



TEMA: B

DEGRADAÇÃO E MODOS DE HABITAR EM EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS ANTIGOS DO PORTO: avaliação da satisfação e percepção dos residentes



Cilísia Ornelas^a



Isabel Breda-Vázquez^b



João Miranda Guedes^c

^a *Doutora em Engenharia Civil, CITTA/CONSTRUCT-FEUP, cilisia@fe.up.pt*

^b *Professora Doutora em Engenharia Civil, CITTA-FEUP, ivazquez@fe.up.pt*

^c *Professor Doutor em Engenharia Civil, CONSTRUCT-FEUP, jguedes@fe.up.pt*

Resumo:

Este artigo debruça-se sobre a avaliação da satisfação e percepção residencial dos residentes de edifícios antigos de matriz unifamiliar burguesa (séculos XVII-XX) degradados, localizados no centro histórico do Porto e áreas envolventes e habitados por uma população socioeconomicamente desfavorecida. Nesse sentido, recorre-se à aplicação da Metodologia de Avaliação do Património Edificado Habitacional (MAPEH) [1] que compreende a análise do edificado nas dimensões patrimonial, técnica e social. A aplicação desta metodologia é feita através de uma Ficha de Avaliação (FA) que, suportada por recolha de informação detalhada e atualizada [2], especifica os critérios gerais da MAPEH, direcionando-os para o contexto particular do edificado a avaliar.

No contexto da MAPEH, a avaliação da satisfação e percepção residencial dos habitantes tem por base um questionário específico dirigido aos residentes dos edifícios a analisar. Esse questionário permite identificar os diferentes perfis socioeconómicos dos residentes e aferir a sua percepção em relação às características da unidade habitacional (compartimentos mais usados, tamanho e tipo de uso, privacidade e facilidade de acesso à e na habitação e conforto térmico e acústico...)

e da área de residência (segurança, relação com os vizinhos, equipamentos, serviços, instalações existentes...). Em particular, identifica as características que os residentes mais apreciam nos edifícios/ área de residência e as suas expectativas relativamente a eventuais melhorias a efetuar na habitação que contribuam para a melhoria percebida da sua qualidade de vida, assim como critérios que distinguem diferentes perfis de residentes relacionados com necessidades básicas e expectativas em relação à sua habitação e área envolvente.

Na aplicação ao caso de estudo, esta análise aferiu lacunas na intervenção e conservação do património edificado em análise, bem como na colmatação das necessidades básicas percebidas pelos residentes em diferentes contextos, permitindo concluir sobre a importância de se promoverem condições diferenciadas de intervenção no património edificado capazes de integrar (e de combinar), não só exigências patrimoniais, de segurança e de habitabilidade, mas também as necessidades básicas percebidas pelos residentes.

Palavras-chave: património edificado, reabilitação, degradação, satisfação residencial, modos de habitar

1. Introdução

A degradação do património edificado em centros históricos e áreas urbanas centrais é um tema de relevo nos contextos diversificados nacionais e internacionais. A falta de condições de segurança e de habitabilidade dos edifícios está associada à degradação material dos edifícios, resultado da falta de incentivos e estratégias por parte das entidades públicas e privadas locais, regionais e nacionais que promovam a reabilitação do parque edificado.

É de notar que o património edificado antigo, a sua preservação e a forma como é ocupado por residentes, tem sido tema de discussão por inúmeros investigadores e especialistas que apontam a necessidade de estudar a adaptação dos edifícios antigos aos estilos de vida atuais [3-7]. No entanto, a literatura aponta a necessidade de rever o conceito de habitabilidade, devendo a normativa encarar os compartimentos da habitação como áreas de descanso, higiene e alimentação ligados às necessidades básicas da habitação, distanciando-se da conceção de espaços, como dormitórios, instalações sanitárias e cozinhas que remetem para uma conceção técnica e materialista dos códigos de construção atuais em que está associada à construção nova [4-8].

Também associado a este debate, surgem estudos que analisam o perfil dos residentes e a sua satisfação residencial na habitação e área de residência [9-11], aspetos relacionados com as expectativas e necessidades básicas dos residentes [8, 12]. Neste âmbito, vários estudos sublinham soluções que apontam para uma maior flexibilidade no uso dos edifícios habitacionais existentes, visando a melhoria da qualidade de vida dos diferentes perfis de residentes [13-17].

Simultaneamente assiste-se à necessidade de avaliar a situação do edificado existente. A discussão em torno desta temática aponta metodologias que se dirigem para a avaliação do estado de conservação [18-20] e do valor patrimonial dos edifícios [21], descuidando os aspetos sociais, nomeadamente a avaliação das condições e perceção dos seus residentes. Esta lacuna resultou na criação da Metodologia de Avaliação do Património Edificado Habitado (MAPEH) [1] que engloba a análise das dimensões patrimoniais, técnicas e sociais do património edificado habitado. Esta metodologia implementa critérios gerais de avaliação que, quando dirigida para um determinado contexto de património edificado, permitem recolher informação detalhada e realizar o diagnóstico integrado e atualizado desse património [2].

No desenvolvimento deste artigo mostra-se os resultados da aplicação da MAPEH aos edifícios antigos de matriz unifamiliar burguesa (séculos XVII-XX) degradados, localizados no centro histórico do Porto e áreas envolventes e habitados por uma população

socioeconomicamente desfavorecida. O artigo focaliza-se na avaliação da dimensão social deste património edificado, analisando os resultados dos dados recolhidos sobre o perfil socioeconómico dos residentes e da sua perceção sobre as características da habitação e área de residência, bem como evidencia as suas necessidades básicas percecionadas e expectativas. Esta análise mostra que a ocupação e modos de habitar os edifícios pelos diferentes perfis de residentes fazem emergir diferentes expectativas e necessidades em relação à habitação e área de residência, que por sua vez exigem ações de intervenção diferenciadas no património edificado.

Assim, nos seguintes pontos descreve-se de forma sucinta a MAPEH e salienta-se a importância da dimensão social na avaliação do património edificado. Mostram-se resultados dos dados recolhidos e faz-se uma reflexão sobre os contributos destes resultados para uma maior eficácia nos procedimentos e medidas de intervenção a efetuar no edificado, justificando-se a necessidade de introdução de critérios de flexibilidade e proporcionalidade na normativa vigente [4, 3, 8].

2. Metodologia Integrada de Avaliação do Património Edificado

2.1 MAPEH

O estudo comparativo do referencial normativo de Itália e Espanha, e a posterior contextualização da normativa portuguesa, sublinham a necessidade de se criarem procedimentos de inventariação e catalogação do património edificado que permitam melhor sustentar medidas de intervenção adequadas [22]. Esse estudo resultou na criação da Metodologia de Avaliação do Património Edificado Habitado (MAPEH) cujas linhas conceptuais se sustentam nos critérios gerais do referencial normativo dos três países referidos e nas contribuições resultantes dos diferentes debates e estudos internacionais que interessam ao património edificado, e que justificam a integração das dimensões patrimoniais, técnicas e sociais na avaliação do edificado, nomeadamente do valor patrimonial, das condições de segurança e habitabilidade dos edifícios, bem como da satisfação residencial dos habitantes.

A MAPEH constitui, por isso, um procedimento de avaliação holística, integrada e multidisciplinar do património edificado [23]. Incorpora critérios adaptáveis a diferentes contextos de análise e especificidades do edificado habitacional existente, permitindo construir bases de dados a integrar em procedimentos de inventariação e catalogação do edificado que permitam, nomeadamente, apoiar níveis de intervenção diferenciados em património edificado.

2.2 Dimensões de Avaliação

A MAPEH é composta por três partes (ver figura 1) que podem ser aplicadas de forma conjunta ou separada. A parte I afere o interesse patrimonial dos edifícios através de critérios que avaliam o edificado nas vertentes físicas, técnico-construtiva e cultural. A parte II dirige-se à dimensão técnica do edificado e inclui critérios que advêm do referencial normativo e do debate teórico, orientados para avaliar as condições de segurança e de habitabilidade dos edifícios. A parte III avalia a dimensão social, baseando-se em critérios e parâmetros recolhidos a partir do debate teórico em torno da satisfação residencial, nomeadamente: no reconhecimento da importância do perfil e do contexto socioeconómico dos residentes e da sua perceção sobre as características físicas da habitação/edifício e área residencial [24].

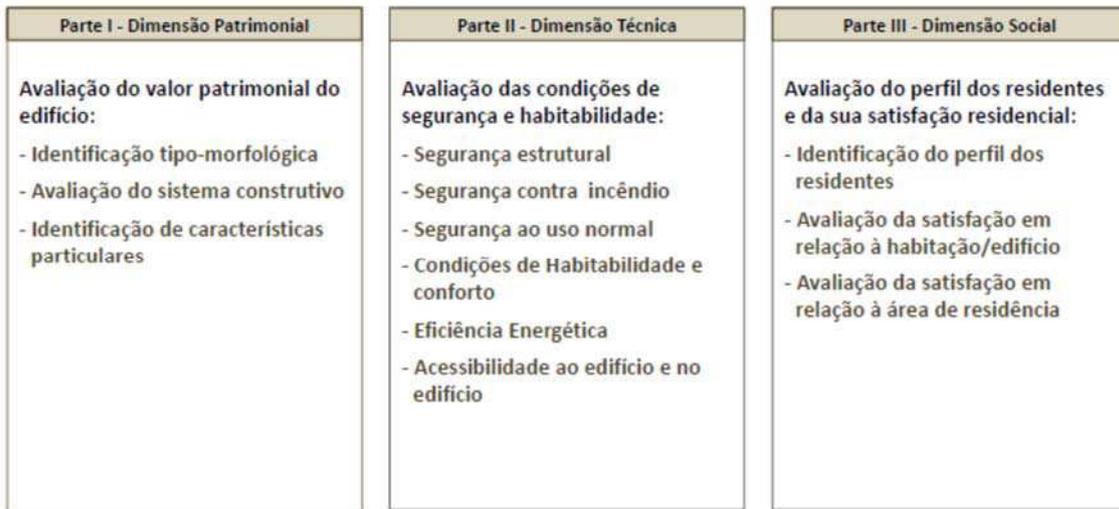


Fig. 1: Proposta da Metodologia de Avaliação do Património Edificado Habitado (MAPEH)

É de referir que o estabelecimento de critérios gerais de avaliação no âmbito da MAPEH torna-se essencial para garantir a eficácia desta estratégia na persecução dos seus objetivos. A multidimensionalidade da MAPEH visa potenciar dinâmicas diferenciadas de salvaguarda do património edificado, melhor adaptadas às características físicas, de utilização e dos utilizadores do património edificado.

2.3 Ficha de Avaliação

A operacionalização da MAPEH conduz à construção de um instrumento de avaliação - Ficha de Avaliação (FA). Este instrumento apoia-se nos critérios gerais da MAPEH e particulariza-os, orientando a avaliação dos aspetos patrimoniais, de segurança, habitabilidade e satisfação residencial dos residentes (ver figura 2).



Fig. 2: FA como instrumento de operacionalização da MAPEH

Tendo em conta que este artigo analisa e discute os resultados da aplicação da MAPEH a um caso de estudo, apenas nos aspetos relativos à parte III, no ponto 2.3.1 detalha-se a construção da FA relativamente a essa parte.

2.3.1 Satisfação residencial

A dimensão social da MAPEH refere diretrizes que conduzem à identificação do perfil dos residentes e sua satisfação residencial, bem como permitam averiguar as necessidades básicas, expectativas e problemas percebidos pelos residentes, aferindo também o seu nível de satisfação global na habitação e área de residência (ver figura 3).

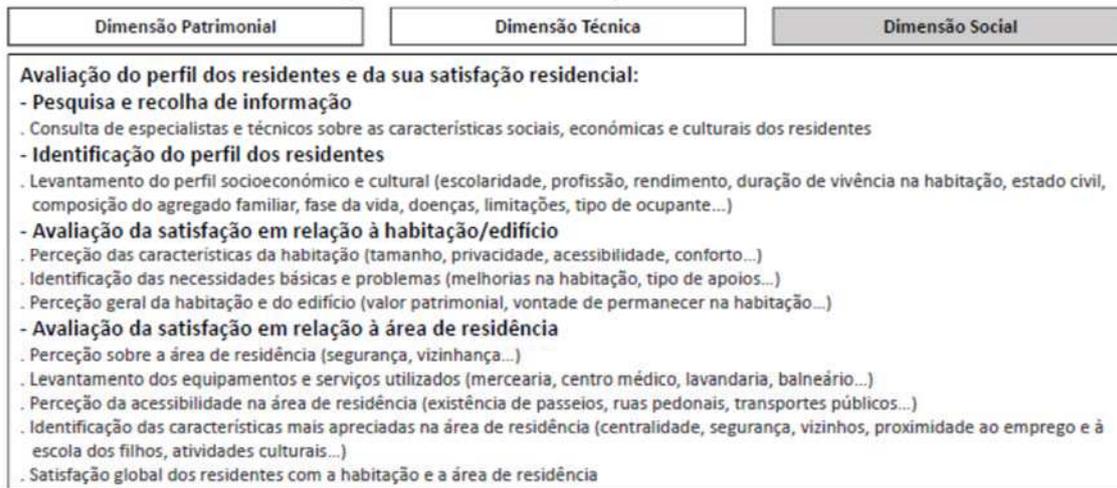


Fig. 3: Parâmetros da MAPEH para a avaliação da dimensão social

A dimensão social da MAPEH é desenvolvida na FA, parte III, através de critérios específicos agrupados em duas subpartes que se materializam num inquérito aos residentes, entendidos neste contexto como os responsáveis pelos agregados familiares.

A primeira subparte é dirigida à avaliação socioeconómica do perfil dos residentes e sua perceção sobre as características da habitação, a segunda parte orientada para a avaliação da perceção dos residentes em relação à área de residência. Assim, na avaliação do perfil socioeconómico dos residentes são incluídos os seguintes indicadores: perfil do agregado familiar (profissão, escolaridade, rendimento mensal, valor da renda, duração de vivência na habitação, estado civil, composição do agregado familiar, limitações e doenças); ocupação no edifício (tipo de utilizadores, tipo de permanência, sobrelotação nas zonas de dormir); utilização que os residentes fazem da unidade de habitação (tamanho da habitação, compartimentos mais usados, tipo de uso, privacidade nos quartos de dormir e instalações sanitárias, acessibilidade no edifício e nas caixas-de-escadas); perceção do conforto térmico (tipo de aquecimento usado na habitação, temperatura ambiente da habitação nas estações de Verão e de Inverno); perceção do conforto acústico através da perceção dos ruídos aos sons de percussão na habitação, e dos sons de condução aérea tanto na habitação como vindos do exterior (comércio e tráfego rodoviário); perceção da necessidade da realização de obras de manutenção na habitação/edifício; identificação dos problemas dos residentes (qual o tipo de melhorias que os residentes gostariam de ter nas suas habitações; qual o tipo de apoio a que recorrem para satisfazer as suas necessidades básicas); perceção dos residentes sobre o valor patrimonial dos edifícios; perceção da vontade e ou possibilidade dos residentes mudarem de habitação.

Na segunda subparte, o inquérito engloba a avaliação da satisfação residencial na área de residência/ vizinhança, e incide na aferição da perceção dos residentes sobre: a segurança na área de residência; contacto e empatia com outros residentes da área de

vizinhança e residência; equipamentos, instalações e serviços mais usados; tipo de acessibilidade na área de residência; fatores mais apreciados pelos residentes na área de residência e vizinhança (e.g. centralidade, segurança, transportes e serviços, vizinhos, atividades sociais e culturais, proximidade de emprego, escola dos filhos, familiares e vizinhos). No fim do inquérito são colocadas duas questões que sintetizam as questões anteriores, e que incidem sobre a satisfação residencial dos residentes em relação à habitação e área de residência. Ambas assentam em respostas de escolha múltipla com as opções: insatisfeito, pouco satisfeito, satisfeito e muito satisfeito.

Realça-se que este inquérito, de cariz social, constitui um contributo importante para a tomada de decisão na intervenção nos edifícios, nomeadamente contribui para justificar ações de intervenção diferenciadas, ou seja, melhor adaptadas aos diferentes perfis de residentes encontrados.

3. Avaliação da Satisfação Residencial

3.1 Perfil dos residentes

Neste artigo apresentam-se e analisam-se os resultados obtidos na aplicação da avaliação da Parte III da FA - Satisfação Residencial - ao caso de estudo: 42 edifícios residenciais históricos de matriz unifamiliar burguesa (séculos XVII-XX) degradados, localizados no centro histórico do Porto e áreas envolventes e habitados por uma população socioeconomicamente desfavorecida.

O inquérito social é aplicado a 61 residentes dos 42 edifícios inspecionados, dos quais 20 residentes são adultos (idades entre os 25 e 64 anos) e 41 idosos (idade igual ou superior a 65 anos).

Na avaliação socioeconómica dos residentes apresenta-se os resultados mais significativos para esta discussão (ver figura 4), traçando o perfil da amostra. Desta análise verifica-se que a maioria dos residentes apresenta baixo nível de escolaridade, ou seja, escolaridade inferior ou igual ao 4.º ano (77%), tem rendimentos baixos (56%) e recebem menos do que 500 euros mensais. Os agregados familiares identificados são compostos por residentes isolados (41%), na sua maioria idosos que vivem sozinhos e ocupam os últimos pisos dos edifícios, e por casais: famílias clássicas, famílias monoparentais, famílias alargadas e grupo coabitante (59%) [01]. É de acrescentar que a quase totalidade dos residentes são inquilinos (95%), pagando rendas baixas (51%) entre 0 a 50 euros. Para além disso, a maior parte dos moradores habitam há mais de 30 anos nestes edifícios (67%).

Desta avaliação constata-se que estamos perante uma população residente maioritariamente idosa, que aluga parcelas destes edifícios, designadas por “unidades habitacionais” [02]. Verifica-se que os residentes inquilinos, devido aos seus fracos rendimentos não realizam obras de manutenção regulares, nem os proprietários realizam obras de intervenção para melhorar as condições de segurança e de habitabilidade nos edifícios, constatando-se que a maioria dos residentes vive há mais de 30 anos nestes edifícios (67%). Neste sentido, torna-se importante avaliar a perceção dos diferentes residentes em relação às características e condições de habitabilidade e segurança da sua unidade de habitação e edifício.

Modos de Habitar

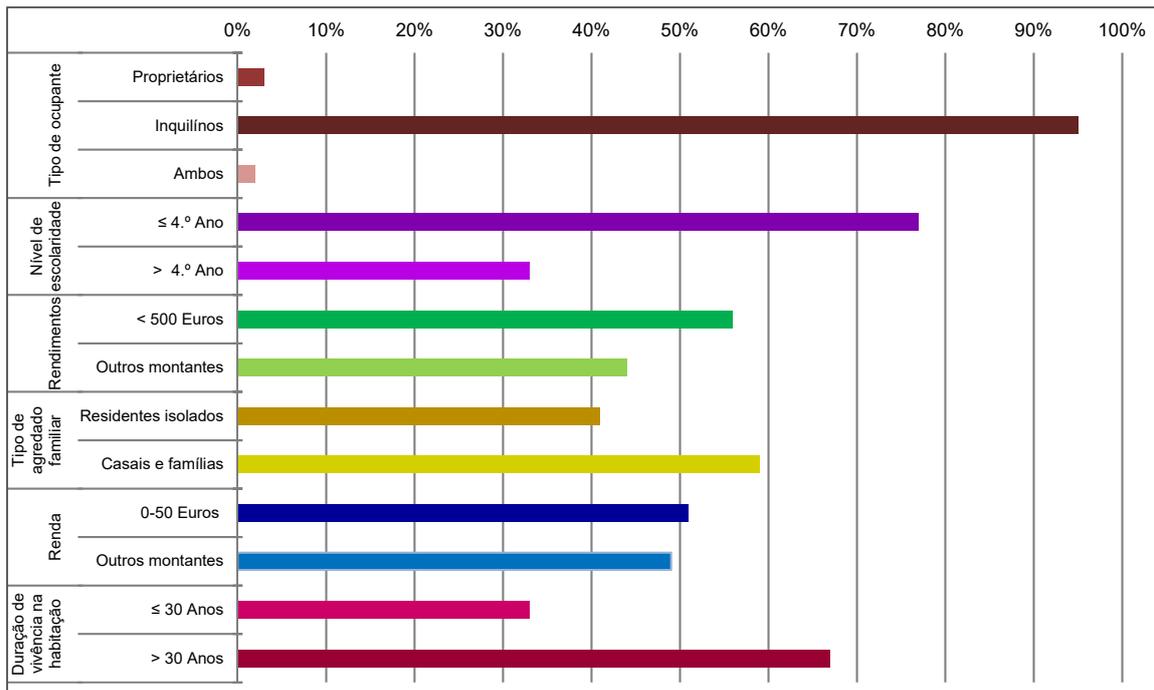


Fig. 4: Identificação do perfil dos residentes inquiridos do caso de estudo

3.2 Perceção dos residentes em relação às características da unidade de habitação e edifícios

Como já referido, os edifícios escolhidos para análise são edifícios com valor patrimonial, degradados e ocupados por diferentes agregados que habitam e coabitam em diferentes pisos, apesar da matriz dos edifícios ser unifamiliar. Tendo em conta este tipo de ocupação, pretende-se identificar a perceção dos diferentes residentes em relação às características da sua unidade de habitação, nomeadamente sobre o seu tamanho, tipo de ocupação e uso, grau de privacidade e acessibilidade, e perceção de conforto térmico e acústico. Também se afere as expectativas dos residentes sobre o seu desejo de melhoria das condições de habitabilidade e/ou de outros apoios para melhorar a sua qualidade de vida e colmatar as suas necessidades básicas. Pretende-se ainda neste ponto estudar a relação entre a escolaridade dos residentes e o valor que dão ao seu edifício.

3.2.1 Tamanho da unidade de habitação

É de referir que os edifícios residenciais do Porto analisados, apesar da sua matriz base ser unifamiliar, sofreram adaptações e alterações ao longo do tempo, albergando atualmente mais do que um agregado familiar.

Na análise da perceção dos residentes em relação ao tamanho da sua unidade de habitação, constata-se que as famílias alargadas, grupos coabitantes e famílias monoparentais são os agregados familiares que mais percecionam que a sua unidade de habitação é pequena, apresentando, respetivamente, 80%, 67% e 57% das respostas. Os casais têm uma perceção diversa sobre o tamanho da sua unidade de habitação, referindo que é média ou grande. Já a maioria das famílias clássicas (63%) considera que a sua unidade de habitação é média (ver figura 5).

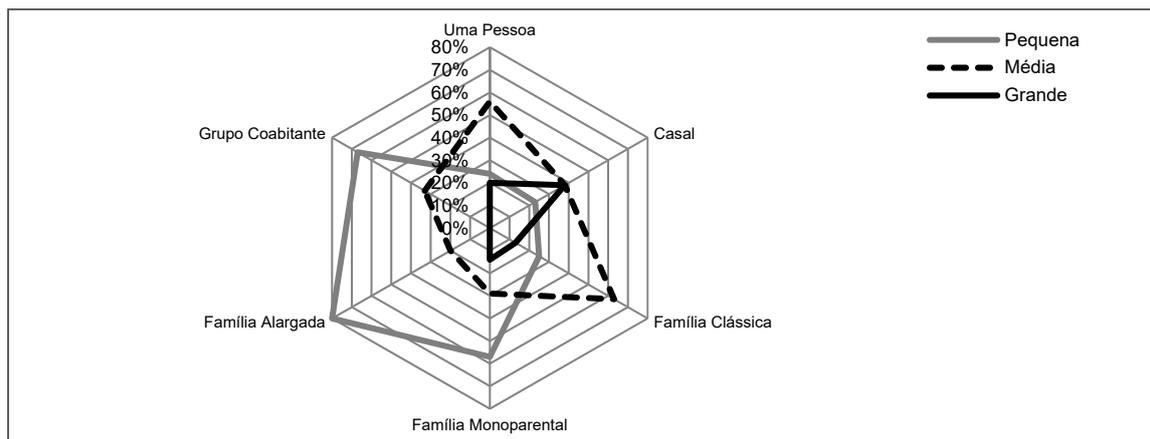


Fig. 5: Percepção do tipo de agregado familiar com o tamanho da habitação

3.2.2 Ocupação e uso da habitação

Na inspeção aos edifícios e no inquérito aos residentes verifica-se que a ocupação e uso que os residentes fazem das suas unidades de habitação é tradicional, procurando adaptar os compartimentos existentes nos pisos (antigos quartos, salas e arrecadações) em casas de banho, salas de estar e jantar, cozinhas, espaços de trabalho, entre outros. No que se refere à ocupação e uso da habitação, conclui-se que as unidades de habitação são ocupadas pelos residentes de forma convencional, ou seja, cada agregado familiar transforma os compartimentos existentes (e.g. quartos de dormir e salas, arrumos) em compartimentos da habitação tradicional em falta (e.g. instalações sanitárias, cozinha, sala jantar, lavandaria...) ver tabela 1.

Desta análise verifica-se que a maioria dos residentes usa a unidade de habitação para satisfazer as necessidades básicas como dormir, tomar banho, cozinhar, descansar, sendo estas funções as que mais influenciam as respostas dos inquiridos, tal como se apresenta na tabela 2. Os inquiridos também respondem que fazem o tratamento da roupa na sua própria unidade de habitação, mesmo não estando preparadas com lavandarias convencionais, ou apresentando as condições básicas desejáveis ou necessárias. Embora com menor incidência, a unidade de habitação também é referida por alguns residentes como espaço para trabalhar, ou realizar outras atividades.

Tabela 1: Tipo de ocupação

Quarto de dormir	Instalações Sanitárias	Cozinha	Sala de estar e/ou jantar	Outro
61	56	53	45	13

Tabela 2: Tipo de uso

Dormir	Tomar banho	Cozinhar	Descanso/lazer	Tratamento de roupa	Trabalhar	Outro
61	54	55	59	43	5	19

Na avaliação dos dados do inquérito verifica-se ainda que as famílias clássicas e as famílias monoparentais, isto é, os agregados constituídos por residentes adultos, jovens e crianças, são as que expressam maior necessidade de dar usos diferentes à unidade de habitação, como criar locais de trabalho para tarefas domésticas e prestação de serviços a terceiros (lavar a roupa e passar a ferro, costurar, espaços de cabeleireiro, etc.).

No item outro inclui-se as atividades estudar e brincar. Estes resultados apontam para que diferentes agregados familiares demonstrem diferentes necessidades, ou atribuam diferentes usos ao seu espaço habitacional (ver figura 6).

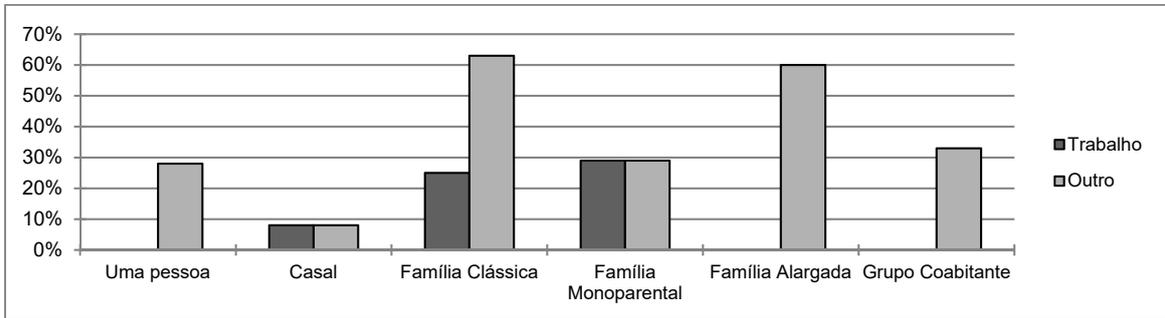


Fig. 6: Relação entre o agregado familiar e o uso da habitação para trabalho e outras atividades que não as necessárias para satisfazer as necessidades básicas

3.2.3 Privacidade e acessibilidade

Na avaliação da privacidade na unidade habitacional analisa-se a perceção dos residentes nos quartos de dormir e instalações sanitárias por serem espaços, muitas vezes, improvisados e posicionados em locais inadequados para as suas funções, não cumprindo também as normas mínimas de habitabilidade requeridas pelo RGEU [25]. Desta análise afere-se que 60% dos residentes idosos dizem sentir pouca privacidade nos quartos de dormir e instalações sanitárias (ver figura 7). Este resultado advém do facto dos quartos de dormir se encontrarem ligados a outros quartos de dormir, ou de se localizarem em locais de passagem; das instalações sanitárias se localizarem em locais de passagem dentro da unidade habitacional, em frente às salas de jantar e/ou de estar, ou no exterior das habitações.

A figura 7 apresenta também a relação da acessibilidade ao e no edifício com a faixa etária (adultos e idosos), verificando-se que os idosos são aqueles que mais sentem dificuldades em aceder à habitação através das caixas-de-escadas (76%). Isto acontece como resultado das suas limitações físicas, agravadas pelo facto destes idosos morarem, frequentemente, nos últimos pisos e em unidades habitacionais com corredores estreitos e instalações sanitárias afastadas dos quartos de dormir.

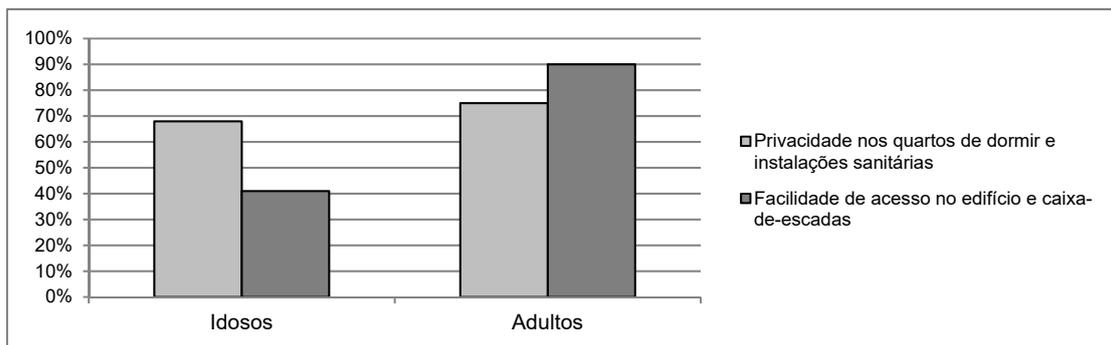


Fig. 7 - Perceção de idosos e adultos em relação à privacidade na unidade de habitação e acessibilidade nos edifícios e caixas-de-escadas

A figura 8 mostra algumas imagens que ilustram e justificam esta realidade nos edifícios analisados.

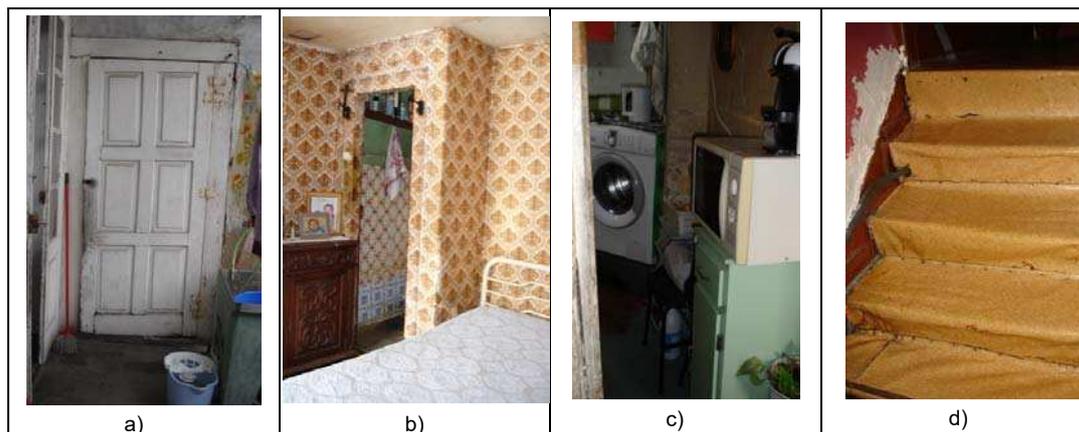


Fig. 8: Fotografias que revelam: (a) falta de privacidade nas instalações sanitárias e (b) quartos de dormir, e (c, d) difícil acessibilidade nos edifícios e caixas-de-escadas

3.2.4. Conforto térmico e acústico

A análise da perceção dos residentes sobre o conforto térmico na habitação mostra que os residentes sentem menos desconforto térmico na habitação de Verão do que de Inverno. Os residentes idosos percecionam em maior percentagem a habitação fria de inverno (37%), enquanto os residentes adultos percecionam em maior percentagem que a sua habitação é muito fria de Inverno (45%), figura 9.

Na avaliação do conforto acústico, a maioria dos residentes não perceciona desconforto acústico na habitação, sendo os residentes idosos os que demonstram sentir menor desconforto acústico (ver figura 9). Esta situação acontece como resultado dos idosos habitarem preferencialmente os últimos pisos dos edifícios e de potencialmente apresentarem uma menor capacidade auditiva.

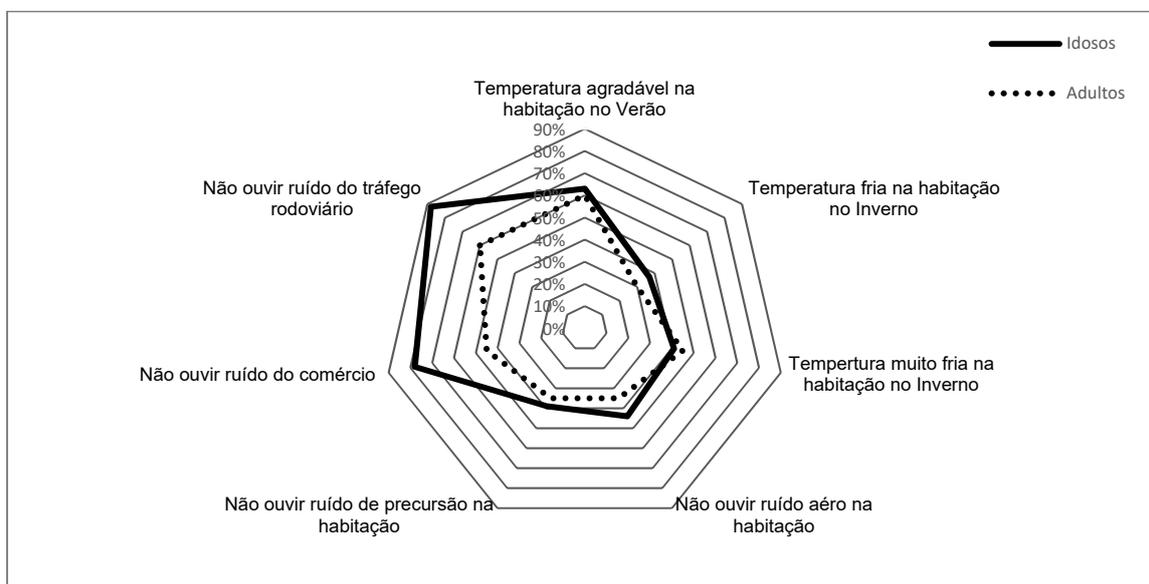


Fig. 9: Perceção do conforto térmico e acústico dos residentes

3.2.5. As necessidades básicas dos residentes e o valor da habitação

Em relação às condições da unidade habitacional, de um modo geral os inquilinos manifestam interesse em melhorá-las, intervindo espontaneamente com pequenas obras

que consideram prioritárias, sem esperar pela decisão do proprietário. Os residentes idosos manifestam maior vontade de efetuar pequenas obras de manutenção na habitação. Apresentam-se algumas opiniões (adaptadas) de residentes relativamente às necessidades básicas sentidas na sua unidade de habitação e edifício:

- “Arranjar as escadas que estão só apoiadas pela passadeira. Colocar um poliban na casa de banho, reparar o cilindro, remodelar a cozinha e meter um sistema de exaustão de fumos.” (Residente R39a: recebe subsídio de invalidez, 4.º ano de escolaridade, idoso).
- “Uma casa de banho no interior da habitação com poliban, uma casa um pouco maior, com menos escadas de acesso à habitação e que a máquina de lavar seja arranjada.” (Residente R40a: reformado com pensão, sem escolaridade, idoso).
- “Arranjar o telhado e o teto, porque um dia isto vai abaixo.” (Residente R41a: reformado com pensão, 4.º ano de escolaridade, adulto).
- “Ter o saneamento arranjado, não ter humidade na habitação e ter uma casa de banho melhor.” (Residente R6a: desempregado com RIS, 4.º ano de escolaridade, adulto).
- “Uma casa mais pequena, uma casa de banho completa e que a casa apanhe sol.” (Residente R10a: reformado com pensão, 4.º ano de escolaridade, idoso).
- “Arranjar tubos de queda exteriores, colocar corrimão nas escadas interiores, arranjar estuques das paredes e pintar!” (Residente R11a: reformado com pensão, menos que o 4.º ano de escolaridade, idoso).

Os resultados do inquérito permitiram também constatar que os residentes com maior grau de escolaridade são aqueles que expressam de forma mais clara as suas necessidades básicas, tendo maior perceção sobre as diversas necessidades de intervenção nas suas unidades de habitação. No entanto, o gráfico da figura 10 mostra que, independentemente da escolaridade dos residentes, a larga maioria reconhece que os edifícios têm valor, gosta de morar no edifício, mas gostaria de melhorar as condições da sua unidade habitacional.

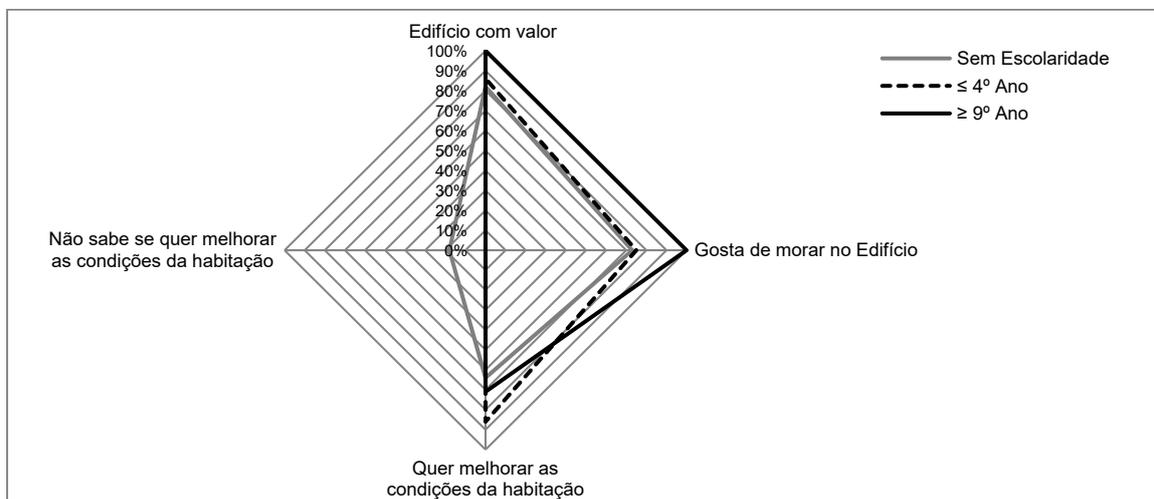


Fig.10: Relação entre a escolaridade dos residentes inquiridos e a perceção sobre o valor dos edifícios e desejo de melhorar as condições da unidade de habitação

3.3 Perceção dos residentes em relação à área de residência

O inquérito da FA questiona os residentes sobre a sua perceção em relação à área de residência, nomeadamente à segurança, aos vizinhos, aos equipamentos existentes e à acessibilidade. No que respeita aos equipamentos, instalações e serviços mais usa-

dos na área de residência (ver figura 11), conclui-se que o hospital (89%), o posto médico (87%), a mercearia (77%), o supermercado (67%), a recolha de lixo (56%) e a junta de freguesia (33%) são os mais usados.

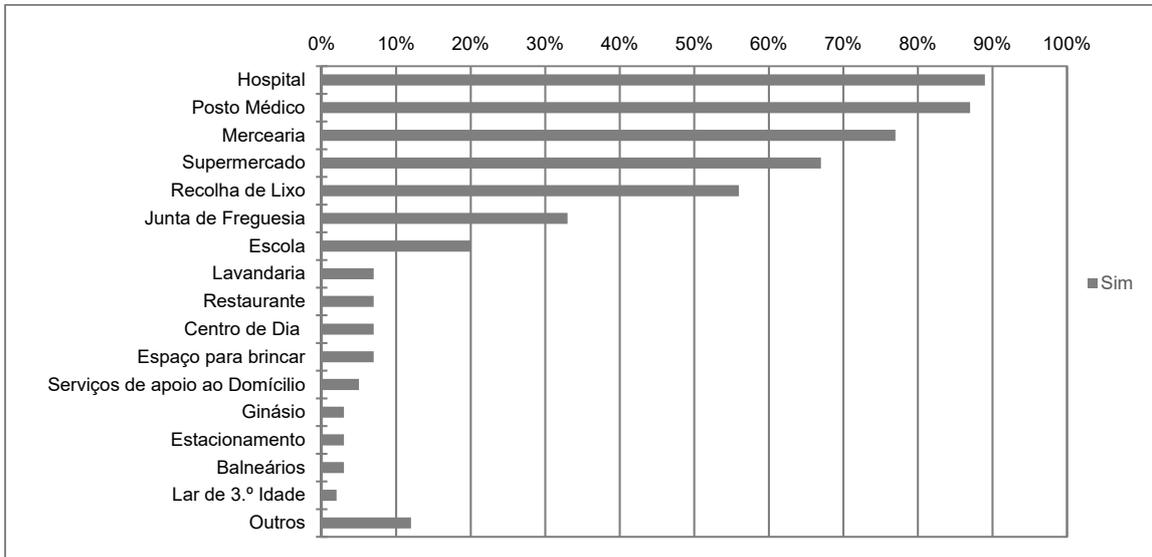


Fig. 11: Equipamentos, instalações e serviços mais usados pelos moradores

Os residentes questionados sobre a qualidade da acessibilidade na área de residência (ver figura 12) percebem a existência de transportes públicos (78%), passeios em boas condições (69%) e ruas pedonais (30%) como os fatores mais importantes.

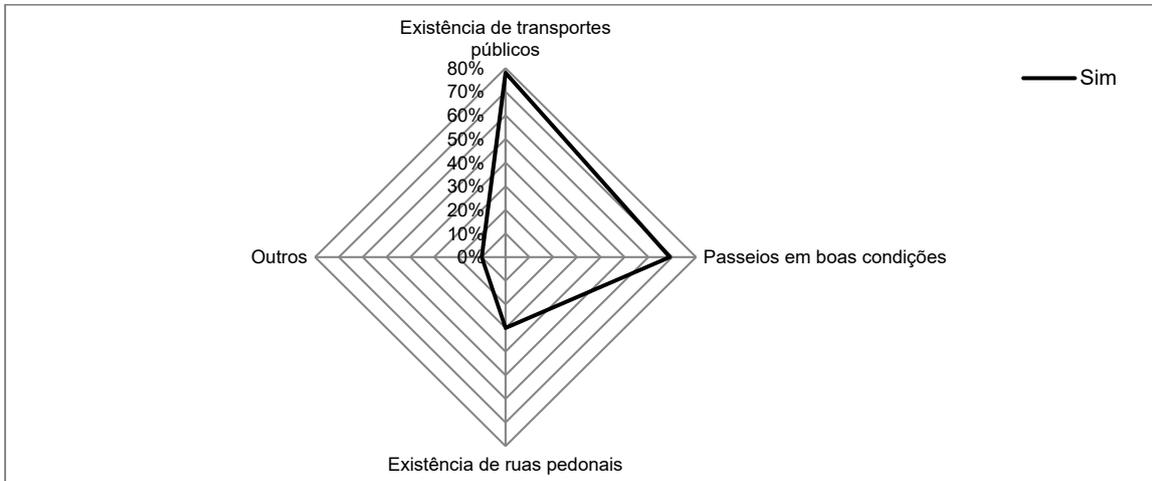


Fig. 12: Percepção dos moradores em relação à qualidade da acessibilidade

Para além disso, os residentes são também inquiridos sobre características/fatores de os mais satisfazem na área de residência (e.g. centralidade, segurança, transportes e serviços, vizinhos, atividades sociais e culturais...). Desta análise verifica-se que a centralidade (90%), a segurança (85%), os transportes e serviços (82%), bem como os vizinhos (80%) são os fatores que os residentes apresentaram como sendo os que mais apreciam na sua área de residência e que contribuem para a sua vontade de permanecer na sua unidade de habitação (ver figura 13).

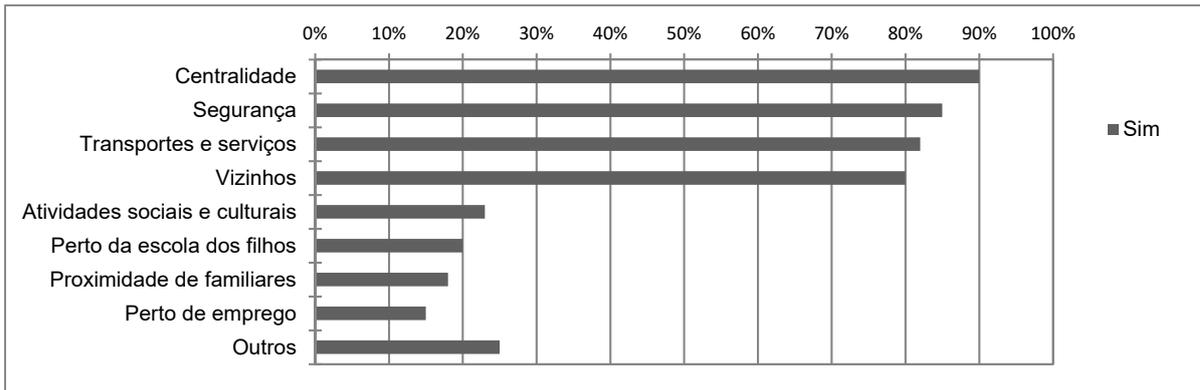


Fig.13 - Fatores que os residentes mais apreciam na área de residência

No fim do inquérito são colocadas duas questões que sintetizam as questões anteriores, e que incidem sobre a satisfação residencial dos inquilinos em relação à habitação e área de residência. Ambas assentam em respostas de escolha múltipla com as opções: insatisfeito, pouco satisfeito, satisfeito e muito satisfeito (ver figura 14).

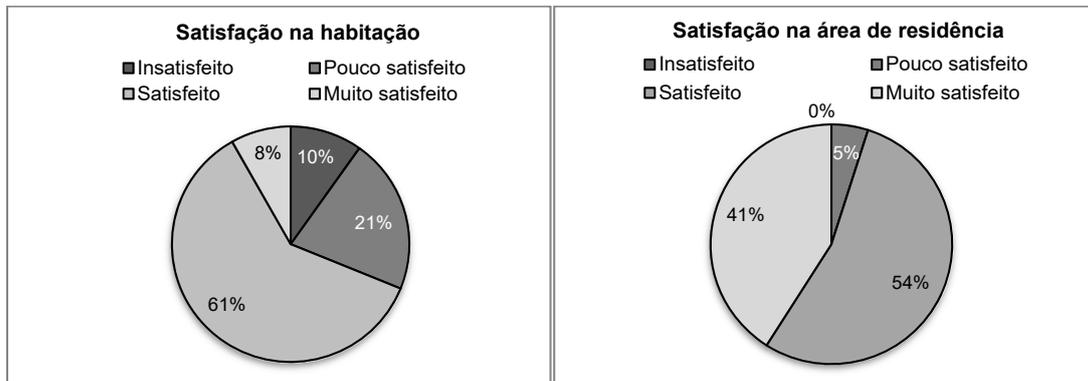


Fig. 14: Perceção dos residentes sobre a satisfação na habitação

Desta análise verifica-se que os residentes estão na sua maioria satisfeitos (61%) em viver na sua habitação. Por outro lado, a satisfação na área de residência é maior, mostrando-se 54% dos residentes satisfeitos em habitar na área de residência e 41% muito satisfeitos.

4. Conclusões

Desta análise conclui-se que os residentes que ocupam os edifícios analisados são na sua maioria idosos, com rendimentos e rendas baixas e que vivem há muito tempo na sua unidade habitacional, querendo aí permanecer, ou seja que demonstram ter criado um sentido de pertença com o local. A baixa escolaridade, muitas vezes associada a rendimentos baixos, contribuem para expressarem algum sentimento de acomodação [10, 11]; embora reconheçam as condições precárias em que vivem, identificam valor patrimonial nos seus edifícios. Por outro lado, percecionam desconforto térmico no Inverno, situação que resulta em parte da ausência de equipamentos e instalações de aquecimento, fator que se atribui, de um modo geral, aos baixos recursos económicos dos residentes inquiridos. Os residentes idosos também confirmam a falta de privacidade nas instalações sanitárias e quartos de dormir, bem como dificuldades em se movimentarem na habitação, nomeadamente em subir escadas devido às suas dimensões

reduzidas. Neste sentido, as más condições de habitabilidade e falta de segurança relatadas justificam, em parte, as necessidades básicas expressas pelos mesmos.

O inquérito mostra ainda que, em geral, os residentes fazem um uso convencional da habitação, embora os agregados correspondentes às famílias clássicas e alargadas mostrem necessidade de incluir outros usos (e.g. trabalhar, estudar e brincar) na satisfação das suas necessidades. Isto é, o tamanho da habitação e sua usabilidade é um fator determinante na satisfação dos residentes. Este estudo constata que a ocupação, uso e necessidades básicas dos residentes na habitação estão relacionados com os seus diferentes perfis.

No que respeita ao estudo sobre a perceção dos residentes na área de residência, verifica-se que os moradores idosos têm tendência a demonstrar maior insegurança, embora sejam os que criam maior empatia e laços com a vizinhança.

Deste modo, a análise da dimensão social é uma importante ferramenta de apoio aos técnicos, porque possibilita aferir lacunas na conservação do património edificado, ou seja, necessidades básicas e expectativas a colmatar. Para além disso, sublinha a necessidade de definir ações de intervenção bem sustentadas que proporcionem uma real melhoria da qualidade de vida aos seus residentes. Por outro lado, permite promover condições diferenciadas de intervenção no património edificado capazes de integrar (e de combinar) exigências patrimoniais, de segurança e de habitabilidade, tendo por base as necessidades básicas dos residentes que, como demonstrado, variam de acordo com o seu perfil e modo de vida na habitação e área de residência.

O debate em torno da satisfação residencial mostra ainda que nem sempre as necessidades básicas conseguem ser satisfeitas na sua totalidade dentro da unidade habitacional; muitos edifícios não possuem compartimentos para satisfazer algumas dessas necessidades (lavar a roupa, cozinhar) que, no entanto, podem ser satisfeitas fora da habitação [4,8]. Constata-se, por isso, ser necessário uma visão mais alargada da habitação, podendo a área de residência colmatar as necessidades básicas que eventualmente não possam ser colmatadas no interior da habitação. Em particular, estes estudos mostram que os requisitos normativos em torno das condições de habitabilidade são restritivos, não contemplando novas formas de habitar.

Por último, é de sublinhar que o estudo da satisfação residencial dos residentes, quando conjugado com a avaliação patrimonial e técnica dos edifícios, constitui um contributo importante na criação de manuais de manutenção e reabilitação dos edifícios existentes que suportem intervenções diferenciadas, adaptadas a diferentes e mais flexíveis modos de habitar/ ocupar estes edifícios, e garantam, para além das condições de valorização patrimonial e de segurança e uso adequadas, a satisfação das necessidades dos residentes.

5. Agradecimentos

Os autores agradecem à Fundação para a Ciência e Tecnologia (FCT) por todo o apoio prestado como entidade financiadora da Bolsa de Doutoramento com referência SFRH/BD/43755/2008, bem como aos revisores anónimos pelas suas sugestões.

Notas de Rodapé

[01] Entende-se por casal um conjunto de duas pessoas, dentro de uma família clássica, com uma relação marital, sem filhos, ocupando a totalidade ou parte do alojamento; família clássica um conjunto de mais do que uma pessoa que reside no mesmo alojamento e que tem relações de parentesco (de direito ou de facto) entre si, constituída exclusivamente por duas gerações, país e filhos, ocupando a tota-

lidade ou parte do alojamento; família alargada por um conjunto de pessoas aparentadas através de laços de família ou pelo casamento, ou de outros relacionamentos reconhecidos pela cultura como parentes, não incluídos em família clássica ou família monoparental, tais como tios, sobrinhos e avós, podendo ocupar a totalidade ou parte do alojamento; por família monoparental um conjunto de pessoas dentro de uma família clássica, que tem a presença de apenas um dos progenitores, pai ou mãe com filho(s), ou avó ou avô com neto(s) não casado(s), podendo ocupar a totalidade ou parte do alojamento; por último, os grupos coabitantes são um conjunto de pessoas sem ligação de parentesco que coabitam, ocupando a totalidade ou parte do alojamento.

- [02] Nesta investigação “unidade habitacional” designa o conjunto de compartimentos do edifício que é utilizada por um agregado familiar, e que pode corresponder, no caso específico do Porto, à ocupação de parte de um piso, um piso, dois pisos, etc., dependendo da área que é ocupada por cada inquilino. Esta definição advém do termo “unidade” usada nos métodos do MAEC e MANR quando se refere a parte dos edifícios a avaliar [26].

Referências Bibliográficas

- [1] Ornelas, C. (2016) “Reabilitação do Património Edificado: Intervenção Mínima e Diferenciada como Metodologia”. Tese de Doutoramento em Engenharia Civil: Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto, Porto, Portugal.
- [2] Ornelas, C., J. Guedes and I. Breda-Vázquez. (2016). “The role of An Integrated Methodology: Assessment of historic residential buildings from Porto”. Proceedings of 41st World Congress on Housing - Sustainable and Innovation for the future, Tadeu, A., Ural, D., Ural, O., Abrantes (Eds), Albufeira, Portugal.
- [3] Casals-Tres, M. e J. Arcas-Abella. (2010). “Habitabilidad, un concept en crisis. Sobre su redefinición orientada hacia la rehabilitación”. Comunicação apresentada no Congresso sobre “Sustainable Building Conference” GBCe, em Madrid, Espanha.
- [4] Arcas-Abella, J., A. Pagès-Ramon e M. Casals-Tres. (2011). “El futuro del hábitat: repensando la habitabilidad desde la sostenibilidad. El caso español”. Revista INVI n.º 26:65-93.
- [5] Milner, J. e R. Madigan. 2004. “Regulation and innovation: rethinking ‘inclusive’ housing design”. Housing Studies n.º 19 (5):727 - 744.
- [6] Carmona, M., N. Gallent e R. Sarkar. 2010. “Space standards: the benefits”. London: University College London for CABE, UCL. <http://webarchive.nationalarchives.gov.uk/20110118095356/http://www.cabe.org.uk/files/space-standards-the-benefits.pdf>
- [7] Gallent, N., M. Madeddu e A. Mace. (2010). “Internal housing space standards in Italy and England”. Progress in Planning n.º 74 (1):1-52.
- [8] Casals-Tres, M., J. Arcas-Abella e A. Cuchí Burgos. (2013). “Aproximación a una habitabilidad articulada desde la sostenibilidad: Raíces teóricas y caminos por andar”. Revista INVI n.º 28 (77):193-226.
- [9] Lu, M. (1999). “Determinants of residential satisfaction: Ordered logit vs. regression models”. Growth and Change n.º 30 (2):264-287.
- [10] Dekker, K., S. de Vos, S. Musterd e R. van Kempen. (2011). “Residential Satisfaction in Housing Estates in European Cities: A Multi-level Research Approach”. Housing Studies n.º 26 (04):479-499.
- [11] K. Osborne, A. Ziersch, F. Baum, G. Gallaher. (2012). “Australian Aboriginal Urban

- Residents' Satisfaction with Living in Their Neighbourhood: Perceptions of the Neighbourhood Socio-cultural Environment and Individual Socio-demographic Factors" *Urban Studies*, Vol. 49 (11), pp. 2459-2477.
- [12] Adriaanse, C. C. M. (2007). "Measuring residential satisfaction: a residential environmental satisfaction scale (RESS)". *Journal of housing and the built environment* n.º 22 (3):287-304.
- [13] Drury, A. (2008). "Parker Morris - holy grail or wholly misguided? ". *Town and Country Planning* 77 (10): 403-405.
- [14] Reynolds, L. (2005). "Full house? How overcrowded housing affects families". London: Shelter.
- [15] Farinha, F., A. Fotidou e D. Bijedic. (2014). "Innovation solutions to eco-smart-housing for elderly - wilder project". Comunicação apresentada em 40th IHAS World Congress on Housing - Sustainable Housing Construction: Tadeu, A., Ural, D., Ural, O., Abrantes (Eds), Funchal, Portugal.
- [16] Leung, Mei-Yung, J. Yu e A. Memari. (2014). "Managing indoor facilities in public housing to improved elderly quality of life". Comunicação apresentada em 40th IHAS World Congress on Housing - Sustainable Housing Construction: Tadeu, A., Ural, D., Ural, O., Abrantes (Eds), Funchal, Portugal.
- [17] Watson, D., C. Oltean-Dumbrava e L. Breen. (2014). "Improving access and services to disabled, vulnerable, and impaired people; in line with rising expectations, improved living choice and conditions". Comunicação apresentada em 40th IHAS World Congress on Housing - Sustainable Housing Construction: Tadeu, A., Ural, D., Ural, O., Abrantes (Eds), Funchal, Portugal.
- [18] Pedro, J. B., J. Aguiar e J. V. Paiva. (2010). "Proposta de Metodologia de Certificação das Condições Mínimas de Habitabilidade. ". *Conservação e reabilitação de edifícios recentes, Cadernos Edifícios* n.º 5: pp. 203-216. Lisboa: LNEC.
- [19] Pedro, J. B., A. Vilhena, J. V. Paiva e A. Pinho. (2011). "Métodos de Avaliação do Estado de Conservação de Edifícios Desenvolvidas no LNEC ". Comunicação apresentada em VI Congresso Luso-Moçambicano de Engenharia, em Maputo, Moçambique.
- [20] Vilhena, A. (2011). "Método de Avaliação do Estado de Conservação de Edifícios - Análise e contributos para o seu aperfeiçoamento e alargamento do âmbito". Tese de Doutoramento. Lisboa. Instituto Superior Técnico. Universidade Técnica de Lisboa. <http://dspace.uevora.pt/rdpc/handle/10174/4728>
- [21] Casanovas, X. (2007). "II. Rehabilitation Buildings". Barcelona: RehabiMed. http://www.rehabimed.net/Publicacions/Metode_Rehabimed/II.%20Rehabilitacio_Ledifici/EN/First%20part.pdf
- [22] Ornelas, C., J. Guedes, e I. Breda-Vázquez (2016). "Cultural Built Heritage and Minimum Intervention Criteria: a systematic analysis of building codes and legislation of Southern European countries". *Journal of Cultural Heritage, Cultural HELP* 2014, Special Issue (20) 725-732, <<http://dx.doi.org/10.1016/j.culher.2016.02.013>> (2016).
- [23] Ornelas, C., J. Guedes, e I. Breda-Vázquez, (2016). "The role of a systematic analysis of building codes to support an assessment methodology for built heritage." *Brick and Block Masonry – Trends, Innovations and Challenges*, Modena, da Porto & Valluzzi eds., Taylor & Francis Group, London, England, Chapter, 701-708.
- [24] Ornelas, C. , J. Guedes e I. Breda-Vázquez (2014) "A Holistic Preservation and Maintenance of the Built Heritage: The role of an integrated Methodology". Comunicação apresentada em 40th IHAS World Congress on Housing - Sustainable Housing Construction: Tadeu, A., Ural, D., Ural, O., Abrantes (Eds), Funchal, Portugal.

- [25] Portugal. (1951). "Decreto-lei n.º 38382, 7 de Agosto de 1951, Regulamento Geral das Edificações Urbanas". Diário do Governo, I Série (166): 715-729. Lisboa: Ministério das Obras Públicas. Acedido a 5 de Setembro de 2011, <http://dre.pt/pdf1sdip/1951/08/16601/07150729.pdf>
- [26] Pedro, J. B. (2010). "Memorando - Definições de espaços e de áreas utilizados na Ficha Técnica da Habitação". Ministério das Obras Públicas, Transportes e Comunicações, Laboratório Nacional de Engenharia Civil.

Notas Bibliográficas e fotografias

Cilísia Ornelas^a: Licenciada e Mestre em Arquitetura pela Faculdade de Arquitetura da Universidade do Porto; Doutora em Engenharia Civil pela Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto (FEUP), em Reabilitação do Património Construído; Investigadora dos centros de investigação CONSTRUCT e CITTA, desenvolvendo investigação sobre reabilitação urbana e património construído; Autora e Co-autora de publicações em revistas, capítulos de livros e trabalhos de conferências nacionais e internacionais.

Isabel Breda-Vázquez^b: Doutora em Engenharia Civil pela FEUP; Professora associada da FEUP; Diretora do Programa Doutoral em Planeamento do Território (PDPT) e presidente da comissão científica e de acompanhamento do PDPT; Membro da comissão científica do Mestrado em Planeamento e Projeto Urbano (MPPU), e Membro integrado do CITTA; possui um vasto curriculum no ensino e na investigação científica desde longa data o que considero ser uma mais-valia no suporte deste trabalho de investigação.

João Miranda Guedes^c: Doutor em Engenharia Civil pela FEUP; Professor auxiliar da FEUP; Membro da comissão científica do Mestrado em Estudos Avançados em Reabilitação do Património Edificado (MEARPE); Membro integrado do CONSTRUCT; possui um vasto curriculum no ensino e na investigação, possui uma extensa prática profissional na reabilitação do edificado através do Instituto da Construção (IC) da FEUP e no Núcleo de Conservação e Reabilitação do Património Edificado, Lda (NCREP) do qual é sócio-gerente. É ainda Vice-presidente da direção da Associação Portuguesa para a Reabilitação Urbana e Proteção do Património (APRUPP) e possui um vasto curriculum no ensino e na investigação científica.