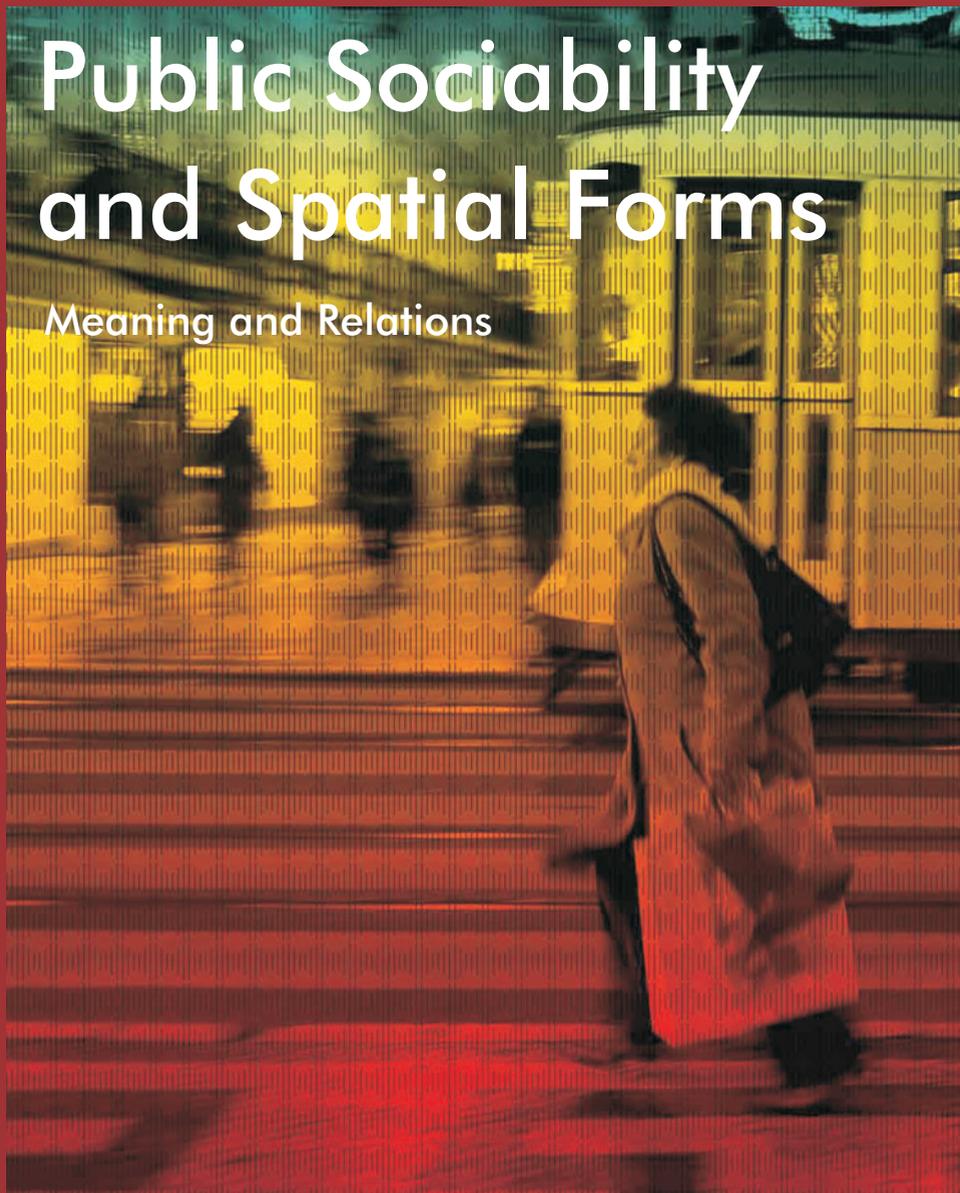


Graça Índias Cordeiro, Sofia Santos
e Renato Carmo
(editors)

SICYUrb • vol. VII

Public Sociability and Spatial Forms

Meaning and Relations



SICYurb • Proceedings of the Second International Conference of Young Urban Researchers, vol. VII

Public Sociability and Spatial Forms Meanings and Relations

SICYurb • Proceedings of the Second International Conference of Young Urban Researchers

- Vol I *Mobility and Urban Flows. From Transnational Movements to Virtual Flows*
(organizado por Rita d'Ávila Cachado e Joana Azevedo)
- Vol II *Urban Culture in Action. Politics, Practices and Lifestyles*
(organizado por Lígia Ferro, Otávio Raposo e Pedro Abrantes)
- Vol III *Making the City Work. Agency in a Changing World*
(organizado por Gonçalo Gonçalves e Bruno Monteiro)
- Vol. IV *City in Movement. Activism, Social Participation and Urban Reinventions*
(organizado por Inês Pereira, Nuno Nunes e Ioana Florea)
- Vol V *Recomposing the Urban Fabric. Centralities and Peripheries Revisited*
(organizado por João Pedro S. Nunes e Pedro Costa)
- Vol VI *Building and Living the Urban Space. Housing, Tourism and Segregation*
(organizado por Patrícia Pereira e João Martins)
- Vol VII *Public Sociability and Spatial Forms. Meanings and Relations*
(organizado por Graça Indias Cordeiro, Renato Carmo e Sofia Santos)

Graça Índias Cordeiro, Sofia Santos e Renato Carmo (eds.)

SICYurb • Proceedings of the Second International Conference of Young Urban Researchers, vol. VII

Public Sociability and Spatial Forms

Meanings and Relations

Ana Veronica Neves
Antonin Margier
Camille Benigni
Dan Rodrigues Levy
Elisangela Alves de Araújo
Joana Ferreira
Juliana Pedreschi Rodrigues
Marcele Trigueiro Morais
Maria João Oliveira
Miguel Silva Graça
Miguel Vasconcelos Magalhães
Olivia von der Weid
Pedro Marques Alves
Pedro Porfírio Guimarães
Reinaldo Tadeu Boscolo Pacheco
Teresa Madeira da Silva
Vitor Sorano Pereira

Lisboa, 2013

© Graça Índias Cordeiro, Sofia Santos e Renato Carmo (eds.), 2013

Graça Índias Cordeiro, Sofia Santos e Renato Carmo (eds.)
Public Sociability and Spatial Forms. Meanings and Relations

Primeira edição: novembro de 2013

ISBN: 978-989-732-152-8

em repositório ISCTE-IUL: <http://hdl.handle.net/10071/4307>

Composição (em caracteres Palatino, corpo 10)

Conceção gráfica e composição: Lina Cardoso

Capa: Lina Cardoso

Imagem da capa: Daniel Moreira

Reservados todos os direitos para a língua portuguesa,
de acordo com a legislação em vigor, por Graça Índias Cordeiro, Sofia Santos
e Renato Carmo

Contactos:

ISCTE, Instituto Universitário de Lisboa, Av. Das Forças Armadas, 1649-026 Lisboa

Tel.: +351 217903000 • Fax: +351 217964710

E-mail: geral@iscte.pt

Página: <http://www.iscte-iul.pt/home.aspx>

Índice

	Introdução	1
	<i>Graça Índias Cordeiro e Sofia Santos</i>	
1	Organização do espaço em edifícios de habitação social	3
	<i>Teresa Madeira da Silva, Pedro Marques Alves, Miguel Vasconcelos Magalhães e Maria João Oliveira</i>	
2	La pacification de la ville	21
	<i>Marcele Trigueiro de Araújo Morais</i>	
3	A resistência do centro das cidades	39
	<i>Pedro Porfírio Guimarães</i>	
4	A cidade e a universidade pública	47
	<i>Juliana Pedreschi Rodrigues, Reinaldo Tadeu Boscolo Pacheco e Elisângela Alves de Araújo</i>	
5	Tissus urbains	57
	<i>Benigni Camille</i>	
6	A demolição na evolução da cidade	73
	<i>Joana Ferreira</i>	
7	Inclusão e exclusão	91
	<i>Vitor Sorano Pereira</i>	
8	A Vila Olímpia e as novas formas de sociabilidade urbana	111
	<i>Dan Rodrigues Levy</i>	

9	Shopping (&) Center	127
	<i>Miguel Silva Graça</i>	
10	O comportamento e o espaço construído	155
	<i>Ana Verónica Neves</i>	
11	A cidade imaginada	163
	<i>Olivia von der Weid</i>	
12	Les dynamiques socio-spatiales de l'exclusion dans les espaces publics	183
	<i>Antonin Margier</i>	

Organização do espaço em edifícios de habitação social Conflitualidade e insegurança urbana

Teresa Madeira da Silva

Instituto Universitário de Lisboa (ISCTE-IUL), DINÂMIA-CET (teresa.madeira@iscte.pt)

Pedro Marques Alves

Instituto Universitário de Lisboa (ISCTE-IUL) (p.marques.alves@gmail.com)

Miguel Vasconcelos Magalhães

Instituto Universitário de Lisboa (ISCTE-IUL) (miguel.v.magalhaes@gmail.com)

Maria João Oliveira

Instituto Universitário de Lisboa (ISCTE-IUL) (mjoaomoliveira@gmail.com)

Resumo

Esta comunicação decorre de um estudo de avaliação e diagnóstico das necessidades de intervenção em dois bairros sociais (a “Zona J” e a “Pantera Cor-de-rosa”), situados em Marvila (Chelas), na cidade de Lisboa, realizado por uma equipa do ISCTE — Instituto Universitário de Lisboa, para o IHRU (Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana). Projectados e construídos nas décadas de 70 e 80 do século XX, reconhecem-se nestes bairros problemas de conflitualidade, gestão e governabilidade, assim como um avançado estado de degradação e deterioração do património edificado e do espaço público.

Actualmente, o problema da habitação em Portugal já não trata de uma questão quantitativa mas sim qualitativa. O défice habitacional, sentido na época em que foram projectados e construídos estes conjuntos urbanos, tem vindo a deixar de estar no centro do debate. Por outro lado, decorridos cerca de 30 a 40 anos desde a sua construção, apresentam um considerável nível de deterioração, fruto de vandalizações constantes e, sobretudo, da ausência de manutenção do próprio edificado, evidenciando indícios de inadequabilidade à população que neles reside.

Pretende-se com esta comunicação aprofundar o debate sobre de que modo a organização do espaço construído e do espaço urbano pode potenciar, e/ou prevenir, atitudes de negligência, conflitualidade ou mesmo criminalidade principalmente em contextos sociais mais desfavorecidos. Pretende-se igualmente apresentar propostas concretas de organização espacial para os conjuntos urbanos estudados. Tratando-se de bairros de habitação social, a população residente é constituída maioritariamente por indivíduos com baixos recursos, famílias numerosas, idosos e desempregados, agravando-se o potencial de criminalidade e insegurança.

Questionámos, na investigação realizada, o facto de a tipologia urbana (neste caso — edifícios de grande porte, organizados em galeria) ter reflexos na forma como os seus habitantes vivem e usufruem o bairro. O facto de não existir uma hierarquia definida entre espaços públicos, semi-públicos e privados, assim como a indefinição da ligação entre estes, conduz à existência de espaços anónimos ou impessoais, cuja utilização e apropriação é pouco clara dificultando uma apropriação adequada e a possibilidade de vigilância por parte da população residente ou visitante.

Procurámos igualmente responder a um conjunto de questões que, tendo sido levantadas com o aprofundar do estudo, nos parecem pertinentes e actuais, dado o número de bairros com características semelhantes existentes em Portugal.

Quais as soluções tipológicas e construtivas contemporâneas que respondem aos desejos dos moradores e, ao mesmo tempo, respondem às actuais normas e regulamentos da edificação? Quais as soluções tipológicas e construtivas contemporâneas que respondem às necessidades reais de quem lá habita e que, simultaneamente, ressalvam os pressupostos de qualidade inequívoca do projecto original? O que é que existe para conservar, reforçar ou eliminar? Qual o conjunto de exemplos e boas práticas que deveriam pautar o património construído de habitação social colectiva, ou a sua reabilitação?

Foi a algumas destas questões que procurámos dar resposta através de propostas concretas de reorganização espacial, a partir do edificado e dos espaços urbanos existentes.

Enquadramento

Os dois conjuntos urbanos que estão na base da investigação desenvolvida situam-se no bairro do Condado e no bairro dos Lóios, na zona oriental da cidade de Lisboa, na freguesia de Marvila. Apelidados de “Zona J” e “Pantera Cor-de-Rosa”, respectivamente, foram construídos após a revolução de Abril de 1974 com o intuito de alojar principalmente retornados das ex-colónias e população que vivia em barracas nestas e noutras zonas da cidade. A construção da maioria destes bairros correspondeu à resposta necessária a um problema *quantitativo*: o défice de habitação.

Decorridos cerca de 30 a 40 anos desde a sua construção, os conjuntos urbanos em estudo apresentam consideráveis níveis de deterioração, demonstrando indícios de inadequabilidade e proporcionando uma fraca qualidade de vida urbana. Por outro lado, correspondem a uma importante percentagem do parque habitacional (entenda-se de habitação social) da cidade de Lisboa. Nesta perspectiva, revela-se primordial a necessidade de responder à questão qualitativa com que estes bairros agora se deparam e a que deixaram de conseguir dar resposta.

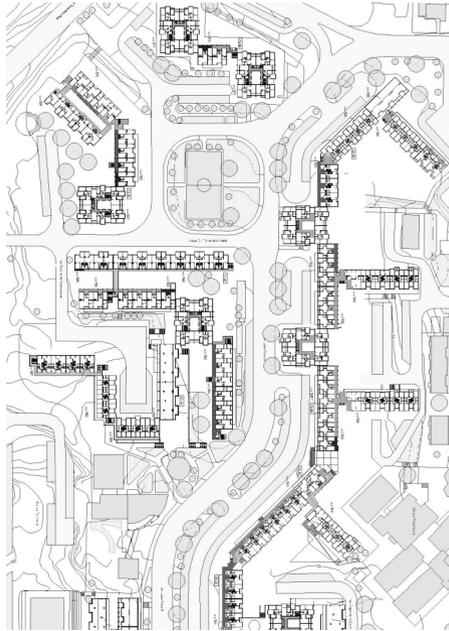


Figura 1.1 Bairro do Condado

Sendo bairros consideravelmente mediatizados, e cujas condições estariam em parte divulgadas, não deixamos de ser surpreendidos pela dimensão dos problemas com que somos confrontados logo a partir das primeiras visitas.

A primeira impressão é de que, embora recentes (edificados na década de 1970 e de 1980), encontram-se num avançado estado de degradação construtiva, aspecto que forçosamente contribui directamente para a degradação da qualidade de vida dos seus habitantes.

Em todos os conjuntos, desde o desenho do território à forma dos edifícios, verificamos princípios de organização espacial aparentemente pouco flexíveis na adaptação à população que neles habita e à evolução das suas necessidades.

Assim, a realidade construída traduz-se numa deficiente adaptação aos modos de vida actuais e às necessidades físicas e simbólicas dos residentes, concluindo-se que não constitui a resposta social, ambiental e urbana pretendida ou adequada.

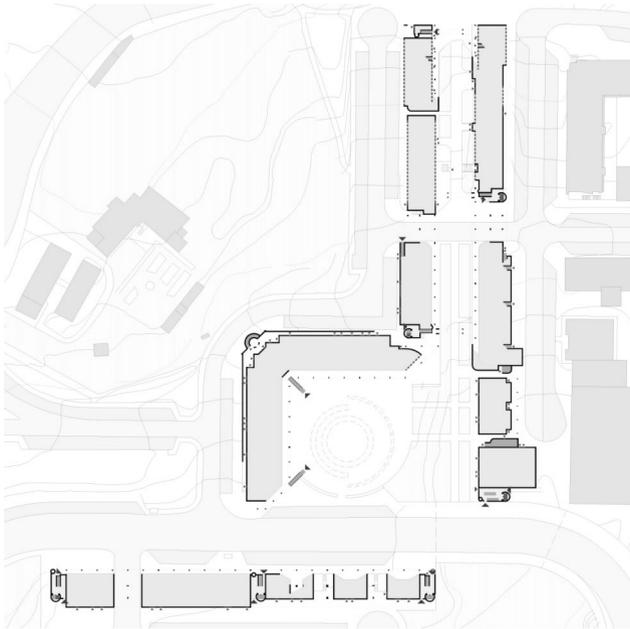


Figura 1.2 Bairro dos Lóios

Questões chave

Colocaram-se um conjunto de questões-chave que serviram de orientação à realização do estudo diagnóstico.

A primeira questão tem a ver com a *atractividade*: o objecto de estudo localiza-se numa área urbana cujo nome vem acompanhado de conotações negativas, como “cidade dos excluídos, pessoas de residência atribuída / habitação social, cidade mal servida”¹ – cidade deslocada da urbanidade.² Esta conotação negativa, apesar da promoção contrária por parte dos agentes locais e dos promotores, é uma questão fulcral, não apenas por se constituir retrato da qualidade da vida urbana, mas também, por se constituir entrave à capacidade de atrair classes mais favorecidas (e correspondente valorização imobiliária na relação oferta/procura).

1 Scher; François, *Novos Princípios do Urbanismo. Seguidos de Novos Compromisso Urbanos. Um Léxico*. Lisboa, Livros Horizonte, p. 173, 2010.

2 Ferrão, João, “Intervir na cidade: complexidade, visão e rumo”, in Portas, Nuno; Domingues, Álvaro; Cabral, João, *Políticas Urbanas. Tendências, Estratégias e Oportunidades*, Lisboa, Fundação Calouste Gulbenkian, p. 219-225, 2003.

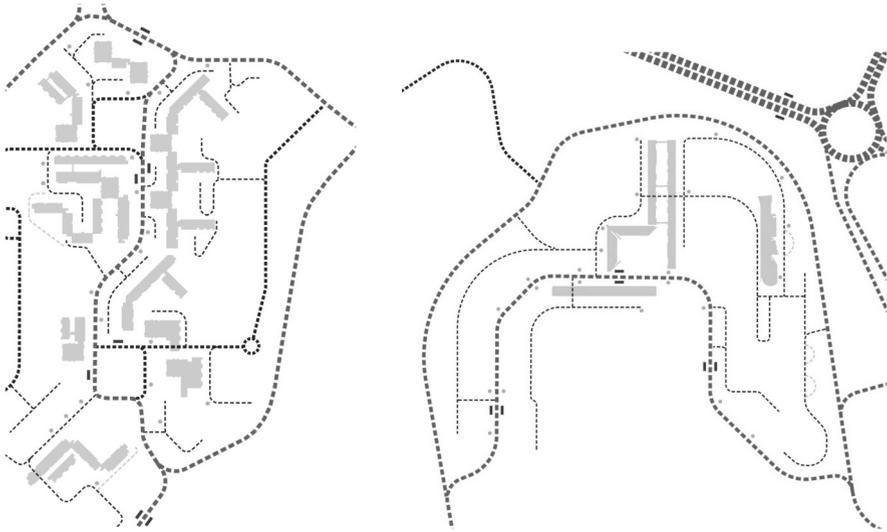


Figura 1.3 Relação bairro/cidade. Vias de acesso e atravessamento dos bairros

A segunda questão prende-se com a *relação bairro/cidade*: existem vários tipos de relação bairro/cidade, assentes em diferentes ideais e lógicas de organização urbana; o que, naturalmente, se traduz em diferentes especificidades, modos de vida e respectivas relações entre habitantes e utilizadores de diferentes territórios. No caso de Chelas / Marvila o desenho territorial é adverso à ideia de continuidade. Em contrapartida, traduz-se numa leitura clara do território e da implantação dos conjuntos residenciais, o que, se se tratasse da aplicação à letra dos princípios do Modernismo, deveria garantir a fruição do território entre áreas residenciais.

Porém, o aproveitamento rural (e de lazer) dessa área, acontece de forma desorganizada, por apropriação de terrenos baldios e não de forma planeada tendo em vista a melhoria das condições de vida dos seus residentes.

A dispersão e isolamento dos conjuntos residenciais no território traduz-se, por um lado, na fraca relação entre eles e, por outro, na necessidade do uso do transporte público na maioria dos percursos bairro-cidade, revelando a pertinência da questão dicotómica carro próprio/transporte público, enquanto elemento de exclusão social.³

3 Quer pelo número, horários, percursos e destinos dos autocarros que atravessam e servem os bairros, quer pela impossibilidade económica ou legal de possuir e conduzir um automóvel (residentes jovens com menos de 18 anos, desempregados e idosos).

A terceira questão remete-nos para a *geografia política dos edifícios*:⁴ a forma construída dos conjuntos em estudo, cria obstáculos aos modelos de governabilidade, uma vez que não existe definição das fronteiras entre lotes.

Deste modo, a partilha de espaços de circulação entre habitantes de diferentes lotes é, ao mesmo tempo, motivo e área de conflito para os moradores dos diferentes lotes/fracções, potenciando situações de apropriação de espaços comuns (e/ou públicos) e encerramento de passagens no interior dos conjuntos edificadas. Decorre desta situação a ausência ou deficiente manutenção dos espaços comuns de circulação bem como de fachadas, coberturas, acessos, etc. A esta indefinição, associa-se ainda a questão da propriedade. Os habitantes, lojistas e utilizadores dos edifícios que, devido à sua condição — proprietários privados, proprietários públicos, arrendatários, ocupantes (ilegais) — têm interesses e responsabilidades distintos e desempenham papéis díspares, e por vezes conflituosos, nos processos de decisão.

A quarta questão prende-se com a *qualidade construtiva*: os aspectos respeitantes à qualidade construtiva são importantes, não só no que diz respeito às patologias do invólucro dos edifícios, à necessidade de consideração da segurança estrutural e do conforto dos habitantes, mas também porque a flexibilidade (ou falta dela) dos elementos construtivos condiciona a possibilidade de alteração da organização do espaço arquitectónico. Assim, importa identificar e promover a flexibilização dos elementos construtivos, não só como resposta à organização arquitectónica, mas também às melhorias de segurança, conforto e funcionamento que daí possam advir e que hoje estão extensamente regulamentados.

Na verdade, o surgimento de nova regulamentação normativa, força-nos a olhar para o património construído também segundo essa perspectiva.⁵

Sobre o diagnóstico

Sobre o espaço urbano e a relação bairro cidade, pudemos compreender que estes bairros não funcionam de forma complementar à cidade que os envolve. Tratam-se de bairros que servem apenas os seus habitantes e utilizadores, e raramente são atravessados por terceiros, contribuindo para ideia de se constituírem “impasse social”. Esta não transversalidade urbana/social/viária, reforça a noção de que estes bairros se constituem “ilha urbana”.

4 Termo utilizado por Pedro Viana Botelho, referindo-se ao modo de gestão e de governabilidade dos edifícios.

5 Se enquadrarmos os conjuntos em estudo no RCCTE (Regulamento das Características de Comportamento Térmico dos Edifícios), no Decreto-Lei 163/2006 (que aprova o regime de acessibilidade aos edifícios e estabelecimentos que recebem público,), no Decreto-Lei 220/2008 (que estabelece o regime jurídico da segurança contra incêndios em edifícios), ou mesmo nas actualizações ao RGEU (Regulamento Geral de Edificações Urbanas), verificamos que serão assinaláveis, um considerável conjunto de deficiências.

Por outro lado, registaram-se dificuldades na relação entre o edifício e os espaços urbanos directamente adjacentes. Estas decorrem principalmente da complexidade formal dos edifícios, ao nível do piso térreo, da difícil relação entre frentes cegas e a rua e do facto do conjunto dos elementos construídos dificultar a leitura e controlo do espaço público.

Estes reconhecem-se como obstáculos a que a vida própria da actividade dos edifícios contamine (positivamente) a rua.

Neste aspecto, é notória a forma como o crescente encerramento dos pisos térreos empurra as áreas exteriores para a condição de “terra de ninguém”, onde a vigilância fraqueja e a manutenção escasseia.

No que se refere à gestão dos edifícios e à sua governabilidade, o principal obstáculo a uma gestão convencional dos edifícios estudados encontra-se na sua forma. Na maioria dos casos, os lotes têm dependências comuns que obrigam à partilha da mesma caixa de escadas, dos mesmos elevadores, dos mesmos acessos, etc.

A esses conjuntos de lotes (que partilham dependências essenciais ao funcionamento do edifício) chamámos “unidades funcionais”. Note-se que, segundo esta definição, dos 43 lotes estudados do Condado e dos 9 lotes estudados nos Lóios, apenas 11 e 5, respectivamente, funcionam de forma isolada, sendo que os restantes estão aglomerados sob a forma de unidade funcional.

Acresce a todos os problemas decorrentes da complexidade formal e, portanto, também da gestão e funcionamento dos edifícios, a pouca clareza sobre a posição e o papel que cabe a cada uma das entidades envolvidas na gestão deste património (IHRU, CML, administrações, associações de moradores, moradores, lojistas, etc.), os quais, em conformidade com a sua condição de proprietários privados, proprietários públicos, arrendatários, ocupantes ilegais têm interesses e responsabilidades distintas que importam esclarecer.

Foi também diagnosticada a ausência geral de produtividade, ou seja, de meios que permitam criar receita para a manutenção dos edifícios. Excepção feita para a unidade funcional L. 03 (lote 224), onde, mediante a “venda” de direito de utilização de cobertura, foi registada a instalação de uma antena.

Sobre os edifícios/qualidade construtiva, em primeiro lugar, confirma-se a inequívoca degradação dos edifícios, que resulta de questões construtivas (portanto de projecto), da idade do edificado associada à falta de manutenção, e também do modo, muitas vezes inadequado, como os utilizadores se apropriaram dos edifícios.

Existem todo um conjunto de patologias, consideradas em pormenor por um estudo do Laboratório Nacional de Engenharia Civil (LNEC, 2003), e que em casos extremos comprometem a segurança estrutural dos edifícios, sobretudo no bairro do Condado. As condições construtivas dos edifícios são também a causa dos baixos níveis de conforto térmico, quer no

Verão quer no Inverno, e portanto o grande obstáculo ao aproveitamento passivo de energia.

A idade, falta de manutenção e limpeza dos edifícios, a má utilização do espaço, os actos de vandalismo, quer nas áreas comuns dos edifícios, quer no espaço urbano que lhes está adjacente, contribuem gravemente para a degradação dos conjuntos.

No entanto, é o esquema funcional destes edifícios que maioritariamente dificulta a leitura dos mesmos, verificando-se situações complexas, anárquicas, e, por vezes, labirínticas, na forma como as circulações se distribuem no seu interior.

As áreas de circulação comum são as áreas dos edifícios que intermedeiam o domínio público e o domínio privado, assumindo uma importância singular, uma vez que constituem o espaço de controlo dos acessos e de estabelecimento de relações de vizinhança, ou seja, o primeiro espaço de contacto entre visitantes e visitados.

Nos bairros em causa, os acessos aos lotes raramente são verdadeiramente controlados, principalmente devido ao mau funcionamento dos trincos ou à ausência de campainhas, o que leva a que a “porta da rua” esteja por regra aberta, tornando o espaço de hall num contínuo do espaço público que só parece acabar nos controlos de apropriação “ilegal” das galerias, ou na própria porta de casa.

A apropriação de espaços de circulação, quer seja pela necessidade de criar fronteiras (controlo de acesso), de forma a intermediar o espaço público e privado e aumentar a sensação de segurança dos habitantes, quer seja pela necessidade de colmatar uma carência espacial do fogo, assume consequências negativas e positivas que importa salvaguardar.

Se por um lado temos os aspectos negativos decorrentes da instalação de controlos, como a multiplicação de obstáculos à circulação de pessoas de mobilidade reduzida e à circulação em caso de necessidade de fuga bem como um número excessivo de controlos no circuito casa-rua; registamos, por outro, o estabelecimento de relações de pertença com o espaço de circulação comum que, naturalmente, resulta na manutenção desses mesmos espaços.

Seria expectável que esta constituísse a principal preocupação em matéria de segurança em caso de fuga. Mas estes — os já referidos obstáculos nos circuitos de fuga e o encerramento de circulações verticais (ou das suas saídas para a rua) — correspondem apenas a um acréscimo de preocupação face à ausência de manutenção dos meios de combate a incêndios (quando estes existem) e sobretudo face ao próprio desenho dos edifícios. Na maioria dos casos os percursos de fuga não se encontram dimensionados de acordo com as unidades de passagem da regulamentação actual, nem as situações de impasse cumprem as distâncias desejáveis às circulações verticais.

Ainda sobre esta matéria, sobretudo no Condado, há que registar a partilha dos mesmos acessos, e das mesmas circulações com usos diferenciados (habitação, serviços e equipamentos), numa fórmula de distribuição de funções pouco convencional. Estas circulações, para maior conforto e permeabilidade desejável, deveriam ser separadas e a sua leitura clarificada.

Em contrapartida, ao nível urbano, há que reconhecer e salutar a convivência de usos registada nos conjuntos urbanos em estudo; é que a alternativa — formações urbanas mono funcionais — tem por norma um impacto negativo na qualidade de vida dos seus habitantes, especialmente aqueles que não se deslocando ao emprego, continuamente o habitam: os desempregados, as donas-de-casa, os que trabalham a partir de casa, as crianças, os adolescentes, os idosos, etc.⁶ O que está em causa não é apenas a qualidade de vida dos habitantes ou a valorização programática e patrimonial do bairro, é também a produção de emprego, economia, e cultura nas áreas residenciais. A presença de diferentes valências no espaço residencial é garante de vitalidade urbana e os conjuntos urbanos em estudo comprovam-no.

Algumas conclusões sobre o diagnóstico

Na sua actual forma os edifícios são “inadministráveis” ou se preferirmos “ingovernáveis”. Esta situação decorre da deficiente definição dos limites dos lotes, partilha e continuidade dos espaços de circulação entre lotes e da partilha de circulações verticais com situações de impasse de largas dezenas de metros, facilitando processos de apropriação ilegal das mesmas.

Enquanto edifícios de habitação social, e portanto instrumentos de apoio a um período de insolvência das famílias para reestruturação das suas vidas, não têm qualquer valor pedagógico positivo.

Não se quer com isto dizer que são “maus edifícios”, mas sim trazer à evidência a capacidade de resposta de cada edifício, abrindo caminho para o desenvolvimento do seu potencial, mesmo que, com outros níveis ou tipos de ocupação.

Cenários de intervenção

Após a caracterização e diagnóstico do estado físico e funcional dos edifícios, a localização dos problemas detectados, a identificação dos problemas relacionados com a gestão dos edifícios, assim como o entendimento das principais carências dos conjuntos urbanos onde os lotes se inserem, procedeu-se à

6 Montaner, Josep Maria, Muxi, Zaida, *Habitar el Presente*, Ministerio de Vivienda, Madrid, 2006, p. 34.

elaboração do quadro de cenários possíveis para o futuro dos bairros que servirá de suporte a uma possível reabilitação urbana.

Se por um lado se pretende conseguir respostas concretas e objectivas, que suportem uma reabilitação equilibrada e sustentada dos lotes que integram o estudo e a sua envolvente próxima de forma a melhorar a qualidade de vida dos seus moradores, por outro, pretende-se proporcionar um número variado de possibilidades de intervenção de acordo com o interesse e as características específicas de cada lote.

Desta forma, os cenários possíveis não são conjuntos de acções estanques e herméticas em si mesmas mas uma série de linhas de actuação combináveis e reorganizáveis, onde as diversas acções se contabilizam individualmente e se podem realizar através de diversas combinações possíveis.

Neste sentido, os quadros que apresentamos, têm um carácter operativo que, através da combinação de diferentes acções permite organizar dados, prever soluções, definir custos e antever benefícios de acordo com o interesse de quem as promove.

Como referimos, os cenários de intervenção delineados têm por base o quadro de diagnóstico. Neste, haviam sido introduzidas uma série de linhas de investigação (“questões”) que desde logo ganharam um carácter propositivo, pondo à prova a identificação de elementos de valorização patrimonial contemporâneos e a aproximação ao funcionamento padrão da cidade convencional. Nesse sentido, e por se tratar de um conjunto de diferenças à realidade projectada sobre essa mesma realidade, não importa apenas registar a sua ausência.

Procurou-se, mais uma vez, responder a “quais as soluções tipológicas e construtivas contemporâneas que respondem aos desejos dos moradores, às actuais normas e regulamentos da edificação, e que ainda assim ressalvem os pressupostos do projecto original, sempre que a estes corresponda uma qualidade inequívoca e a própria identidade do bairro?”; pergunta cuja resposta não possui exactidão matemática, mas sim um conjunto de ponderações de apoio à decisão.

Materializámos portanto esse conjunto de ponderações sob a forma de cenários que, colocados lado a lado, põem em evidência a relação custo / benefício.

Foram considerados quatro cenários. O *cenário A*: “manter a situação existente”, o *cenário B*: “reparações”, o *cenário C*: “intervenção”, e o *cenário D*: “nova Chelas”.

Sucintamente, passamos a explicar cada um dos cenários referidos:

O *cenário A* corresponde a “manter a situação existente”, ou seja, não fazer intervenção de qualquer ordem. Este cenário tem custos associados: os custos decorrentes da manutenção e gestão do edificado existente, os custos correntes energéticos associados à forma e qualidade construtiva, e os custos indemnizatórios em caso de catástrofe com perda de vidas humanas ou prejuízo da integridade física dos moradores, assim como o custo político

associado a essa ocorrência e o custo político de manter os moradores sem melhorias de qualidade de vida urbana. Não existem quaisquer benefícios assinaláveis, mantendo-se todas as lacunas, deficiências e condicionantes já assinaladas no diagnóstico.

O *cenário B*, apelidado de “reparações”, corresponde ao assumir uma organização decorrente da apropriação feita pelos moradores, a qual reproduziu um modelo de autogestão por unidade funcional. O que se procura neste cenário é trazer as condições necessárias ao funcionamento das unidades funcionais, através da introdução de escadas de emergência, reparação ou substituição de elevadores (conforme necessário), substituição das redes (organizadas agora por unidade funcional), reparação das áreas comuns de circulação, instalação de sistemas de combate a incêndios, reparação de patologias, reparação das coberturas e pintura das fachadas.

Os benefícios das acções descritas no presente cenário, correspondem sobretudo, à redução dos riscos associados a catástrofes e a uma pequena melhoria dos níveis de conforto.

São ainda questionáveis os benefícios ao nível da gestão das unidades funcionais com mais do que um lote. Estas têm os limites que os habitantes conseguiram garantir. São desenhar e são, exclusivamente, o resultado do desejo de segurança contra o furto, ao invés de um projecto colectivo de gestão do património comum.

O *cenário C*, apelidado de “intervenção”, corresponde a um cenário cuja implantação tem como principal objectivo criar as condições para o funcionamento do edificado construtivo lote a lote, através da segmentação das áreas comuns por lote, resultando numa melhoria da qualidade da construção e da produtividade.

No capítulo da melhoria da qualidade construtiva foram consideradas as seguintes acções: reparação de patologias, instalação de segundo pano de fachada e sistema de cobertura com isolamento térmico e impermeabilização integrados, substituição de caixilharia existente por caixilharia com corte térmico e vidro duplo e, quando necessário, reforço estrutural; garantindo-se desta forma benefícios ao nível da melhoria dos níveis de conforto e dos níveis de aproveitamento passivo de energia, resultando directamente numa poupança efectiva e quotidiana no que diz respeito à utilização do edifício, bem como a redução de ocorrência de patologias construtivas e de riscos associados a sismos e outras catástrofes.

No que se refere à produtividade foram consideradas a instalação de colectores solares para aquecimento de águas, sistema de aproveitamento de águas pluviais e instalação de painéis foto voltaicos; garantindo-se desta forma os benefícios de poupança e aproveitamento activo de energia, e a possibilidade de rentabilização através da venda de energia à rede.

O *cenário C* obrigou a alguma investigação em desenho, ou esquema gráfico, de modo a afirmar as pretensões do ideal proposto, uma vez que,



Figura 1.4 Tipologia funcional: banda do Condado

diferentes tipologias funcionais obrigam a diferentes formas de intervenção. Foram consideradas três tipologias funcionais para investigação gráfica: a *banda do Condado*, a *torre do Condado* e a *banda dos Lóios*.

Conforme se pode ver no esquema apresentado, a *banda do Condado* é caracterizada pela partilha dos elementos de circulação vertical por diferentes lotes (no caso três lotes). A sua segmentação, de forma a possibilitar um funcionamento mais próximo do padrão da cidade convencional, está condicionada à criação de acessos verticais por lote, à substituição de redes (organizadas também por lote), à reparação das áreas comuns de circulação e à demolição da circulação vertical existente, devendo também ser considerada a instalação de sistemas de combate a incêndio. A criação de acessos verticais por lote tem a dupla função de organizar os limites administrativos e reduzir a dimensão dos impasses e percursos de fuga.

No caso da *torre do Condado*, trata-se de um edifício que, por norma, funciona sem quaisquer dependências de outros lotes (tendo até em alguns casos registado alienações de propriedade). A principal questão que prejudica o bom funcionamento das torres prende-se com a segurança contra incêndios.

Em caso de incêndio o pátio central da torre funciona como uma “chaminé” e a ausência de uma escada encerrada para percurso de fuga é um aspecto de maior preocupação, sobretudo face ao número de habitantes que cada torre comporta.

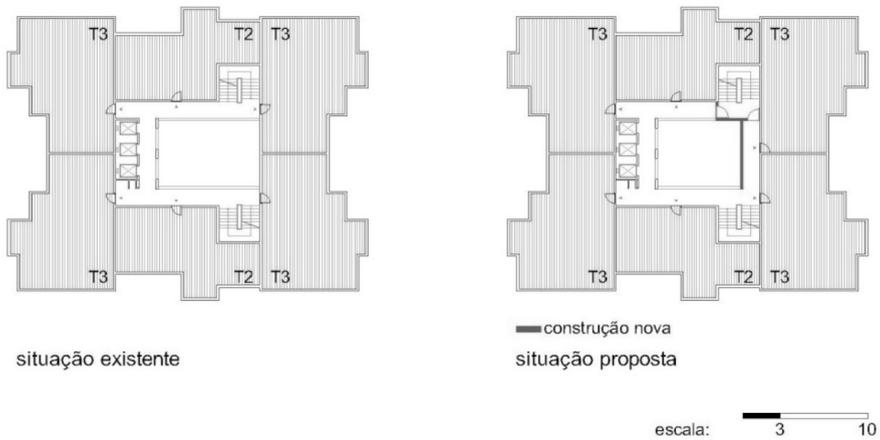


Figura 1.5 Tipologia funcional: torre do Condado

Assim sendo, estudou-se a hipótese de encerramento de uma das escadas, recorrendo à alteração do acesso de um fogo por piso. Acção que deve ser considerada a par com a necessária reparação das áreas comuns de circulação e a reparação/instalação dos sistemas de combate a incêndios.

No caso dos Lóios, a sistematização de soluções torna-se mais complexa dada a singularidade dos edifícios estudados. Foi, a título de exemplo, considerado o estudo da *banda dos Lóios* correspondente à rua ajardinada do conjunto da “Pantera Cor-de-Rosa”.

Neste, a segmentação lote a lote encontra-se bastante condicionada pela forma do conjunto. Mesmo a divisão dos lotes em Unidades Funcionais, verificada na fase anterior do presente estudo, demonstra já a impossibilidade de funcionamento dos lotes de acordo com os limites instituídos.

Consideramos portanto recomendável que, quer no *cenário B*, quer no *cenário C*, qualquer intervenção seja global. Provavelmente fará sentido considerar a renomeação e organização dos lotes em função dos acessos verticais que forem possíveis edificar, e que, conforme o proposto para a banda do Condado, tenham também, a dupla função de organizar os limites administrativos e reduzir o comprimento dos impasses e percursos de fuga.

Deverão ainda ser consideradas a reparação das áreas comuns de circulação e a reparação/instalação dos sistemas de combate a incêndios.

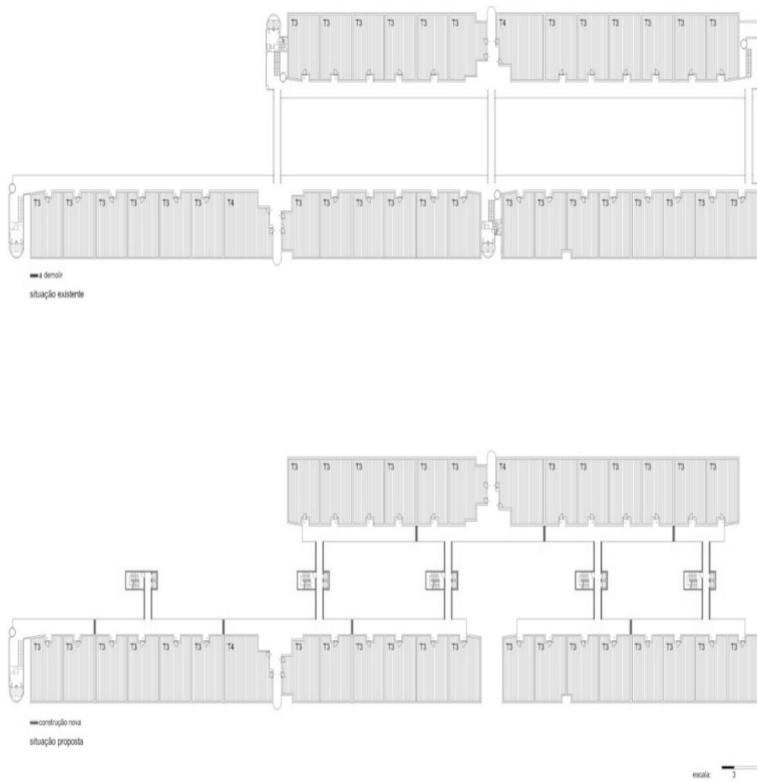


Figura 1.6 Tipologia funcional: banda dos Lóios

Conclusão: reflexões sobre o potencial de intervir

As propostas apresentadas, por permitirem uma alteração da organização do edificado, deveriam também permitir as alterações de fundo que garantissem uma gestão mais próxima do padrão da cidade convencional. A sua actual forma, para além de ser de difícil gestão, tem ainda alguma mistura funcional, resultante da ocupação de alguns pisos com serviços e habitação, sem a salvaguarda de circulações e acessos diferenciados o que dificulta também a segurança dos moradores. Assim, a possibilidade de reordenar essa ocupação por lote, deslocando os serviços para os lotes menores (com dois pisos além do térreo), resolveria as incompatibilidades descritas, potenciando a alienação de propriedade (privatização) e a implantação de modelos de gestão apropriados a cada tipo de ocupação, por lote.

A *alienação*, por outro lado, é uma oportunidade de reduzir os custos correntes das instituições (IHRU, CML e GEBALIS), no que se refere aos edifícios que lhes pertencem. Na prática, essa redução de custos é pouco significativa enquanto houver propriedade pública nos lotes. A gestão dos mesmos é, à vista das várias partes, um processo pouco esclarecido e que, por norma, tem recaído sobre as instituições públicas. Só a alteração dos princípios (ou regulamentos) de gestão, permitiria mudar essa realidade. Se a alienação for um objectivo, fará sentido adoptar políticas que permitam e potenciem a venda (e portanto valorização) de fracções no mercado convencional. Política que poderia ser instituída a partir da compra de 50% das fracções pelos actuais moradores, dando sempre primazia aos mesmos, e estando garantidas as condições de deslocação dos moradores arrendatários.

Tal solução traria os já referidos benefícios da redução (ou eliminação) da participação pública na gestão dos lotes, um potencial maior encaixe financeiro decorrente da venda a preços competitivos, e ainda os benefícios advindos de um “mix social” mais heterogéneo de moradores por lote, o que traria vantagens consideráveis no que se refere à segurança e tipo de vivência dos moradores.

A resposta que encontramos para a resolução de muitos dos problemas de insegurança e conflitualidade com que fomos confrontados, passa pela aproximação dos conjuntos edificados à forma de funcionamento da cidade convencional. A criação de acessos verticais por lote, tem como funções essenciais, organizar os limites administrativos dos conjuntos separadamente (lote a lote), reduzir a dimensão dos impasses e percursos de fuga, facilitar a vigilância, a segurança e a gestão de cada um dos lotes e potenciar a alienação através da privatização das fracções, o que facilitaria a futura venda das fracções. Como referimos, para além dos benefícios advindos do “mix social” de entre os moradores dos bairros, estas acções facilitaram a gestão e a governabilidade de todos os conjuntos urbanos e, conseqüentemente, atenuariam muitos dos problemas de insegurança com que os moradores recorrentemente se confrontam.

Referências bibliográficas

- Alves Costa, Alexandre (2001), “Excertos de escritos dispersos dos anos 80”, *J-A Jornal Arquitectos*, 200, p. 36.
- Alves, Pedro Marques (2009), “Uma” casa portuguesa? *Formas de Habitar Contemporâneas e a Capacidade de Respostas dos Modelos de Habitação Colectiva Existentes, o seu Papel nos Processos de Transformação Urbana*, Trabalho Final do Mestrado Integrado em Arquitectura (Texto policopiado), Lisboa, ISCTE-IUL.
- Ascher, François (2010), *Novos Princípios do Urbanismo. Seguidos dos Novos Compromissos Urbanos, Um Léxico*, Lisboa, Livros Horizonte.

- Cabrita, A. M. Reis (1981), “Conjunto habitacional em Chelas: Zona 2”, in *Revista Arquitectura*, Lisboa, S. 4, n. 140, pág. 19-29.
- CML, Câmara Municipal de Lisboa (2010), Programa Local de Habitação de Lisboa, *Carta dos BIP/ZIP Bairro e Zonas de Intervenção Prioritária de Lisboa, Relatório, Metodologia de Identificação e Construção da Carta dos BIP/ZIP*, Lisboa, Disponível em:
http://www.cmlisboa.pt/archive/doc/06_Relatorio__Metodologia_de_identificacao_e_construcao_da_Carta_dos_BIP-ZIP__14_de_Julho_.pdf
 (última consulta a 11/1/2011).
- CML, Câmara Municipal de Lisboa (2008), DMCRU – Unidade de Projecto de Chelas, IHRU – Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, *Programa de Reabilitação e Desenvolvimento Integrado de Marvila – Documento Estratégico, A Situação de Referência*, Lisboa, Dezembro.
- Costa, Alexandre Alves (2009) “Tipologia e Luta de Classes: A Propósito da Demolição das Torres do Aleixo no Porto”, in *JA*, n.º 237, p. 6-8, outubro, novembro e dezembro.
- Ferrão, João (2003), “Intervir na cidade: complexidade, visão e rumo”, in *Portas, Nuno; Domingues, Álvaro; Cabral, João, Políticas Urbanas. Tendências, Estratégias e Oportunidades*, Lisboa, Fundação Calouste Gulbenkian, pp: 219-225.
- Freitag, Michel (2004), *Arquitectura e Sociedade*, Lisboa, Publicação D. Quixote.
- Heitor, Teresa Valsassina (2001), *A Vulnerabilidade do Espaço em Chelas. Uma abordagem Sintáctica*, Lisboa, FCG e FCT.
- Lapuerta, José Maria de; Altozano, Fernando (2010), *Vivenda, Envolverte, Hueco – Un Catálogo de Soluciones Constructivas para la Vivienda*, Madrid, Actar.
- LNEC, Ministério das Obras Públicas, Transportes e Habitação (2003), *Parecer sobre anomalias nos revestimentos de fachada do bairro do Condado, em Chelas*, Relatório 151/03, NRI, Lisboa.
- Montaner, Josep Maria; Martinez, Zaida Muxí (2006), *Habitar el Presente. Vivienda em España. Sociedad, Ciudad, Tecnología y Recursos*, Madrid, Ministerio de Vivienda.
- Monteys, Xavier; Fuertes, Pere (2001), *Casa Collage. Un Ensayo Sobre la Arquitectura de la Casa*, Editorial Gustavo Gili, SL, Barcelona, pagina 112.
- Ihru (Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana) (2010), *Portal da Habitação*, disponível em: <http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/glossario/>.
 (última consulta a 21/8/2010).
- Pereira, Luz Valente; Gago, M. Amélia Corrêa; e, Lopes, M. José (1984), *Inquérito à Habitação Urbana*, Lisboa, LNEC.
- Portas, Nuno (2005), *Arquitectura (s) Teoria e Desenho, Investigação e Projecto*, Porto, FAUP Publicações.
- Portas, Nuno; Domingues, Álvaro; Cabral, João (2003), *Políticas Urbanas. Tendências, Estratégias e Oportunidades*, Lisboa, Fundação Calouste Gulbenkian.

- Silva, Christopher; Pereira, David; Leite, Gonçalo; Vieira, Liliana; Ribeiro, Luís (2009), *Chelas: ZONA N2 ByrByrne e Reis Cabritane e Reis Cabrira O "Pantera Cor-de-Rosa"*, (Trabalho de História da Arquitectura Portuguesa, Lisboa, ISCTE, 5º ANO, 08/09).
- Silva, Luís Octávio da (2010), *Primórdios da Habitação Social. As Experiências do Entreguerras na Europa e Estados Unidos (1)*, Disponível em: <http://www.vitruvius.com.br/arquitextos/arq000/esp475.asp>. (última consulta a 11/10/2010).
- Silva, Teresa Madeira, Alves, Pedro Marques, Oliveira, Maria João, Magalhães, Miguel (2001), *Recuperação do património recente: dois bairros de intervenção prioritária na periferia de Lisboa*, Coimbra, CES — Centro de Estudos Sociais da Universidade de Coimbra. Disponível em: http://www.ces.uc.pt/portugal2011/media/abstracts/4_Teresa_Madeira_da_Silva_et_al.pdf. (última consulta a 12/2/2011).