

## **Habitação para todos?**

**Sim, é possível.**

As políticas de habitação precisam de enquadramentos gerais visionários e alicerçados no desenho urbano de bairros acolhedores, onde se justapõem casas modestas, com outras mais generosas e mesmo faustosas. Todas agregadas numa harmonia arquitectónica que proporciona bem-estar e relações de vizinhança onde se tecem o convívio, a solidariedade e o acolhedor sentido de pertença a uma comunidade.

As políticas confinadas à habitação social dão, fatalmente, origem a problemas de segregação e exclusão.

O Estado e os Municípios acertam quando urbanizam à escala do bairro na sua versão clássica, mostrada no “Bairro de Alvalade” em Lisboa. O programa, dos anos 40, acolheu todas as valências: apartamentos e moradias com amplo espectro de preços, lojas, escritórios, zona industrial, escolas, cinemas, equipamentos desportivos, parque e demais utilizações. Tudo foi composto num mosaico urbanístico criteriosamente desenhado, comprovando que investimento público na urbanização não tem de ser a fundo perdido. Com moderação, pode fazer-se retenção de mais-valias e até obter lucros a favor da vertente assistencial. Acresce ser este o modelo mais favorável à entrada do investimento privado no imobiliário, devido aos predicados de transparência e de confiança na constituição dos direitos de construção e de utilização.

Este modelo foi, de certa forma, replicado no plano do “Parque das Nações”, revisitando a escola de Duarte Pacheco. A procura esgotou a oferta e a construção foi célere completando os bairros em tempo útil. A gestão terá pecado por não ter limitado a venda a 80% do parque a edificar, reservando pelo menos 20% para oferta pública de arrendamento, cumprindo os requisitos das boas práticas de manutenção. A estabilidade do sector de construção civil é maior quando apoiada nas obras periódicas de manutenção do parque edificado, em vez de estar excessivamente dependente de novas frentes de construção.

Em Portugal os actuais 2% do parque edificado em arrendamento público, que se promete elevar para 5% até 2026, contrastam com os mais de 20% na Alemanha, por exemplo.

A ampliação das procuras externas veio perturbar a ordem antiga dos mercados imobiliários confinados na geografia local, dando origem a distorções que convocam intervenções urbanísticas harmonizadoras para evitar desequilíbrios e concorrências desleais.

A economia do território só ganha em recorrer aos cânones do urbanismo para garantir o valor dos activos e perpetua-los como património de raiz, uma riqueza robusta que não se deprecie e que motive a sua própria salvaguarda e valorização. É paradoxal que a carência de habitação e a inflação no imobiliário, coexistam com milhares de edifícios e de parcelas de solo urbano em estado de ruína e de abandono. A coerência dos regulamentos e certificações, que apregoam todas as sustentabilidades, devem atender aos custos deste espaço expectante e conceber soluções que tenham correspondência com as capacidades económicas das procuras.

Ronda em 25 mil milhões de euros o volume de negócio anual do sector da construção civil, a que acresce outros valores (do solo, de projectos, de licenças e de lucros de venda e arrendamento), um património com elevado potencial de entesouramento a amealhar, também, na utilidade e beleza do meio urbano e do território em geral. Assim os planos territoriais tenham mérito urbanístico. Como disse Manuel da Costa Lobo, a prática do urbanismo é um trabalho em que “ **o Plano deve exprimir-se num processo, mas também numa imagem, há que procurar os elementos fundamentais dessa imagem, os seus símbolos, os seus significados e funções”**. A reconfiguração de territorialidades convoca confiança concertada num “**compromisso ético**” com as populações, no qual há uma dimensão estética e exigências inerentes à racionalidade operativa dos “**grandes conceitos**”, e avisa: “**Há quem pense que só há que retocar o PDM anterior – grave erro!**”<sup>1</sup>.

A habitação é indissociável de uma visão integrada dos diversos usos do solo, para ser possível informar o mercado fundiário, qualificar a rede urbana, estruturar a compartimentação do espaço agrícola e conduzir os perímetros florestais, enfim, ordenar o território.

Sidónio Pardal

(Professor Universitário, Urbanista e Arqto Paisagista)

---

<sup>1</sup> Citações extraídas de Manuel da Costa Lobo e Paula Pacheco Rolo Duarte - **Planos Directores Municipais em Fase de Transição** - Ed INA 2003