

## A sombra da habitação na caverna do urbanismo

**Sidónio Pardal**

O drama das demolições de abrigos em bairros clandestinos, os incêndios florestais, os desequilíbrios no mercado imobiliário, espelham o insucesso de um modelo de planeamento que está, ele próprio, na origem da “crise da habitação” e não só.

A coesão social tece-se nas relações de troca que dão vida à unidade de vizinhança, ao bairro. As “construções legais” figura recente, mas incontornável no quadro complexo da sociedade contemporânea têm de merecer a sua legitimidade.

A Os bairros de lata, os “despejos”, as demolições são a sintomas da miséria urbanística de um sistema errado. Os conteúdos e procedimentos jurídico administrativos impostos na elaboração dos PDM, dos PROT, dos POOC, da RAN, da REN, das AIA e de um sem número de instrumentos esdrúxulos a reformular. Precisam de fundamentação teleológica, de coerência e de sucesso perante dos seus resultados observados na realidade socio territorial a que estão aplicados.

A humanidade demonstrou ser capaz de construir o seu habitat com base em sólidos saberes de arquitectura e de ordenamento do território. Hoje, esse saber tem de ser integrado no urbanismo canónico. É a racionalidade, a arte a literacia urbanística plasmada no bairro que atesta a utilidade dos planos.

O artigo 65.º da Constituição, ao referir que todos têm direito a uma habitação condigna confronta-se com a condição de que isso só é possível numa sociedade com instituições cultas, sensíveis aos valores da razão, ao mérito estético da obra e ao factor determinante que é o suporte da economia. Respeite-se o direito das pessoas a terem onde habitar, onde se abrigar, pondo de lado proibicionismos administrativos desumanos, desligados da ética que legitima a ordem democrática.

A política de habitação só é consequente se for concebida como capítulo integrado na esfera mais alargada da estrutura do povoamento, da inerente produção de solo urbanizado para todas as utilizações, o que permite controlar o desenho urbano, optimizar redes de infraestruturas, conter os perímetros urbanos e regular o mercado imobiliário e ordenar o uso agrícola e florestal.

, falta dar resposta às procuras de espaço urbanizado e edificado, para todos os segmentos. Isaltino Moraes tem razão ao identificar como principal causa os impedimentos de disponibilizar solo para urbanizar e os seus efeitos no agravamento dos custos da habitação. Compete ao urbanismo compreender e resolver os paradoxos do sistema onde entre a extensão dos espaços vazios e expectantes coexiste com o agudizar das carências de oferta de espaço edificado a preços justos. A vertente económica do urbanismo confronta-nos com a necessidade de uma programação financeira associada ao desenho e à composição dos empreendimentos imobiliários concebidos à escala do bairro no contexto de planos gerais de urbanização. É com base nos valores do solo que se pode assegurar o justo preço a pagar ao sector da construção civil, diversificar o produto final para acolher as múltiplas utilizações que dão vida ao bairro e ir ao encontro das procuras com as suas normais segmentações. A política territorial tem de ser abrangente e falha se a visão for confinada na habitação com a agravante de se limitar aos segmentos da procura mais carenciados. A programação integrada e aberta das utilizações, em sintonia dinâmica com as transformações do tecido social, tem de dar respostas em tempo real às necessidades e oportunidades. A robustez e poder de sobrevivência do património imobiliário edificado, como objeto arquitetado, depende da qualidade arquitetónica e da coerência da malha urbana onde está construído e constituído. É enganador pensar que a preservação de partes do território como estruturas físicas ou biofísicas se pode garantir através de regulamentos sem cuidar do suporte fundamental que é a consonância com a qualidade da utilização. O entrelaçamento de interesses, as relações de troca, as interdependências da vida comum e quotidiana requerem um urbanismo sensível à circunstância, atento à casuística dos lugares e dos acontecimentos. Por isso, a deriva generalista dos instrumentos de planeamento esbarra com a realidade que, de sua natureza, é constituída por singularidades que pedem imaginação criativa ao urbanismo e não formulários preconcebidos, gerais e abstratos, à mão da burocracia.

As famílias que, em desespero, constroem um abrigo precário, clandestino, são parte de um crescente grupo de cidadãos com sérias dificuldades em aceder ao território, seja para habitar seja para instalar a sua empresa. Os planos em vigor têm uma formatação descontextualizada que não se compagina com a vida real. A cultura urbanística ao serviço da coesão social é agora convocada de urgência para fazer a crítica e contribuir para trazer racionalidade e mérito para as leis, os regulamentos, as diretrizes, as certificações, os estudos de impacto ambiental, os pareceres, as licenças, as autorizações. Tudo processado num jogo proibicionista, ameaçador, agressivo e desresponsabilizado perante as necessidades básicas e factuais de quem precisa de ter e de ver respeitado o seu direito a estar no mundo. A burocracia racional e disciplinada é indispensável, mas descamba em prepotência cega, em diktats, se não tiver a luz de um urbanismo erudito e a sensatez humanista da governança democrática.

Resolver a crise da habitação está ao alcance de municípios visionários, que saibam utilizar as suas competências para construir bairros onde se gosta de viver. O determinante é trazer a arte de bem arquitetar e racionalidade, para a economia do território.



---

Professor Doutor Sidónio Pardal