

**TERCEIRA PARTE**

**A QUALIDADE HABITACIONAL NO GRANDE PORTO NO CONTEXTO DA  
QUALIDADE DO AMBIENTE URBANO**

## CAPÍTULO VI

### ANÁLISE E AVALIAÇÃO DA QUALIDADE HABITACIONAL

#### 6.1 - Introdução

Neste capítulo pretende-se analisar e avaliar a qualidade da habitação, perspectivando-se esta, não só, em termos da sua qualidade construtiva e de conforto interior, mas fundamentalmente, em termos das condições de conforto e qualidade da sua vizinhança próxima e alargada, salientando-se, os aspectos ligados ao espaço público, que são fundamentais para a satisfação residencial e para a qualidade de vida das populações de alguns bairros de habitação de custos controlados, a partir de um conjunto de parâmetros que consideramos pertinentes para essa avaliação.

Esses parâmetros resultam da reflexão feita sobre os estudos que têm sido desenvolvidos no domínio da avaliação da qualidade habitacional e da qualidade de vida urbana, bem como, sobre os estudos relativos à questão da satisfação residencial em bairros de realojamento<sup>1</sup>, alguns já anteriormente referidos no capítulo III, salientando-se, particularmente os desenvolvidos pelo LNEC<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Principalmente os estudos desenvolvidos pelo Centro de Estudos Territoriais do ISCTE e pelo núcleo de Ecologia Social do LNEC.

<sup>2</sup> Para além dos trabalhos referidos no capítulo III, foram-nos também muito úteis para a selecção e sistematização dos parâmetros de avaliação qualitativa, os seguintes trabalhos: ARAÚJO, Ilídio Alves de - *Problemas da Paisagem Urbana*. Lisboa: M.O.P., Direcção Geral dos Serviços de Urbanização, Centro de Estudos de Urbanismo, 1961, que apresenta uma reflexão sobre a importância da vegetação nos centros urbanos, particularmente nas áreas residenciais e nos espaços públicos recreativos; COELHO, António Baptista; CABRITA, António Reis - *Estudos sobre espaços exteriores em novas áreas residenciais - Elementos e factores que estruturam uma nova área residencial*. Lisboa: LNEC, Documento-Base 1, 1999; Idem - *Estudos sobre espaços exteriores em novas áreas residenciais - Os espaços exteriores de uma nova área residencial e o comportamento humano*. Lisboa: LNEC, Documento-Base 2, 1985; Idem - *Estudos sobre espaços exteriores em novas áreas residenciais - Necessidades humanas e exigências funcionais dos espaços exteriores de uma área residencial*. Lisboa: LNEC, Documento-Base 3, 1985; Idem - *Estudos sobre espaços exteriores em novas áreas residenciais - Qualificação de espaços exteriores de uma nova área residencial*. Lisboa: LNEC, Documento-Base 4,

O interesse e preocupação crescentes, manifestados internacionalmente, pela problemática da qualidade de vida urbana e, concretamente, pela cidade sustentável<sup>3</sup>, tem contribuído para o desenvolvimento de sistemas de medição dos parâmetros da qualidade do ambiente urbano, havendo já alguns estudos de avaliação da qualidade de vida das cidades, que têm em consideração um conjunto de dimensões ou domínios de avaliação, dessa qualidade, como por exemplo:

- o custo de vida, transportes (acessibilidade), emprego, ensino, clima, artes, cuidados de saúde e lazer<sup>4</sup>;

- o crime violento e não violento, cuidados de saúde, níveis de poluição, custo de vida, comércio, harmonia racial, acesso a lugares de qualidade cénica paisagística, custo da habitação própria, ensino, emprego, nível salarial, desemprego, clima, instalações desportivas, tempo de deslocação para o trabalho, equipamentos de lazer, qualidade da habitação social, acesso à habitação social e custo da habitação arrendada<sup>5</sup>.

Em Portugal, o recente estudo realizado por uma equipa coordenada por José Mendes, em que foi avaliada a qualidade de vida das capitais de distrito<sup>6</sup>, considerou nove dimensões: o clima, o comércio e serviços, a criminalidade, o desemprego, a habitação (sendo considerados dois indicadores - o custo de aquisição por m<sup>2</sup> de área útil e o custo de arrendamento por m<sup>2</sup> de área útil), a mobilidade, o património, o poder de compra e a poluição.

Neste estudo, chega-se à conclusão que "a cidade ideal para viver em Portugal seria aquela que combina o melhor de cada dimensão da qualidade de vida. Teria necessariamente o ar puro da Guarda, a habitação económica de Bragança, o emprego de

---

1986; Idem - *Espaços exteriores em novas áreas residenciais*. Lisboa: LNEC, Informação Técnica Arquitectura ITA 3, 1999.

<sup>3</sup> Veja-se, o que referimos a este propósito no cap. III.

<sup>4</sup> SAVAGEAU, D.; LOFTUS, G. - *Places Rated Almanac. Your guide to finding the best places to live in North America*. New York: Macmillan, 1997. Estudo que compara e ordena 351 áreas metropolitanas dos Estados Unidos e do Canadá.

<sup>5</sup> Estudo efectuado pelo grupo de investigação em qualidade de vida da Universidade de Glasgow, em que foram comparadas as 38 maiores cidades britânicas - FINDLAY, A.; MORRIS, A.; ROGERSON, R. - *Where to live in Britain in 1988: Quality of Live in British Cities*. *Cities*, Vol. 5, nº 3 (1988), p. 268-276.

<sup>6</sup> MENDES, José - *Onde Viver em Portugal - Uma Análise da Qualidade de Vida nas Capitais de Distrito*. Coimbra: Ordem dos Engenheiros - Região Centro, 1999.

Leiria, a segurança de Castelo Branco, o comércio, os serviços, o poder de compra de Lisboa, a mobilidade e centralidade de Coimbra e o clima de Faro, Lisboa e Setúbal "7.

No que toca à habitação, tendo em conta os indicadores considerados no estudo, a habitação mais económica encontra-se em Bragança e a mais cara em Lisboa, ocupando o Porto a 17ª posição no *ranking* das 18 capitais distritais.

Relativamente ao peso que os portugueses atribuem a cada uma das dimensões avaliadas<sup>8</sup>, verifica-se que as mais valorizadas são: poluição, habitação, desemprego, criminalidade, comércio e serviços, sendo as menos valorizadas a mobilidade, o poder de compra, o património e o clima. A aplicação deste sistema de pesos resultou num *ranking* final em que Lisboa ocupa a primeira posição, o Porto a 12ª e Portalegre a 18ª<sup>9</sup>.

Este estudo, no seu capítulo final, apresenta uma metodologia para a avaliação individual pelo leitor, da qualidade das cidades, aliás na linha de uma proposta semelhante, mas aplicada ao caso concreto da habitação, apresentada no Guia do Comprador de Habitação<sup>10</sup>.

Atendendo ao carácter multidimensional da qualidade de vida e, no nosso caso concreto, da qualidade da habitação, patente nas várias dimensões ou domínios anteriormente referidos, o critério utilizado para a selecção dos parâmetros avaliadores da qualidade habitacional procurou valorizar, não só, as dimensões funcionais (de uso dos diferentes espaços - conforto e segurança que oferecem, por exemplo), mas também as sociais (a capacidade de vivência e convivência no espaço residencial; a apropriação dos diferentes espaços e a acessibilidade a certos equipamentos colectivos), as ambientais (como a insolação; a arborização; a poluição; a qualidade das infra-estruturas...) e a inserção dos bairros na restante malha construída.

A existência de qualidade habitacional não pode estar limitada aos espaços interiores dos alojamentos, na verdade, muitas das actividades que se realizam no interior das habitações devem ter contrapartidas no exterior, afirmação tanto mais válida quanto menor for o espaço interior. Há várias actividades que devem ser feitas fora de casa e que são fundamentais para o bem-estar físico e psicológico dos indivíduos

---

<sup>7</sup> Idem, Ib, p.115.

<sup>8</sup> Inquérito realizado por via telefónica a 150 indivíduos com mais de 18 anos, distribuídos pelas 18 cidades proporcionalmente à população residente dos respectivos concelhos. MENDES, José, op. cit, p.115.

<sup>9</sup> Idem, ib, quadro 12.2, p. 117.

<sup>10</sup> Ministério do Planeamento e da Administração do Território e Ministério do Ambiente e Recursos Naturais - *Guia do Comprador de Habitação*. Lisboa: Ed. Instituto Nacional de Defesa do Consumidor, 1991, p. 247 a 261.

(brincar, passear, jogar, conversar, descansar,...), para tal, são necessários espaços que permitam essas actividades em condições seguras, funcionais e agradáveis.

Existe uma relação directa entre o tipo de *habitat e* de práticas sociais exercidas nos bairros. Os espaços residenciais são locais onde as pessoas vivem grande parte do seu quotidiano, onde fazem investimentos afectivos e simbólicos significativos estruturantes do seu apego ou desapego ao bairro.

A inviolabilidade da vida humana, da integridade moral e física, bem como a garantia da intimidade da vida privada e familiar, constituem alguns dos direitos, liberdades e garantias pessoais, consagrados na Constituição da República Portuguesa. Todavia, a concretização destes valores está intimamente ligada à habitação, enquanto instrumento tecnicamente adequado para os garantir. Daí a consagração na Constituição do direito a uma habitação, assumido como direito social atribuído a todos os cidadãos, tendo o Estado, por obrigação, garantir o acesso a uma habitação "de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto " (ponto 1, artigo 65º) e a um "ambiente de vida humano, sadio e ecologicamente equilibrado" (ponto 1, artigo 66º).

A habitação, como bem essencial, é objecto de regulamentação especial e de prevenção de riscos. Neste sentido, no RGEU, há uma preocupação geral pela defesa da saúde dos moradores, nomeadamente, pela preservação da qualidade ambiental dos edifícios em relação aos locais onde se situam<sup>11</sup> e também do ambiente interior, pela salubridade da construção<sup>12</sup>.

Aliás, esta preocupação pela qualidade da habitação, quer em termos construtivos, quer no que se refere à inserção urbanística, qualidade dos espaços envolventes e às questões jurídicas relativas à compra ou arrendamento, tem-se materializado num conjunto de regras relativas às técnicas de construção<sup>13</sup> e qualidade dos materiais, que têm evoluído ao longo do tempo, bem como, num conjunto de orientações ao consumidor procurando ajudá-lo na escolha da sua casa de forma a evitar a "compra/arrendamento de gato por lebre"<sup>14</sup>.

---

<sup>11</sup> Ver, os artigos: 53º, 58º, 59º e 74º, do RGEU.

<sup>12</sup> Ver, artigos; 23º, 35º, 42º, 45º, 79º, 90º, 101º, 108º, entre outros, do RGEU.

<sup>13</sup> Refira-se, nomeadamente, o Regulamento de Segurança contra incêndios em edifícios de habitação (D.L. 64/90), Regulamento de características de comportamento térmico dos edifícios (D.L. 40/90) e Regime Jurídico da urbanização e edificação (D.L. 555/99, que revogou os D.L. 445/91, D.L. 448/91, D.L. 83/95 e ainda cinco artigos do REGEU).

<sup>14</sup> Veja-se, a este propósito, o *Guia do Comprador de Habitação, Cuidados a ter na Compra de casa*. Dinheiro & Direitos. Lisboa: EDIDECO, nº13 (Nov.1995) e *Dicas para bem comprar*. Proteste. Lisboa: EDIDECO, nº 200 (Fev. 2000), p. 22-25.

Tal como referimos anteriormente constitui nosso propósito avaliar a qualidade de áreas urbanas circunscritas, neste caso os bairros de custos controlados, promovidos com o apoio do Estado, tendo em conta a satisfação de objectivos humanistas e socioeconómicos ligados à qualidade de vida urbana.

Quando procuramos enquadrar a questão da qualidade dos programas de habitação de custos controlados não é fácil fazer uma avaliação, tais são as diferenças, ao longo dos anos, dos tipos de promoção, dos modelos e da vivência dos utilizadores.

Contudo, pensamos que ao abordar a questão da qualidade habitacional, o devemos fazer olhando criticamente os exemplos existentes, os problemas e as implicações que têm suscitado, de forma a evitarem-se os erros cometidos, procurando melhorar a qualidade de vida das famílias.

Ao optarmos pela habitação de custos controlados, fazemo-lo tendo em conta que a maior uniformização dos modelos habitacionais, uma vez que estes têm que se cingir a regras construtivas e de custos estabelecidas pelo Estado<sup>15</sup>, cujo objectivo é melhorar as condições habitacionais e de vivência das famílias e não agravá-las, nos permite comparar, o mais objectivamente possível, a qualidade habitacional destes bairros.

A escolha de uma habitação e do sítio onde morar é uma decisão fundamental que marca fortemente uma pessoa ou a família. No caso que consideramos - a habitação de custos controlados - a escolha não é completamente livre, uma vez que ela não é feita pelo futuro utente, mas sim, pelo promotor, obedecendo a regras de qualidade definidas para a habitação social. Apenas no caso da construção feita pelas cooperativas é que a escolha é mais livre e participada, uma vez que, dadas as características da promoção cooperativa, existe uma participação do futuro utente no processo de promoção-construção.

O estudo que efectuamos é um estudo de caso num campo de observação limitado, sem preocupações de generalização a outros espaços residenciais com características promocionais semelhantes existentes nos vários municípios. Sabemos que neste universo de análise - os bairros de custos controlados - existem outros bairros com situações semelhantes aos por nós analisados, alguns, por ventura, com problemas de qualidade bem mais graves, assim como temos consciência que existem outras situações, nomeadamente no parque habitacional privado, bem mais gravosas do que aquelas que

---

<sup>15</sup> Nomeadamente as estabelecidas pelas *Recomendações Técnicas para a Habitação Social* (RTHS), pelas Portarias publicadas anualmente pelo Governo, que estabelecem as áreas mínimas e preços máximos para as várias tipologias e as relativas à Marca de Qualidade LNEC (D.L. 310/90 de 1/10), obrigatória para os empreendimentos construídos no âmbito do PCHE.

analisamos, como é o caso, por exemplo, das *ilhas*<sup>16</sup> ainda existentes nos vários concelhos, ou dos bairros de barracas e outros alojamentos precários ou, ainda, dos edifícios antigos degradados, cujas condições habitacionais se encontram muito abaixo dum limiar mínimo de qualidade.

A título meramente exemplificativo desta situação e segundo o Programa de Revitalização Urbana da Baixa Portuense<sup>17</sup> - em que foi feito um levantamento às condições habitacionais do parque habitacional desta área, tendo sido analisados 2 284 edifícios (com 3 579 fracções ocupadas com habitação) - verificou-se que 261 edifícios (correspondendo a 238 fracções habitacionais) se encontravam em bom estado de conservação, 1 360 (2 366 fracções habitacionais) em estado sofrível, necessitando apenas de uma intervenção média (limpeza de fachadas, desobstrução de caleiras, substituição de vidros partidos, pintura de fachadas e caixilharia, reparação das infra-estruturas existentes) e 653 (correspondendo a 975 fracções ocupadas com habitação) em mau estado (degradado, em pré-ruína ou em ruína), necessitando de obras profundas ou até mesmo globais.

Segundo a apreciação feita pelos moradores acerca das condições habitacionais dos seus alojamentos, (inquérito a 359 agregados familiares), 32% consideram-nos em mau ou em muito mau estado, 38% em situação razoável e 30% em bom estado.

Ainda segundo este mesmo estudo, em que foi feito um levantamento a 20 ilhas<sup>18</sup>, englobando um total de 233 alojamentos, detectou-se que a maioria apresenta um estado de degradação significativo. As estruturas edificadas e os espaços exteriores (logradouros e estruturas de serventia - os corredores), encontram-se em muito mau estado de conservação, com existência de infiltrações nas paredes exteriores e interiores, ausência de reboco e pavimentos em muito mau estado; deficiente estado das coberturas e telhados; falta de esgotos e de instalações sanitárias, sendo estas geralmente exteriores e comuns a todas as habitações; existência de vários anexos e os alojamentos são muito exíguos com uma área útil média por fogo inferior aos 40 m<sup>2</sup>, sendo frequentes as situações com fogos de cerca de 30 m<sup>2</sup>. A maioria dos fogos só possuem uma frente, o que faz com que existam vários compartimentos interiores desprovidos de luz natural, ou

---

<sup>16</sup> Só na cidade do Porto, e segundo informações da Câmara Municipal, estima-se que o nº de fogos em ilhas é de 5 203, dos quais 729 são municipais (tendo sido estes englobados no PER).

<sup>17</sup> Quatenaire Portugal - *Programa de Revitalização Urbana da Baixa Portuense - Programa Habitação*. Porto, Março de 2000 (estudo efectuado para a Sociedade Porto 2001) e no qual participamos.

<sup>18</sup> Quatenaire Portugal - *Programa de Revitalização Urbana da Baixa Portuense - Programa Habitação: Formas de alojamento operário - Ilhas*. Porto, Vol. V, Março de 2000.

mesmo de ventilação transversal, o que contribuí para toda uma série de patologias associadas ao elevado teor de humidade, como fungos, bolores, etc. A sobrelotação dos alojamentos é, também, um aspecto a realçar, constituindo, igualmente, factor de degradação das condições de habitabilidade.

Tendo em conta as diferentes dimensões valorizadas pelos vários estudos consultados acerca da avaliação da qualidade de vida e da habitação referidos acima, assume-se, à partida, que os parâmetros seleccionados são aqueles que consideramos mais importantes do ponto de vista geográfico, para avaliação da qualidade de uma área residencial com características que lhe são muito próprias, atendendo ao tipo de promoção, aos vários modelos arquitectónicos utilizados, à sua inserção urbanística, aos condicionalismos financeiros que lhe são impostos e às características da população envolvida.

A ideia de qualidade da habitação num sentido abrangente, que seja capaz de satisfazer inteiramente o morador, deve "transbordar" do interior da casa para fora, ou seja, deve ser alargada ao exterior residencial. Tendo em conta este aspecto, a grelha de análise que consideramos para avaliar a qualidade dos bairros seleccionados, incidiu, fundamentalmente, nos aspectos ligados ao espaço exterior público.

A qualidade da habitação é uma questão que entendemos ser muito mais complexa do que o simples facto da sua produção e acesso, perspectivando-se naquilo que podemos designar por um problema social urbano. Como afirma Isabel Guerra "as pessoas não são coisas que se ponham em gavetas"<sup>19</sup>, e lamentamos, como comprovaremos mais à frente, que algumas autarquias ainda pensem que a qualidade habitacional reside apenas em dar casas em edifícios com qualidade que cumprem as normas estabelecidas, esquecendo-se, quase sempre, de outras dimensões dessa qualidade, nomeadamente, a sua integração urbanística, a sua acessibilidade aos equipamentos colectivos, aos locais de trabalho e às infra-estruturas urbanísticas, as características da população - o seu tipo de vida, a sua capacidade económica, os hábitos específicos de uso do espaço, as suas relações de vizinhança, as suas aspirações e necessidades - e o apoio social necessário para ajudar a viver e partilhar um novo espaço.

Não basta construir nos bairros boas casas, jardins, campos de jogos ou equipamentos desportivos, etc., pensando-se que estes serão a solução para assegurar a alteração dos modos de vida, a satisfação residencial e a melhoria da qualidade de vida das populações, se não se fizer nada para que os moradores se organizem, para que

---

<sup>19</sup> GUERRA, Isabel - *As Pessoas não são Coisas que se Ponham em Gavetas*. Sociedade e Território, nº 20, Abr. 1994, p.11.



aprendam a viver em conjunto, a partilhar os espaços comuns, a criar novas redes de vizinhança, para que não se isolem na nova casa e sintam que aqueles espaços são verdadeiramente seus, são também a sua casa, a ponto de os defenderem, não permitindo que sejam vandalizados e destruídos, que sintam o gosto pelo bairro e não só pela casa.

Procuraremos, assim, através dos parâmetros utilizados, identificar quais os obstáculos físicos e sociais a uma efectiva qualidade habitacional.

A definição de qualidade habitacional ou residencial apresenta diversas dificuldades e limitações, designadamente:

- por ser, quase sempre, uma categoria abstracta, vaga e de difícil definição, uma vez que depende, directamente, da matriz sociocultural, dos estilos de vida, das características demográficas e até psicológicas da população;

- por ser uma categoria que deve ser confrontada com outras noções, também elas de difícil definição e imbuídas de subjectividade, como a qualidade de vida, determinada pela relação entre comportamento e meio, sendo esta relação constantemente acompanhada de outros conceitos, como o de bem-estar físico e psíquico, satisfação e felicidade;

- por englobar, não só, a satisfação de exigências ligados ao alojamento em si (segurança, privacidade, compensação de insatisfações, territorialidade, apropriação, interioridade, liberdade, desempenho de actividades, salubridade, conforto), mas também, outras dimensões do habitar ligadas ao espaço exterior, à vizinhança próxima e alargada (interacção entre meio físico e social, segurança física e psicológica, a exigência de relações comunitárias e de vizinhança, a mobilidade social e espacial, a apropriação, sentimentos de territorialidade, salubridade, conforto e o desempenho das actividades quotidianas - estudo, trabalho, lazer, compras...);

- por ser, por vezes, difícil o conhecimento da realidade e a escolha das melhores soluções de projecto que se adaptem às várias particularidades locais, nomeadamente, às características ambientais, funcionais e socioculturais;

- por depender da complexa relação entre a forma arquitectónica e o comportamento social dos indivíduos, isto é, a arquitectura dos diferentes espaços que constituem uma área habitacional, pode produzir comportamentos e sentimentos subtis que se reflectem na qualidade de vida dessas áreas, por exemplo, espaços verdes excessivamente grandes e mal apetrechados podem provocar uma sensação de insegurança, a qual pode induzir os utilizadores a evitar esses espaços tornando-os, ainda, mais vazios e menos atractivos. Algumas estruturas urbanísticas criam ambientes impessoais que favorecem comportamentos desviantes, cite-se a exemplo, a existência de espaços pouco iluminados e de recantos que não podem ser vigiados pelos moradores;

- por ser, muitas vezes, difícil de compatibilizar a qualidade com os custos do processo de construção;

- por já existir um conjunto de critérios e regulamentos que visam garantir a qualidade técnica das soluções adoptadas pela construção e mecanismos de avaliação e acompanhamento das obras, que evitem processos de degradação rápida da qualidade física da habitação e dos espaços exteriores;

- por ser uma expressão dos direitos e deveres inerentes à condição de cidadania, devendo ser, por isso, integrada num contexto de evolução social, de revitalização do tecido urbano e social;

- por depender das condições existentes no parque habitacional e das expectativas face ao comportamento da oferta. Quanto piores forem as condições habitacionais maior será a insatisfação manifestada e mais amplo o leque de exigências mas, ao mesmo tempo, maior será o conformismo e a aceitação de pequenas melhorias por reconhecimento das limitações socioeconómicas de acesso a uma melhor qualidade<sup>20</sup>.

## 6.2 - Avaliação da qualidade habitacional

### 6.2.1 - Metodologia

O estudo que efectuamos compreendeu quatro fases distintas. Em linhas gerais, a primeira, consistiu na elaboração de uma grelha de análise que nos permitiu recolher as informações necessárias quer quanto à caracterização dos bairros, quer relativamente aos vários parâmetros considerados para avaliar a qualidade habitacional dos mesmos. Estes parâmetros surgem agrupados em quatro grupos: um primeiro grupo que envolve factores de relação (acessibilidade e circulação); um segundo grupo relativo aos factores de habitabilidade e conforto (segurança, conforto ambiental e higiene/limpeza/degradação); o terceiro grupo constituído pelos parâmetros privacidade e convivialidade e um último relativo à imagem global do bairro.

---

<sup>20</sup> A este propósito veja-se a movimentação recente dos moradores do Bairro do Aleixo no Porto, (um dos mais problemáticos em termos sociais e urbanísticos) quando foi anunciada, pelo presidente da Câmara Municipal a intenção de destruir este bairro. Com efeito, os moradores uniram-se e puseram-se contra a destruição do bairro evocando a sua anterior experiência. Tinham vindo para o bairro do Aleixo provisoriamente, pois tinham sido deslocados da Ribeira-Barredo com a promessa de para aí voltar, facto que não veio a concretizar-se. Agora não querem sair por temer que, mais uma vez, as promessas não se cumpram. Temem o seu desenraizamento e, como diz o ditado, "mais vale um pássaro na mão do que dois a voar".

A segunda fase refere-se à escolha dos bairros a analisar, tendo em conta o número de bairros existentes em cada concelho, as diferentes épocas de construção e o tipo de promotor - Câmaras, empresas privadas via Contratos de Desenvolvimento Habitacional e cooperativas.

A terceira fase diz respeito ao trabalho de campo. Foram feitas visitas aos vários bairros seleccionados, quer para preenchimento da grelha de observação, quer para elaboração de entrevistas pontuais aos moradores para esclarecimento de algumas questões e para detectar quais os principais problemas sentidos por estes.

A última fase consistiu na análise individual de cada bairro, informação que foi posteriormente cruzada com a dos vários bairros analisados, permitindo-nos obter uma pontuação quantitativa de cada parâmetro e uma pontuação global para cada bairro, por forma a detectarmos quais os principais aspectos críticos a exigir melhoria.

Finalmente, importa ainda referir que era nossa intenção realizar um inquérito a uma amostra representativa dos moradores de cada bairro, para apurarmos qual o grau de satisfação residencial dos utentes e quais os níveis de importância atribuída a cada um dos parâmetros considerados na avaliação da qualidade habitacional do bairro, contudo, tal não nos foi possível, devido a limitações de tempo.

Na primeira fase do trabalho construiu-se uma grelha de observação subdividida em duas partes: a primeira parte engloba a caracterização geral do bairro, incluindo o tipo de edifícios, número de alojamentos, tipo de promotor, caracterização da vizinhança próxima (jardins, parques infantis, espaços de circulação, estacionamento, equipamentos, comércio...) e alargada (comércio, equipamentos básicos - escolar e saúde, acessibilidade ao centro...) e a segunda parte inclui um conjunto de parâmetros de qualidade mínima que foram objecto de caracterização para os edifícios e para a vizinhança próxima sendo posteriormente avaliados considerando um conjunto de indicadores caracterizadores de cada parâmetro, que por sua vez, foram contabilizados segundo uma escala de valores - **1**, **0** e **1** (-**1** -ponderação negativa do indicador relativamente ao parâmetro em causa - correspondendo ao mau; **0** - não ocorrência do indicador relativamente ao parâmetro em causa - correspondendo ao inexistente e **1** - ponderação positiva do indicador relativamente ao parâmetro em causa -correspondendo ao razoável/suficiente).

Deste modo, consideraram-se os seguintes parâmetros<sup>21</sup> e respectivos indicadores definidores da qualidade, tendo em conta a satisfação e as exigências de uso da habitação e sua envolvente:

---

<sup>21</sup> Refira-se que muitos destes elementos, aqui referidos, estão contidos no *Guia do Comprador de Habitação*, op. cit., assim como em COELHO, A. Baptista - *Análise e avaliação da Qualidade*

a) Parâmetros envolvendo factores de relação:

parâmetro acessibilidade e facilidade de circulação - facilidade física e psicológica de deslocação medida em termos de circulação interna no bairro (destacando-se a circulação para deficientes e veículos especiais) e externa - acessibilidade ao centro, aos locais de trabalho, ensino, saúde, recreio, lazer e aos locais de residência de familiares e amigos (medido através dos transportes existentes, sua frequência, tempo gasto e proximidade a vias de comunicação).

A escolha deste parâmetro é, do ponto de vista geográfico e social, fundamental, uma vez que dele depende o exercício da mobilidade geográfica e social. É a partir da habitação que se estabelecem um conjunto de ligações com a cidade. Este parâmetro compreende, não só, as facilidades de deslocações internas que se estabelecem dentro do bairro (circulação no interior do bairro entre os edifícios habitacionais e os espaços exteriores existentes, nomeadamente, equipamentos e espaços verdes), como ainda, as relações entre o bairro e o restante espaço urbano, condição fundamental para o desenvolvimento da interacção social e das actividades quotidianas da população (permitir, nesta perspectiva, a aquisição de bens e serviços necessários à vida social e colectiva e o exercício de actividades fundamentais à vida individual e familiar - como o trabalho, a educação e o lazer).

É um parâmetro particularmente importante no caso da habitação social dada a limitação de recursos económicos dos seus moradores, facto que os coloca dependentes, directamente, dos vários serviços públicos: saúde, assistência social, escola, transportes. Assim sendo, a questão do acesso a esses serviços é fundamental para a qualidade de vida dos bairros.

b) Parâmetros envolvendo factores de habitabilidade e de conforto

- parâmetro segurança - principalmente para as crianças, idosos e deficientes na sua circulação interna no interior do bairro; segurança das habitações e do comércio/equipamentos existentes contra as intrusões indesejáveis; existência de espaços inseguros que os moradores evitam; existência de comportamentos desviantes (tráfico e consumo de droga, violência, prostituição, etc.); espaços envolventes de fácil vigilância a partir do alojamento; arruamentos multifuncionais que permitam, a separação entre uma circulação automóvel segura, a circulação dos peões, o andar de bicicleta; existência de passadeiras para peões; estacionamento automóvel suficiente e seguro; iluminação adequada dos vários espaços; espaços exteriores que proporcionem o acesso fácil dos serviços de socorro e de emergência, nomeadamente os de combate a

incêndios, assim como a existência de equipamentos que lhes proporcionem o apoio necessário à sua acção (por exemplo bocas de incêndio).

Do ponto de vista social e psicológico, este parâmetro torna-se extremamente importante para garantir que a integridade física dos habitantes do bairro não seja posta em causa quando estes usam os espaços exteriores.

A insegurança sentida pelos habitantes devido à existência, por exemplo, de comportamentos desviantes no interior do bairro, como a toxicoddependência e o tráfico de droga, contribui, não só, para uma estigmatização do bairro e dos seus habitantes<sup>22</sup>, como ainda, para o isolamento da população no interior dos alojamentos, principalmente dos jovens e crianças, que são impedidas pelos pais de frequentarem os espaços exteriores. Esta situação condiciona o seu adequado desenvolvimento psíquico-social, nomeadamente, a socialização e criação de laços de amizade.

- parâmetro conforto ambiental - refere-se ao conforto ambiental térmico, acústico, luminosidade, insolação, ventilação, humidade e ventos; condições de protecção nos espaços exteriores relativamente aos excessos climáticos (sombreamento; protecção aos ventos...) ; poluição na envolvente e na vizinhança (existência de fontes de poluição próximas); condições de drenagem dos espaços exteriores;

- parâmetro higiene/limpeza/degradação - dos vários espaços e do bairro na sua globalidade (recolha de lixo, papelarias ...) ; existência e estado de conservação do mobiliário urbano que proporcione o descanso e as brincadeiras, e o conforto, nomeadamente, em termos de sombreamento; marca de degradação e vandalismo dos edifícios e espaços exteriores que possam afectar a imagem global do bairro;

Estes dois últimos parâmetros são fundamentais do ponto de vista da satisfação da saúde, do bem-estar físico e psíquico dos habitantes, bem como, para a estimulação do convívio espontâneo e ajuda mútua entre os moradores.

Os materiais utilizados e o mobiliário existente devem permitir o seu uso em segurança, nomeadamente o dos parques infantis, evitar a sua degradação rápida e o mau uso. Estes aspectos condicionam directamente a imagem de degradação e de abandono de certos espaços patente em alguns bairros.

O ar poluído, os ruídos devido à proximidade de áreas de tráfego intenso e o mau cheiro proveniente da acumulação de lixos ou de outras fontes poluentes, são geradores

---

<sup>22</sup> Refira-se, por exemplo, que no estudo efectuado recentemente pela Câmara Municipal do Porto aos bairros de sua propriedade 47,6% dos inquiridos, referem como um dos principais problemas do bairro a existência de droga e drogados, sendo, aliás, o parâmetro mais valorizado. Câmara Municipal do Porto-Pelouro de Habitação e Acção Social - *Estudo Socioeconómico da Habitação Social*. Porto: Câmara Municipal do Porto, 2001, p.52

imediatos ou a longo prazo de desconforto, para além de constituírem causas potenciais de perturbações físicas e psíquicas dos moradores.

Saliente-se que caso um qualquer, ou vários, destes parâmetros se façam sentir de forma negativa, o equilíbrio ambiental perigará e a conseqüente instabilidade psicológica dos utentes irá provocar, da sua parte, um uso limitado ou deficiente dos espaços exteriores, o que poderá contribuir para a sua natural degradação e conseqüentes acções de vandalismo.

c) Parâmetros envolvendo factores de afirmação de individualidade, sociabilidade e participação:

- parâmetro privacidade - existência de espaços exteriores que propiciem o recolhimento, o descanso, principalmente dos mais velhos (ex. pracetas ou pátios com bancos protegidos por árvores) e privacidade das habitações, relativamente aos espaços exteriores do bairro, em localização que não afecte o sossego das habitações; adequado afastamento privado-público, principalmente dos pisos térreos;

- parâmetro convivialidade - existência de espaços que propiciem a interacção social entre os moradores, tendo em conta os diferentes níveis etários dos habitantes, as suas características socioeconómicas e os aspectos funcionais (os vários tipos de actividade exercida, recreio, lazer, desporto, etc - ex. campos de jogos, parques e jardins, espaços para "estar" no exterior...)

d) Parâmetro envolvendo factores de aspecto e coerência residencial:

- parâmetro atractividade ou imagem global do bairro - apreciação das condições ambientais do conjunto de edifícios e espaços exteriores - imagem geral do bairro; equilíbrio entre os edifícios e o espaço envolvente; imagem dos edifícios e dos espaços exteriores, públicos ou privados; apropriação individual dos espaços exteriores, por exemplo: pequenas hortas ou outras formas espontâneas de apropriação mais ou menos "selvagem" de terrenos ou outros espaços e condições de estacionamento.

Estes três últimos parâmetros são fundamentais para permitir uma relação equilibrada entre a privacidade das habitações e o convívio entre os moradores, para além de permitirem a aprendizagem e a prática de novos e diversos conhecimentos e actividades por parte dos habitantes. Para que tal aconteça, o espaço exterior tem de estar já convenientemente e minimamente equipado aquando da ocupação do bairro, de forma a proporcionar a sua interpretação como espaço útil e significante, e não abandonado e residual.

Na realidade, para que existam boas condições de residência num dado local, o ambiente envolvente do alojamento e a vizinhança urbana devem oferecer e evidenciar não só toda uma série de espaços, equipamentos, instalações e serviços urbanos que apoiem a vida diária dos habitantes, a sua vivência familiar e de vizinhança, como

também, todo um conjunto de actividades complementares da habitação que se realizam, habitualmente, em espaços exteriores públicos.

Os espaços de transição entre o espaço privado (do alojamento e edifícios) e os espaços públicos, devem apresentar certas características de modo a que não provoquem quebras de privacidade. Saliente-se, particularmente, a altura dos alojamentos do rés-do-chão e o distanciamento entre as janelas ou varandas destes relativamente às entradas dos edifícios, às ruas ou passeios e o distanciamento entre os diferentes edifícios.

O exercício de certas actividades nos espaços exteriores, nomeadamente daquelas que são perturbadoras da privacidade das habitações, é, por vezes, fonte natural de conflitos entre os moradores podendo, ainda, provocar consequências ambientais negativas.

Certas actividades e hábitos como a horticultura, a jardinagem, a criação de animais domésticos - pombais e galinheiros -, os estendais de roupa no exterior ou à janela, para além de serem actividades próprias de uma população ainda com uma cultura rural muito forte, proporcionam, igualmente, o convívio entre os moradores e são marcas da sua efectiva apropriação do bairro, marcando a sua imagem.

Quando não existem espaços adequados para estas actividades, verifica-se uma apropriação espontânea (mais ou menos "selvagem") dos espaços exteriores ou uma improvisação de instalações, que conferem, por vezes, uma imagem de desqualificação aos bairros (exemplos: armazenamento selvagem dos mais diversos materiais nas varandas, nas traseiras dos edifícios ou patamares de entrada; estacionamento selvagem de veículos; alteração funcional ou formal de áreas exteriores públicas - como patamares, galerias de acesso aos alojamentos, ou varandas e construção de anexos nos espaços exteriores).

Para a definição da amostra representativa, foi seleccionado um conjunto de 51 bairros de habitação de custos controlados, distribuídos pelos seis concelhos do Grande Porto. Esta selecção teve em conta o número total de bairros em cada concelho e as diferentes épocas de construção, englobando bairros mais antigos, construídos nos anos 50 (caso dos bairros construídos pelo Plano de Melhoramentos da cidade do Porto), até aos bairros mais recentes, construídos nos anos 80 e 90, no âmbito dos programas: empréstimos às Câmaras (nomeadamente o programa realojamento - D.L. 110/85; D.L. 480/85; D.L. 366/86; e D.L. 226/87, para arrendamento e programa para venda - D.L. 220/83 - renda resolúvel); Contratos de Desenvolvimento Habitacional (para venda); promoção cooperativa (para venda) e PER (para arrendamento).

Esta selecção teve, também, em vista procurar detectar quais as alterações mais significativas ocorridas no parque habitacional de custos controlados, relativamente aos

parâmetros utilizados na avaliação da qualidade habitacional, para além de se procurar identificar quais os bairros com melhor qualidade e quais os que se encontram numa pior situação.

É certo que estamos a comparar bairros de épocas diferentes, obedecendo, muitas vezes, a filosofias de construção e a objectivos de política habitacional diferenciadas, com ocupações mais ou menos prolongadas, mas pensamos que esta comparação pode ser útil não só para avaliarmos a realidade existente, mas também para se procurar novas soluções que possam contribuir para a melhoria da qualidade de vida dos bairros.

Os bairros seleccionados compreendem dimensões e projectos diversificados, incluindo desde bairros que obedecem a um mesmo projecto-tipo, até bairros com modelos construtivos mais diversificados caso, por exemplo, dos bairros cooperativos e do PER (quadro 116 e fotografias 1 à 31).

Os bairros da 1ª e 2ª fase do Plano de Melhoramentos do Porto obedecem a um projecto-tipo que compreende edifícios de 3 tipologias diferenciadas (fot. 1, 2, 3 e 4):

- tipo A, com fachadas voltadas a nascente e poente, sendo os acessos aos pavimentos constituídos por escadas e varandas abertas servindo vários apartamentos (caso, por exemplo, do Bairro do Carvalhido);

- tipo B, edifícios com fachadas voltadas a norte e sul, com acessos aos pavimentos constituídos por escadas e varandas abertas servindo dois apartamentos (caso, por exemplo, do Bairro da Pasteleira<sup>23</sup> e Fernão de Magalhães que, igualmente, dispõem de blocos de tipo A);

- tipo C, os patamares abertos, mas sem varandas, dão acesso a três apartamentos (caso dos edifícios da 2ª fase do Bairro do Outeiro).

Os bairros da 2ª fase do Plano de Melhoramentos, como o de Lordelo do Ouro e o do Bom Pastor, construídos após 1973, apresentam um outro projecto-tipo, com edifícios de rés-do-chão mais três pisos, com a caixa de escadas abertas mas sem varandas, dando acesso a dois alojamentos por patamar sendo, neste caso, utilizado como revestimento o tijolo. Têm vistas entre pisos e muretes das escadas em cimento (fot. 5).

Os restantes bairros apresentam projectos mais diversificados, predominando os blocos com rés-do-chão mais três pisos, quase sempre em banda, com a caixa de escada fechada, recebendo ou não luz natural. Ao nível do revestimento exterior os bairros mais

---

<sup>23</sup> Refira-se que neste bairro foram feitas, durante o ano de 1999, obras de recuperação no âmbito do Projecto IORU (Intervenção Operacional Renovação Urbana), que originou o fechamento das caixas de escada e das varandas de acesso aos alojamentos, bem como a pintura exterior dos edifícios, (ver fotografia 2 e 82).



antigos, construídos até aos anos 80, são, essencialmente, pintados, enquanto os mais recentes são, geralmente, revestidos por material cerâmico (fot.6 à 27).

Somente nos bairros de iniciativa cooperativa e nos construídos por Contratos de Desenvolvimento Habitacional é que encontramos edifícios com mais de quatro pisos, existindo, nestes casos, elevadores (fot. 18 à 31).

As moradias são menos frequentes, correspondendo, no caso de bairros de iniciativa camarária, a loteamentos para autoconstrução com projecto-tipo (caso da Quinta do Meilão, na Maia e do bairro da Perafita, em Matosinhos) e às casas económicas, como acontece na 1ª fase do Bairro de S. João de Deus no Porto.

A maioria dos bairros possui vários tipos de equipamentos destacando-se, sobretudo, os campos de jogos, parques infantis, ATL, jardins infantis e escolas do primeiro ciclo do ensino básico. Quanto ao comércio existente no interior dos bairros, salienta-se, essencialmente, o de tipo diário, sendo este mais frequente e mais diversificado nos bairros construídos pelas cooperativas (quadro 116 e fot. 32 à 41).

Existem, contudo alguns bairros que não possuem qualquer tipo de equipamento de apoio à população (ou este se encontra tão degradado que é como se não existisse) nem mesmo comércio. Se, no caso de certos bairros, como por exemplo o do Sr. dos Aflitos e Moutidos<sup>24</sup>, tal facto é compreensível dada a sua proximidade a áreas bem servidas quer quanto a equipamentos quer quanto a comércio, em outros casos, esta situação contribui para a marginalização do próprio bairro, uma vez que se encontram relativamente afastados de áreas onde aqueles serviços existem, (caso, por exemplo, do bairro do Cavaco), facto este ainda mais agravado pela dimensão que alguns dos bairros possuem (por exemplo, o caso do bairro da Bela Vista).

---

<sup>24</sup> Estes dois bairros ficam relativamente próximos da Quinta do Meilão, onde existe um campo de jogos, um parque infantil e uma área comercial.

Quadro 116 - Caracterização dos bairros analisados

Bairro	Localização (freg.)	Promotor	Tipo de Programa	Tipologia dos edifícios	Nº de fogos	Data	Equipamentos e Associações no interior do Bairro	Comércio no interior do bairro
Carvalhido	Paranhos	C.M. do Porto	1ª fase Pl. Melhoramento	edifício r/c mais 3 pisos tipo A, pintados	264	1958	parque infantil; escola do 1º ciclo do ensino básico	mercearia
Pasteleira	Lordelo do Ouro	C.M. do Porto	1ª fase Pl. Melhoramento	edifícios r/c mais 3 pisos tipo A e B, pintados	611	1957/60	campo de jogos (c/ balneário); parque infantil; ATL; creche; jardim de infância; centro social paroquial; centro de dia; escola do 1º ciclo do ens. básico; assoc. desportiva e recreativa	café; drograria; mercearia; talho; padaria;
Fernão de Magalhães	Bonfim	C.M. do Porto	1ª fase Pl. Melhoramento	edifícios r/c mais 3 pisos tipo A e B, pintados	346	1959	escola do 1º ciclo do ens. bás.; parque infantil; jardim de infância (da junta de freguesia)	minimercado
Outeiro	Paranhos	C.M. do Porto	1ª e 2ª fase Pl. Melhoramento	edif. r/c mais 3 pisos, pintados tipo A, B e C	417	1958/73	parque infantil	
Lordelo do Ouro	Lordelo do Ouro	C.M. do Porto	2ª fase Pl. Melhoramento	edifícios em banda c/ r/c mais 3 pisos; cimento e tijolo	179	1977	parque infantil (degradado); clube columbófilo	
Bom Pastor	Paranhos	C.M. do Porto	2ª fase Pl. Melhoramento	edifícios em banda c/ r/c mais 3 pisos; cimento e tijolo	275	1974/75	campo de futebol; centro desportivo	
S. João de Deus	Campanhã	C.M. do Porto	casas económicas 1ª fase Pl. Melhoramento Proj. de Luta Contra a Pobreza	moradias unifamiliares c/ 2 pisos edif. em banda c/ r/c mais 3 edif. isolados c/ r/c mais 3 rev. pintura e cerâmica	738	1944 1956/69 1992/94	posto da PSP; capela - sede do Proj. de Luta contra a Pobreza campo de futebol (c/ balneário); pavilhão desportivo poliv.; jardim de infância; ATL; creche; centro de dia (geridos pela Obra Diocesana de Promoção Social); Centro Social do Centro Claretiano de Apoio à Infância, Juventude e Família; escola do 1º e 2º ciclos do ens. básico; ludoteca; Clubes Desportivos Unidos do Porto e Viquingues	mercearia; cafés, padaria-confeitaria
Campinas	Ramalde	C.M. do Porto	1ª fase Pl. Melhoramentos	edifícios r/c mais 3 pisos tipo A, B e C	900	1965	campo de jogos (degradado); esc. do 1º ciclo do ens. básico; jardim de infância; centro conv. 3ª idade; ATL (funcionam na sede do centro Social, Desportivo e Recreativo do bairro das Campinas)	minimercado
Paranhos Mouteira	Paranhos Lordelo do Ouro	F.F.H C.M. do Porto/INH	Promoção directa Empréstimos às Câmaras	edifícios em banda r/c + 3 pisos edifícios em banda c/ r/c mais 3 pisos; pintados	160 336	1980 1990/91	parque infantil; assoc. columbófila; assoc. de doentes renais	
Condominhas	Lordelo do Ouro	C.M. do Porto/INH	D.L. 110/85 (venda)	edifícios em banda c/ r/c mais 3 pisos; pintado	330	1993/96	campo de jogos; parque infantil; garagens o bairro recebeu uma menção honrosa do INH em 1998	
Sta Luzia	Ramalde	C.M. do Porto/INH	D.L. 220/83; 110/85 (venda) D.L. 226/87	10 edif. isolados e 19 em banda c/ r/c mais 3 pisos; 5 torres c/ r/c + 9 e uma c/ r/c mais 16; rev. dos ed. pintura	890 (sendo 250 para venda)	1995	Gabinete de apoio aos moradores; campo de jogos; parque infantil; Ludoteca.	Tabacaria ; o bairro possui um código de conduta elaborado pela C.M., que esclarece os direitos e deveres dos moradores e o que compete à Câmara
Sobreiro	Maia	FFH	Promoção directa*	edif. em banda c/ r/c mais 3 4 torres c/9 pisos; rev. pintura	666	1978/82	polidesportivo; parque infantil; creche; jardim de infância; ATL; Ludoteca; esc. do 1º cic. do ens. bás.; centro sócio-cultural; cantina; centro da Seg. Social; Gab. do Rend. Mínimo Garantido; sede do Cons. Partic. das Conferências de S. Vicente de Paulo	sapataria; pronto-a-vestir; loja dos 300 4 cafés ; 2 mercearias; cabeleireiro;
Sr dos Afritos	Águas Santas	C.M. da Maia/INH	PER	edifícios em banda de 3 pisos rev. cerâmico	32	1998	garagens	
Moutidos	Águas Santas	C.M. da Maia/INH	PER	edif. em banda c/r/c mais 3 pisos; rev. cerâmico	16	1998	garagens	
Biquinha I	Matosinhos	FFH/Segurança Social		edif. em banda r/c mais 3 ou 4 pisos; pintados	256	1972/79	centro desportivo e cultural da Biquinha; parque infantil; creche jardim de infância; escola do 1º ciclo do ens. básico	

Quadro 116 (cont.) - Caracterização dos bairros analisados

Bairro	Localização (freguesia)	Promotor	Tipo de Programa	Tipolog. dos edifícios	Nº de fogos	Data	Equipamentos	Comércio no interior do bairro
Biquinha II e III	Matosinhos	FFH/C.M. de Matosinhos	Promoção directa*/Empréstimo C.M.	edifícios em banda t/c mais 3 pisos; rev. pintura e cerâmica	370	1979/86	(os equipamentos pertencem aos dois bairros)	
Perafita	Perafita	C.M. de Matosinhos/INH	Empréstimos às Câmaras	moradias em banda edif. em banda c/ t/c mais 3 pisos; rev. pintura e cerâmica	192	1996/97	parque infantil; união columbófila	mercearia; café
S. Gens	Custóias	C.M. de Matosinhos/INH	Empréstimos às Câmaras	edif. em banda c/ t/c mais 3 pisos; rev. cerâmico e pintado	184	1995	campo de jogos; parque infantil; creche	
Sendim	Matosinhos	C.M. de Matosinhos/INH	PER	edifícios isolados c/ t/c mais 3 pisos; rev. cerâmico	80	1996	este Bairro recebeu uma menção honrosa do INH em 1998	
Ponte	Rio Tinto	F.F.H.*	Promoção directa	edifícios isolados c/ t/c mais 3 pisos; pintados	80	1977/80	campo de jogos; sala da Associação Desportiva e Recreativa da Ponte	confeitaria
Cabanas	Rio Tinto	C.M. de Gondomar/INH	Empréstimos às Câmaras (venda)	edifícios em banda c/ t/c mais 3 pisos; moradias em banda; uma torre de 10 pisos	222 (3 fases)	1995/97	garagens; sala de condomínio; campo de jogos	
S. Cosme	S. Cosme	F.F.H.*	Promoção directa	edif. em banda c/t/c mais 3 pisos; torre c/12 pisos; pintados	235 (sendo 48 para venda)	1977/80	campo de jogos; ludoteca; jardim de infância	mercearia; talho; papelaria; pão quente; confeitaria
Giesta	Valbom	F.F.H.*	Promoção directa	edifícios em banda c/ t/c mais 3 pisos; pintados	138	1982/83	campo de jogos; parque infantil -degradado	
Areias	Rio Tinto	C. M. de Gondomar/INH	PER	edifícios em banda c/ t/c mais 3 pisos; rev. cerâmico	220	1998	polivalente; parque infantil; jardim de infância e ATL	café; mini-mercado; peixaria e quiosque
Sta Bárbara	Fânzeres	C. M. de Gondomar/INH	PER	edifícios em banda c/ t/c mais 3 pisos; rev. cerâmico	148	1998	sala de condomínio; campo de jogos; parque infantil	
Porto Carro	Baguim do Mon	C. M. de Gondomar/INH	PER e C.D.H.	mais 3 pisos; rev. cerâmico	150 + 48	1999	jardim de infância e pré-primária campo de jogos; parque infantil; ATL e jardim de infância	café; mercearia
Vinhal	S. Cosme	C. M. de Gondomar/INH	C.D.H. (venda)	edifícios em banda c/ t/c mais 4 pisos; rev. cerâmico	164	1996	parque infantil	mini-mercado; dois cafés;
Bela Vista	Fânzeres	C. M. de Gondomar/INH	C.D.H. (venda)	edifícios isolados c/ 6 pisos pintados	520	1993/95		loja de equip. de ar condicionado mini-mercado; mercearia; cabeleireiro; sapateiro; café; frutaria
Sardão	Oliveira do Dou	C.M. de V.N. de Gaia/FFH	Empréstimos às Câmaras	edifícios isolados c/ 2 pisos pintados	32	1977	parque infantil muito degradado	
Quebrantões	Oliveira do Dou	C.M. de V.N. de Gaia/FFH	Empréstimos às Câmaras	edifícios em banda c/ 2 pisos pintados e alvenaria	42	1977	campo de jogos	
Vila d'Este	Vilar de Andorim	C.M. de V.N. de Gaia/INH	C.D.H. (venda)	torres em banda c/ 8 pisos pintadas	1800	1992/97	campo de jogos;jard. de infância;esc. do 1º cic. do ens. bás.; creche	cafés; restaurante, mercearia; padaria; lavandaria
Quinta da Mesquita	Avintes	C.M. de V.N. de Gaia/INH	C.D.H. (venda)	edifícios em banda c/ t/c mais 4 pisos; rev. cerâmico	340	1996/97	campo de jogos	café;mini-mercado,talho,peixaria, papelaria;loja de artigos desportivos
Balteiro	Vilar de Andorim	C.M. de V.N. de Gaia/FFH	Empréstimos às Câmaras	moradias em banda edifícios em banda c/ t/c mais 3 pisos; pintados e rev. cerâmico	140	1979/91	escola do 1º ciclo do ens. básico e pré- primária	mini-mercado;café
Cavaco	Afurada	C.M. de V.N. de Gaia/INH	Empréstimos às Câmaras	edifícios em banda c/ t/c mais 3 pisos; pintados	72	1987/90	gabinete de apoio social (não tem funcionado)	

Quadro 116 (cont.) - Caracterização dos bairros analisados

Bairro	Localização (fre)	Promotor	Tipo de Programa	Tipologia dos edifícios	Nº de fogos	Data	Equipamentos e Associações no interior do Bairro	Comércio no interior do bairro
Calvário	Valongo	F.F.H.*	Promoção directa	edifícios em banda c/ t/c mais 3 pisos; pintados	144	1984/85	campo de jogos; parque infantil; Associação Recreativa e Cultural dos Moradores	
Palmilheira	Ermesinde	C.M. de Valongo/INH	PER	edifícios em banda c/ t/c mais 3 pisos; rev. cerâmico	66	1997	sala associativa; polidesportivo (c/balneário); parque infantil	
Pereiras	Valongo	F.F.H.*	Promoção directa	edifícios em banda c/ t/c mais 3 pisos; pintados	84	1980/81	campo de jogos(c/ balneário); parque infantil; sala da associação de moradores	café;papelaria; sapateiro;loja de tecidos; loja de artigos eléctricos
Outrela	Valongo	C.M. de Valongo/INH	PER	edifícios em banda c/ t/c mais 3 pisos; rev. cerâmico	52	1998	polidesportivo(c/balneário); parque infantil; sala associativa	
Baldeirão I	Sobrado	C.M. de Valongo/INH	PER	edifícios em banda c/ t/c mais 3 pisos; rev. cerâmico	32	1998	parque infantil	
Baldeirão II	Sobrado	C.M. de Valongo/INH	PER	edifícios em banda c/ t/c+3	41	1998	polidesportivo(c/balneário); parque infantil;	
Balselhas	Campo	C.M. de Valongo/INH	PER	edifícios em banda c/ t/c mais 3 pisos; pintado	52	1998	sala associativa, parque infantil ;sala associativa; garagens (para venda)	
C.C. Prelada	Ramalde	União de Coop.	Coop. INH/CGD	9 torres c/ 10 e 13 pisos rev. cerâmico	591	1993	sala de condomínio; garagens; campo de futebol	confeitaria; mercearia; padaria.
Azenha de Cima	Sra da Hora	Coop. Sete Bicas	Coop. INH	14 edif. em banda e 4 isolados c/ 4 pisos; rev. cerâmico	516	1988/93	garagens; sala de condomínio; delegação da coop.; Complexo desportivo (ringue; piscina, bar); ATL. Ginásio	padaria, confeitaria, café; mine-mercado; tabacaria/papelaria; cabeleireiro; loj. de informática florista ;bazar; loja de móveis; talho; boutique
Ceta	Pedrouços	Coop. Ceta	Coop.INH	edif. em banda c/ t/c mais 4 rev. cerâmico	182	1994/97	garagens; campo de jogos; parque infantil	talho; mine-mercado; confeitaria/padaria; peixaria; loja de congelados; florista
Quinta do Meilão	Águas Santas	Câmara Municipal da Maia e União de Coop.	D.L. 220/83 Coop. INH	56 moradias unifamiliares edif. em banda c/ 4 ou 5 pisos; 3 torres c/10 pisos rev. cerâmico	549	1994/97	garagens; campo de jogos; parque infantil	florista; ginásio de manutenção; cafés; confeitaria; talho; papelaria;lavandaria e restaurante; mini-mercado.
CHE O Telefone	Mafamude	Coop. o Telefone	Coop. INH	edifícios em banda c/ t/c mais 3; rev. cerâmico	152	1989	sala de condomínio; creche; jardim de infância;ATL; parque infantil (degradado)	café/restaurante;salão de jogos; pub
Habival	Valbom	Coop. Habival	Coop. INH	moradias em banda edifícios em banda 3 pisos rev. em pintura	128	1993	Garagens; campo de jogos	café; costureira; relojoaria; mercearia; Cabeleireiro; pronto-a-vestir
Nova Ramalde	Aldoar	Coop. Nova Ramalde	Coop. FFH	edif. em banda c/ 7 pisos rev. pintura	164	1986	centro de convívio	café
Mãos-à-Obra	Rio Tinto	Coop. Mãos-à-Obra	Coop.FFH/INH	edif. em banda c/ 4 pisos rev. pintura	399	1988	garagens; polivalente; ATL; centro cívico; auditório; court-ténis; jardim de infância; parque infantil;	mine-mercado; confeitaria; café; papelaria/tabacaria
Barranha	Sra da Hora	Coop. Sete Bicas	Coop. FFH	edifícios em banda c/ 4 pisos moradias unifamiliares c/ 2 pisos rev. pintura	324	1984/89	garagens; parque infantil; jardim de infância; creche complexo desportivo (piscina, ringue, bar); delegação da cooperativa	snack-bar;mine-mercado; papelaria/tabacaria

No Programa empréstimos às Câmaras Municipais, destaca-se sobretudo o Programa Realojamento (D.L. 480/85 de 13 de Nov.; D.L. 366/86 de 31 de Out. e D.L. 226/87 de 6 de Junho)

\* transferido para a Câmara Municipal

Nas visitas aos bairros seleccionados<sup>25</sup>, foi preenchida a respectiva grelha de observação. Para tal, foi necessário recorrer à entrevista a alguns moradores para esclarecimento de algumas questões, nomeadamente, as relativas à acessibilidade, equipamentos, gestão dos bairros e principais problemas sentidos pelos moradores. Foi também, feita uma visita à área envolvente a cada empreendimento, bem como uma reportagem fotográfica ilustrativa dos vários parâmetros em avaliação.

Da análise de cada empreendimento resultou um primeiro documento analítico de cada bairro, cuja informação foi, posteriormente, cruzada com a dos restantes empreendimentos analisados.

Este cruzamento permitiu-nos, não só, obter uma pontuação quantitativa individual dos parâmetros analisados a partir da pontuação de cada indicador considerado para avaliação do respectivo parâmetro, como também uma pontuação global para cada bairro, que resultou do somatório dos valores obtidos de cada parâmetro.

Efectuou-se, em seguida, uma primeira análise, considerando individualmente cada um dos parâmetros analisados de forma a identificar quais os principais aspectos críticos detectados (principais desvios em cada indicador/parâmetro) e exigindo melhoria. Esta análise foi feita a partir da leitura de vários gráficos, cujo objectivo foi, por um lado, a análise de cada indicador e, por outro lado, a ordenação e classificação dos diversos bairros tendo em conta cada um dos parâmetros considerados.

Finalmente, como já salientamos atrás, era nossa intenção realizar um inquérito aos moradores de cada bairro para apurarmos qual o grau de satisfação residencial dos utentes e quais os níveis de importância que atribuem a cada um dos parâmetros considerados para a qualidade habitacional do bairro. No entanto, por dificuldades de tempo, tal não nos foi possível, ainda que, pelo contacto efectuado com alguns moradores, pudéssemos constatar uma maior valorização dos parâmetros segurança (situação que decorre, essencialmente, do aumento do tráfico e consumo de droga em alguns bairros), limpeza e manutenção dos espaços exteriores (responsabilizando quer as Câmaras, quer alguns moradores pelas deficiências) e acessibilidade, como aqueles que maiores reflexos têm na satisfação residencial.

---

<sup>25</sup> Agradecemos a colaboração dos alunos da cadeira de Teoria e Métodos em Geografia e de Hidrologia (ano lectivo de 1998/1999) no apoio prestado aos levantamentos efectuados em alguns dos bairros analisados.

## 6.2.2 - Análise da qualidade habitacional dos bairros

A aceleração da degradação física e a falta de limpeza e manutenção dos espaços exteriores, é uma imagem presente em alguns dos bairros analisados como se comprova pelas pontuações deste parâmetro (ver quadro 117) e pelas fotografias 42, 43 e 44.

Podemos classificar muitos destes bairros como territórios que perderam valor quer do ponto de vista de investimento material, quer social, onde se concentram populações excluídas em termos económicos (falta de trabalho e fracos rendimentos) e socio-demográficos (marcadas por situações de isolamento, envelhecimento, toxicodependência, doenças crónicas, mudanças da estrutura familiar e pela ruptura dos laços sociais).

Em termos visuais, as alterações visíveis nestes bairros devem-se, por um lado, à intervenção directa das autarquias (pintura de fachadas, remodelação dos edifícios, limpeza/manutenção de jardins, construção de equipamentos...), por outro, a alterações pontuais realizadas pelos próprios moradores (fechamento de varandas, de patamares de escadas, construção de anexos e alterações no interior dos alojamentos, fot. 45, 46 e 47).

Assim sendo, podemos classificar alguns destes bairros como "territórios marginais"<sup>26</sup>, onde se registam carências ao nível das infra-estruturas, serviços, acessibilidade e transportes, acumulação de populações excluídas (conferindo-lhes uma conotação negativa e afectando o seu valor), de actividades marginais e ilegais (como o tráfico de estupefacientes e prostituição) e não integração urbanística.

Apesar dos grupos sociais mais desfavorecidos economicamente não serem exclusivos da habitação social arrendada, vários estudos relativos à exclusão social e à pobreza urbana, apontam que o aumento da pobreza está na base dos problemas sociais existentes no parque habitacional público. Os próprios estereótipos criados sobre estes bairros (muitos deles pelos meios de comunicação social) reforçam a sua exclusão-desqualificação. Geralmente, os bairros sociais só são notícia devido à ocorrência de crimes, prisões de traficantes, apreensão de droga e rusgas policiais. Quem mais sofre com esta situação são os próprios residentes, quando, por exemplo, são excluídos de um emprego porque vivem nesse bairro.

Muitos destes bairros já possuem um ciclo de estigmatização do qual é muito difícil sair. As pessoas resignam-se a essa imagem negativa e os "forasteiros" são vistos como intrusos.

---

<sup>26</sup> Segundo a perspectiva de SALGUEIRO Teresa Barata - *Fragmentação e exclusão nas metrópoles. Sociedade e Território*, nº 30, (Mar. 2000), p. 16-26; idem (coord.) - *Globalização e Reestruturação Urbana*. Lisboa: C.E.G., Área de Investigação em Geografia Regional, D7, 1998.

Quadro 117 - Síntese da análise da qualidade habitacional

Parâmetros	Concelho do Porto												Concelho da Maia		
	Carvalhido	Pasteleira	F. Magalhães	Outeiro	Lordelo do Ouro	Bom Pastor	S. João de Deus	Campinas	Paranhos	Mouteira	Condominhas	Sta Luzia	Sobreiro	Sr. dos Aflitos	Moutidos
Conforto Ambiental	-2	8	0	0	4	6	-4	0	0	4	6	2	2	8	8
Higien/Limp/Degradação	1	10	5	-1	3	7	-8	-1	0	9	12	12	8	3	3
Cond.Segurança	6	-1	2	0	4	4	-7	0	-2	0	6	12	7	6	8
Circulação	-1	-1	1	-1	1	-1	-1	1	1	1	3	3	3	-1	3
Acessibilidade	10	12	13	2	12	4	10	12	10	8	16	16	18	8	8
Privacidade	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2
Convivialidade	-1	3	-1	-1	-1	-1	1	3	-3	3	3	3	3	-3	-3
Imagem Global do Bairro	-4	-1	-7	-4	-3	1	-9	-5	-5	2	3	2	2	3	3
Total Geral	9	30	13	-5	20	20	-18	10	1	27	49	50	43	26	32

Parâmetros	Concelho de Matosinhos					Concelho de Gondomar								
	Biquinha I	Biquinha II e III	Perafita	S. Gens	Sendim	Ponte	Cabanas	S. Cosme	Giesta	Areias	Sta Bárbara	Porto Carro	Vinhal	Bela Vista
Conforto Ambiental	2	-4	-4	0	6	4	6	8	-4	6	2	4	6	6
Higien/Limp/Degradação	-1	-2	4	2	6	0	8	-2	12	10	8	8	10	6
Cond.Segurança	5	4	3	3	6	-2	4	10	8	8	8	7	2	4
Circulação	-1	-3	1	-1	1	3	1	1	-1	1	-1	1	-1	1
Acessibilidade	4	-2	8	2	2	8	6	12	4	8	3	6	2	2
Privacidade	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Convivialidade	-3	3	-3	-1	-3	1	-3	-1	1	1	1	1	3	-3
Imagem Global do Bairro	-8	-4	0	0	0	-2	2	1	-1	1	1	-1	3	3
Total Geral	-2	-8	9	5	18	12	24	39	5	37	24	26	25	19

Quadro 117 (cont.) - Síntese da análise da qualidade habitacional

Parâmetros	Concelho de Vila N. de Gaia						Concelho de Valongo						
	Sardão	Quebrantões	Vila d'Este	Quinta da Mesquita	Balteiro	Cavaco	Calvário	Palmeira	Pereiras	Outrela	Baldeirão I	Baldeirão II	Balselhas
Conforto Ambiental	2	2	-5	4	4	-4	0	-4	-2	2	2	6	2
Higien/Limp/Degradação	-8	1	-6	9	9	-6	14	7	6	-5	3	5	0
Cond.Segurança	-2	1	5	7	7	-3	3	0	9	4	1	5	3
Circulação	-1	1	1	-1	-1	-1	1	1	1	-3	-1	1	1
Acessibilidade	4	6	8	-2	2	-10	13	-12	5	-12	-12	-12	-4
Privacidade	0	0	2	2	0	0	2	0	0	0	0	0	0
Convivialidade	-3	1	-3	1	-3	-3	3	1	3	3	3	3	-1
Imagem Global do Bairro	-7		-5	-4	2	-6	2	2	-3	-3	0	0	-2
Total Geral	-15	7	-2	22	-13	-35	38	-5	19	-14	-4	8	-1

Parâmetros	Cooperativas									
	Porto		Maia		V.N. de Gaia		Gondomar		Matosinhos	
	C.C. Prelada	Nova Ramalde	Ceta	Quinta do Meilão	CHE O Telefone	Habival	Mãos-à-Obra	Azenha de Cima	Barranha	
Conforto Ambiental	2	6	4	6	6	6	8	2	6	
Higien/Limp/Degradação	15	6	13	13	3	8	16	9	14	
Cond.Segurança	9	6	8	3	6	5	12	9	12	
Circulação	-1	-1	1	1	-1	1	1	1	1	
Acessibilidade	6	14	8	16	6	6	12	16	14	
Privacidade	0	0	2	0	0	2	0	2	0	
Convivialidade	3	3	3	1	1	3	3	3	3	
Imagem Global do Bairro	3	3	3	3	1	3	3	3	3	
Total Geral	37	33	42	43	22	34	55	45	53	



O exemplo mais *sui generis* dos bairros que analisamos é, sem dúvida, o caso do Bairro de S. João de Deus, que se apresenta como um verdadeiro "território marginal", onde o tráfico e consumo de droga é uma das suas "imagens de marca"<sup>27</sup>, apesar de em termos de equipamentos se apresentar muito bem servido, quando comparado com outros bairros analisados. Neste, nem sequer falta um forte investimento na componente social através de um Programa de Luta contra a Pobreza. Este bairro foi, desde muito cedo, estigmatizado pela cidade. Na verdade, durante o Estado Novo, o bairro abrigou populações provenientes de áreas degradadas e de outros bairros de habitação social, que infringiam os regulamentos estabelecidos para estes bairros, situação que levou à sua designação como "Tarrafal", sendo mais tarde e com a fixação de uma grande comunidade de etnia cigana, conhecido também como "Bairro dos Ciganos".

Refira-se ainda, que está previsto um novo projecto de reabilitação deste bairro (do Arquitecto Mário Trindade), cuja característica principal é abrir o bairro à cidade através de uma nova ligação que permita aos transportes colectivos entrar e circular no bairro, criando ainda uma rotunda de ligação à área prestigiada das Antas, na sequência do projecto envolvente ao novo estádio do Futebol Clube do Porto.

Muitos dos bairros sociais do Porto construídos no âmbito do Plano de Melhoramentos, bem como alguns dos bairros mais antigos dos concelhos periféricos (caso, por exemplo, do bairro do Cavaco, Sardão, Quebrantões, Balteiro, Biquinha I e II e Ponte), não sofrem obras de requalificação/manutenção à vários anos<sup>28</sup>, daí que muitos dos moradores se tenham queixado de problemas de infiltrações nos alojamentos e do saneamento<sup>29</sup>, existindo fugas de esgotos para a via pública ou até mesmo para as próprias casas, sobretudo as que ficam no rés-do-chão.

---

<sup>27</sup> Veja-se, entre outras, a notícia de 15 de Novembro de 2000, com o sugestivo título "Tráfico de droga só no S. João de Deus". Jornal Público, Porto: Caderno Local, p. 50.

<sup>28</sup> Refira-se, a este propósito, que tanto a Câmara Municipal do Porto, como o IGAPHE, têm vindo a realizar obras de requalificação dos bairros de que são proprietários através do programa IORU. Nos casos analisados, estavam já executadas ou em execução, obras deste tipo nos bairros da Pasteleira (freguesia de Lordelo do Ouro, concelho do Porto, obras efectuadas em finais de 1999-início de 2000), S.João de Deus (freguesia de Campanhã, concelho do Porto, obras previstas para o ano de 2000); Sobreiro (freguesia da Maia, concelho da Maia, obras já concluídas) e Ponte (freguesia de Rio Tinto, concelho de Gondomar, obras efectuadas no final de 1999 onde apenas foram pintados os edifícios).

<sup>29</sup> Aliás, relativamente a este assunto, constatamos que o saneamento é um problema que permanece, em alguns dos bairros construídos recentemente no âmbito do PER, onde a drenagem dos esgotos é quase sempre feita através de fossas comuns, ou até mesmo para ribeiros localizados próximos dos bairros.

Esta situação foi-nos, aliás, confidenciada por vários moradores dos bairros do Carvalhido, Pasteleira<sup>30</sup> e do Outeiro, referindo que em dias de chuva têm de colocar baldes a apagar a água que cai do telhado, infiltrando-se nos tectos dos alojamentos situados nos últimos pisos. Várias varandas de acesso aos alojamentos apresentam sinais evidentes de degradação, colocando em risco a segurança dos moradores.

É também muito frequente os moradores apropriarem-se dos patamares e varandas de acesso aos alojamentos, fechando-os, o que lhes permite criar um hall de entrada para a habitação, não previsto nas plantas originais, cuja entrada se fazia directamente para a sala<sup>31</sup>. Esta característica denota uma alteração na forma de uso dos alojamentos, com a necessidade em separar a entrada do alojamento do espaço mais íntimo deste (salas e quartos, visto que estes também dão directamente para a sala) (fot. 45).

Nos alojamentos do rés-do-chão é também frequente a apropriação quer do espaço fronteiro dos alojamentos, construindo-se uma pequena varanda, quer das traseiras, onde se implanta um pequeno jardim ou até mesmo uma pequena horta ou, ainda, anexos que servem de arrecadação (fot. 46, 47, 48 e 49).

Outro dos problemas que nos foram confidenciados pelos moradores nos bairros mais antigos, prende-se com a questão da sobrelotação<sup>32</sup>, a qual nem sempre tem tido uma resposta eficaz por parte das Câmaras, apesar dos insistentes pedidos feitos pelas famílias. Este problema apresenta reflexos negativos na mobilidade habitacional das famílias e na sua qualidade de vida, por não terem outras alternativas, tornando os bairros sociais espaços permanentes de residência dos actuais moradores e dos seus descendentes que já constituíram família<sup>33</sup>.

As precárias condições das instalações sanitárias, nomeadamente a inexistência de um local próprio para tomar banho, é outra das queixas apresentadas por alguns dos

---

<sup>30</sup> No momento em que o visitamos este bairro, este encontrava-se em obras de reabilitação, as quais foram concluídas em Março de 2000.

<sup>31</sup> Segundo o estudo da Câmara Municipal do Porto, referido acima, 3 083 (27,2%) alojamentos encerraram varandas e 1 233 (10,9%) fecharam galerias de acesso aos alojamentos. Ver quadro 10, p. 36.

<sup>32</sup> Segundo o estudo da Câmara Municipal do Porto, referido acima, existem 1 132 (10%) alojamentos sobreocupados. Ver quadro 8, p. 36.

<sup>33</sup> Refira-se que, no Bairro S. João de Deus, esta situação desencadeou a construção de 300 barracas em terrenos circundantes ao Bairro, que entretanto foram destruídas, sendo a população realojada em alojamentos construídos pelo Projecto de Luta Contra a Pobreza. Junto ao Bairro da Pasteleira, no terreno actualmente ocupado pelo parque urbano, existiam 276 barracas, entretanto destruídas, sendo as famílias realojadas em outros bairros.

moradores dos bairros construídos pelo Plano de Melhoramentos (Carvalhido e Outeiro), não havendo, igualmente, em algumas habitações, água quente<sup>34</sup>.

Analisando os bairros tendo em conta a pontuação global obtida pelos oito parâmetros considerados, verifica-se que o bairro pior posicionado é o do Cavaco, encravado na vertente do Douro, junto à marginal de Vila Nova de Gaia, que apresenta em quase todos os parâmetros valores muito baixos. O bairro com a pontuação mais alta é o da Cooperativa Mãos-à-Obra, situado no lugar do Forno, freguesia de Rio Tinto, concelho de Gondomar, apresentando os valores mais altos para quase todos os parâmetros analisados (quadro 117).

De uma maneira geral os bairros de iniciativa cooperativa apresentam uma melhor qualidade, sendo os que possuem pontuação global mais elevada (acima dos 33 pontos). Neste grupo de bairros melhor posicionados, encontram-se alguns bairros de iniciativa Municipal, destacando-se o Bairro das Condominhas (freguesia de Lordelo do Ouro, concelho do Porto, com 49 pontos) e Sta Luzia (freguesia de Paranhos, concelho do Porto, com 50 pontos), com valores superiores ao de alguns bairros de cooperativas.

Dentro dos bairros com baixa pontuação, portanto com menor qualidade, encontramos quer bairros de iniciativa camarária (os maioritários), quer de iniciativa mista (CDH), situação que se deve, principalmente, à pontuação negativa obtida nos parâmetros acessibilidade, higiene/limpeza/degradação e imagem global do bairro. Saliente-se ainda, os casos de bairros recentemente construídos ao abrigo do PER (Outrela, Balsehas e Baldeirão I e II, concelho de Valongo), cuja pontuação bastante baixa, se deve, em grande parte, à fraca acessibilidade destes bairros, situados em locais bastante periféricos relativamente à rede de transportes públicos (as populações têm de percorrer cerca de 15 a 25 minutos a pé até à paragem de transporte mais próxima, por percursos praticamente desérticos e bastante perigosos, sobretudo para os idosos e crianças).

Ainda dentro desta análise global refira-se que, em termos concelhios e excluindo o caso dos bairros de iniciativa cooperativa, os concelhos de V. N. de Gaia e Valongo, são aqueles que apresentam um número superior de bairros com pontuação negativa, enquanto que os concelhos do Porto e Matosinhos possuem um número menor de bairros com valores negativos. Tal facto deve-se quer à antiguidade e estado de degradação de alguns dos bairros, quer à falta de equipamentos ou sua degradação (caso dos concelhos

---

<sup>34</sup> Aliás, segundo o estudo efectuado pela Câmara Municipal do Porto, op. cit, 1 516 alojamentos (13,4%) não possuem instalações de banho ou duche e 2 010 (17,7%) não têm água quente no alojamento.

de V.N. de Gaia, Porto e Matosinhos), quer ainda, à localização periférica dos mesmos (caso dos bairros de Valongo, S. João de Deus, no Porto e do Cavaco em V.N. de Gaia).

Quanto aos concelhos da Maia e Gondomar não possuem nenhum bairro com pontuação negativa. Tal facto pode ser explicado não só por serem bairros mais recentes ou que sofreram obras de reabilitação, mas também pela sua centralidade, situados em áreas bem servidas de transportes e próximos de vários serviços públicos e espaços comerciais.

Analisando, individualmente, cada parâmetro, podemos constatar que relativamente ao parâmetro conforto ambiental, 27% dos bairros apresentam os valores mais baixos (valor igual ou menor que 0), destacando-se, para a obtenção destes valores, a existência de marcas exteriores de humidade nos edifícios e espaços envolventes, problemas de poluição, nomeadamente o ruído provocado pelo tráfego e deficiente arborização dos espaços exteriores. Estes dois últimos aspectos são particularmente críticos no caso da Vila d'Este, dado que, por um lado, a tipologia dos edifícios e a forma do bairro com poucos espaços livres arborizados favorece uma imagem de uma grande massa de betão e, por outro, a sua proximidade à A1, causa principal dos ruídos detectados, poderia ser minimizado se a arborização fosse mais abundante melhorando, significativamente, a imagem do bairro.

Na verdade, constatamos que em 35% dos bairros existem marcas evidentes de humidade nos edifícios, situação que aponta para problemas ao nível da construção. Quanto a fontes poluidoras, aquela que mais problema causa é o ruído provocado pelo tráfego. A arborização dos bairros é também deficiente (63%), dando-se pouca importância à sua plantação antecipada. A falta de bancos e a suas deficientes condições de sombreamento e protecção contra aos ventos, são alguns dos factores que mais contribuem para que os espaços exteriores sejam desconfortáveis, principalmente no Verão, sendo evidente a falta de mobiliário que propicie o estar e o descanso (em 53% dos bairros não existem bancos) (fig. 68).

Para além destes aspectos, refira-se ainda que encontramos alguns casos de edifícios com fraca insolação, quer devido à sua orientação, quer à compacidade das construções.

Quanto aos bairros melhor posicionados destacam-se os bairros de iniciativa cooperativa, bem como alguns bairros municipais, com destaque para os construídos no âmbito do PER. Esta situação deve-se quer a um maior cuidado relativamente à implantação e orientação dos edifícios, quer dos próprios espaços exteriores, com espaços verdes arborizados, com mobiliário bem cuidado, protegido dos ventos e com boas condições de sombreamento.

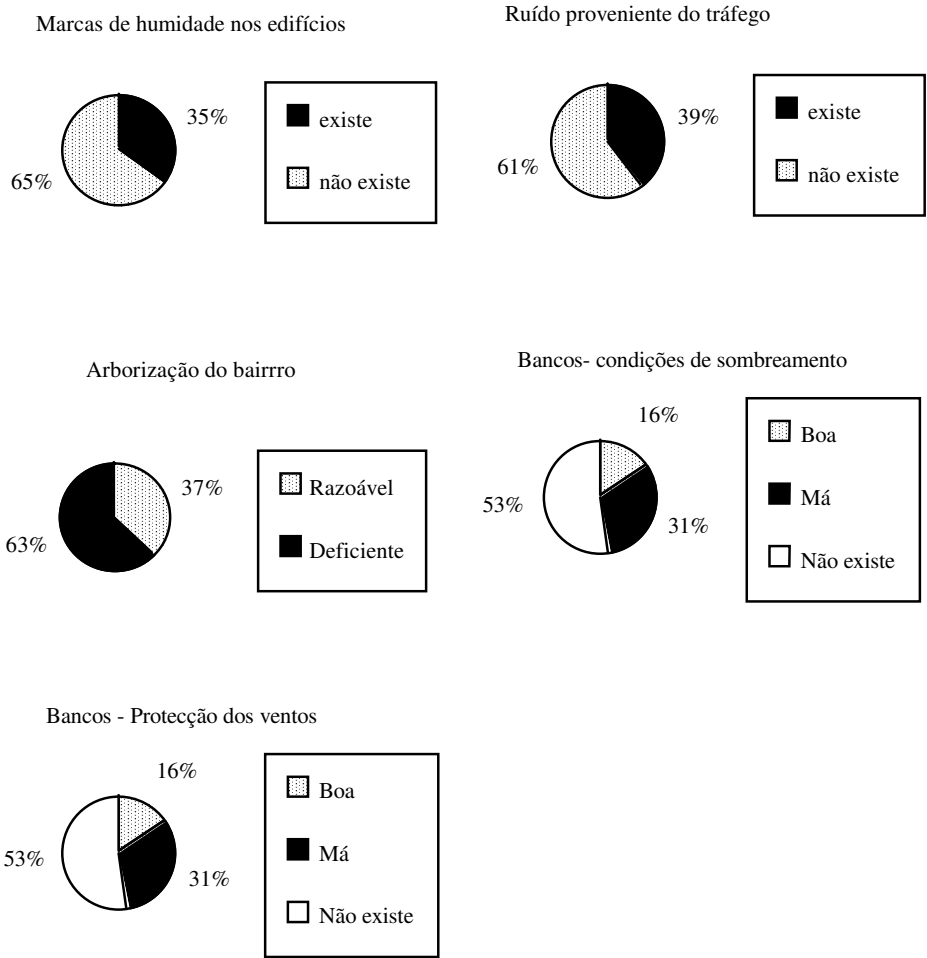


Fig. 68 - Principais indicadores de avaliação do Conforto Ambiental

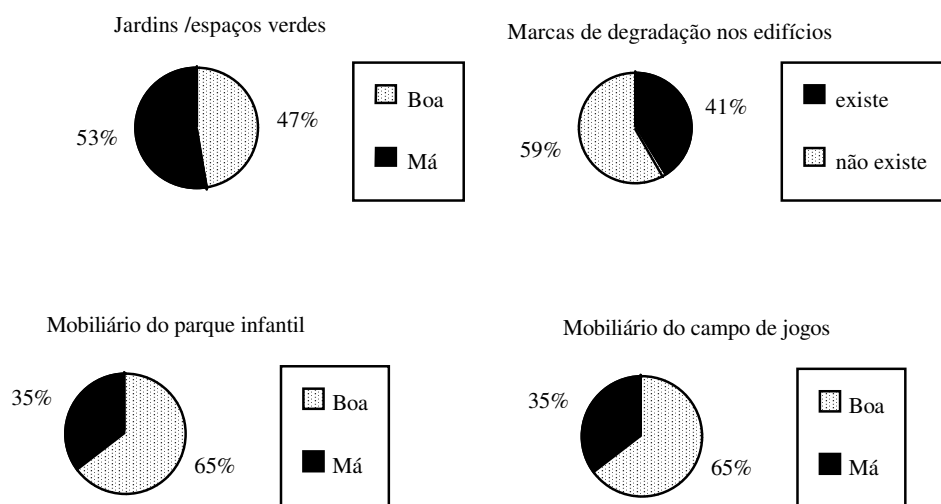
Relativamente ao parâmetro higiene/limpeza/degradação, 27% dos bairros apresentam valores igual ou inferior a zero, situação que se deve, essencialmente, ao estado de degradação e marcas de vandalismo nos edifícios, no mobiliário dos parques infantis, campos de jogos e caixas de correio, ao péssimo estado do piso das ruas e/ou passeios, ao mau estado dos jardins envolventes aos edifícios e à falta de limpeza dos espaços exteriores, existindo, também, alguns casos em que não há contentores nem papeleiras (fot. 50 à 67).

Analisando os valores obtidos para os vários indicadores avaliadores deste parâmetro, podemos verificar que em 53% dos casos, a higiene, limpeza e degradação

dos espaços verdes e jardins é má, sendo também evidente em 59% dos casos a degradação dos edifícios e em 31% a deficiente limpeza geral dos bairros (fig 69).

A degradação dos edifícios deve-se, essencialmente, ao tipo de construção e materiais utilizados. A utilização de paredes pré-fabricadas e materiais de revestimento baratos contribuíram, significativamente, para uma rápida degradação patente em vários bairros construídos à menos de 10 anos.

Os bairros mais críticos quer quanto às marcas de degradação ou vandalismo nos edifícios, quer em relação à falta de limpeza e degradação dos espaços exteriores são : Cavaco, Balteiro, Vila d'Este, Quebrantões, Sardão e CHE *O Telefone* (V. N de Gaia); Ponte, Giesta e Porto Carro (Gondomar); Biquinha I, II e III (Matosinhos); Campinas, Fernão de Magalhães, Lordelo do Ouro, Paranhos, Carvalhido, Outeiro e S. João de Deus (Porto)<sup>35</sup>.



---

<sup>35</sup> Segundo o estudo da Câmara Municipal do Porto, op. cit., os agregados inquiridos referem como prioritária a intervenção na recuperação das casas e prédios - 289 inquiridos (31,9% dos 915 inquiridos). Ver quadro 17, p. 53. A falta de limpeza e higiene é também um dos principais problemas referidos pelos inquiridos nos bairros (91 inquiridos (8,8%)). Ver quadro 16, p. 52.

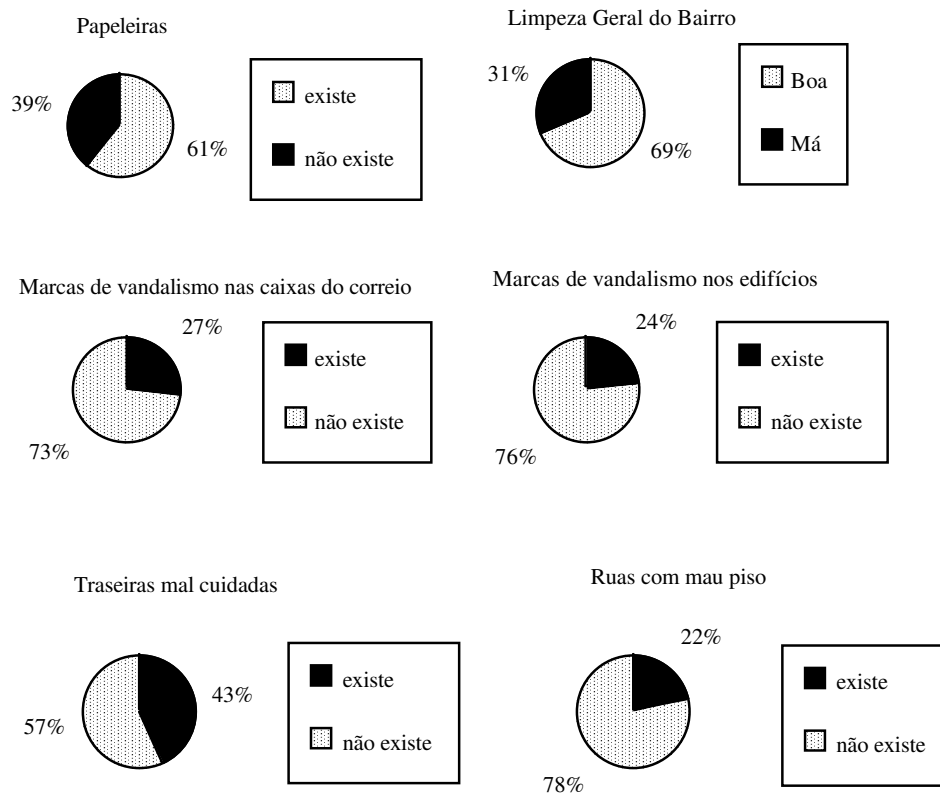


Fig. 69 - Principais indicadores de avaliação da Higiene, Limpeza e Degradação dos bairros

Quanto aos bairros melhor classificados neste parâmetro destacam-se, mais uma vez, os de iniciativa cooperativa, salientando-se também alguns dos bairros de iniciativa municipal mais recente, com destaque quer para os construídos pelo PER, quer os que englobam situações mistas de alojamentos para arrendamento e venda (caso, por exemplo, das Condominhas e Sta Luzia no Porto).

Contudo, mesmo em bairros relativamente recentes, com cerca de 4-5 anos, (como, por exemplo, no de Sta Luzia, que recebeu o prémio INH de 1995), encontramos algumas marcas de degradação que dadas as suas características (manchas de humidade e infiltrações nas paredes exteriores dos edifícios), julgamos serem consequência de defeitos da própria construção ou dos materiais utilizados.

Pensamos que a relação entre pontuação negativa e positiva deste parâmetro está intimamente associada com a questão da gestão e manutenção dos bairros, a qual tem sido praticamente inexistente nos bairros de iniciativa municipal e sem uma efectiva participação dos moradores. O facto de a maioria destes bairros serem de arrendamento,

também contribui para uma certa desresponsabilização dos moradores na manutenção dos espaços exteriores comuns. Esta situação não se verifica nem no caso das cooperativas, em que a gestão e manutenção dos bairros é feita directamente pelas cooperativas ou pelas associações de condóminos, nem nos bairros mistos ou nos de iniciativa municipal para arrendamento<sup>36</sup>, mais recentes, onde têm sido constituídas associações de moradores que se responsabilizam pela manutenção dos espaços exteriores e espaços comuns dos edifícios, ainda que com o apoio das Câmaras (sobretudo no caso da manutenção dos espaços verdes).

No que toca à segurança dos bairros podemos fazer a sua apreciação tendo em conta dois conjuntos de indicadores. Um que se prende directamente com características construtivas e internas dos bairros, nomeadamente, a iluminação dos espaços exteriores e dos edifícios, segurança das habitações do r/c, segurança contra incêndios e circulação dos peões e outro conjunto de indicadores, que apesar de serem por vezes uma consequência da morfologia do bairro podem não estar directamente com ela associada, como é o caso da existência de espaços isolados de difícil vigilância pelos moradores, de comportamentos desviantes (tráfico e consumo de droga, prostituição e ocorrência de assaltos) e policiamento.

Relativamente ao primeiro aspecto considerado denota-se que na maioria dos bairros os alojamentos do rés-do-chão são muito baixos, sendo fácil o seu acesso pelo exterior. A iluminação dos espaços exteriores é deficiente ou até mesmo inexistente em certos locais, como por exemplo, nos campos de jogos, o que contribui para uma certa insegurança no seu uso.

Quanto aos percursos pedonais alguns tornam-se inseguros, sobretudo para deficientes, idosos e crianças, quer por haver escadas e os passeios serem estreitos, quer ainda por estarem em mau estado de conservação e pela fraca iluminação, existindo também alguns casos, em que não existem passadeiras.

Quanto à segurança contra incêndio denota-se falta de bocas-de-incêndio e dificuldades de circulação dos veículos de combate a incêndio, devido à existência de ruas estreitas (fig. 70).

No que toca ao segundo conjunto de indicadores (fig. 71), verifica-se que em vários bairros existem espaços de difícil vigilância a partir dos edifícios, quase sempre coincidentes com espaços sobrantes à espera de serem utilizados, ou com áreas mais degradadas, onde se juntam populações marginais (toxicodependentes e prostituição)

---

<sup>36</sup> Refira-se a este propósito que, quer em relação ao PER, quer nos casos dos bairros municipais mais recentes, foram criados quer gabinetes de apoio local aos moradores, quer até mesmo códigos de conduta para orientar os moradores no uso e manutenção dos espaços comuns.



como acontece, por exemplo, nos bairros de S. João de Deus, Pasteleira, Lordelo, Vila d'Este, Ponte, Biquinha, Cavaco, Balteiro, Sardão, Campinas e Perafita. Em alguns bairros têm também ocorrido assaltos, sobretudo no comércio, nomeadamente na Vila d'Este, Azenha de Cima, Quinta do Meilão e Cooperativa *O Telefone*.

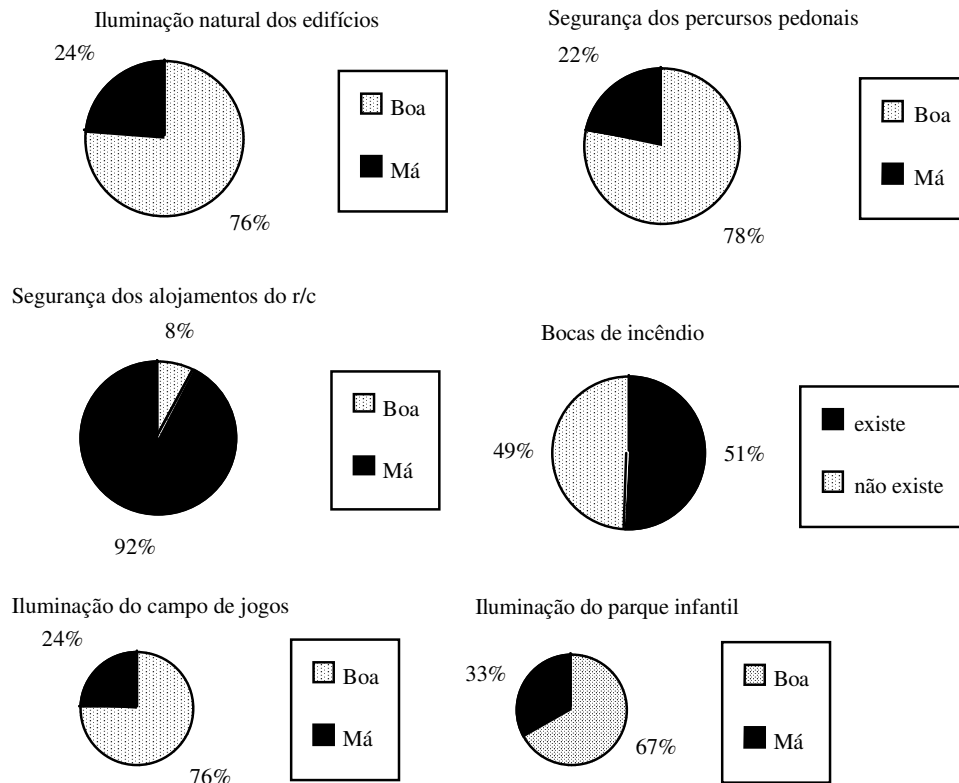


Fig. 70 - Principais indicadores de avaliação da Segurança (1º conjunto)

Outro aspecto a considerar e que muito contribui para a insegurança sentida em alguns bairros, prende-se com a concentração de indivíduos com comportamentos "anti-sociais", nomeadamente os que apresentam problemas de alcoolismo e toxicodependência e o caso das minorias étnicas, sobretudo ciganos (como por exemplo, nos bairros de S. João de Deus, Biquinha, Pasteleira e Cavaco). Estes grupos de indivíduos apresentam uma grande mobilidade entre os bairros relacionada com a intensificação do policiamento. Muitos moradores queixam-se de que o maior policiamento em determinados bairros sociais, faz deslocar, por exemplo os

toxicodependentes para outros bairros próximos onde o policiamento não é tão frequente<sup>37</sup>.

Relativamente ao policiamento, de uma maneira geral os moradores afirmaram que este existe com alguma frequência, feito geralmente por patrulhas que se deslocam em automóvel, ainda que, em alguns bairros, os moradores se queixem da falta de policiamento, como por exemplo, nos bairros da Pasteleira, Outeiro, Carvalhido, Campinas, Mouteira, Condominhas, Sendim, Ponte, Vinhal, Bela Vista, Sardão, Balteiro, Cavaco, Palmilheira, Baldeirão I e II e Balseilhas (fig. 71)<sup>38</sup>.

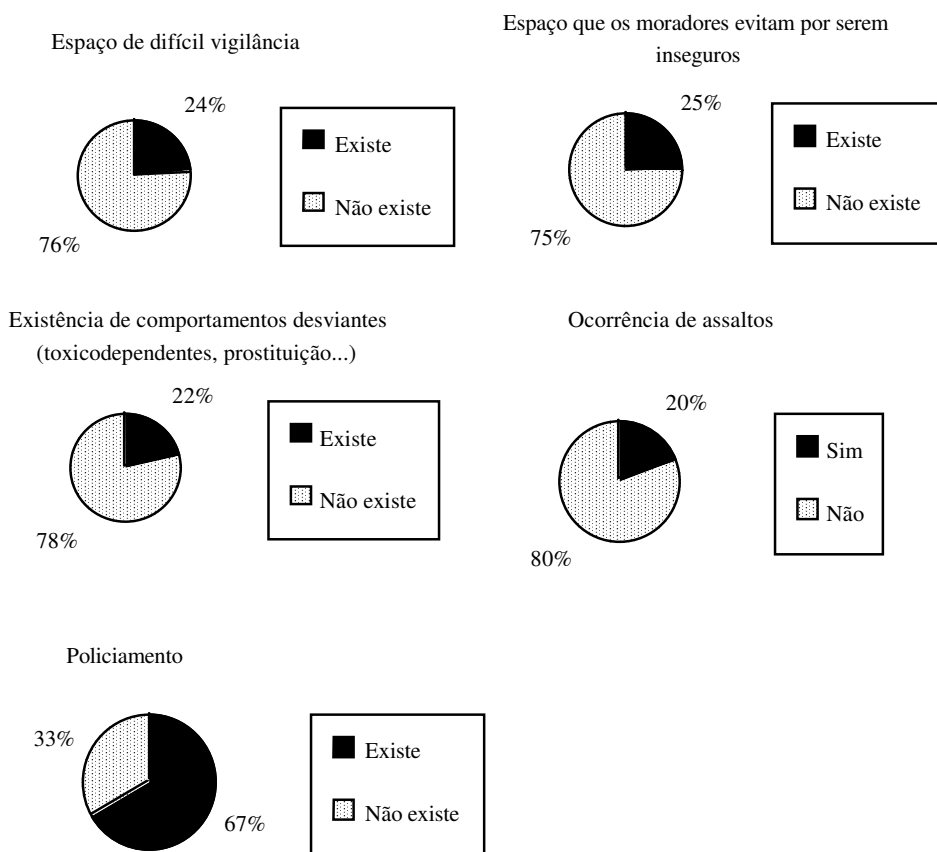


Fig. 71 - Principais indicadores de avaliação da Segurança (2º conjunto)

<sup>37</sup> No caso da cidade do Porto, por exemplo, o policiamento mais intenso do bairro do Aleixo, originou a deslocação dos toxicodependentes e até do tráfico de droga para os bairros de Lordelo do Ouro, Pasteleira, Mouteira e Pinheiro Torres.

<sup>38</sup> No estudo efectuado pela Câmara Municipal do Porto, que vimos citando, 58 inquiridos referem a falta de segurança e policiamento como um dos principais problemas dos bairros. Salientando, ainda, como uma das prioridades de intervenção nos bairros a segurança e o policiamento (284 inquiridos). Ver quadros 16 e 17, p. 52 e 53.

No que diz respeito à circulação interna dos bairros verifica-se, sobretudo, limitações à circulação de deficientes, quer devido à exiguidade dos passeios, quer à existência de escadas, apesar de, em alguns bairros, existirem rampas em algumas entradas ou a ligar os espaços exteriores (caso dos bairros da Moureira e Condominhas, por exemplo). Em muitos dos bairros analisados, o peão é muitas vezes esquecido, sendo reduzido o número de circuitos pedonais. Outra das deficiências detectadas, em alguns bairros, prende-se, como referimos anteriormente, com a circulação de veículos especiais, devido à reduzida dimensão das ruas (fig. 72).

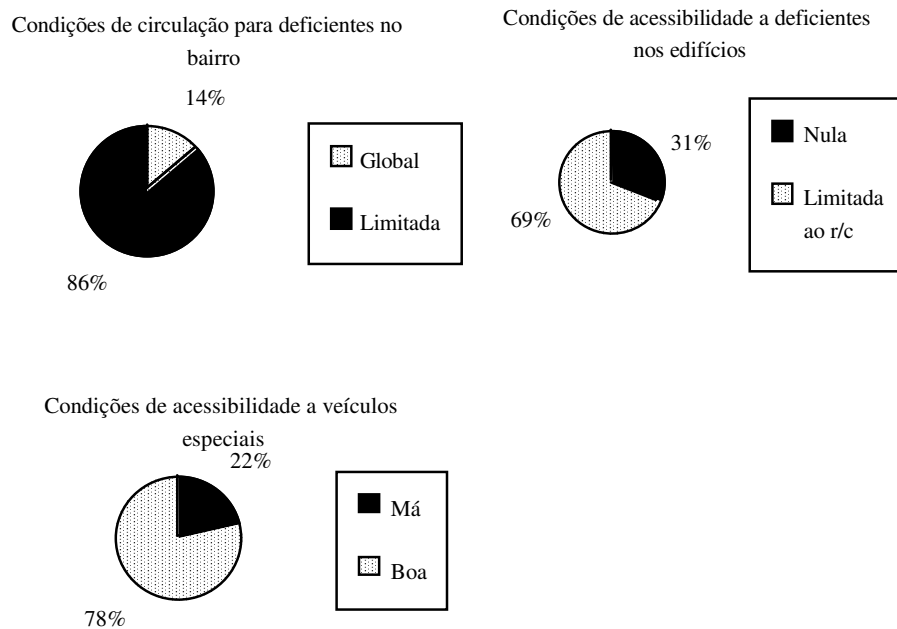


Fig. 72 - Principais indicadores de avaliação da Circulação

Relativamente ao parâmetro acessibilidade este foi medido tendo em conta a acessibilidade aos equipamentos básicos (escolas e centro de saúde), ao comércio diário, ao centro do concelho e à existência e frequência de transportes públicos. De uma maneira geral a maioria dos bairros (84%) possuem boas condições de acessibilidade, ainda que, os valores positivos sejam bastante diferenciados, devido, sobretudo, às deficiências detectadas ao nível dos transportes públicos. As populações queixam-se quer da pouca frequência de carreiras, sobretudo aos fins-de-semana, quer da distância das paragens, como acontece nos bairros da Moureira, Biquinha I e II, S. João de Deus,

S. Gens, Areias, Sta Bárbara, Porto Carro, Vinhal, Bela Vista, Quebrantões, Vila d'Este, Quinta da Mesquita e Balteiro (quadro 117 e fig 73)<sup>39</sup>.

Os bairros com pontuação negativa devem esta posição à sua localização periférica em relação à rede geral de transportes, o que condiciona também a acessibilidade aos equipamentos básicos e ao comércio diário, como acontece com os bairros da Outrela, Baldeirão I e II, Balselhas, Palmilheira e Cavaco (quadro 117 e fig. 73).

Concluindo, podemos afirmar que os bairros situados nos concelhos de Gondomar, Valongo e Vila Nova de Gaia, são os que apresentam uma acessibilidade menor, devido, essencialmente, à configuração da rede dos STCP, que é muito mais extensa e ramificada nos concelhos a Norte (Maia e Matosinhos) do que para aqueles, colocando-os muito dependentes da rede dos operadores privados.

Quanto às condições de privacidade, verifica-se que, na generalidade dos bairros, existe uma reduzida privacidade dos fogos do rés-do-chão, situação que se deve sobretudo à sua baixa altura e à redução ou falta de espaços exteriores de transição para o interior dos edifícios.

Relativamente à existência de espaços que propiciem o convívio entre os moradores, de uma maneira geral eles existem, ainda que, em alguns casos, se verifiquem algumas deficiências, nomeadamente a degradação ou inexistência de mobiliário, má iluminação, mau sombreamento, limpeza e manutenção deficientes, espaços ventosos e não confinados, pouco confortáveis para estar e conviver. Contudo, em alguns bairros, denota-se quer a falta de equipamentos (parques infantis e campo de jogos, por exemplo), quer mesmo de outros espaços exteriores para convívio (pracetas, pátios, espaços verdes, etc.), reduzindo-se estes, muitas vezes, apenas aos espaços de circulação e pequenos jardins (muitos destes muito mal cuidados) envolventes aos edifícios, como acontece, por exemplo, nos bairros de Paranhos, Carvalhido, Outeiro, Sr. dos Aflitos, Moutidos<sup>40</sup>, Sendim, Bela Vista e Cavaco.

Outro aspecto que consideramos importante, é o facto da localização de alguns equipamentos dentro dos bairros, se encontrarem praticamente confinados ao bairro, não

---

<sup>39</sup> Citando, mais uma vez, o estudo da Câmara Municipal do Porto, 60 inquiridos referem a falta de transportes, como um dos principais problemas detectados. Quanto aos equipamentos 59 inquiridos referem a falta de equipamentos para idosos, para crianças, para jovens e de Ocupação de tempos Livres. Ver quadro 16, p. 52.

<sup>40</sup> Relativamente a estes dois bairros, Moutidos e Sr. dos Aflitos, a inexistência de equipamentos deve-se à proximidade destes à Quinta do Meilão, a qual dispõe de vários equipamentos, estando também a ser construído, junto aqueles bairros, um parque urbano que deverá estar concluído em 2001.

sendo muito utilizados por populações de fora, situação que contribui para um certo fechamento dos bairros à comunidade envolvente.

No que toca ao último parâmetro considerado, imagem global do bairro, as pontuações negativas devem-se, fundamentalmente, às seguintes situações: falta de locais próprios para estacionamento automóvel, fazendo-se este de forma "selvagem", ocupando os arruamentos e os espaços verdes entre os edifícios (situação mais frequente nos bairros camarários construídos pelo Plano de Melhoramentos do Porto e nos bairros mais antigos dos concelhos periféricos); espaços verdes traseiros ou outros espaços livres mal cuidados, com acumulação de lixos, entulhos e restos de obras; anexos construídos nas traseiras servindo de arrecadação<sup>41</sup>; antenas e parabólicas nas janelas ou em varandas; varandas fechadas sem uniformização; falta de equilíbrio entre espaços livres exteriores e espaço construído, conferindo uma imagem de compacidade aos bairros e roupas penduradas às janelas e em outros locais não apropriados (fig. 74 e fot. 69 à 74).

O facto da grande maioria destes bairros não possuírem arrecadações externas e, muitas vezes, nem mesmo uma pequena dispensa no interior dos alojamentos, contribui para que os moradores se apropriem de alguns espaços comuns para este efeito.

Refira-se ainda, que outra questão importante que marca a imagem dos bairros se prende com as marcas de apropriação. Se em alguns casos esta pode ser menos positiva, como, por exemplo, as roupas penduradas nas janelas ou em outros locais não apropriados para esse efeito, outras são sinais evidentes de conferir aos espaços uma marca individual, como as estatuetas nos jardins, as vedações nos canteiros fronteiros (quase sempre conservados e mantidos pelos moradores de cada edifício) ou os vasos de plantas nas entradas, escadas e patamares de acesso aos edifícios e alojamentos (solução que é agradável, compensando muitas vezes a falta de "verde" no exterior, embora possa gerar alguns problemas de evacuação em caso de incêndio) ou ainda, as pequenas hortas, nas traseiras dos edifícios, evocativas do passado rural de muitos moradores (fot. 75 à 81).

---

<sup>41</sup> Refira-se, a este propósito, que a Câmara Municipal do Porto tem vindo a demolir muitos destes espaços construídos ilegalmente, como aconteceu no Bairro da Campinas (ver notícia do Jornal de Notícias de 28 de Abril de 2000).

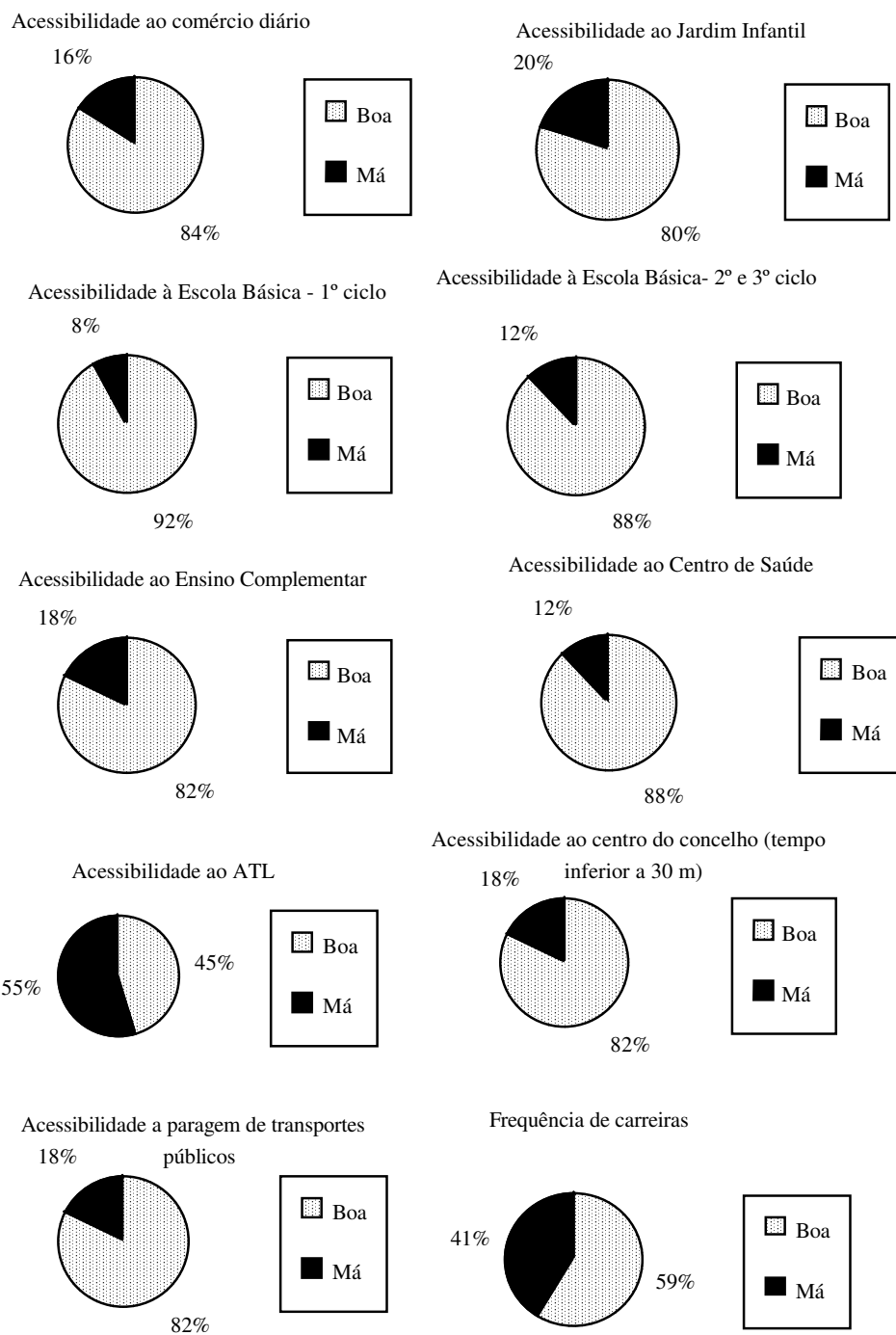


Fig. 73 - Indicadores de avaliação da Acessibilidade

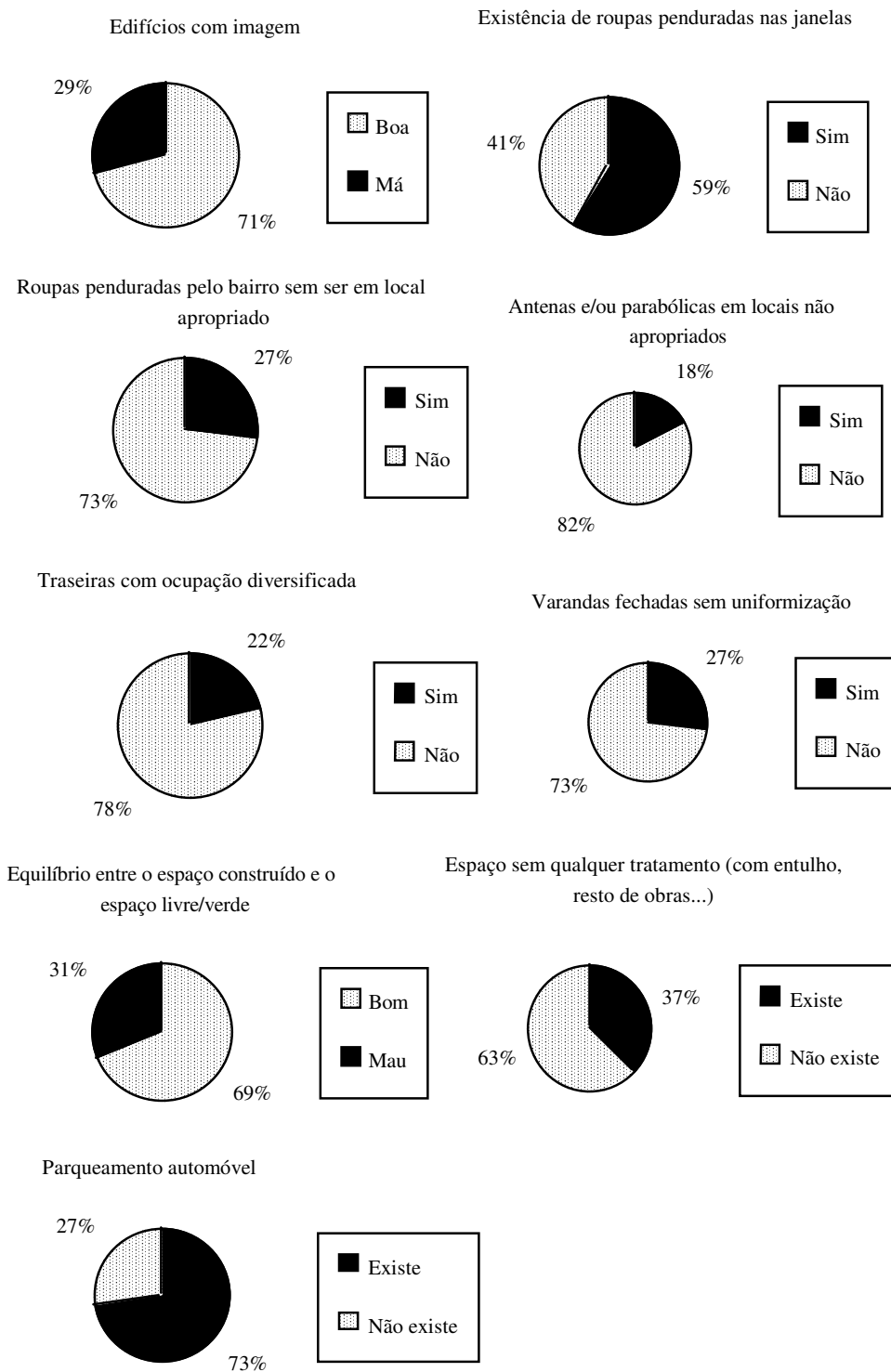


Fig. 74 - Principais indicadores de avaliação da Imagem Global do bairro

Outro factor a considerar nesta questão da imagem do bairro, diz respeito às características de integração e de relacionamento dos bairros com a restante mancha construída envolvente. Se em alguns bairros esta integração existe, surgindo os bairros em continuidade ou tendo pontos fortes de relacionamento com outras áreas habitacionais, nos restantes bairros essa integração é muito mais ténue, sendo em alguns casos praticamente inexistente, dando origem a bairros perfeitamente isolados.

Nos casos onde se verifica essa integração esta é feita através, por exemplo, de arruamentos ou da localização de equipamentos e áreas comerciais que servem, não só, os bairros, mas também, toda a mancha construída envolvente<sup>42</sup>.

Os bairros onde a integração é fraca dificilmente se poderão fundir nas malhas urbanas que lhe estão próximas. Esta situação é mais frequente no caso dos bairros localizados em freguesias com um tecido construído mais disperso e ainda não consolidado. Se nalguns casos esta situação poderá ser alterada, através da construção de novos edifícios nos terrenos adjacentes, em outros casos dificilmente tal acontecerá, dadas as características dos terrenos envolventes, como acontece, por exemplo, com o Bairro da Outrela em Valongo, situado no cimo de uma vertente ocupada por escombreciras de ardósia e limitado a Norte por uma extensa área de pinhal, onde corre uma pequena linha de água, aliás, bastante poluída, ou o caso do bairro de Balselhas, situado também numa vertente junto ao valeiro de um pequeno ribeiro, para onde desaguam os esgotos do bairro e bastante afastado do centro do lugar.

Alguns destes bairros de integração ténue possuem um modelo em que a conexão entre os diferentes grupos de imóveis à rede viária principal se faz apenas em um ponto, o que, sem dúvida, contribui para o seu isolamento urbanístico, por não permitir a circulação dos transportes públicos, ficando estes na sua periferia, como acontece com o bairro de S. João de Deus, que se encontra fechado sobre si mesmo, formando um "cul de sac".

Dos contactos que efectuamos com os moradores, sobretudo nos bairros de realojamento mais recentes, podemos constatar que, de uma maneira geral, todos gostam do bairro, principalmente das novas habitações, que oferecem condições habitacionais muito melhores, quando comparadas com os locais onde viviam anteriormente. No entanto, vários moradores mostraram-se insatisfeitos, sobretudo devido ao corte nas

---

<sup>42</sup> Ilustra esta situação os bairros localizados em tecidos urbanos já consolidados, como os da cidade do Porto, os bairros de iniciativa cooperativa, os do Sobreiro, Sr dos Aflitos e Moutidos (na Maia); Sendim, S. Gens, Perafita e Biquinha (em Matosinhos); Ponte, Cabanas, S. Cosme; Areias, Giesta, Vinhal e Bela Vista (em Gondomar); Sardão, Quebrantões e Vila d'Este (em V. N. de Gaia) e Calvário e Pereiras (em Valongo).



relações de vizinhança, sentindo-se isolados, ou por o bairro estar muito afastado de tudo, situação que muitas vezes não acontecia antes, ou devido à insegurança ou, ainda, devido à degradação já patente em bairros muito recentes. Podemos comprovar tudo isto através dos discursos proferidos por alguns moradores:

- "aqui as pessoas de mais idade como eu, vivem praticamente sozinhas. Os filhos casaram e têm as suas vidas, as pessoas com quem antes conversava ficaram em Campinas, por isso agora o relacionamento para a maioria das pessoas é só bom dia/boa tarde quando vamos passear o cão e mais nada. Temos que compreender que são pessoas que não conhecemos, por isso a aproximação é difícil" (moradora do Bairro de Sta Luzia);

- "aqui parecem todos bichos. Tirando algumas crianças que vão brincar para o parque os adultos mal se falam. Antes, onde vivia, juntávamo-nos uns cinco ou seis e podíamos estar horas a jogar às cartas ou a conversar, agora não" (morador do Bairro de Sta Luzia);

- "desde que para aqui viemos que temos tido problemas com a humidade nas paredes e tectos. Já reclamamos várias vezes e os técnicos da Câmara disseram-nos para mantermos as janelas abertas, para arejar as casas. No entanto isto já não vai com arejamentos..." (moradora do Bairro de Sta Luzia);

- "aqui respiramos um ambiente saudável, há muito verde, os jardins estão bem cuidados, mas as infiltrações é que estragam tudo. Não é só essas que vê aí nos edifícios, o pior é lá dentro, nas casas, os sapatos e as roupas guardados nos armários ganham bolor, eu agora guardo os sapatos embrulhados em jornal" (moradora do Bairro de Sta Luzia);

- "aqui estamos longe de tudo, temos que andar um bom bocado por essa estrada muito perigosa para as crianças que vão para a escola, até têm que atravessar o caminho-de-ferro lá em baixo. Estamos muito isolados, já o dissemos à assistente social." (moradora do bairro da Outrela);

- "esta senhora idosa que vive sozinha tem de pedir às vizinhas para lhe fazerem as compras pois não pode andar até lá em baixo para apanhar o carro" (moradora do bairro da Outrela);

- "os miúdos sentem-se sozinhos, têm o campo de jogos, mas ninguém os ajuda ... Até já houve uns, que destruíram os balneários. Mas, sabe, eles estão sozinhos... não têm ninguém que os organize..." (moradora do Bairro da Outrela);

- "eu gosto daqui ... A casa é muito boa, mas estamos muito isolados. Lá em baixo, na minha outra casa tinha tudo perto, os amigos, as lojas, os autocarros, o centro de saúde. A casa era muito pobrezinha, estava muito má, mas... aqui é tudo longe, tenho de

andar meia hora com o meu neto ao colo para o levar ao infantário lá em baixo" (moradora do bairro da Outrela);

- "eu gosto do bairro, a casa é muito melhor que a outra, mas os meus filhos têm de subir esse monte para apanharem a camioneta da escola, no inverno já é noite e o caminho é perigoso, para irmos às compras ou apanhar o transporte também é por esse caminho, é mais perto do que ir à volta pela estrada, por vezes temos medo, estamos muito isolados, mas isto é um sossego ..." (moradora do bairro do Baldeirão);

- "o bairro é bom, a Câmara pintou os blocos, mas aquele antigo cinema ali todo destruído..., costumam ir para ali drogados, foram eles que destruíram o campo de jogos, que pintaram as paredes do campo" (moradora do Bairro da Ponte - Rio Tinto);

- "o bairro é muito bom, as casas também, os miúdos andam ali no jardim infantil, ali atrás, têm o campo de jogos e o parque, o pior é o transporte ao fins-de-semana que são poucos" (morador no Bairro das Areias -Gondomar);

- "o bairro está a melhorar..., a Câmara está a fazer obras..., mas o pior são os drogados..., temos medo de sair à noite" (moradora do Bairro da Pasteleira);

- " isto aqui é uma miséria..., está tudo destruído, o projecto tem feito muitas coisas boas, mas há muita violência, muitos drogados, também há gente boa, é bom que se diga" (moradora do Bairro de S. João de Deus);

- " o bairro tem uma bela vista, mas estamos longe de tudo..., para apanhar o autocarro, temos que subir a vertente, até ao Jumbo (no Centro Comercial da Arrábida) ou ir até lá embaixo à marginal (para apanhar a camioneta), são cerca de 15 a 20 m a pé... as casas estão muito degradadas.., os jardins estão ao abandono, cheios de ervas e lixo. As escadas de ligação estão muito degradadas, a rua é muito estreita e não tem passeios. As crianças não têm onde brincar, por isso levo os meus netos até ao parque infantil da Afurada, para irem para a escola têm de andar a pé até à Afurada (são cerca de 1,5 a 2 Km), o centro de saúde é também na Afurada. Para irmos até aos contentores temos que descer estas escadas todas, com degraus muito perigosos, o lixo só é recolhido duas vezes por semana, é muito pouco... por isso o lixo acumula-se....Temos tido problemas com os esgotos, estes desaguam lá embaixo, no Douro e também com infiltrações de água nas casas, mas a Câmara não tem feito nada" (morador do Bairro do Cavaco).

### 6.3 - Projectos de Acção Social nos Bairros analisados

Após esta avaliação geral da qualidade habitacional dos bairros, importa agora abordarmos algumas das iniciativas que vêm sendo desenvolvidas para melhorar, não só,

a qualidade de vida de alguns destes bairros, como ainda, de apoio ao realojamento das populações, com reflexos na inserção social dos moradores<sup>43</sup>.

Estes projectos surgem na sequência de uma consciencialização por parte dos políticos e dos técnicos de que habitar não é só "dar" um tecto, sendo também importante uma intervenção em outros aspectos como o emprego, a inserção social dos jovens, educação, cultura, saúde, gestão de equipamentos, reabilitação, luta contra a insegurança, apoio aos idosos, etc., que permitam a inserção e ascensão social das famílias, para além de uma clara definição entre os deveres e obrigações dos moradores e dos proprietários dos bairros - nomeadamente na manutenção e gestão - por forma a evitar a sua rápida degradação e estigmatização. Com esta nova política de desenvolvimento social dos bairros, visa-se a valorização dos bairros sociais através da revalorização dos seus habitantes. Pretende-se um desenvolvimento integrado com base em parcerias locais, em particular com o Ministério do Emprego e Solidariedade Social e Instituições de Solidariedade Social, envolvendo directamente os moradores.

O objectivo desta nova forma de encarar a política habitacional é a qualificação dos tecidos urbanos decorrente, não só, da reabilitação física dos edifícios, mas também, da melhoria das condições de vida da população, melhorando social e funcionalmente os bairros sociais e integrando-os no espaço urbano.

Entre os bairros analisados destacam-se o Projecto de Luta Contra a Pobreza, do bairro S. João de Deus e do Sobreiro e os programas de reabilitação (através do programa IORU<sup>44</sup>). Para além destes existem ainda outros programas de desenvolvimento local, implementados pelas autarquias locais (Câmaras e Juntas de

---

<sup>43</sup> Refira-se que, no caso dos bairros camarários do Porto na década de 60 foi constituída a Obra Diocesana de Promoção Social que tem desenvolvido iniciativas de acção social e gerido equipamentos (como creches, jardins infantis e ATLS) em alguns bairros do Porto. Não obstante esta acção positiva, na generalidade dos casos, a componente social nunca foi um objecto de trabalho sistemático visando o desenvolvimento e a integração social das populações mais desfavorecidas realojadas. Foi sobretudo nos anos 90 que começaram a implementar-se, em alguns bairros, projectos de intervenção social com financiamentos do Comissariado do Norte de Luta Contra a Pobreza e de programas nacionais e europeus contra a exclusão, com o apoio das Câmaras Municipais e de parceiros locais (Associações, Igreja e IPSS).

<sup>44</sup> No âmbito deste programa a Câmara Municipal do Porto está a efectuar obras de reabilitação nos bairros municipais, estando já concluídas as obras no Bairro da Pasteleira, Aldoar, Cerco do Porto e Francos, para além de ter promovido um inquérito aos moradores de todos os bairros municipais. O IGAPHE também está a efectuar obras de reabilitação nos bairros de que é proprietário, estando já concluídas as do Viso, Central de Francos e de S.Tomé.

Freguesia), geralmente financiados por fundos comunitários no âmbito do emprego, formação profissional e educação (programas Horizon, INTEGRAR e Rendimento Mínimo Garantido<sup>45</sup>), que não são dirigidos directamente aos bairros sociais, mas apresentam fortes reflexos nestes, dado os problemas sociais que possuem.

No caso concreto do Programa de Luta Contra a Pobreza do Bairro de S. João de Deus, para além da construção de 270 alojamentos (146 T2, 86 T3 e 38 T4) e equipamentos, tem promovido acções de formação profissional em colaboração com o Instituto de Emprego e Formação Profissional, dada a grande taxa de desemprego e deficiente formação escolar e profissional da população deste bairro. Tem desenvolvido também outras acções de promoção social e de ligação com a escola (nomeadamente com as crianças de etnia cigana), como actividades culturais (instalação de uma Ludoteca e ATL), recreativas e desportivas, a fim de, não só, evitar o abandono precoce da escola, como também de ocupar, de forma sadia, os tempos livres das crianças, tirando-as da rua e rentabilizando os equipamentos desportivos construídos pelo projecto com apoio do F.C do Porto e Clube de Judo do Porto.

Este projecto também incentivou a criação de uma Associação Comunitária, implicando directamente as associações com actividade no bairro - os clubes desportivos Unidos do Porto F. C. e os Viquingues, o Centro Paroquial do Bairro, a Obra Diocesana de Promoção Social e a Escola Básica Integrada do Bairro. Esta Associação é responsável pela realização de iniciativas de educação comunitárias, através de vários festejos e cerimónias religiosas e realização de uma Semana Cultural do Bairro, para além da constituição de uma associação de condóminos com vista à gestão e manutenção dos edifícios construídos pelo projecto.

Apesar dos méritos evidentes deste projecto, permanecem, ainda, graves problemas, de toxicoddependência, tráfico de droga, violência, etc, que afectam, negativamente a qualidade residencial do bairro. O esforço desenvolvido pelo projecto com vista a mudar esta imagem, tem sido difícil, patente ainda na degradação e no vandalismo dos edifícios, nas caixas de correio, nas campainhas das portas arrancadas, no lixo por todo o lado (apesar de haver todos os dias varredores da Câmara a fazer limpeza) e nas viaturas semidestruídas ao longo das ruas do bairro.

Relativamente ao Projecto de Luta Contra a Pobreza do bairro do Sobreiro, este tem também desenvolvido acções de formação socioprofissional, possuindo um clube de emprego, para além de desenvolver várias iniciativas para jovens e crianças em idade escolar no âmbito da ocupação dos seus tempos livres - ateliers de expressão plástica,

---

<sup>45</sup> Segundo o estudo da Câmara Municipal do Porto que vimos citando existem 351 agregados familiares cuja principal fonte de receita é o Rendimento Mínimo Garantido. Ver quadro 21, p. 65.

informática, expressão musical, dança, biblioteca, desporto - em ligação estreita com a escola básica do bairro, apoiando, inclusive, o funcionamento de uma cantina comunitária, que serve cerca de 140 crianças.

Este projecto tem contribuído, significativamente, segundo os seus moradores, para uma melhoria das suas condições de vida, particularmente, através do apoio que tem dado aos jovens, permitindo-lhes usufruir de um conjunto de actividades benéficas à sua formação que, sem o projecto, não teriam nenhuma hipótese de frequentar. Tem provocado também uma maior dinamização comunitária.

Para além destes projectos de intervenção social, as Câmaras têm desenvolvido outras medidas, sobretudo nos bairros mais recentes destacando-se os construídos no âmbito do PER, que a seguir se discriminam:

- têm feito um acompanhamento das famílias a realojar, através de gabinetes locais<sup>46</sup>, desde a fase inicial e regularmente após o realojamento;

- têm incentivado a organização dos moradores para a gestão dos espaços comuns (áreas comuns do prédio e jardins/canteiros fronteiros) assim como a definição de códigos de conduta<sup>47</sup> que estabelecem os deveres que competem às Câmaras e aos moradores;

- algumas Câmaras criaram empresas municipais para a gestão dos bairros, as quais, contudo, ainda não estão em pleno funcionamento.

#### 6.4 - Principais conclusões sobre a qualidade habitacional e algumas sugestões a desenvolver para a melhorar

Podemos afirmar que em muitos dos bairros analisados existem, ainda, um conjunto de situações que colocam em causa a sua qualidade residencial, destacando-se, particularmente:

- o isolamento de alguns bairros que se encontram localizados numa situação periférica em relação à rede de transporte ou até mesmo desinseridos dos tecidos urbanos

---

<sup>46</sup> Em alguns dos bairros do PER, construídos através de acordos celebrados com empresas privadas, estes gabinetes foram criados pelas próprias empresas sendo, aliás, uma das imposições feitas pelas Câmaras.

<sup>47</sup> A este propósito, refira-se que a Câmara Municipal do Porto, a partir de Fevereiro de 2000 aprovou, um novo regulamento para os bairros municipais, que inclui um conjunto de normas relativas às transferências de habitações, à transmissão do direito à habitação, às coabitações, às taxas e rendas e aos deveres e direitos dos moradores. Aliás, um regulamento menos abrangente, o chamado "código de conduta", já existia para alguns bairros, nomeadamente, para os de Sta Luzia e Condominhas.

próximos (veja-se o caso dos bairros do PER de Valongo, ou até mesmo do Bairro de Porto Carro, em Gondomar, ou o do Cavaco e Quinta da Mesquita, em V. N. de Gaia, fig. 68) ;

- deficiências ao nível das infra-estruturas, nomeadamente falta de saneamento básico, havendo casos de esgotos a despejar para pequenas linhas de água;

- materiais e técnicas de construção baratas, que conduziram à degradação rápida dos edifícios, e falta de obras de manutenção;

- a falta de critérios claros de atribuição de responsabilidades na manutenção e limpeza dos espaços exteriores, com a excepção das cooperativas e de alguns bairros municipais;

- deficiente arborização e, em certos casos, falta de espaços verdes;

- existência pontual de fogos com frente única e recebendo pouca insolação;

- marcas de vandalismo no mobiliário dos parques infantis e campos de jogos; nas entradas dos edifícios, nas caixas de correio e cabines telefónicas;

- insegurança no uso dos espaços exteriores e equipamentos, devido à má iluminação, à degradação ou inexistência de mobiliário e à existência de comportamentos desviante e falta de circuitos pedonais;

- insegurança e falta de privacidade das habitações do rés-do-chão;

- falta de arrecadações e de estacionamento automóvel;

- inexistência de espaços para a instalação de actividades de cariz produtivo, como, por exemplo, pequenas oficinas e mercados locais para venda ambulante;

- dificuldades de acesso a veículos especiais;

- dimensões exageradas e uniformidade dos bairros, quer em termos urbanísticos, quer sociais, que contribuem para a sua estigmatização socio-espacial;

- falta de apoio social e de organização dos moradores em alguns bairros.

Apesar destes aspectos negativos, detectam-se, contudo, algumas melhorias, nomeadamente:

- obras de reabilitação em alguns dos bairros mais antigos, pinturas de fachadas, substituição de caixilharias, fechamento das caixas de escada, varandas e galerias;

- melhor qualidade da construção, nomeadamente dos materiais de revestimento e sistemas técnicos que permitem assegurar a manutenção das qualidades da habitação ao longo do tempo;

- evolução positiva, quanto à forma urbana, com empreendimentos mais pequenos, com edifícios em banda em vez de blocos isolados, com aproveitamento do interior do quarteirão para espaços ajardinados e instalação de equipamentos, que se tornam mais confortáveis em termos ambientais por estarem abrigados pelos edifícios;

- formas urbanas mais integradas nos espaços vizinhos envolventes, através de projectos arquitectónicos e materiais de revestimentos semelhantes;
- arruamentos mais amplos e com áreas reservadas para estacionamento automóvel;
- equipamentos de apoio aos jovens e crianças, concluídos aquando da ocupação dos bairros, ainda que demasiadamente confinados aos utilizadores dos bairros;
- organização mais clara entre trânsito local e de atravessamento;
- percursos pedonais de ligação entre os edifícios e os espaços exteriores;
- existência de arruamentos multifuncionais, que permitem, não só, o trânsito local de acesso aos edifícios, como ainda, a sua utilização como espaço pedonal, de lazer e de recreio;
- existência de áreas comerciais de ligação às restantes malhas urbanas vizinhas (aspecto mais significativo nos bairros de iniciativa cooperativa);
- existência de jardins/canteiros fronteiros aos edifícios que permitem assegurar uma maior privacidade dos alojamentos do rés-do-chão<sup>48</sup> e uma separação e demarcação visual entre as habitações e espaço público contíguo;
- melhor acompanhamento social das populações a realojar e preparação dos novos habitantes para viverem no Bairro, através da criação de gabinetes locais e de regulamentos que consagram os deveres e direitos dos moradores. Esta situação tem contribuído para um maior envolvimento dos moradores no seu processo de inserção social e criação e reforço de auto-estima individual e colectiva.

Atendendo aos valores apresentados pelos vários parâmetros analisados (ver quadro 117), podemos afirmar que o bairro ideal seria aquele, que combina a melhor posição em cada um dos parâmetros da qualidade habitacional. Teria, necessariamente:

- o conforto ambiental dos bairros da Pasteleira, Sr dos Aflitos, Moutidos e da Coop. Mãos-à-Obra;
- a higiene, limpeza e não degradação da Coop. Mãos-à-Obra e do bairro de S. Cosme;
- a segurança dos bairros de Sta Luzia, da Coop. Mãos-à-Obra e Barranha;
- as boas condições de circulação interna dos bairros das Condominhas, Sta Luzia e Sobreiro;
- a acessibilidade/centralidade dos bairros do Sobreiro, Condominhas, Sta Luzia, Azenha de Cima e Quinta do Meilão;
- as condições de convivalidade dos bairros da Pasteleira, Campinas, Mouteira, Condominhas, Sta Luzia, Sobreiro, Biquinha I e II, Vinhal, Calvário, Pereiras, Outrela,

---

<sup>48</sup> Ainda que a altura destes seja relativamente baixa.

Baldeirão I e II, Coop. da Prelada, Coop. Nova Ramalde, Coop. Ceta, Coop. Habival, Mão-à-Obra, Azenha de Cima e Barranha;

- a boa imagem global dos bairros Sr. dos Aflitos, Moutidos, Vinhal, Bela Vista, Coop. da Prelada, Coop. Nova Ramalde, Coop. Ceta, Quinta do Meilão, Coop. Habival, Mãos-à-Obra, Azenha de Cima e Barranha.

Obviamente que este bairro ideal não existe, alguns dos bairros analisados aproximam-se muito dele, como é o caso dos das Cooperativas Mãos-à-Obra, Azenha de Cima e Barranha ou dos bairros Municipais de Sta Luzia e Condominhas, contudo, achamos que podem e devem ser melhoradas muitas das deficiências detectadas para proporcionar aos seus residentes a qualidade de vida mínima a que têm direito.

Assim, tendo em conta os problemas detectados, importa apresentarmos algumas medidas que poderiam ser implementadas de forma a melhorar a qualidade habitacional dos bairros.

Uma primeira preocupação é a que diz respeito à escolha do terreno. Muitas das preocupações com essa escolha tornam-se difíceis de atender face à dificuldade em encontrar solo disponível, o que obriga, muitas vezes, as Câmaras a optarem por localizações periféricas, desinseridas dos tecidos urbanos, não tendo em conta a acessibilidade a infra-estruturas urbanísticas e a equipamentos colectivos já existentes, contribuindo, deste modo, para a marginalização dos bairros. Refira-se, em particular, o acesso e frequência dos transportes públicos que, como salientamos, é particularmente crítico em alguns bairros.

Esta questão da localização, da escolha do sítio para construção, é também importante para a qualidade dos próprios bairros, uma vez que determinados terrenos podem ser perigosos para a saúde dos moradores, sobretudo no que toca à drenagem dos terrenos, podendo causar problemas de escoamento das águas pluviais e até dos efluentes domésticos.

Os *standarts* urbanísticos dos bairros sociais deverão ser idênticos aos de comercialização livre, nomeadamente, na questão do estacionamento automóvel<sup>49</sup>, das arrecadações privativas, dos espaços verdes, das áreas comerciais, etc. Quanto aos *standarts* habitacionais e tendo em conta a experiência de algumas cooperativas, a hipótese de escolha de materiais de acabamento ou de auto-acabamento interiores, são factores a considerar na promoção municipal, os quais, aliás, se têm revelado como positivos na satisfação dos cooperadores com os seus alojamentos.

---

<sup>49</sup> Considerando até o coberto, que praticamente não existe nos bairros sociais de arrendamento, com a excepção de alguns do PER.



A diversificação de modelos arquitectónicos, com poucos fogos, com imagens atraentes e com materiais de acabamentos de fácil conservação e manutenção, experimentados em alguns dos bairros construídos pelo PER e pelas cooperativas, são, sem dúvida, factores positivos a realçar, alterando a imagem ainda presente em alguns bairros sociais analisados, de monotonia, densificação, anonimato e degradação (situação que pensamos em breve poder ser alterada, dada a dinâmica já instalada em algumas autarquias relativamente à reabilitação).

Outra questão a ter em conta prende-se directamente com os aspectos construtivos, particularmente, os materiais utilizados, os sistemas de ventilação, o comportamento térmico e acústico dos edifícios. Estes aspectos têm sofrido significativas melhorias, apesar de ainda se detectarem algumas deficiências, como, por exemplo, o deficiente isolamento acústico dos alojamentos, a condensação e humidades nas paredes interiores e exteriores, que provocam o aparecimento de bolor, altamente prejudicial para a saúde dos moradores<sup>50</sup>.

Ainda relativamente a esta questão, pela análise efectuada, parece-nos oportuno chamar a atenção dos projectistas para a insegurança e perda de privacidade dos alojamentos do rés-do-chão, devido, como salientamos anteriormente, quer à baixa altura destes, quer à falta de espaços de transição entre o exterior e as janelas ou varandas.

Outro factor importante que a análise efectuada revela como muito positivo para a qualidade de alguns bairros, prende-se com a construção atempada de equipamentos para a população mais jovem (campos de jogos, ludotecas, ATL, parques infantis, etc.), ainda que se note a falta de apoio ao seu funcionamento e gestão, situação que podia ser ultrapassada através da criação de associações desportivas ou outras, que deveriam envolver, não só, a população dos bairros, mas também as da sua vizinhança, de forma a abrir estes espaços e o próprio bairro à comunidade local (à semelhança daquilo que acontece em alguns bairros cooperativos).

A construção de espaços exteriores espacial e funcionalmente diversificados é, sem dúvida, fundamental para uma efectiva apropriação dos bairros por todos os grupos de habitantes, contribuindo para o desenvolvimento de estímulos mútuos e convívio entre as pessoas (muitas vezes com hábitos de vivência anterior intensamente públicos), e para a realização de actividades exteriores fundamentais para o bem estar físico e psicológico, combatendo-se o isolamento e o "stress".

---

<sup>50</sup> A este propósito refira-se o estudo efectuada pela OMS - *Indoor Environment: health aspects of air quality, thermal environment, light and noise*. Génève, 1990.

Na concepção destes espaços exteriores deve-se procurar melhorar o seu conforto e segurança, reforçando a separação entre tráfegos, melhorando os percursos pedonais, a sua iluminação e o seu equipamento com elementos de mobiliário e de "verde" urbano, salientando-se, particularmente, a questão da arborização.

A diversificação das modalidades de acesso (arrendamento; renda resolúvel e compra), implementada em alguns bairros analisados, constitui um factor qualitativo positivo, pois permite uma maior heterogeneidade social dos bairros, além de uma maior auto-responsabilização dos moradores na gestão e conservação dos mesmos.

A manutenção dos níveis de qualidade num empreendimento deve passar por formas de gestão que deverão integrar, nomeadamente, a elaboração de Planos/Guiões de Manutenção e o desenvolvimento de acções regulares de acompanhamento e sensibilização dos residentes, salientando-se, particularmente, as relativas à limpeza e conservação dos espaços comuns. Nestes aspectos as diferenças detectadas entre os bairros de iniciativa cooperativa e os municipais com edifícios para venda e os de arrendamento, apontam como factor positivo o papel das administrações de condomínio, estruturas que com as adaptações necessárias seriam de incentivar nos empreendimentos residenciais de arrendamento. Poderiam, igualmente, ser criadas empresas locais, empregando, por exemplo, os moradores em situação de desemprego ou reformados, que seriam responsáveis, pelas tarefas de limpeza, manutenção e conservação dos bairros e que ao mesmo tempo, eram reinseridos económica e socialmente, à semelhança do que tem sido implementado em outros países, nomeadamente, em França<sup>51</sup>.

A degradação física e o mau aspecto de alguns dos bairros analisados, são, sem dúvida, factores desqualificadores e de insatisfação, propiciando usos menos adequados, numa espiral crescente de rejeição e degradação da imagem e funcionalidade de edifícios e espaços exteriores. São, assim, fundamentais, operações periódicas de manutenção e reparação, as quais seriam facilitadas e, por ventura, mais económicas, através de uma participação e implicação directa dos moradores, como as preconizadas no parágrafo anterior.

Outra questão que poderia ter reflexos positivos na melhoria da qualidade dos bairros, prende-se com a alienação dos imóveis aos actuais inquilinos, situação que, obviamente, só poderia acontecer para aqueles que possuem capacidade económica para tal. Esta alienação, não só, responsabilizaria mais os moradores pela manutenção e até

---

<sup>51</sup> Ideias estas, aliás, defendidas por vários autores. Veja-se, particularmente, os artigos da Revista Sociedade e Território - "As Pessoas não são coisas que se metam em gavetas", n° 20 (Abr. 1994), ou, ainda, MCGREGOR, Alan ; MCCONNACHIE, Margaret - *Social Exclusion, Urban Regeneration and Economic Reintegration*. Urban Studies, Vol. 32, n° 10 (1995), p. 1587-1600.

melhoria da qualidade dos bairros, como ainda, proporcionaria às famílias com fracos recursos o acesso à propriedade.

O realojamento conduz sempre a uma reestruturação da vida quotidiana e de todo um conjunto de práticas ligadas à área de residência. Há pois que reaprender a readaptar-se a um novo espaço e a um novo quadro de vida. Esquece-se, sistematicamente, que não é a população a realojar que deverá adaptar-se ao novo bairro, mas é este que deve "contemplar as identidades socioculturais em presença, os modelos de *habitat* diferenciadamente interiorizados, as redes de relações preexistentes, os laços de sociabilidade construídos, os projectos e estratégias de vida"<sup>52</sup>, pelo que é fundamental implicar as populações em todo o processo, desde a promoção até à manutenção, chamá-las a participar, dar-lhes possibilidades de escolha, que criem um projecto comum mobilizador de novos laços de amizade e de afectividade ao bairro, co-responsabilizando-as na vida do bairro e na manutenção da sua qualidade.

A experiência de sucesso das cooperativas no campo do desenvolvimento de identidades e dinâmicas sociais positivas, patente nas fortes relações de vizinhança e satisfação residencial, fruto da existência de um espírito de corpo, cimentado em conhecimentos mútuos, nos interesses, afinidades e necessidades comuns, desenvolvido através da participação e implicação dos futuros moradores em todo o processo de construção-ocupação-manutenção dos bairros, é, sem dúvida, um exemplo a seguir pela promoção municipal.

A concentração nos bairros de populações com inúmeros problemas sociais, nomeadamente, desemprego ou subemprego, ausência de qualificação profissional e baixo nível de escolaridade, baixos rendimentos, falta de saúde resultante de doenças prolongadas e crónicas, idosos isolados - dependentes da solidariedade dos vizinhos, problemas de alcoolismo e toxicodependência, constituem alguns dos factores que mais contribuem para o sentimento de insegurança e de insatisfação dos moradores, dificultando, também, a sua ascensão social, continuando estes a ser socialmente segregados. Esta concentração de famílias em situação de pobreza e exclusão, pode ainda, desencadear outros problemas psicossociais com reflexos na saúde e qualidade de vida dos moradores<sup>53</sup>, sobretudo quando o acesso aos serviços de saúde é limitado.

---

<sup>52</sup> RODRIGES, Walter; ESTEVES, Isabel; RODRIGUEZ, Pilar - *Alto do Lumiar: um complexo projecto de intervenção urbanística*. *Sociedade e Território*, nº 10/11 (Dez. 1989), p.63.

<sup>53</sup> Refira-se que sobre esta questão os estudos efectuados pela OCDE e pela OMS, têm demonstrado uma correlação forte entre a repartição geográfica da pobreza e os problemas psicossociais - distúrbios mentais, delinquência, vandalismo e crimes. Ver, nomeadamente, OCDE - *Stratégies pour le*

Atendendo a este aspecto, parece-nos importante procurar conjugar o realojamento habitacional e as acções de recuperação urbanístico-arquitectónicas dos bairros existentes, particularmente dos mais "problemáticos", com programas integrados de acção social, que visem, não só, "a criação de condições de vida geradoras de iniciativas individuais e colectivas que garantam a autonomia, a integração e protagonismo social dos grupos mais desfavorecidos"<sup>54</sup>, como ainda, a articulação das várias componentes intersectoriais - saúde, educação, trabalho, segurança social, animação cultural, desportiva, etc., com a participação da população dos bairros e da área envolvente, mobilizando todos os serviços e instituições para esse efeito.

Este processo de desenvolvimento local implica a existência de uma equipa local interdisciplinar, com técnicos próprios ou que poderiam ser cedidos, mediante protocolos, pelos Serviços e Entidades Locais. Esta hipótese é mais vantajosa, dado que os técnicos locais já conhecem a área e possivelmente alguns dos moradores, para além de possuírem elementos importantes para um primeiro diagnóstico das situações presentes, de forma a definir, conjuntamente, com as populações, um Programa de Acção.

Para melhorar a qualidade habitacional dos bairros sociais existentes e dos a construir, parece-nos fundamental, a continuação dos estudos de âmbito pluridisciplinar de "Análise e Avaliação da qualidade habitacional de habitação de custos controlados", que têm sido desenvolvidos pelo LNEC, e que, não só são um contributo fundamental para a codificação de informação e recomendações técnicas definidoras de qualidade, como ainda, para o conhecimento da satisfação dos residentes. Estes trabalhos e outros que têm sido desenvolvidos por várias instituições, acerca dos aspectos habitacionais que influenciam a segregação e a exclusão, deverão incluir acções e manuais de divulgação das "melhores práticas" junto das entidades responsáveis pela promoção habitacional, que transforme o conceito de Habitação de Custos Controlados (HCC) em Habitação com Qualidade Controlada (HQC)<sup>55</sup>, incluindo, não só, as recomendações técnicas

---

*logement et l'integration sociale dans les villes*. Paris, 1996 e OMS - *Concern for Europ's Tomorrow: health and Environment in the WHO European Region*. Stuttgart, 1995.

<sup>54</sup> Conclusão das 1<sup>as</sup> Jornadas Nacionais de Acção Social. Braga, Direcção Geral de Acção Social - Centro Regional de Segurança Social de Braga, 6-8 de Novembro de 1991, citado em ABRANTES, Teresa - "Efeitos Perversos" dos Bairros Sociais: *Observações e Sugestões*. Sociedade e Território, nº 20, p. 52.

<sup>55</sup> Ideia defendida, pela Equipa do LNEC, em *Residencialidade, Vizinhaça e Convívio em Conjuntos Cooperativos, uma análise Pós-Ocupação*. Matosinhos: INH/FENACHE, "Fórum Habitação -

relativas aos projectos e enquadramento das obras, como ainda, os factores que conduzem à satisfação dos residentes e à sua integração socio-espacial.

Só através da construção de HQC, com arquitecturas fisicamente conviviais e promoção de modos de vida residenciais com sensíveis e naturais componentes vicinais, será possível conseguir uma efectiva coesão social, fundamental para o desenvolvimento de espaços urbanos saudáveis e sustentáveis.

Se a habitação, como célula base da vida familiar, deve traduzir os desejos, aspirações, necessidades e satisfazer as funções específicas dos vários indivíduos das famílias, os bairros devem satisfazer as aspirações de vida comunitária dessas famílias, contendo todos os elementos indispensáveis à sua vitalidade social, económica, cultural e recreativa, dando-se particular atenção às condições e características dos espaços comuns exteriores que possam favorecer a vivência em conjunto e a realização das mais diversas actividades sociais.

Para além destas medidas enunciadas, parece-nos fundamental a criação de Empresas Municipais de Habitação (EMH), possibilidade aberta, recentemente, às Câmaras, através da Lei nº 58/98 de 18/08, à semelhança do que já acontece com outros tipos de serviços, como por exemplo, o abastecimento de água e saneamento. Estas empresas seriam responsáveis pela gestão do parque habitacional existente, articulação e coordenação dos vários programas habitacionais, não só os que visam a construção nova, como ainda, os relativos à reabilitação do parque habitacional público e privado, definindo programas de execução, a organização de mecanismos de acompanhamento e avaliação dos mesmos, em articulação directa com outros programas sociais locais de apoio às populações (como os referidos acima, por exemplo) e de planeamento urbanístico.

As EMH(s) deveriam ser de capital misto, procurando captar capitais privados e o "saber-fazer" de parceiros experientes desta área, nomeadamente, as cooperativas de habitação, as Instituições de Solidariedade Social, as associações locais, as empresas e os proprietários privados, por forma a desenvolver diversos tipos de intervenção conforme as especificidades locais, as prioridades estratégicas e potenciando sinergias.

Se, como salientamos, para termos espaços urbanos mais sustentáveis e saudáveis, é fundamental exercer uma prática nova e mais activa de requalificação do parque habitacional público e até mesmo privado, em que a dimensão social não pode continuar a ser negligenciada a favor da mera produção de fogos, é essencial a constituição de

EMH(s), que configurem um novo modelo organizativo das intervenções em matéria habitacional, mais aberto às populações, às suas necessidades e expectativas.