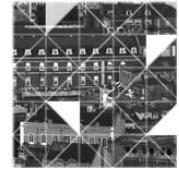


---

# CIDADES, Comunidades e Territórios

---



## Edifícios de Habitação Social: Diagnóstico e Cenários de Intervenção no Edificado

**Teresa Madeira da Silva**<sup>1</sup>, Instituto Universitário de Lisboa (ISCTE-IUL), DINÂMIA'CET-IUL, Lisboa, Portugal

**Pedro Marques Alves**<sup>2</sup>, Portugal

**Miguel Vasconcelos Magalhães**<sup>3</sup>, Portugal

**Maria João de Oliveira**<sup>4</sup>, Portugal

### Abstract

This paper is the result of a study designed to evaluate and diagnose the need to intervene in two social housing complexes (known as "Zona J" and "Pantera Cor-de-rosa"), located in Marvila (Chelas) in the city of Lisbon, and undertaken by a team from ISCTE - Lisbon University Institute, for the IHRU – Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (Housing and Urban Rehabilitation Institute). In its essence, the study proposes a toolkit for the overseeing entities - Viver Marvila (a department of IHRU) and the CML - Câmara Municipal de Lisboa (Municipal Council) – to undertake decisions concerning the future of these social housing complexes. These neighbourhoods, which were designed and built in the 1970s and 1980s, are characterized by their social problems and conflicts, management and governance issues, as well as an advanced state of disrepair and deterioration of the buildings and public spaces. Like other social housing complexes, the population is constituted mainly by individuals with low incomes, large families, elderly and unemployed people, exacerbating the potential for crime and insecurity. In this study, we have tried to address a set of issues concerning contemporary constructive and typological solutions. On the one hand, we aim to meet current building standards and the real needs of the dwellers, and, on the other hand, we seek that these same solutions preserve the unequivocal qualities of the original project. We endeavoured to answer the questions at hand through concrete proposals for spatial reorganization of the existing buildings and surrounding urban spaces.

**Keywords:** housing, public space, urban regeneration, urban planning.

---

<sup>1</sup> teresa.madeira@iscte.pt

<sup>2</sup> Mestre em Arquitectura e Urbanismo pelo ISCTE-IUL, 2009.

<sup>3</sup> Mestre em Arquitectura e Urbanismo pelo ISCTE-IUL, 2009.

<sup>4</sup> Mestre em Arquitectura e Urbanismo pelo ISCTE-IUL, 2009.

## 1. Introdução

Este artigo<sup>5</sup> 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<sup>6</sup>, para o IHRU - Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana. No essencial, o estudo propõe um “instrumento de apoio à decisão” das entidades responsáveis – o Gabinete ‘Viver Marvila’ do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) e a Câmara Municipal de Lisboa (CML) – sobre o futuro dos bairros em causa. Tendo sido elaborado, na conclusão do estudo, um Relatório Final, este artigo aborda e sintetiza os aspectos mais relevantes inscritos nesse documento<sup>7</sup>.

## 2. 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 população que vivia em barracas, nestas e noutras zonas da cidade, e retornados das ex-colónias. A construção da maioria destes bairros correspondeu à resposta necessária a um problema quantitativo: o défice de habitação.

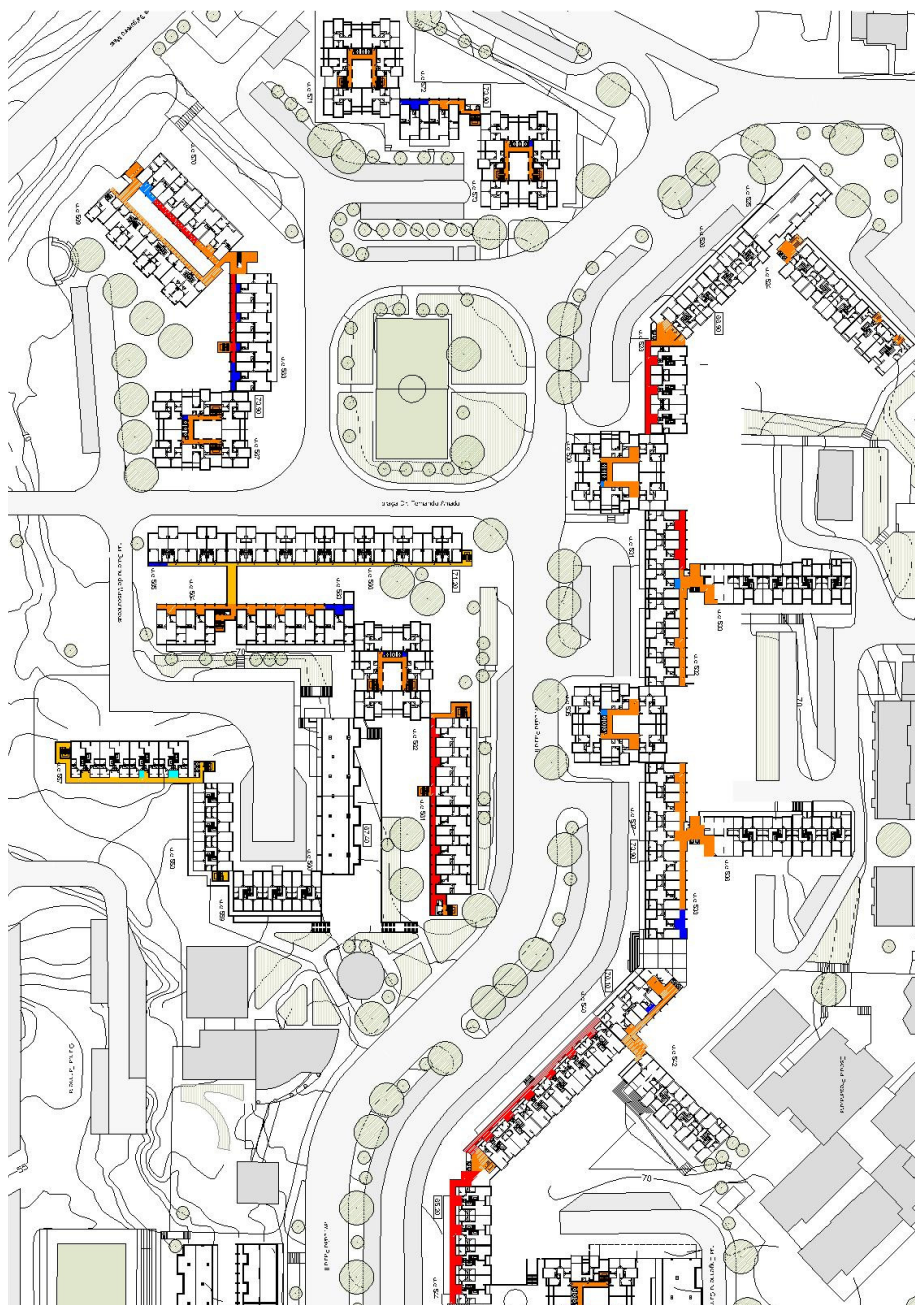
Decorridos cerca de 30 a 40 anos desde a sua construção, os conjuntos urbanos em estudo apresentam consideráveis níveis de deterioração, demonstrando indícios de inadequabilidade e proporcionando uma fraca qualidade de vida urbana. Correspondendo a uma importante percentagem do parque habitacional (entenda-se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

---

<sup>5</sup> Este artigo resulta da comunicação com o título “Organização do Espaço em Edifícios de Habitação Social: Conflitualidade e Insegurança Urbana” apresentada no SICYUrb, Second International Conference of Young Urban Researches, Lisboa, ISCTE-IUL, 2011.

<sup>6</sup> Equipa: Arquitectura: Teresa Madeira da Silva, Pedro Marques Alves, Miguel Vasconcelos Magalhães, Maria João Oliveira. Colaborador: Samuel Dias. Consultores: Pedro Viana Botelho e Pedro Mendes. Fundações e Estruturas: Fernando Rodrigues. Gestão Energética: Vasco Moreira Rato. Redes e Segurança Integrada: Joaquim Nogueira. Economia, Gestão Urbana e Gestão do Património: Pedro Costa. Coordenação: Teresa Madeira da Silva.

<sup>7</sup> Cf. AA.VV. (2011), Relatório Final. Estudo de Avaliação e Diagnóstico das Necessidades de Intervenção em Edifícios nos Bairros do Condado e dos Lóios em Marvila. Lisboa: ISCTE-IUL.

**Figura 1. Bairro do Condado, “Zona J”. Planta de conjunto**

Fonte: Estudo de Avaliação e Diagnóstico das Necessidades de Intervenção nos Bairros do Condado e dos Lóios em Marvila - Fase 2 - Levantamento e Diagnóstico – Peças desenhadas. Vol.1 - Condado ISCTE: 2010. Desenho dos autores.

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 correntes.

**Figura 2. Bairro dos Lóios, “Pantera Cor-de-rosa”. Vista sobre as galerias**



Fonte: Fotografia dos autores.

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.

### **3. Metodologia do estudo**

O estudo teve na sua base a recolha e o tratamento da informação disponível. Num primeiro momento, o acesso aos projectos originais dos conjuntos edificados tornou-se essencial para o arranque dos trabalhos. Assim, a partir da colaboração com o gabinete Viver Marvila foi possível aceder às cópias da documentação original dos projectos de arquitectura: em papel (da “Zona J”) e em formato digital (da “Pantera Cor-de-rosa”), e cedido pelo Arquivo do Forte de Sacavém. Foi a partir deste material que se produziram as peças gráficas que serviram de base a todo trabalho de campo, levantamento e diagnóstico.

Também a revisão da literatura sobre as questões que um estudo desta natureza levanta foi essencial para a persecução dos trabalhos. Assim, destacamos a investigação de Teresa Valsassina Heitor, centrada na problemática da vulnerabilidade dos conjuntos urbanos de habitação social, nomeadamente, em Chelas (Heitor, 2001). Também os “Contributos para o Plano Estratégico de Habitação 2008/2013 – Documento Políticas Urbanas”, elaborado pelo CET/ISCTE, foram essenciais para a compreensão da problemática acerca das recentes políticas da habitação em Portugal e dos programas de reabilitação para a habitação (AA.VV. 2008). Em termos metodológicos, vários estudos serviram de referência, tais como: a “Operação Cova da Moura”, (AA.VV. 2006a), a “Operação Vale da Amoreira” (AA.VV. 2006b), o “Relatório de Síntese”, elaborado pelo LNEC, sobre a avaliação das necessidades de reabilitação do edificado do bairro do Alto da Cova da Moura (LNEC: 2008), e a “Operação Lagarteiro” (AA.VV. 2006c), sobre as metodologias utilizadas na realização do diagnóstico para uma intervenção no bairro do Lagarteiro alicerçada na participação. As investigações de Nuno Portas acerca da problemática da habitação social e da relação entre a arquitectura e o urbanismo (Portas, 2003; 2005), e de François Ascher acerca da relação da cidade e sociedade (Ascher, 2010), foram duas referências fundamentais para algumas das questões levantadas no decurso do trabalho.

Num segundo momento, foram as reuniões alargadas com os serviços do IHRU, mais concretamente com a equipa técnica do gabinete Viver Marvila nas suas diferentes áreas de trabalho: área do edificado, área social, área dos sistemas de informação, entre outras, que permitiram obter os dados acerca dos conjuntos edificados, no que se refere ao regime de propriedade, actividades, tipo de ocupação, associações existentes, etc. De forma complementar, a informação cadastral e estatística existente permitiu aprofundar a caracterização do objecto em estudo. Realizaram-se também, nesta fase, reuniões com os agentes e parceiros locais, nomeadamente com os serviços do Gabinete do Bairro do Condado (da GEBALIS<sup>8</sup>), com a Junta de Freguesia de Marvila (Pelouro da Habitação), com a Polícia de Segurança Pública (Agentes de Proximidade), com a Associação de Moradores do Condado, com o Centro de Desenvolvimento Comunitário e Social do Bairro dos Lóios (Associação Tempo de Mudar), com a Santa Casa Misericórdia de Lisboa, entre outros.

Por forma a cadastrar e registar a realidade do edificado e envolvente próxima, procedeu-se a um levantamento minucioso da situação existente. Equipas de técnicos visitaram todos os edifícios inscritos no limite do estudo e executaram, para além do levantamento fotográfico, o registo e mapeamento de alterações e anomalias em forma de peças gráficas. Nesta fase, as equipas foram acompanhadas no terreno por elementos da comunidade (nomeadamente das Associações de Moradores do Condado e dos Lóios, e da Associação Tempo de Mudar). Com o levantamento efectuado, a equipa tomou consciência das principais questões a abordar, tendo em perspectiva uma intervenção.

Com o intuito de operacionalizar a informação recolhida, procedeu-se ao tratamento e sistematização dos dados. Primeiramente, dividiu-se o objecto de estudo em parcelas e, de seguida, procedeu-se à elaboração de fichas de caracterização, tanto para o edificado, como para o espaço público. Esta forma de organização facilitou a leitura e consulta da informação num universo de questões relativamente alargado e à partida pouco claro, uma vez que permitiu sistematizar e condensar os dados recolhidos. Foram aspectos a ter em conta, relativamente ao levantamento do edificado, os elementos directamente relacionados com a segurança, com as questões da habitabilidade, com a adequação aos usos, com a funcionalidade, com as questões de eficiência energética, com as acessibilidades, e com a relação com a envolvente próxima. Também foram elementos a ter em conta, a forma de gestão do edificado, a identificação dos usos e do tipo de ocupação dos espaços públicos e de cada lote.

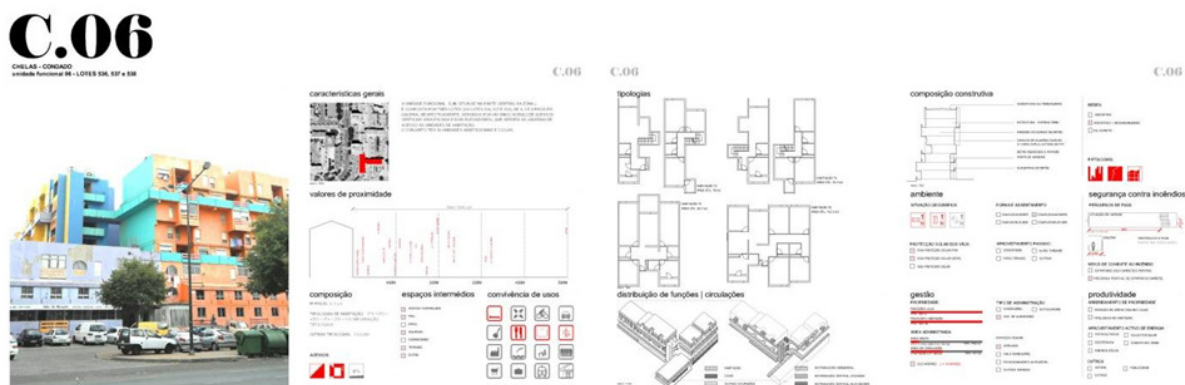
Assim, para cada lote, e em todos os edifícios, foram identificados, através de uma ficha<sup>9</sup>, (Fig.3), um conjunto de dados tais como: as características gerais (situação, composição em relação ao número de lotes, número de pisos e número de circulações verticais), os valores de proximidade, as tipologias, os acessos, a caracterização dos espaços intermédios (acessos, halls, pátios, galerias, corredores, terraços, etc.), o tipo de usos (habitação, comércio, serviços, restauração, lazer, edifícios religiosos, etc.), a composição construtiva, as patologias estruturais, e a acessibilidade às redes. Também as questões ambientais como a situação geográfica, a forma de assentamento no terreno, o tipo de protecção solar dos vãos, o aproveitamento passivo de energia, e os aspectos relativos à segurança contra incêndios, gestão dos edifícios e produtividade foram contempladas nas fichas de cada unidade funcional (AA.VV., 2011).

---

<sup>8</sup> GEBALIS - Empresa de gestão dos bairros municipais de Lisboa.

<sup>9</sup> Cf. 5.2.1. Fichas de diagnóstico do bairro do Condado e 5.2.2. Fichas de diagnóstico do bairro dos Lóios. In AA.VV. (2011), Relatório Final. Estudo de Avaliação e Diagnóstico das Necessidades de Intervenção em Edifícios nos Bairros do Condado e dos Lóios em Marvila. Lisboa: ISCTE-IUL.

**Figura 3. Ficha da Unidade Funcional C.06. Bairro do Condado, “Zona J”**



Fonte: AA.VV., 2011: 5. Diagnóstico. Desenho dos autores.

A tipologia dos diferentes lotes e unidades habitacionais, bem como a distribuição de funções e a forma das circulações foram igualmente levantados e registados. Assim, foram alvo de levantamento, e representados em planta, os usos e o tipo de ocupação, os condicionamentos de circulação, os tipos de pavimento (instalados posteriormente nas partes comuns dos lotes), a relação com a rua (ao nível do piso térreo), o sistema de combate a incêndio e o estado de conservação das diferentes redes (electricidade, água, gás e sistema de iluminação existentes nas partes comuns). Foram igualmente identificados os tipos de ocupações do espaço comum através de anexos, telheiros, ou similares e o tipo de cobertura de cada lote.

Foi dada especial atenção aos aspectos relacionados com os acessos e sistemas de circulação (relação entre o espaço público e os fogos), uma vez que aqui se interfere directamente com a segurança dos moradores, em caso de necessidade de fuga.

Relativamente ao espaço público foram avaliados os espaços da envolvente próxima relativamente à forma urbana, aos valores de proximidade, à volumetria e à convivência de usos. Mapearam-se paragens de autocarro e pontos de recolha de resíduos, circuitos automóveis e espaços verdes, dando especial relevo aos aspectos relacionados com a hierarquia viária, sistema de transportes públicos, espaços de estadia, assim como às questões mais directamente relacionadas com as acessibilidades e recolha de resíduos.

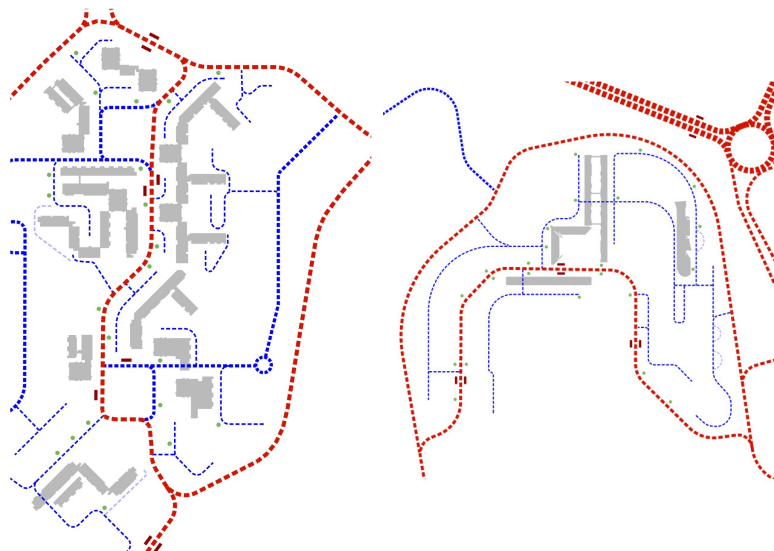
#### 4. Questões-chave

Colocou-se um conjunto de questões-chave que serviram de orientação à realização do diagnóstico (AA.VV., 2011: 5. Diagnóstico). A primeira questão tem a ver com a *atractividade* (Fig.4): 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" (Ascher, 2010: 173); cidade deslocada da urbanidade (Ferrão, 2003: 219-225). Esta conotação negativa, apesar da promoção contrária por parte dos agentes locais e dos promotores, é uma questão fulcral, não apenas por se constituir como o retrato da qualidade da vida urbana, mas também por se traduzir como um entrave à capacidade de atrair classes mais favorecidas (e correspondente valorização imobiliária na relação oferta/procura).

**Figura 4. Atractividade. Bairro do Condado, “Zona J”**

Fonte: Fotografia dos autores.

A segunda questão prende-se com a relação bairro/cidade (Fig.5): 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. No caso de Chelas / Marvila o desenho territorial é adverso à ideia de continuidade. 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. 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.

**Figura 5. Relação bairro/cidade. Vias de acesso e atravessamento dos dois bairros**

Fonte: AA.VV., 201: 5. Diagnóstico. Desenho dos autores.

A dispersão e isolamento dos conjuntos residenciais no território traduzem-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<sup>10</sup>.

A terceira questão remete-nos para a *geografia política dos edifícios*<sup>11</sup> (Fig. 6): 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 se, por um lado, proporciona situações de convivência salutar, por outro, é muitas vezes motivo e área de conflito para os moradores dos diferentes lotes ou fracções, potenciando situações de apropriação de espaços comuns (e/ou públicos) e levando ao encerramento de passagens no interior dos conjuntos edificados. Decorre desta situação, na maioria dos casos, 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 de proprietários privados, proprietários públicos, arrendatários, ou ocupantes ilegais, têm interesses e responsabilidades distintos e desempenham papéis díspares, e por vezes conflituosos, nos processos de decisão.

### Figura 6. Geografia política dos edifícios.

#### Apropriação das galerias, Bairro dos Lóios, “Pantera Cor-de-rosa”



Fonte: Fotografia dos autores.

A quarta questão prende-se com a *qualidade construtiva* (Fig. 7): 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 como resposta à melhoria das condições de segurança, conforto e funcionamento que daí possam advir e que hoje estão extensamente regulamentados. Na verdade, o

<sup>10</sup> Esta questão levanta-se 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).

<sup>11</sup> Termo utilizado por Pedro Viana Botelho (da equipa), referindo-se ao modo de gestão e de governabilidade dos edifícios.



surgimento de nova regulamentação normativa, força-nos a olhar para o património construído também segundo essa perspectiva<sup>12</sup>.

**Figura 7. Qualidade construtiva. Bairro dos Lóios, “Pantera Cor-de-rosa”**



Fonte: Fotografia dos autores.

## 5. Sobre o diagnóstico

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

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 decorrente da actividade dos edifícios contamine, positivamente, a vivência da 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.

<sup>12</sup> 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.

No que se refere à gestão dos edifícios e à sua governabilidade, na maioria dos casos verificamos que os lotes têm dependências comuns que obrigam à partilha da mesma caixa de escadas, dos mesmos elevadores e dos mesmos acessos, sendo este o principal obstáculo a uma gestão convencional dos edifícios estudados. 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 associados sob a forma de unidade funcional.

Às questões decorrentes da complexidade formal dos edifícios acresce uma outra decorrente da pouca clareza sobre a posição e papel que cabe a cada uma das entidades envolvidas na gestão deste património (IHRU, CML, administrações, associações de moradores, moradores, lojistas, etc.). Assim, em conformidade com a sua condição – proprietários privados, proprietários públicos, arrendatários, ocupantes ilegais – cada um deles tem 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 um dos lotes da “Pantera Cor-de-rosa”, onde, mediante a “venda” do direito de utilização da cobertura, foi registada a instalação de uma antena de telemóvel.

Sobre a qualidade construtiva dos edifícios, 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.

Existe 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, a 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.

## **6. 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, da continuidade dos espaços de circulação entre lotes e da partilha das circulações verticais com situações de impasse de largas dezenas de metros, facilitando processos de apropriação ilegal das mesmas.

O esquema funcional destes edifícios, na maior parte dos casos, 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 que intermedeiam o domínio público e o domínio privado, assumindo uma importância singular, uma vez que são o primeiro espaço de contacto entre visitantes e visitados. Deste modo, constituem-se como o espaço de controlo dos acessos e do estabelecimento de relações de vizinhança.

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, por outro, temos 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 indicadas na 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, a nível urbano, há que reconhecer e saudar 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 para 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., (Montaner, 2006: 34). 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.

Enquanto edifícios de habitação social e, portanto, instrumentos de apoio a um período de insolvência das famílias para reestruturação das suas vidas, dos seus projectos e das suas responsabilidades cívicas, trata-se de edifícios sem 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-se caminho para o desenvolvimento do seu potencial, mesmo que com outros níveis ou tipos de ocupação.

## **7. Cenários de intervenção**

Após a caracterização e diagnóstico do estado físico e funcional dos edifícios onde foram localizados os problemas detectados e identificadas as questões relacionadas com a gestão dos edifícios, assim como as principais carências dos conjuntos urbanos onde os lotes se inserem, procedeu-se, no estudo que realizamos, à elaboração do quadro de cenários possíveis para o futuro dos bairros e que serviram de apoio a decisão e de suporte a uma possível reabilitação urbana (AA.VV., 2011: 6. Cenários de Intervenção).

Se, por um lado, se pretendem respostas concretas e objectivas que suportem uma reabilitação equilibrada e sustentada dos lotes que integram o conjunto e a sua envolvente próxima de forma a melhorar a qualidade de vida dos seus moradores, por outro, pretende-se obter 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 considerados conjuntos de acções estanques e herméticas em si mesmas mas, sim, uma série de linhas de actuação combináveis e reorganizáveis, onde as diversas acções se contabilizam individualmente e se podem realizar através de diversas combinações. Neste sentido, foram realizados quadros indicando várias acções (AA.VV. 2011: 6, Cenários de Intervenção), tendo os mesmos um carácter operativo através da combinação das diferentes acções permitindo 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 diagnóstico (AA.VV. 2011: 5, 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.

Procurou-se responder à seguinte questão: “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?”. Apesar de a resposta não possuir exactidão matemática, fornece 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 das diferentes acções.

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”.

O cenário A corresponde a “manter a situação existente” e implica não fazer qualquer tipo de intervenção. Este cenário tem custos associados: os custos decorrentes da manutenção e gestão do edificado existente, os custos correntes energéticos associados à falta de qualidade construtiva, e os custos indemnizatórios e políticos em caso de catástrofe com perda de vidas humanas ou prejuízo da integridade física dos moradores, assim como os custos políticos associados à manutenção dos moradores sem melhorias da sua 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 à assunção de uma organização decorrente da apropriação feita pelos moradores, a qual reproduz um modelo de autogestão por “unidade funcional”<sup>13</sup>. 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 (se for o caso), 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 de coberturas e pintura das fachadas. Os benefícios das acções descritas neste cenário correspondem sobretudo à redução dos riscos associados a catástrofes e a uma pequena melhoria dos níveis de conforto, sendo questionáveis os benefícios ao nível da gestão das unidades funcionais com mais do que um lote. Estas unidades funcionais têm os limites das áreas comuns que os habitantes conseguiram garantir 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 implementação 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. Destas acções resultariam, para além da

<sup>13</sup> “Unidade funcional” é um conjunto de lotes que partilham dependências essenciais ao funcionamento dos edifícios, nomeadamente caixas de escadas, elevadores, redes de água, esgotos, electricidade e gás.

poupança efectiva e quotidiana no que diz respeito ao desgaste e utilização do edifício, a redução de ocorrências 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 fotovoltaicos, 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 diferentes tipologias funcionais obrigam a diferentes formas de intervenção<sup>14</sup>. Foram consideradas três tipologias funcionais para investigação gráfica designadas: a “Banda do Condado”, a “Torre do Condado” e a “Banda dos Lóios”.

A “Banda do Condado” é caracterizada pela partilha dos elementos de circulação vertical por diferentes lotes (no caso três lotes – Fig. 8). 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, simultaneamente, reduzir a dimensão dos impasses e percursos de fuga.

**Figura 8. Esquema gráfico para a tipologia funcional: Banda do Condado, “Zona J”**



Fonte: AA.VV., 201: 6. Cenários de intervenção. Desenho dos autores.

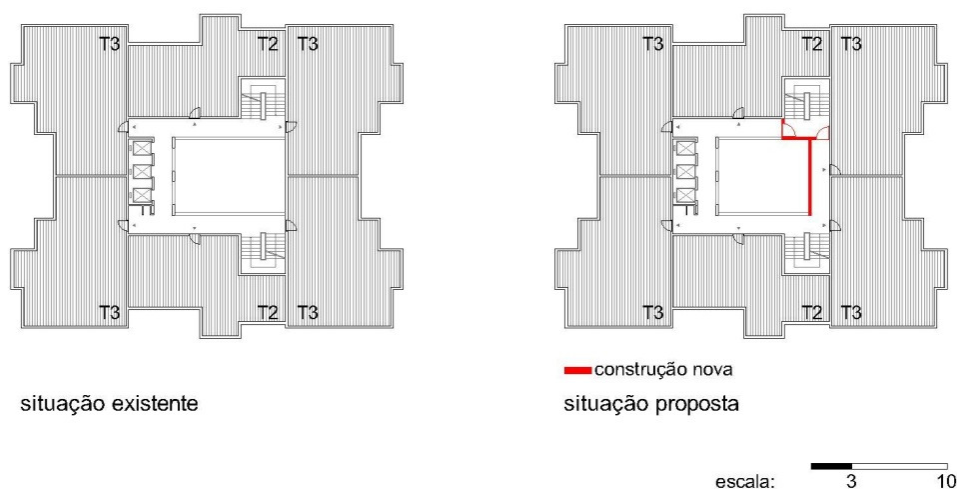
No caso da “Torre do Condado” (Fig. 9), trata-se de um edifício que, por norma, funciona sem quaisquer dependências de outros lotes (tendo até em alguns casos registado alienações de propriedade). O principal problema para o bom funcionamento das torres prende-se com a segurança contra incêndios. Em caso de

<sup>14</sup> Os esquemas gráficos apresentados não são de modo nenhum proposta de projecto para os edifícios em causa, mas antes esquemas desenhados que sugerem soluções funcionais passíveis de serem trabalhadas pelos projectistas.

incêndio, a existência de um saguão central no interior da torre, funciona como uma “chaminé” e, neste sentido, a ausência de uma escada encerrada para percurso de fuga é um aspecto de maior preocupação, sobretudo face ao elevado número de habitantes que cada torre comporta<sup>15</sup>.

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 com a reparação/instalação dos sistemas de combate a incêndios.

**Figura 9. Esquema gráfico para a tipologia funcional: Torre do Condado, “Zona J”**



Fonte: AA.VV., 201: 6. Cenários de intervenção. Desenho dos autores.

No caso dos Lóios, a sistematização de soluções torna-se mais complexa, dadas as particularidades dos edifícios estudados. Foi, a título de exemplo, considerado o estudo da “Banda dos Lóios” correspondente aos lotes adjacentes à rua ajardinada do conjunto da “Pantera Cor-de-Rosa”. Neste, a segmentação lote a lote encontra-se bastante condicionada pela forma do conjunto, tendo sido a divisão dos lotes em unidades funcionais, demonstrativa da 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 será de considerar a renomeação e organização dos lotes em função dos acessos verticais que forem possíveis edificar, e que, conforme o sugerido 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.

<sup>15</sup> Cada torre comporta entre 42 e 44 fogos.

**Figura 10. Esquema gráfico para a tipologia funcional: banda dos Lóios, “Pantera Cor-de-rosa”**

Fonte: AA.VV., 201: 6. Cenários de intervenção. Desenho dos autores.

## 8. Conclusão: reflexões sobre o potencial de intervir

Os esquemas gráficos apresentados, por permitirem alterações da organização do edificado, deveriam também permitir as alterações de fundo que garantissem uma gestão mais próxima do padrão da cidade convencional. Para tal, importa esclarecer a propriedade dos lotes, definindo e simplificando as responsabilidades de gestão. A partir destes modelos é ainda possível alterar a estrutura organizativa dos lotes. A sua actual forma, para além de ser de difícil gestão, tem ainda alguma mistura funcional, resultante da ocupação de alguns pisos com serviços, sem a salvaguarda de circulações e acessos diferenciados. A natureza das ocupações (habitacional e de serviços) acentua a questão acima referida; e portanto, a possibilidade de reordenar essa ocupação por lote, deslocando os escritórios para os lotes menores (com dois pisos além do térreo). Esta solução 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 seria assim 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. Neste sentido, 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.

A resposta que encontramos para a resolução de muitos dos problemas 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, reduzir a dimensão dos impasses e percursos de fuga, facilitar a vigilância, a segurança e a gestão dos lotes e potenciar a alienação através da privatização das fracções. Esta última tarefa facilitaria a futura venda das fracções, potenciando maior encaixe financeiro decorrente da venda a preços competitivos, para além dos benefícios advindos do “*mix social*” mais heterogéneo de moradores nos bairros.

## BIBLIOGRAFIA

- AA.VV. (2006a), “Operação Cova da Moura, Iniciativa Operação de Qualificação e inserção Urbana em Bairros Críticos”, Volume I – Diagnóstico, in J. Malheiros (coord. geral), Lisboa.
- AA.VV. (2006b), “Iniciativa Bairros Críticos, Operação Vale da Amoreira, Diagnóstico”, Vale da Amoreira: GAT.
- AA.VV. (2006c), “Operação Lagarteiro. Lagarteiro - Uma intervenção alicerçada na participação”, T. S. Marques (coord.), Lisboa.
- AA.VV. (2008), “Contributos para o Plano Estratégico de Habitação 2008/2013 – Documento Políticas Urbanas”, Lisboa: CET/ISCTE. Disponível em <http://habitacao.cm-lisboa.pt/documentos/123421120015eGS7kj9Fq51IF7.pdf>.
- AA.VV. (2011), “Relatório Final. Estudo de Avaliação e Diagnóstico das Necessidades de Intervenção em Edifícios nos Bairros do Condado e dos Lóios em Marvila”, T. M. Silva (coord.), Lisboa: ISCTE-IUL.
- Alves Costa, A. (2001), “Excertos de Escritos Dispersos dos Anos 80”, *JA Jornal Arquitectos*, nº 200, p. 36.
- Alves, P. M. (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 Arquitetura (Texto policopiado), Lisboa: ISCTE-IUL.
- Ascher, F. (2010), *Novos Princípios do Urbanismo. Seguidos dos Novos Compromissos Urbanos. Um Léxico*, Lisboa: Livros Horizonte.
- Cabrita, A.M. R. (1981), “Conjunto habitacional em Chelas: Zona 2”, *Revista Arquitectura*, Lisboa, série 4, n.º 140, pp. 19-29.
- Câmara Municipal de Lisboa, DMCRU - Unidade de Projecto de Chelas, IHRU - Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, (2008), “Programa de Reabilitação e Desenvolvimento Integrado de Marvila – Documento Estratégico, A Situação de Referencia”, Lisboa: IHRU - Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana.
- Câmara Municipal de Lisboa, Programa Local de Habitação de Lisboa (2010), “Carta dos BIP/ZIP Bairro e Zonas de Intervenção Prioritária de Lisboa, Relatório, Metodologia de Identificação e Construção da Carta dos BIP/ZIP” Disponível em:  
[http://www.cmlisboa.pt/archive/doc/06\\_Relatorio\\_Metodologiade\\_identificacao\\_e\\_construcao\\_da\\_Carta\\_dos\\_BIP-ZIP\\_14\\_de\\_Julho\\_.pdf](http://www.cmlisboa.pt/archive/doc/06_Relatorio_Metodologiade_identificacao_e_construcao_da_Carta_dos_BIP-ZIP_14_de_Julho_.pdf)
- Costa, A. A. (2009), “Tipologia e Luta de Classes: A Propósito da Demolição das Torres do Aleixo no Porto”, *JA*, nº 237, pp. 6-8.
- Ferrão, J. (2003), “Intervir na cidade: complexidade, visão e rumo”, in N. Portas, A. Domingues, J. Cabral (org.) *Políticas Urbanas: Tendências, estratégias e oportunidades*, Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, pp. 219-225.
- Freitag, M. (2004), *Arquitectura e Sociedade*, Lisboa: Publicação D. Quixote.
- Heitor, T. V. (2001), *A Vulnerabilidade do Espaço em Chelas. Uma abordagem Sintáctica*, Lisboa: FCG e FCT.



IHRU, Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, (s.d.), Portal da Habitação, Disponível em: <http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/glossario/>.

Lapuerta, J. M., Altozano, F. (2010), *Vivenda, Envolverte, Hueco – Un Catálogo de Soluciones Constructivas para la Vivenda*, Madrid: Actar.

LNEC (2008), “Colaboração do LNEC na Análise das Condições de Habitabilidade do Edificado no Bairro do Alto da Cova da Moura. Avaliação das Necessidades de Reabilitação do Edificado. Relatório Síntese”, Lisboa: LNEC.

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, J. M.; Martinez, Z. M. (2006), *Habitar el Presente. Vivenda em Espanha: Sociedad, Ciudad, Tecnología y Recursos*, Madrid: Ministerio de Vivienda.

Monteys, X., Fuertes, P. (2001), *Casa collage: un ensayo sobre la arquitectura de la casa*, Barcelona: Editorial Gustavo Gilli.

Pereira, L. V., Gago, M. A. C., Lopes, M. J. (1984), “Inquérito à Habitação Urbana”, Lisboa: LNEC.

Portas, N. (2005), *Arquitectura (s) Teoria e Desenho, Investigação e Projecto*, Porto: FAUP Publicações.

Portas, N., Domingues, A., Cabral, J. (2003), *Políticas Urbanas: Tendências, estratégias e oportunidades*, Lisboa, Fundação Calouste Gulbenkian.

Silva, C., Pereira, D., Leite, G., Vieira, L., Ribeiro, L. (2009), “CHELAS: Zona N” Byrne e Reis Cabrita O “Pantera Cor-de-Rosa”, Trabalho de História da Arquitectura Portuguesa, 5<sup>o</sup> ANO, 08/09, Lisboa, ISCTE.

Silva, L. O. (2008), “Primórdios da habitação social: as experiências do entreguerras na Europa e Estados Unidos”, *Arquitextos*, ano 9, Junho. Disponível em: <http://www.vitruvius.com.br/arquitextos/arq000/esp475.asp>.

Silva, T. M., Alves, P. M., Oliveira, M. J., Magalhães, M. (2011), “Organização do Espaço em Edifícios de Habitação Social: Conflitualidade e Insegurança Urbana” comunicação apresentada no SICYUrb, Second International Conference of Young Urban Researches, Lisboa: ISCTE-IUL Disponível em: <http://conferencias.cies.iscte.pt/index.php/icymb/sicyurb/paper/view/253/101>.