

Habitação, Cidade e Território de Interesse Social (ii): Vinte aspectos importantes associados a uma necessária redensificação urbana

António Baptista Coelho

Neste sentido realizou-se, no texto seguinte, o exercício de se procurar identificar aspectos específicos que justificam o recurso a essa ideia de redensificação, matérias que, tal como se verá, têm corpo/autonomia próprios, seja em termos de potenciais específicos a explorar quando se intervém no espaço urbano, seja em termos de justificações particulares que explicam e baseiam essas intervenções.

Não se procurou ser exaustivo, nem se atendeu a uma arrumação esmerada dos diversos aspectos identificados e que foram crescendo até ao, sempre significativo, número "vinte". As ideias foram dando origem a outras ideias e os respectivos textos de síntese foram sendo compostos ao longo de alguns dias, considerando-se que, futuramente, esta listagem poderá ser desenvolvida, reformulada e recomendada/aprofundada em determinadas matérias, que, elas próprias, poderão dar origem a textos específicos e ilustrados.

E assim se comenta que o, actualmente importante e discutido, caminho de uma cuidadosa e localizada redensificação urbana pode e deve ser aliado/combinado com:

- (i) **O aproveitamento de infraestruturas e equipamentos locais**, proporcionando novas ou renovadas habitações e novos ou renovados espaços de habitar em zonas já adequadamente servidas pela totalidade ou grande parte das condições habitacionais e urbanas básicas e mais desejáveis.
- (ii) **O preenchimento/colmatação de espaços anteriormente vagos e/ou mal aproveitados** estrategicamente localizados, seja em termos de adequação às funções a implantar, seja considerando as carências funcionais localmente registadas – entre as quais se salientam os aspectos de descontinuidade de ligações e acessibilidades.



(fig. 01)

(iii) **A recomposição social de partes da cidade**, introduzindo-se grupos socioculturais e etários em falta no local e disponibilizando-se condições habitacionais para grupos socioculturais e etários habitacionalmente carenciados; uma matéria que iremos aprofundar em próximos textos.

(iv) **A diversificação estratégica e funcional de partes da cidade**, moderando funções localmente em excesso e introduzindo-se ou reforçando-se aquelas em falta, considerando-se, como referência, um quadro cidadão variado e rico.

(v) **A concentração expressiva de adequadas condições habitacionais** de modo a que se possa, conseqüentemente, libertar espaço "livre" em sítios urbanos estratégicos e dedicados, designadamente, a jardins e a um verde urbano introduzido com adequada continuidade e densidade; na prática será densificar para desdensificar, estratégica e localmente.

(vi) **A concentração de condições habitacionais em sítios citadinos estratégicos** e vitalizadores da continuidade urbana e de uma intensidade urbana eficaz e geradora de animação; trata-se, de certa forma, de "injectar" dinâmica urbana em "pontos" específicos da cidade e com uma adequada concentração/potência.

(vii) **O possibilitar e apoiar a reconversão tipológica habitacional:** de grandes fogos com muitos compartimentos, para pequenos fogos com compartimentos espaçosos; e de edifícios, sistematicamente, sem espaços e equipamentos comuns ou colectivos ou de uso partilhado, para uma ampla diversidade de soluções tipológicas edificadas, entre as quais edifícios com uma importante componente de serviços comuns e/ou de uso urbano partilhado. Uma condição que, na prática, poderá ajudar a responder às novas ou renovadas formas de habitar; e matéria a que iremos voltar em breve.

(viii) **O desenvolvimento de uma concentração de actividades múltipla e diversificada**, incluindo habitações de tipos muito diversos, condições de trabalho profissional em casa, equipamentos de vizinhança conviviais e de apoio social e adequadas condições de acessibilidade urbana e a equipamentos com valências alargadas.

(ix) **A aliança entre a prevista concentração e dinamização de actividades e um uso mais intenso e prolongado dos respectivos espaços públicos** e/ou de zonas exteriores preexistentes e muito próximas e bem ligadas; caso contrário talvez nem se atinja um dos principais objectivos da intervenção, que é vitalizar expressivamente a respectiva zona urbana.

(x) **A combinação entre a prevista concentração e dinamização de actividades públicas ou com expressão pública e o desenvolvimento de um espaço público ou de uso público humanizado** em termos de funções suportadas, condições de conforto ambiental no exterior, e aspectos formais, tendo-se em conta designadamente a estadia no exterior em adequadas condições de conforto dos habitantes mais sensíveis; caso contrário a prevista densificação irá, provavelmente, provocar problemas bem graves, por exemplo, de intensificação do tráfego de veículos e de incómodos dos mais variados tipos (ex., ruído, falta de insolação, etc.). Matéria que importa desenvolver.



Fig. 02

(xi) **A recomposição, ou a reorganização urbana**, do que está mal composto e desorganizado, seja em termos de elementos de composição incompletos e inadequados, seja considerando aspectos de integração; matérias estas que têm a ver, globalmente, com uma nova e essencial preocupação de integração social, funcional e formal, que tem e deverá ter aplicabilidade generalizada.

(xii) **Uma intervenção selectiva e local em termos de rentabilização da intervenção**, gerando-se mais-valias em termos de novo solo urbanizável e/ou de novas e/ou renovadas e/ou reconvertidas unidades habitacionais e de equipamentos e serviços.

(xiii) **O reprojecto, a reconcepção e a requalificação de parcelas urbanas e de paisagem** anteriormente marcadas pela má qualidade arquitectónica, paisagística e ambiental; e esta possibilidade tem enorme campo de actuação no nosso País.

(xiv) **O repensar o espaço urbano e a paisagem numa nova perspectiva arquitectónica**, marcada pela qualidade elevada e pela pormenorização cuidada; matérias estas que, até agora, são excepção a uma regra geral de relativa pobreza conceptual.

(xv) **O ajudar a anular e a apagar elementos urbanos e paisagísticos sem qualquer razão de ser** e que se referem a presenças indesejadas numa cidade e numa paisagem habitadas, que devem ser marcadas, pelo menos, por um nível de qualidade formal/funcional mínimo.



Fig. 03

(xvi) **A estruturação de uma gestão mais eficaz** em termos de integração de actividades, e de acção de proximidade e em continuidade; isto porque há relações directas e indirectas claras entre estruturação formal/funcional e capacidade de gestão urbana. Afinal, um dado reordenamento pode e deve ter em conta a melhoria da gestão local.

(xvii) **O desenvolvimento de mais adequadas condições de segurança pública urbana**, considerando-se o melhor apoio em termos de definição de condições físicas, funcionais, sociais, de gestão e de policiamento de proximidade; isto porque há relações directas e indirectas claras entre estruturação formal/funcional e as referidas condições de segurança. Afinal, um dado reordenamento pode e deve ter em conta a melhoria das respectivas condições de segurança pública passiva, por disponibilização de quadros urbanos inibidores de acções violentas, banditismo e vandalismo, e de apoio a intervenções de emergência.

(xviii) **A melhoria de zonas urbanas ambiental, social e fisicamente degradadas**, numa perspectiva de anulação dos respectivos malefícios e de aproveitamento das respectivas potencialidades ao serviço local e da própria cidade.

(xix) **A aposta em operações com elevado capital/potencial de êxito**, seja próprio, seja em termos de alavancagem das respectivas zonas de integração; o que exige uma escolha apurada de localizações, conteúdos sociais e funcionais e perfis de oferta em termos de quadros de habitar.

(xx) **O desenvolvimento de uma operação realizada num máximo de consonância com quem já habita/vive o local** de intervenção e a sua vizinhança próxima.



Fig. 04

Termina-se este artigo com a dupla noção de podermos vir ainda a encontrar outros aspectos que importa ter em conta quando se avança em termos de redensificação urbana, e que iremos procurar identificar e anexar em próximos textos sobre esta matéria. E é, julga-se, de grande interesse o podermos agregar tantos objectivos parcelares, mas eles próprios autonomamente importantes, quando se considera a urgência de uma cuidadosa e estratégica redensificação das nossas zonas urbanas.

Infohabitar a Revista do Grupo Habitar
Editor: António Baptista Coelho
Edição de José Baptista Coelho
Lisboa, Encarnação – Olivais Norte
Infohabitar n.º 382, 19 de Fevereiro de 2012

Etiquetas: [antónio baptista coelho](#), [cidade densa](#), [densificação](#), [densificação urbana](#), [habitação e densificação](#), [Regeneração Urbana](#), [urbanismo](#)