

CONCLUSÃO

No início deste trabalho ficou lançada a questão de identificar e compreender as mudanças ocorridas no Grande Porto, no que toca à habitação e reflectir sobre a questão da qualidade habitacional, inserida numa perspectiva de qualidade do ambiente urbano.

Reconheceu-se que, para tal propósito, era necessário um enquadramento teórico que, não só, nos permitisse compreender as condições de funcionamento e estruturação do mercado habitacional tendo em conta a evolução e organização territorial do Grande Porto, salientando-se os principais bloqueios, as mudanças e o papel dos vários agentes que intervêm neste mercado (c.f. Capítulos I e II), como ainda, nos demonstrasse de que forma a qualidade habitacional se articula com a qualidade do ambiente urbano, inserida numa perspectiva de sustentabilidade (c.f. Capítulo III).

Salientou-se, então, que aquele território possuía características muito próprias que o diferenciam de outras áreas metropolitanas, sendo o seu modelo territorial, no que respeita à habitação, ainda profundamente marcado por formas que provêm da ruralidade, em que a moradia unifamiliar e a proximidade entre a casa e o emprego são alguns dos traços fundamentais que podemos observar actualmente, ainda que a sua importância tenha vindo a diminuir, progressivamente, a partir de meados dos anos 80.

Vimos como (cf. Capítulo IV) este modelo territorial foi, até muito recentemente, marcado pela autonomia relativa de cada um dos concelhos periféricos no processo de expansão do Grande Porto, devido ao dinamismo natural da população autóctone, à capacidade de fixação da população migrante, ao carácter endógeno do desenvolvimento da sua base produtiva, associada a formas individuais de produção de habitação e à difusão espacial das pequenas e médias indústrias.

Outros factores se destacaram para a compreensão deste modelo: (1) a grande fragmentação da propriedade; (2) a densidade da rede viária não fundamental; (3) a ausência de controlo urbanístico por parte dos municípios; (4) a deficiente rede de infra-estruturas; (5) a insuficiente produção, por parte da iniciativa pública e privada, de habitação económica na cidade do Porto e a capacidade de mobilização de poupanças por parte das famílias que conduziu ao desenvolvimento, nos concelhos periféricos, de formas de provisão da habitação de baixo custo assentes na auto-promoção-construção (c.f. Capítulo IV e V).

A partir dos anos 60 (c.f. Capítulo V) esta autonomia relativa do processo de descentralização da residência, é condicionada por outras tendências de carácter já mais nitidamente suburbano, isto é, processos que exprimem o peso de factores de repulsão do centro e que se materializam, no caso da habitação, através de formas de descentralização residencial directa e no aparecimento de modelos habitacionais mais densos - os prédios plurifamiliares de vários pisos isolados ou integrados em urbanizações, que coincidem com o aumento da promoção habitacional por iniciativa das empresas privadas e com o predomínio da habitação para venda.

Vimos como os investimentos em infra-estruturas, levados à cabo a partir de finais dos anos 50, o processo de modernização económica então iniciado, a política de arrendamento, a fraca produção de habitação social e a ampliação da rede de transportes públicos contribuíram, não só, para o reforço da descentralização residencial, como também para o aumento do défice habitacional, para a degradação do parque habitacional mais antigo, para o desaparecimento do arrendamento, para a imobilidade residencial de uma parte significativa das famílias e para o predomínio da habitação própria, cada vez mais dependente do recurso ao crédito bancário.

Salientaram-se, ainda, as alterações mais significativas do ponto de vista formal, com destaque para a progressiva substituição das malhas urbanísticas assentes na rua e quarteirões, com escalas e geometrias variadas (geralmente com ocupação do seu interior por logradouros ajardinados ou arborizados ou por formas específicas de alojamento operário - as *ilhas*), por uma nova forma - as urbanizações ou empreendimentos -, que foi introduzida na cidade do Porto pelo Plano de Melhoramentos de 1956 e que, progressivamente, se foi expandindo quer através da iniciativa das empresas de construção, quer das cooperativas marcando, profundamente, a imagem actual do Grande Porto, sobretudo na sua desarticulação com a estrutura de rua/quarteirão pré-existente.

A expansão deste modelo (c.f. Capítulo V) deveu-se a um conjunto de factores, destacando-se a introdução do movimento moderno ao nível arquitectónico e urbanístico, as alterações ao nível jurídico quanto à realização de obras pelos particulares, a legalização a partir de 1965 do loteamento urbano, a constituição da propriedade horizontal e a inexistência de uma política de solos, com reflexos no aumento do seu preço (c.f. Capítulo II). Para além destes, salientaram-se também um conjunto de factores económicos que permitiram o desenvolvimento da promoção habitacional pelas empresas, particularmente, a criação do crédito à aquisição de habitação própria (destacando-se, a criação do crédito bonificado), a reestruturação do sector da construção e o aumento do nível de vida das famílias (c.f. Capítulo V).

Referiram-se, também, as diferenças qualitativas em termos residenciais entre a parte ocidental e oriental do Grande Porto, aquela mais prestigiada em termos habitacionais, onde se concentram as classes sociais de maior rendimento e melhor servida em termos de equipamentos públicos, transportes, vias de comunicação e dotada de uma melhor qualidade ambiental, a segunda, menos qualificada, quer quanto à rede de infra-estruturas básicas, rede viária e transportes, quer ainda, em termos habitacionais. Esta situação, como referimos, parece estar a ser alterada, quer pela implementação dos Planos Directores Municipais, quer por um conjunto de investimentos em novas acessibilidades e infra-estruturas, promovidas a partir de meados dos anos 80. Os novos investimentos públicos financiados, em parte, pela Comunidade Europeia, visam, também, a requalificação do espaço construído, com particular incidência no espaço público, para além de várias iniciativas privadas, materializadas, em urbanizações de luxo e condomínios fechados, para as classes sociais de rendimentos mais elevados.

Vimos que no que se refere à situação habitacional do Grande Porto, a análise efectuada nos permite concluir que, a partir de meados dos anos 80, se manifesta uma capacidade de investimento habitacional significativa, com um forte crescimento do parque habitacional, superando este, o aumento do número de famílias. Esta situação decorre, quer do maior crescimento dos alojamentos vagos e de uso sazonal, disponíveis no mercado, quer, como já se salientou, do aumento da construção nova em altura.

No que diz respeito às condições habitacionais das famílias, verifica-se uma melhoria substancial, quer relativamente ao acesso à habitação e sua propriedade, quer quanto à qualidade dos alojamentos, sobretudo em termos de conforto interior (infra-estruturas básicas, dimensão, arranjo dos alojamentos e instalações sanitárias). Contudo, ainda se detectaram algumas situações de carência, nomeadamente as decorrentes do aumento das situações de superlotação dos alojamentos, (em parte devido à imobilidade habitacional das famílias), do número ainda, significativo, de alojamentos não clássicos e de uma parte importante do parque com idade avançada a necessitar de obras urgentes de reabilitação (c.f. Capítulo V).

Relativamente ao papel do Estado e das cooperativas de habitação no mercado habitacional, salientou-se que o seu peso tem sido residual e fortemente influenciado pelas condicionantes macro-económicas, ainda que, com a implementação do PER e o dinamismo demonstrado pelas cooperativas, este panorama possa vir a ser alterado, sendo a produção destinada, essencialmente, à erradicação das carências quantitativas através de novas construções, investindo-se muito pouco na reabilitação do parque existente (c.f. Capítulo V).

Os modelos produzidos pela iniciativa pública, a sua localização e o tipo de população a que se destinam, têm favorecido uma segregação social marcada, que tem sido responsável pelo estigma que recai sobre a habitação social e pela situação de degradação física e social dos bairros. Os municípios têm procurado alterar esta imagem, construindo alguns novos modelos habitacionais de iniciativa municipal, menos massificados e com escalas mais humanas, além de um maior acompanhamento dos realojamentos. Outras medidas têm sido também implementadas, destacando-se o apoio às cooperativas e à autopromoção, que permitem, não só, uma maior flexibilização e participação dos utentes nos projectos e na sua gestão, como ainda, uma maior satisfação residencial. Mais recentemente, os municípios têm realizado obras de recuperação dos bairros mais antigos, procurando envolver as populações no processo de gestão dos bairros, sobretudo no que respeita à manutenção dos espaços exteriores comuns (c.f. Capítulos V e VI).

Quanto às empresas, para além de aumentar a sua participação no mercado habitacional, reforçam, também, a sua presença no segmento apoiado pelo Estado, quer directamente, através dos CDH, quer indirectamente, através da promoção cooperativa (uma vez que estas são apenas promotoras).

Esta tendência da oferta ocorre paralelamente a uma reestruturação da promoção habitacional com a significativa diminuição dos promotores individuais, que eram os principais responsáveis pela oferta para arrendamento e para ocupação própria, embora o peso assumido por aqueles esteja longe de ser residual.

Relativamente à relação entre a posse do alojamento e as categorias socio-profissionais dos responsáveis das famílias, viu-se que o acesso à propriedade do alojamento é menor no caso dos operários e dos trabalhadores não qualificados, sendo maior para os quadros e os trabalhadores dos serviços, nomeadamente em termos de crédito. Verificou-se, ainda, no caso do parque propriedade do Estado, uma forte concentração do mesmo em determinadas freguesias, sobretudo no Porto, bem como um predomínio dos indivíduos sem actividade económica e dos operários, destacando-se, assim, uma segregação socio-espacial da habitação.

No que respeita ao contexto socio-demográfico, registe-se a descentralização da população a partir da cidade do Porto, perdendo, esta, população a favor dos concelhos periféricos.

No conjunto do Grande Porto assiste-se a uma diminuição dos efectivos mais jovens e a um aumento dos mais idosos. O Porto apresenta um tecido social mais desequilibrado, com um duplo-envelhecimento, concentrando num número restrito de freguesias os índices mais altos de população com mais de 65 anos. Os concelhos periféricos apresentam menor proporção de idosos e um maior equilíbrio na distribuição

espacial dos estratos mais jovens e dos mais idosos, com tecidos sociais mais equilibrados e menos descontínuos.

Relativamente às deslocações casa-trabalho, o Porto apresenta uma forte capacidade de fixação dos activos nele residentes, constituindo, ainda, o principal destino das deslocações casa-trabalho no interior do Grande Porto. Os concelhos periféricos apresentam uma significativa fixação dos seus activos residentes, situação que faz realçar a relativa proximidade entre as áreas residenciais e as de emprego.

Assim, se por um lado, o Porto perde população residente e alojamentos, é ainda para este concelho que grande parte da população activa do Grande Porto tem de se deslocar diariamente.

Quanto à distribuição espacial dos grupos socio-profissionais, verifica-se uma segmentação social no interior do Grande Porto, concentrando a cidade os grupos mais qualificados, enquanto que nos concelhos periféricos residem os grupos associados à indústria transformadora e aos transportes. No entanto, a recente descentralização residencial e até do emprego, particularmente dos activos do sector terciário, parece envolver diversos estratos sociais, incluindo os mais qualificados, situação que aponta para uma alteração da referida diferenciação socio-espacial.

A tendência de evolução, dos anos 90, do mercado habitacional do Grande Porto, revela a continuidade do dinamismo de investimento habitacional já verificado ao longo das décadas anteriores, marcado pela construção de novos edifícios, mais altos, com um maior número de alojamentos e fortemente concentrado num anel que circunda o Porto, dando uma imagem de crescimento intenso e espacialmente contínuo, acompanhando, de resto, a expansão da rede viária, que abre novas frentes à urbanização.

Quanto à análise da qualidade da habitação, (c.f. Capítulos III e IV) esta foi avaliada 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. Esta análise, teve por base o estudo de alguns bairros de habitação de custos controlados a partir de um conjunto de parâmetros que consideramos pertinentes para essa avaliação. A escolha dos parâmetros resultou 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. O critério utilizado para a selecção dos parâmetros procurou valorizar, não só, as dimensões funcionais, mas também as sociais, as ambientais e a inserção dos bairros na restante malha construída.

A existência de qualidade habitacional, como referimos ao longo dos capítulos III e VI, não pode estar limitada aos espaços interiores dos alojamentos, pois 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, como acontece na maioria dos bairros que analisamos. Há várias actividades que devem ser feitas fora de casa e que são fundamentais para a saúde dos indivíduos, para tal, são necessários espaços que permitam essas actividades em condições seguras, funcionais e agradáveis.

Na sociedade actual, a habitação, mais do que um elemento determinante para atingir o limiar mínimo das necessidades humanas - sendo vital para a sobrevivência humana - tem vindo, progressivamente, a ser chamada a satisfazer um leque variado de requisitos que vão muito além da mera protecção contra situações hostis, entre os quais se destacam as seguintes características:

- é um elemento físico que permite a construção de um lugar onde se reproduz a instituição familiar;
- é um elemento fundamental na construção da personalidade individual;
- é um espaço de integração social e de socialização, sendo igualmente um lugar de consumo e de produção de bens e serviços;
- é um espaço de ócio e de comunicação;
- é ainda, um objecto simbólico sendo um dos principais mecanismos do *status* socioeconómico, não só pela habitação em si, mas também pelo processo de uso de que é alvo.

Encarando o conceito de *habitar* numa lógica mais abrangente inerente à função residencial, como aquela que defendemos ao longo deste trabalho, deixamos de reconhecer a habitação como mera mercadoria e passamos a observá-la como um facto social.

Reconhecendo, ainda, a abrangência do tipo de necessidades que a habitação é chamada a cumprir e estando consciente que as soluções urbanísticas e arquitectónicas influenciam e condicionam, de forma decisiva, o uso e apropriação do espaço habitacional pelos residentes, propiciando graus diversificados de identificação/rejeição, de posse e de sociabilidades, procuramos ao longo do capítulo VI descortinar algumas características mais valorizadas na habitação, ainda que estas não tenham sido avaliadas a partir da opinião directa dos moradores, situação que num futuro trabalho procuraremos aprofundar através, da implementação de um inquérito aos residentes dos bairros.

A habitação é um campo atractivo para o investimento, o que se reflecte, também, numa inflação dos seus preços, originando a exclusão do mercado de segmentos da população com menores recursos. Nesta dimensão de exclusão residencial há situações,

como vimos ao longo dos Capítulos V e VI, em que estruturalmente certas pessoas são excluídas do mercado habitacional e até da qualidade habitacional, necessitando da ajuda do Estado para poderem resolver as suas necessidades habitacionais e poderem aceder a uma efectiva qualidade de vida.

Vimos (c.f. Capítulo VI) que em muitos dos bairros analisados existem, ainda, um conjunto de situações que colocam em causa a sua qualidade residencial, com reflexos na qualidade de vida e sustentabilidade do Grande Porto e que conferem a alguns bairros uma imagem de degradação e abandono (particularmente, nos bairros municipais mais antigos), e de estigmatização social e espacial, ainda que a análise feita aponte para um balanço que podemos considerar, mesmo assim, positivo, sobretudo porque se detectaram, algumas melhorias, nomeadamente:

- obras de reabilitação em alguns dos bairros mais antigos, sobretudo nos edifícios e espaços exteriores, sendo ainda muito pouco significativas as obras no interior dos edifícios e alojamentos, situação que urge resolver atendendo ao seu estado de degradação, à sobreocupação existente e até às deficientes condições de conforto, nomeadamente, no que toca às instalações sanitárias, humidades, ventilação, dimensão e arranjo dos compartimentos e falta de arrecadações;

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

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

- formas urbanas mais integradas nos espaços vizinhos envolventes, através de projectos arquitectónicos e materiais de revestimento 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 desses bairros;

- existência de maior separação entre trânsito local e de atravessamento e de arruamentos multifuncionais, que permitem, não só, uma melhor acessibilidade dos bairros à sua envolvente, como ainda, o acesso aos edifícios, 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, (ainda que a altura destes seja

relativamente baixa) 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 da auto-estima individual e colectiva.

Apesar de, como afirmamos, o balanço quanto à qualidade habitacional dos bairros ser positivo, pensamos, contudo, que ainda estamos muito longe de uma efectiva qualidade de vida urbana e de um ambiente sustentável, em que a coesão territorial e social são fundamentais.

A degradação física e a falta de limpeza 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.

Na verdade, ainda permanecem vários problemas, que são sintomáticos de um ambiente não sustentável ao nível do espaço construído, salientam-se a degradação dos edifícios e o esvaziamento populacional no centro da cidade¹, as deficientes condições habitacionais das *ilhas*, dos edifícios mais antigos² e de vários bairros sociais, enquanto que a periferia se vai alastrando, através de construções novas, muitas vezes desinseridas das restantes malhas construídas, delapidando-se um recurso fundamental que é o solo e ocupando-se, quase sempre, áreas verdes fundamentais ao equilíbrio ambiental metropolitano e onde a falta de espaços e equipamentos públicos é evidente.

Do ponto de vista social, salientam-se o aumento dos agregados familiares com um só indivíduo, geralmente idosos, o que contribui para a sua solidão e dependência relativamente aos familiares e vizinhos e a existência de rendimentos familiares reduzidos, propiciadores de contextos de precariedade económica, de dependência em relação a subsídios do Estado e de vulnerabilidade face a situações de exclusão social e também urbana. Outro aspecto detectado é o aumento de sentimentos de insegurança,

¹ 50% dos edifícios da Baixa Portuense possuem pelo menos uma fracção habitacional, 18% dos edifícios estão, significativamente, devolutos e 38% dos edifícios têm pelo menos uma fracção devoluta. Quatenaire Portugal - *Programa de Revitalização Urbana da Baixa Portuense - Habitação*.

² No caso concreto da Baixa Portuense, 34% dos edifícios exigem uma intervenção urgente (correspondendo aos casos em muito mau estado de conservação ou mesmo em ruína) e 60% uma intervenção média ou ligeira - Quatenaire Portugal - *Programa de Revitalização Urbana da Baixa Portuense - Habitação*.

associados, não só, à precariedade do emprego e à perda das relações de vizinhança, como também, ao aumento de situações de violência e criminalidade, devido ao tráfico e consumo de drogas, que proliferam em vários bairros sociais.

No final do capítulo VI apresentamos algumas medidas que poderiam ser implementadas de forma a melhorar a qualidade habitacional do Grande Porto. Retomamos aqui algumas delas.

Uma primeira preocupação é a que diz respeito à escolha do terreno. Sabemos que esta escolha é quase sempre problemática face à dificuldade em encontrar solo disponível, o que obriga, muitas vezes, as Câmaras a optarem por localizações periféricas. Contudo parece-nos fundamental ter em conta algumas das sugestões apontadas no capítulo II, nomeadamente:

- constituir reservas de solos públicos, através, por exemplo, de aquisição amigável, expropriação, direito de preferência, cedência compulsiva, etc. ;

- implementar as formas de colaboração da Administração com os proprietários do solo, particularmente com as empresas de construção, incentivando o aproveitamento do solo na sua posse para a construção de habitação social, como tem sido utilizado quer através do PER, quer dos CDH;

- promover e incentivar a reciclagem do solo, nomeadamente, através da construção de habitação social, espaços e equipamentos públicos em terrenos abandonados por outros usos;

- ter em atenção a drenagem dos terrenos, que podem causar problemas de escoamento das águas pluviais e até dos efluentes domésticos;

- promover a reabilitação do parque habitacional mais antigo, quer do municipal, quer do privado, melhorando as condições de conforto dos alojamentos e edifícios e evitando, assim, a desertificação de certas áreas e contribuindo para contrariar processos de desintegração social e espacial.

Quanto às características construtivas dos bairros, parece-nos fundamental uma maior aproximação entre os *standarts urbanísticos* dos bairros sociais e dos de iniciativa privada, nomeadamente, na questão do estacionamento automóvel, das arrecadações privativas, dos espaços verdes, das áreas comerciais, dos acabamentos exteriores, etc. Quanto as *standarts* habitacionais e tendo em conta a experiência das cooperativas, a hipótese de escolha de materiais de acabamento ou de auto-acabamento interiores, são factores a considerar para certos segmentos da promoção municipal, os quais, aliás, poderão não só contribuir para baixar os custos, como ainda, para uma maior satisfação dos utentes com os seus alojamentos.

A diversificação de modelos arquitectónicos, com poucos fogos, com menor volumetria, com imagens atraentes e com materiais de acabamento de fácil conservação

e manutenção, são, sem dúvida, factores positivos a realçar, alterando a imagem ainda presente em alguns bairros sociais analisados, de monotonia, densificação, anonimato e degradação.

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, como vimos, têm sofrido significativas melhorias, apesar de ainda se detectarem algumas deficiências, nomeadamente o deficiente isolamento acústico dos alojamentos, a condensação e humidades nas paredes interiores e exteriores, altamente prejudiciais para a privacidade e saúde dos moradores.

Outro factor importante que a análise efectuada revela como muito positivo para a qualidade dos bairros, prende-se com a construção atempada de equipamentos para a população mais jovem, ainda que se note a falta de apoio ao seu funcionamento e gestão, situação que poderia 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.

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 a constituição de redes de sociabilidades e para a realização de actividades exteriores fundamentais para o bem estar físico e psicológico, combatendo-se o isolamento e o "stress".

Na concepção destes espaços exteriores deve-se procurar melhorar a sua segurança e conforto, através, sobretudo, do seu equipamento com elementos de mobiliário e de "verde" urbano.

A diversificação das modalidades de acesso, 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.

Quanto à gestão e manutenção dos bairros, esta 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, as relativas à limpeza e conservação dos espaços comuns.

A análise desenvolvida ao longo do capítulo VI, nomeadamente, as diferenças detectadas entre os bairros de iniciativa cooperativa e nos municipais mistos (com alojamentos para arrendamento e venda) apontam como factor positivo o papel das administrações de condomínio, sendo necessário incentivar o aparecimento de estruturas semelhantes nos empreendimentos residenciais de arrendamento. Apontou-se,

igualmente, as vantagens sociais e económicas para os moradores e para as próprias autarquias, da criação de empresas locais constituídas por alguns moradores e que seriam responsáveis pelas tarefas de limpeza, manutenção e conservação dos bairros.

A pontuação negativa dos parâmetros degradação e limpeza em alguns dos bairros analisados, são, sem dúvida, factores desqualificadores e de insatisfação, sendo fundamental operações periódicas de manutenção e reparação, as quais seriam facilitadas e sem dúvida mais económicas, através do tipo de empresas referidas no parágrafo anterior.

Outra questão que poderia ter reflexos positivos na melhoria da qualidade dos bairros, prende-se com a alienação de uma parte do parque habitacional municipal aos actuais inquilinos, medida que, não só, responsabilizaria mais os moradores pela manutenção e até 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 (re)adaptar-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 sim que a concepção e localização deste deve ter em conta as diferentes identidades socioculturais, as redes de relações sociais pré-existentes, os projectos e estratégias de vida. Consideramos, por isso, fundamental, implicar as populações em todo o processo desde a construção até à manutenção, de forma a criar 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 - para que se crie "o gosto pelo bairro". A experiência de sucesso das cooperativas neste campo é, sem dúvida, um exemplo a seguir pela promoção municipal.

A concentração nos bairros de populações com inúmeros problemas sociais, constitui um dos factores que mais contribui para o sentimento de insegurança e de insatisfação manifestado por alguns moradores, dificultando, também, a sua ascensão social, continuando estes a ser socialmente segregados, para além de poderem desencadear outros problemas psicossociais com reflexos na saúde e qualidade de vida dos moradores, sobretudo quando o acesso e qualidade dos serviços de saúde é limitado.

Atendendo a este aspecto, parece-nos importante procurar conjugar o realojamento habitacional e as acções de reabilitação dos bairros existentes, particularmente dos mais "problemáticos", com programas integrados de acção social, aliás, como vimos, implementados em alguns bairros com algum êxito, que visem, não só, a promoção social dos moradores, como ainda, todo um processo de desenvolvimento local, através da articulação das várias componentes intersectoriais,

com a participação da população dos bairros e da área envolvente, mobilizando todos os serviços e instituições para esse efeito.

Para melhorar a qualidade habitacional dos bairros sociais existentes e dos futuros, 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. Estes trabalhos e outros que têm sido desenvolvidos, 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), incluindo, não só, as recomendações técnicas 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, será possível conseguir uma efectiva coesão social, fundamental para o desenvolvimento de espaços urbanos saudáveis e sustentáveis.

Os bairros devem satisfazer, não só, as funções específicas individuais de cada família, os seus desejos, aspirações e necessidades, como ainda, 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, salientamos, também, a importância da criação de Empresas Municipais de Habitação (EMH), que 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, 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.

Finalmente, como pretendemos salientar ao longo deste trabalho, para termos um Grande Porto mais sustentável e saudável, questão estratégica para atrair novos investimentos, quer na habitação, quer noutros usos do solo, é fundamental exercer uma

prática nova e mais activa de requalificação³, não só do parque habitacional, como ainda, de todo o ambiente urbano, nomeadamente, os relativos à poluição ambiental, ao congestionamento do tráfego, aos espaços públicos e aos resíduos. A dimensão social não pode continuar a ser negligenciada, sendo no caso específico da qualidade habitacional, 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.

O previsível reforço das condições de competitividade nacional e internacional do Grande Porto no próximo milénio, pressupõe, naturalmente, uma maior coesão territorial e sociocultural desta área, ou, como referimos na introdução deste trabalho, - um espaço sustentável e saudável, que consideramos não ser uma utopia, mas sim, um desafio.

Parece-nos, pois, fundamental, para efectivação deste desafio, motivar, por um lado as populações, para alterações comportamentais e maior co-responsabilização - um maior exercício de cidadania - nas questões da qualidade habitacional-ambiental e, por outro, os responsáveis pelo seu planeamento e gestão para a definição de estratégias de ordenamento do espaço, em que o triângulo, qualidade ambiental - qualidade da habitação - coesão social, seja encarado como o motor de um efectivo desenvolvimento integrado e harmonioso, onde a qualidade de vida do cidadão que aqui vive e trabalha, não pode deixar de ocupar um lugar nuclear ao nível da tomada de decisões.

³ Esta prática nova deve passar por uma maior descentralização e desburocratização dos poderes públicos, criando, a possibilidade de decisões mais rápidas, mais flexíveis e mais próximas dos diferentes agentes a envolver neste processo, através de parcerias e partilha de poder.