqui recomeçar as suas vidas. É, por vias disso, um bairro habitado maioritariamente por famílias vindas de Angola, apesar de, nos últimos anos, a população se ter vindo a diversificar por força das novas realidades (imigração e crise económica, essencialmente).
- O Bairro Sá Carneiro é um bairro Social. As famílias são alojadas tendo por base vários factores: a emergência social, a diversidade etária, étnica e cultural e a própria sustentabilidade económica do Bairro. As suas rendas são calculadas de acordo com os rendimentos do agregado familiar, do número de elementos e de outros factores previstos na lei (renda apoiada). Na actualidade, a renda média mensal ronda os € 60,00.

- Como referido atrás, os agregados familiares originais - ainda a maioria - proveio de Angola. Os filhos cresceram, constituíram novas famílias e saíram da casa dos pais. Daí que haja, nos dias de hoje, um número significativo de idosos no bairro, número esse que é compensado pelos muitos nascimentos verificados nos casais mais jovens. Os mais idosos, ou vivem sozinhos ou em companhia de netos, pelos quais são responsáveis. Ao todo, moram no Bairro mais de 800 pessoas (média de 4 elementos por fogo);
- O Bairro Sá Carneiro é, genericamente falando, um bairro de gente trabalhadora. Contudo, e à semelhança do que acontece em todos os bairros sociais, verifica-se a existência de um número significativo de famílias monoparentais, dependentes de ajudas estatais e com alguns problemas de dependências. Daí que exijam, da parte da NHC (Social), e em parceria com outras instituições que conosco actuam no Bairro, uma resposta adequada às necessidades das pessoas tendo em vista a escolarização, o emprego e a formação cívica das pessoas rumo à autonomia e à plena integração na comunidade.

## **(V) O Bairro Sá Carneiro em Marrazes: como está a ficar!**

Em seguida apresenta-se uma pequena galeria de imagens que pretende dar uma ideia geral das novas condições do Bairro, ao nível dos seus edifícios.



Fig. 13: a obra quase concluída em alguns edifícios



Fig. 14: a obra quase concluída em alguns edifícios



Fig. 15: a obra já concluída em alguns edifícios

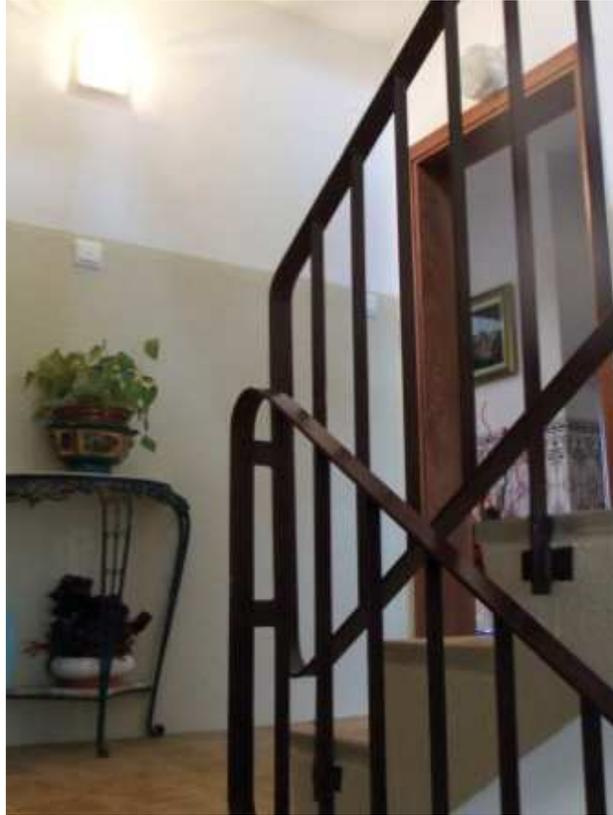


Fig. 16: a obra já concluída em alguns edifícios



Fig. 17: a obra já concluída em alguns edifícios



Fig. 18: a obra já concluída em alguns edifícios



Fig. 19: a obra já concluída em alguns edifícios

## **(VI) Breve apresentação da intervenção do LNEC na monitorização do conforto ambiental doméstico**

Aproveitando-se a realização desta intervenção de reabilitação profunda do

edificado do Bairro Sá Carneiro e Marrazes e na sequência de contactos informais realizados entre responsáveis da NHC (Social), do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) e do Laboratório nacional de Engenharia Civil (LNEC), foi considerado haver muito interesse na aplicação no Bairro de um estudo de avaliação das condições de conforto térmico em ambientes interiores de edifícios, considerando-se as situações de conforto ambiental nas habitações, antes e após a referida reabilitação.

Desenvolveu-se, assim, esta avaliação, por parte do LNEC, salientando-se que este estudo se integra no âmbito do Projecto de I&D financiado pela Fundação para a Ciência e Tecnologia (FCT) intitulado "Desenvolvimento de modelos de conforto térmico e visual sustentáveis" (Ref. PTDC/ECM/71914/2006).

O estudo do LNEC consistiu e consiste na medição e registo em contínuo das condições ambientes (temperatura e humidade relativa do ar) em várias habitações representativas de diversas localizações no Bairro e nos respectivos edifícios, durante um período de duas a três semanas. Pontualmente foram e serão ainda avaliadas as condições de conforto térmico através: da medição de vários parâmetros ambientais que influenciam a percepção de conforto térmico; e da aplicação de questionário aos utentes dos espaços estudados.

A equipa do LNEC integrou o Doutor Luís Matias e o Investigador Eng.º Pina dos Santos, que no LNEC coordena o sector responsável pelas áreas da sustentabilidade ambiental em edifícios; grupo de investigação este que está ligado ao workshop sobre estas temáticas que será realizado no LNEC no próximo dia 24 de Maio.

Prevê-se que este estudo tenha continuidade durante o próximo ano de modo a poderem ser retiradas conclusões tanto em termos de resultados no que se refere a conforto de Inverno, como de conforto de Verão. Estão, ainda, a ser consideradas possibilidades de monitorização de outros parâmetros de conforto ambiental.



Fig. 20: visita de investigadores do LNEC à obra, em Abril de 2011 - estava a decorrer a monitorização higrotérmica.

## **(VII) Notas finais sobre a desejável discussão e divulgação desta intervenção**

Considera-se ser muito importante desenvolver um processo sistemático de discussão deste tipo de intervenções de reabilitação de bairros e conjuntos de interesse social, que visam a resolução de problemas construtivos e de habitabilidade, enquanto também têm como objectivo a melhoria significativa das respectivas condições de conforto ambiental interior, com destaque para os aspectos higrotérmicos.

Considera-se também de grande interesse este tipo de discussão e divulgação visando-se a partilha de experiências positivas no sentido da identificação de soluções que cumpram os objectivos referidos no parágrafo anterior, e que

estejam associadas a um adequado custo/benefício e à garantia da sua eficácia ao longo de um período temporal significativo.



Fig. 21: Faz-se notar que os sinais de "nova vida" estão já presentes, um pouco por todo o lado, no Bairro Sá Carneiro, marcando as habitações integradas nos edifícios já reabilitados.

Finalmente, e ainda nesta perspectiva de partilha de experiências em termos de intervenções de reabilitação de bairros e conjuntos de interesse social, considera-se que será muito oportuno proporcionar um debate integrado sobre casos específicos, associando, entre outros aspectos: as matérias de gestão social e financeira (incluindo processos de actualização e gestão das rendas); a área construtiva e da execução (salientando, por exemplo, aspectos mais críticos ou inovadores); a área do projecto; e, eventualmente, e neste caso específico de Marrazes, a área da monitorização ambiental das soluções.

Aponta-se, ainda, que à data da elaboração deste artigo, há já indicações muito positivas sobre a vontade da Câmara Municipal de Leiria no sentido de poder vir a

cooperar no "fechar do círculo" da reabilitação do Bairro Sá Carneiro em Marrazes, e do arranque da sua nova imagem e vivência social e urbana, designadamente, através do apoio à regeneração dos respectivos espaços exteriores e públicos; matéria esta que, assim, poderá também integrar a referida sessão de divulgação técnica.



Fig. 22: Bairro Sá Carneiro em Marrazes, pormenor de duas fachadas: a "imagem antes e depois"



Fig. 23: uma perspectiva da nova imagem de conjunto que caracteriza o Bairro Sá Carneiro em Marrazes, e à qual terá, sem dúvida, grande interesse poder acrescentar uma intervenção estratégica e bem ponderada nos respectivos espaços públicos.

Considerando esse leque de objectivos de discussão e divulgação pretende-se realizar em Leiria, proximamente (muito provavelmente a meio do mês de Junho de 2011) uma visita e uma sessão técnicas "integradas" sobre a intervenção em curso em Marrazes - com apoios vários e desde já da Federação Nacional de Cooperativas de Habitação Económica (FENACHE), do Grupo Habitar e do NAU do LNEC, da NHC Social e da MONTERG, SA onde serão abordadas, de uma forma tematicamente concentrada no caso específico do Bairro Sá Carneiro em Marrazes, as áreas temáticas da gestão social e urbana e da actualização de rendas, das soluções técnicas construtivas de reabilitação, do processo de financiamento aplicado, dos resultados esperados/obtidos e dos eventuais problemas ainda presentes; e da possibilidade de se poder vir a replicar o processo que está aqui a ser desenvolvido.

Naturalmente será procurada a participação nesta dupla iniciativa de visita e sessão técnicas de divulgação e discussão: do IHRU - a entidade financiadora da obra e que se tem mostrado muito interessada nas soluções aí aplicadas; da Câmara Municipal de Leiria; e do grupo do LNEC que tem assegurado a monitorização higrotérmica da intervenção.

E desde já se sublinha que o Grupo Habitar pretende vir depois a "repetir" esta iniciativa "dupla" de visita e sessão de debate em outros casos de reabilitação de bairros e conjuntos de habitação de interesse social portugueses.

**Infohabitar a Revista do Grupo Habitar**

**Editor: António Baptista Coelho**

**Edição de José Baptista Coelho**

**Lisboa, Encarnação - Olivais Norte**

**Infohabitar, Ano VII, n.º 345, 8 de Maio de 2011**

Etiquetas: [Albertina Mateus](#), [antónio baptista coelho](#), [IHRU](#), [Leiria](#), [marrazes](#), [monterg](#), [NHC](#), [NHC social](#), [reabilitação](#), [reabilitação de bairros sociais](#), [reabilitação urbana e habitacional](#)