

## ***Infohabitar, Ano VIII, n.º 380***

### **Para uma renovada Habitação de Interesse Social: mais útil e adequada aos seus habitantes e à sua cidade**

***António Baptista Coelho***

Não se fará aqui qualquer síntese, ainda que apenas genérica e temática, dos objectivos que foram visados no âmbito da promoção de habitação de interesse social ao longo dos anos, este será um tema que poderá ser abordado em outros artigos e que exige, naturalmente, um cuidado e referenciado enquadramento.

A ideia é fazer, em seguida, um apontamento razoavelmente informal, embora naturalmente ponderado, da razão de ser dessa promoção nos dias de hoje, e dos caminhos preferenciais que uma tal renovada promoção de habitação de interesse social parece dever seguir.

A questão do enquadramento global destas ideias não será especificamente visado, julgando-se, no entanto, que da leitura dos parágrafos seguintes poderá resultar o esboço de um tal sentido unitário.



Fig. 01: Conjunto de 91 fogos na Travessa do Sargento Abílio, Calhariz de Benfica, promoção da Câmara Municipal de Lisboa, arquitecto Paulo Tormenta Pinto, 2001.

No entanto, antes de se apontarem essas ideias, importa ter bem presente que, a habitação é ainda uma necessidade humana e social extremamente sensível e considerada como pouco satisfeita por uma grande parte da população portuguesa – e a esta ampla matéria voltaremos em outros artigos.

Importa, portanto, ter bem presente que há, hoje em dia:

- um aumento significativo e, por vezes, com carácter de urgência, das necessidades habitacionais por parte de pessoas e famílias com recursos financeiros extremamente reduzidos, o que coloca directamente a questão da disponibilização de soluções habitacionais muito “racionalizadas” em termos de custo-benefício e eventualmente privilegiando um apoio habitacional mais direccionado para os períodos temporais em que as pessoas vivem uma situação mais crítica;
- uma diversificação das necessidades e exigências habitacionais muito distinta dos “formatos” familiares e modos de vida que marcaram o século XX – matéria à qual voltaremos em breve no Infohabitar;
- uma ideia crescente de que apoiar em termos de habitação não pode ser apenas apoiar em termos de um dado espaço doméstico privado, matéria que também ela nos levaria muito longe;
- e que vivemos, hoje em dia, simultaneamente, com este problema de carência habitacional um outro de carência de vitalidade e de qualidade urbana em muitos centros e periferias – o que coloca questão central, à qual voltaremos, especificamente, nesta revista, de se dever pensar numa “cidade de interesse social” para além de se considerarem as intervenções de “habitação de interesse social”, e de se poder e dever pensar no papel cidadão activo que deve ser cumprido por cada nova intervenção de Habitação de Interesse Social (HIS), seja em termos de nova construção seja na vertente de reabilitação urbana e habitacional.

Considerando-se o que acabou de ser sinteticamente apontado, e antes de se referirem as tais ideias gerais sobre os caminhos preferenciais de uma nova habitação de interesse social, importa sublinhar que não se perfilha, naturalmente, a ideia de que basta proporcionar um melhor/bom habitar para que as pessoas vivam melhor o seu dia-a-dia e adquiram, eventualmente, uma maior estima por uma vida urbana mais integrada animada.

Mas acredita-se, cada vez mais, que a qualidade global dos respectivos quadros paisagísticos, urbanos e habitacionais tem uma clara e efectiva influência positiva nessa melhor vivência residencial e cidadina, e que para se poderem tirar conclusões adequadas sobre estas matérias há que actuar realmente, não bastando criar complexos e sensíveis quadros sociais e organizacionais, e para actuar adequadamente é sempre essencial aplicar uma adequada qualidade arquitectónica e construtiva; podendo mesmo sublinhar-se que a ausência desta qualidade é, quase sempre, factor de insucesso em termos operacionais.

Tendo-se presente o que acabou de ser apontado podemos considerar e sublinhar que, actualmente em Portugal, importa privilegiar alguns caminhos preferenciais em termos de uma renovada promoção de habitação de interesse

social, mais adequada ao nosso contexto sociocultural, urbano e económico.

Uma primeira matéria a considerar de forma efectiva e “obrigatória” refere-se ao desenvolvimento de uma adequação social efectiva no projecto e obra de intervenções de Habitação de Interesse Social (HIS).

Visam-se soluções urbanas e domésticas pormenorizadas que possam participar como elemento com sinal positivo na melhoria dos percursos de vida dos respectivos habitantes, matérias que têm relações directas com as soluções escolhidas em termos de tipos de edifícios, seus espaços e equipamentos comuns e de eventual existência de espaços privados exteriores.



Fig. 02: Pormenor do conjunto de 129 habitações da cooperativa Nova Ramalde, no Porto, Boa Vista, Aldoar, arquitecto Manuel Correia Fernandes, 1992.

Uma outra matéria a investir quando da promoção de HIS, segunda, refere-se ao papel urbano dinamizador que deve ser cumprido por todas as promoções de HIS.

Uma dinamização assegurada, quer em termos da escolha adequada do local de implantação, considerando as respectivas acessibilidades, quer considerando o equilíbrio por introdução de números reduzidos de habitações em cada sítio, quer tendo em conta uma parceria activa em termos de introdução de equipamentos locais ou urbanos em falta, designadamente, associados à dinamização do tecido económico local e sua influência na respectiva envolvente urbana.

E conseqüentemente aqui poderíamos falar, de uma adequada integração de HIS, num estimulante quadro de uma Cidade de Interesse Social – matéria que aqui é apenas lançada, até porque tal como toda a habitação deve ser de

interesse social, assim também qualquer cidade o deveria ser; mas não o é! Como bem sabemos.

Mais uma matéria que importa sublinhar e clarificar – e já o fizemos neste artigo –, é a vital necessidade de só de fazer uma arquitectura urbana qualificada, e então em termos de HIS esta exigência é verdadeiramente crucial.

E uma arquitectura urbana qualificada é aquela: cuja concepção é marcada pela dignidade e sobriedade sem quaisquer conotações de imagens associáveis a habitação com carácter “assistencial”; que está paisagisticamente bem integrada e que é mesmo valorizadora do seu sítio de implantação; que sempre que possível está associada ao desenvolvimento de espaços públicos estimulantes, bem acabados e duráveis/fáceis de manter; que é positivamente apropriável pelos respectivos habitantes e adaptável a diversas formas de habitar; e que se caracteriza pelo adequado controlo dimensional e de acabamento dos espaços habitacionais.

Uma outra matéria a privilegiar, obrigatoriamente, quando da promoção de HIS refere-se ao desenvolvimento de uma construção adequada, matéria esta que se pode decompor nas seguintes condições que se devem verificar em todos os casos de promoção de HIS: economia e racionalidade na construção; soluções simples e materiais duráveis e fáceis de manter; soluções tecnologicamente adequadas, em termos de garantia de uma excelente realização da obra e de uma adequada resistência ao uso normal e a eventuais acções de vandalismo; sustentabilidade económica global e local/regional, sendo intervenções positivas para o tecido económico local; sustentabilidade ambiental (devidamente ponderada). Desta forma contribui-se para a dignificação pessoal dos habitantes e para o papel social da própria intervenção.



Fig. 03: Pormenor do Bairro da Floresta, em Sines, que integra 124 fogos, promoção da Edifer – Construções Pires Coelho & Fernandes em cooperação com a Câmara Municipal de Sines, arquitetos Rui Guerreiro e Fernando Raimundo, e arquitecta paisagista Sofia Pimenta, 2004.

E uma última matéria a considerar e cumprir refere-se ao equilíbrio financeiro e à adequada gestão local da intervenção.

Uma condição que se cumpre quando se asseguram: a sustentabilidade financeira da operação – em termos de controlo do investimento (controlo com múltiplos factores entre os quais os dimensionais) e da respectiva amortização; o equilíbrio entre o investimento inicial, os custos de “exploração”, as condições de amortização mensal dessas despesas e os ganhos na valorização crescente do respectivo património (bem distintos do que poderiam ser os prejuízos de uma sua eventual desvalorização); o papel da operação como intervenção económica, social e localmente dinamizadora; e as condições de garantia de um acompanhamento social e em termos de gestão local com continuidade, eficácia e devidamente sustentada em termos humanos, técnicos e financeiros, capaz de apoiar activamente na resolução integrada dos problemas que surjam e, essencialmente, na (re)construção de uma vida local agradável e estimulante.

Para concluir, salienta-se que as intervenções de HIS aqui consideradas podem ser novas e, relativamente, autonomizadas, ou novas e imbricadas em meio urbano preexistente, ou ainda associadas a acções de reabilitação e conversão urbana e habitacional, mantendo-se, em qualquer uma das situações, os referidos e fundamentais objectivos aqui apontados.

**Infohabitar a Revista do Grupo Habitar**  
**Editor: António Baptista Coelho**  
**Edição de José Baptista Coelho**  
**Lisboa, Encarnação – Olivais Norte**  
**Infohabitar n.º 380, 5 de Fevereiro de 2012**

Etiquetas: [antónio baptista coelho](#), [Habitação de interesse social](#), [habitação social](#), [habitação social em Portugal](#), [nova habitação social](#)