

A EXPERIÊNCIA DE ALVALADE

PELO ENG.º CIVIL (I. S. T.) LUÍS GUIMARÃES LOBATO

Antigo director da «Técnica»

C. D. 728.1

Em fins de 1944, quando se adivinhava o próximo termo da guerra mundial, a Câmara Municipal de Lisboa, ante o desenvolvimento da crise de habitação a que não pudera pôr cobro, por razões óbvias derivadas da situação anormal que se atravessava, resolveu elaborar um plano de construção de casas que satisfizesse, tanto quanto possível, as necessidades mais instantes da população.

A tarefa seria grandemente facilitada por se ter concluído, por essa altura, a fase inicial, indispensável, dos trabalhos de grande urbanização da cidade, começada em 1938.

As novas artérias principais, do plano director de urbanização de Lisboa, estavam em adiantado estado de execução. Já permitiam naquela época — 1944 — o aproveitamento de zonas novas da cidade, até então dificilmente acessíveis aos transportes públicos.

A renovação total, em 1938, dos princípios orientadores da acção do Município, permitiu que, em 1944, a Câmara Municipal, possuindo já uma experiência directa da resolução dos problemas de Lisboa, encetasse o caminho das grandes urbanizações, totalmente integradas nas modernas regras, aceites como orientadoras de uma melhor resolução do desenvolvimento citadino, com benefício geral da população.

Com efeito, até 1938, pouco ou nada se tinha avançado em matéria de evolução do conceito de urbanismo, tal como começou a ser aceite e a pôr-se em prática nos grandes aglomerados europeus, para citar somente os que nos ficam mais próximo da porta.

É que «... a análise do que sucedeu entre nós, nesta matéria, nos últimos cinquenta anos, apresenta especial interesse, visto que neste período de tempo se registaram duas orientações administrativas municipais completamente diferentes e que podem até, em certa medida, considerar-se inteiramente antagónicas. A primeira destas orientações durou até fins de 1937 e caracterizou-se, fundamentalmente, por um limitado «controle» do Município conjugado com a intervenção activa dos proprietários de terrenos nas operações de urbanização; a segunda, e adoptada em princípio de 1938, baseia-se no princípio de chamar exclusivamente para a Câmara a iniciativa da urbanização, relegando, eventualmente, ao proprietário, o papel de simples colaborador passivo quando circunstâncias especiais o aconselhem.

Pode-se resumir dizendo que antes de 1938 a urbanização em Lisboa estava a cargo do proprietário e que depois desta data passou a ser feita pelo municípe através do seu Município» (1).

Eis, em síntese, a fixação daquelas premissas queurgia fossem estabelecidas para se poderem levar a cabo as grandes obras de desenvolvimento da cidade, mas, então, já de uma forma disciplinada, tudo se subordinando ao princípio de se satisfazerem, na

(1) De: Expansão e Remodelação de Lisboa — Comunicação apresentada pelo Eng.º Alexandre de Vasconcelos e Sá ao II Congresso das Capitais. — Outubro, 1950.

generalidade, as aspirações e as necessidades dos municípios, independentemente de iniciativas locais e pessoais.

Foi esta, a evolução do conceito de urbanização, aliás já prevista na legislação anterior a 1938, mas que não houvera, ainda, sido posta em prática.

Os resultados colhidos em Lisboa, e rapidamente, mostraram-se de tal modo satisfatórios, que, muito em breve, as ideias eram realidades e os princípios estavam enraizados. Seguiu-se a sua generalização ao País inteiro, e, hoje, podemos afirmar que, em matéria de urbanismo, se está, em Portugal, em franca evolução progressiva.

Os ensinamentos colhidos das experiências feitas entre nós, sem menosprezo da observação dos resultados dos trabalhos alheios, concorrerão, certamente, para uma melhor compreensão do conceito actual de urbanização, encaminhando-o para uma solução nacional, mais adaptada ao modo e gosto portugueses.

Ao mesmo tempo que se desenvolvia a urbanização da cidade, o Município colhia os ensinamentos necessários, quanto à orientação a seguir, para nela integrar a solução do problema da habitação.

Assim, desde a execução dos bairros de casas económicas, iniciados pelo Estado em 1935, e dos bairros de casas desmontáveis, iniciados em 1938, para acudir aos desalojados pelos trabalhos de saneamento dos bairros insalubres (por exemplo, o célebre «bairro das minhocas»), até à venda de lotes destinados a edificações, com os projectos elaborados pelo Município, foi possível, aos Serviços da Câmara Municipal de Lisboa, adquirirem aquela experiência de estudo e de execução de obras, precursora de empreendimentos de maior vulto.

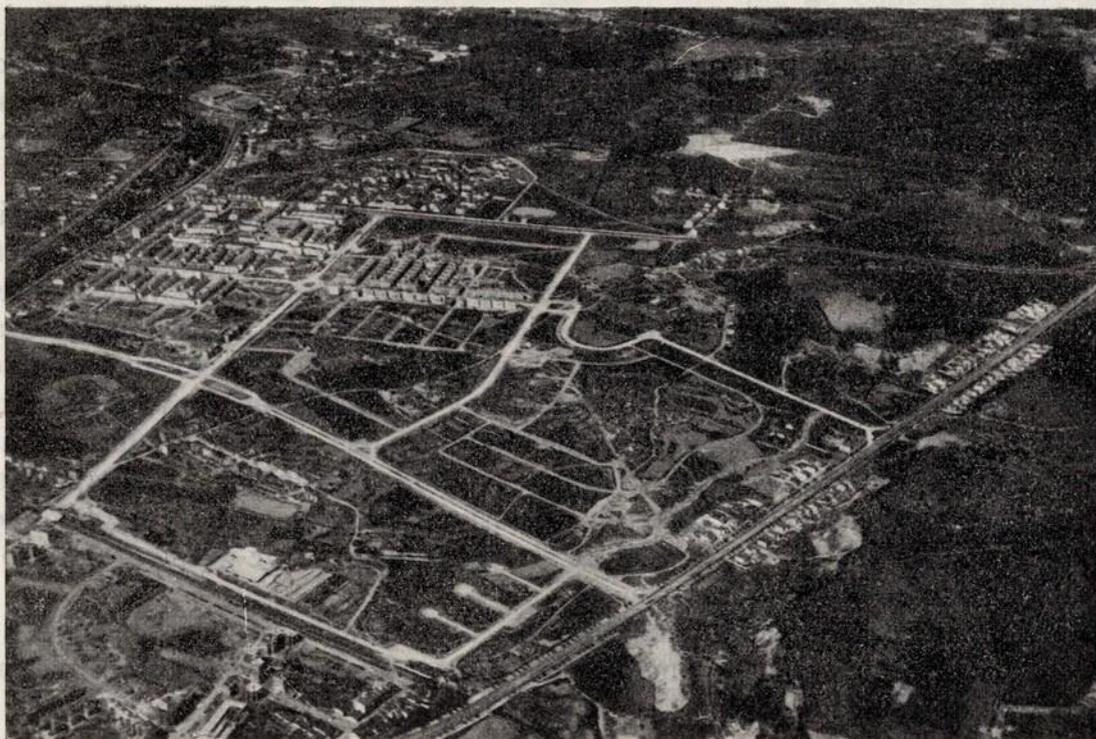


Fig. 1 — Sítio de Alvalade — A zona com os arruamentos principais construídos e casas de renda económica e de renda limitada em execução.

No primeiro plano a Avenida do Aeroporto.

A Lei n.º 2007, de 7 de Setembro de 1945, criadora das casas de renda económica, foi o primeiro instrumento legal que deu ao Município de Lisboa a possibilidade de completar a sua obra de urbanização por uma política de habitação. Estas casas abrangem as

habitações construídas por instituições de previdência, sociedades cooperativas ou anónimas, entidades patronais ou outras idóneas de direito privado e com limites de renda fixados por lei. Gozam de isenções de sisa na primeira transmissão e de contribuição predial durante 15 anos.

Mais tarde, a intervenção municipal, no problema da habitação, foi generalizada e consolidada, com a promulgação do Decreto-Lei n.º 36 212 de Abril de 1947 que estabeleceu as casas de renda limitada. São habitações construídas por particulares, com limite superior de renda, fixado antes do início da construção, e constituindo «onus» a inscrever no registo predial. São isentas de sisa na primeira transmissão e de contribuição predial durante 12 anos.

O Município, uma vez de posse de uma orientação definida, quanto à resolução do problema de urbanização, e dos instrumentos legais para acudir à crise de habitação, estava apto a dar início à primeira experiência de urbanização integral, subordinada aos conceitos actuais de urbanismo e baseada num estudo aprofundado de planificação da obra a executar. Foi escolhido, para o efeito, o sítio de Alvalade, zona com a área de 230 hectares, limitada a Sul pela linha férrea de cintura, a Norte pela antiga Avenida Alferes Malheiro, hoje Avenida do Brasil, a Nascente pela Avenida do Aeroporto e a Poente pelo Campo Grande. É, ainda, atravessada pela Avenida dos Estados Unidos da América.

O sítio de Alvalade estava, portanto, perfeitamente enquadrado no plano director de urbanização de Lisboa e achava-se bem servido por duas grandes radiais e duas circulares importantes, que lhe permitiam ser facilmente acessível do centro e restantes pontos da cidade.

Para efeitos de urbanização, a zona de Alvalade foi considerada dividida, em oito células, por arruamentos principais, que dão a cada célula a independência de uma unidade de urbanização devidamente resguardada. Cada uma destas unidades, tem, por fulcro do seu arranjo, a existência, num ponto central, de uma escola primária de modo que a distância máxima, desta às habitações, não exceda 500 ml. Foi previsto que as edificações de cada célula fossem dotadas de amplos logradouros, servindo para fins recreativos e circulação interior, evitando arruamentos de maior trânsito.

Previram-se, também as construções indispensáveis de interesse geral, situadas num centro cívico, além da localização adequada de mercados, escolas secundárias, campos de jogos, etc., para uso dos 45 000 habitantes que Alvalade poderá comportar.

A utilização da área total foi, assim, dividida:

Área total dos espaços livres públicos (apenas os abrangidos na área urbanizada)	33 ha
Áreas destinadas a edifícios de interesse público	25 ha
Áreas destinadas a instalação de indústria ligeira local e artesanato	6 ha
Áreas ocupadas pelos arruamentos	37 ha
Áreas destinadas às habitações (incluindo edificações já existentes e mantidas no plano)	129 ha
Total	230 ha

Não nos deteremos agora, mais pormenorizadamente, na justificação e descrição do plano de urbanização de Alvalade — assunto que já foi tratado em publicações municipais ⁽¹⁾ — para nos ocuparmos do problema da construção das edificações destinadas a habitações.

(1) A urbanização do Sítio de Alvalade — Câmara Municipal de Lisboa — Setembro de 1948.

Procurou-se estabelecer, no Sítio de Alvalade, o tipo de casa de renda tão moderada quanto possível e capaz de satisfazer as necessidades das diversas categorias de rendimentos da população. Não se estabeleceu a segregação de casas de tipo determinado, nem se deixaram de prever, nas faixas marginantes dos arruamentos principais, construções de maior volume e isentas de sujeições de renda. Assim se procurou o justo equilíbrio, social e estético, de todas as condições desejáveis num aglomerado urbano, de tão grande importância como o de Alvalade.

Era indispensável, para assegurar a devida orientação no campo das realidades, de todo o plano estudado, que, à própria Câmara, coubesse a iniciativa da construção das primeiras células, para assim se sentir, o seu esforço impulsionador e orientador.

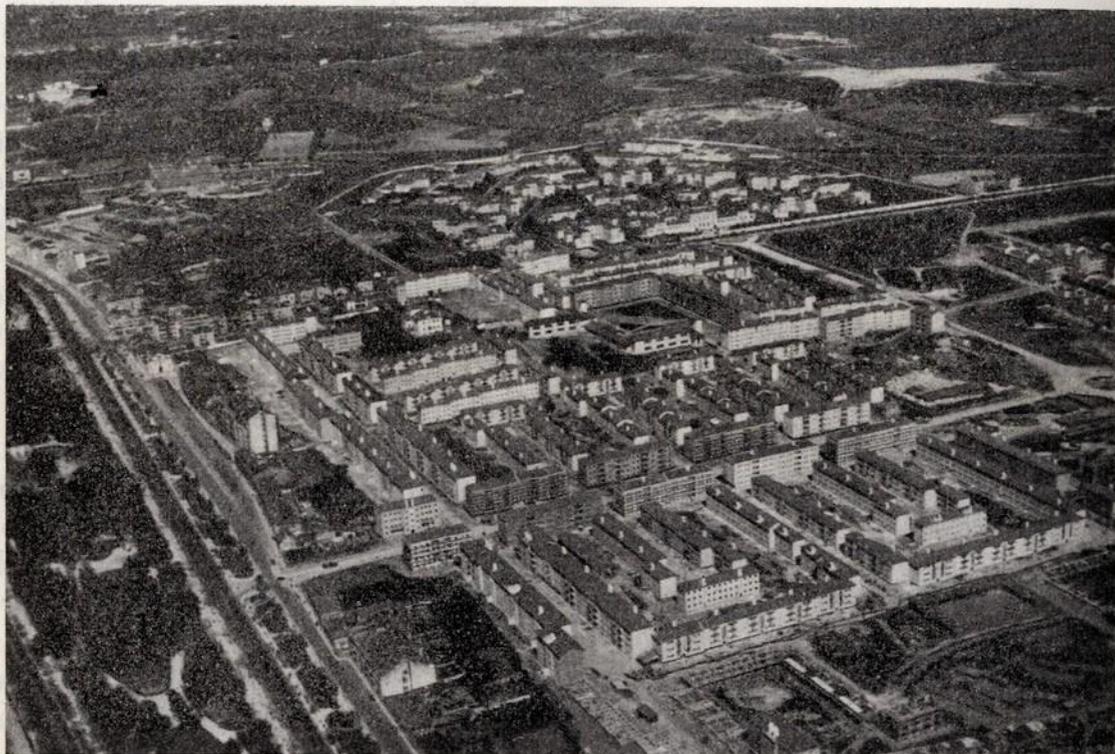


Fig. 2 — Casas de renda económica — Célula 1 e 2 separadas pela Avenida da Igreja. Notar o edifício escolar ao centro da célula 1. À esquerda o Campo Grande.

O oportuno Decreto-Lei n.º 35 611 de 25 de Abril de 1946, que permitiu o investimento dos capitais das instituições de previdência na construção das casas de renda económica, de colaboração com as Câmaras Municipais, facilitou, inteiramente, a tarefa do Município de Lisboa.

Com efeito, ao abrigo deste Decreto-Lei, devia iniciar-se a urbanização do Sítio de Alvalade, com uma massa de edificações no valor de cerca de 180 000 contos, além dos encargos inerentes da execução dos arruamentos e instalação dos serviços públicos em toda a zona.

Mais tarde, quando se promulgou o Decreto-Lei das casas de renda limitada, foi, então, possível interessar a indústria particular da construção civil na execução de habitações de renda moderada. Ampliou-se, assim, com pleno êxito, a obra inicial das casas de renda económica, cuja execução não é de alcance tão generalizado como aquelas.

Pela primeira vez, um problema de tão grande amplitude, seria abordado, completamente de novo, desde os seus primórdios até à entrega de ruas abertas ao trânsito e de casas prontas a habitar.

Os Serviços Municipais de Lisboa tiveram ensejo de pôr à prova as suas capacidades de estudo, de organização e de execução, num valioso trabalho de «equipe», para o que não foram de somenos importância o apoio e a confiança do Presidente da Câmara e da Vereação, num alto grau de compreensão das responsabilidades assumidas, ao decidirem a urbanização do Sítio de Alvalade.

No que se referia a habitações de renda económica o plano estabelecido incluía a execução imediata de 302 prédios, ocupando as duas células — 1 e 2 — confinantes com o Campo Grande, a Avenida do Brasil e a Avenida de Roma.

Estudaram-se 3 séries de casas de características diferentes e, por sua vez, dentro de cada uma das séries, estabeleceram-se 3 tipos de casas, diferenciados somente no número de quartos de cama, para assim se atenderem, em pé de igualdade, as necessidades das grandes e das pequenas famílias.

Foi prevista a execução das habitações em prédios com três pisos, para as da série I, e com quatro pisos, para as das séries II e III. Este tipo de edificações representa o limite de edificações plurifamiliares para cujo acesso se prescinde da utilização de elevador.

As construções deveriam ter, além disso, um carácter restrito de economia, para, assim, assegurarem rendas, o mais possível, moderadas, sem, contudo se sacrificarem aqueles «standards» de habitabilidade, que são, hoje, tidos como os mínimos a atender nas edificações urbanas de carácter permanente. Estas premissas e, ainda, o critério da melhor utilização da habitação na vida doméstica, estabeleceram as bases necessárias para a elaboração dos projectos dos nove tipos de casas, de acordo com o programa fixado para cada tipo (1).

O número de divisões de cada tipo de habitação é o que se apresenta no quadro junto. Não estão incluídos os vestíbulos e acessos.

Séries	Série I			Série II			Série III		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Tipos									
Quartos de cama.	1	2	3	2	3	4	2	3	4
Casa de banho	1	1	1	1	1	1	1	1	1
WC	—	—	—	—	—	—	1	1	1
Sala de estar e de refeições.	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Escritório	—	—	—	—	1	1	1	1	1
Cosinha	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Dispensa	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Quarto de criada	—	—	—	—	—	—	1	1	1
WC da criada.	—	—	—	—	—	—	1	1	1
<i>Totais</i>	5	6	7	6	8	9	10	11	12

As áreas dos quartos de cama variam entre 9 e 15 mq., para o casal, e entre 8 e 11 mq., para os restantes. As áreas das salas de estar e de refeições variam entre 11,40 e 24,20 mq. As áreas das cozinhas variam entre 5,00 e 9,30 mq.

A execução, a curto prazo, de 2 066 habitações, envolvia um programa de construção muito desenvolvido que aconselhava a revisão dos processos então adoptados.

No campo da construção civil era indispensável regressar-se à normalidade de produção e a preços estáveis, correspondentes ao seu significado verdadeiro.

(1) Ver: Grandes problemas de Lisboa — «Revista Municipal» n.º 26 — 1946.

Para este efeito, deveria tentar-se o emprego de materiais mais económicos e de novos métodos de trabalho, desfazendo rotinas e fazendo pesar não só o volume de obras previsto, mas também a continuidade do plano estabelecido (1).

Destrinçaram-se da construção aqueles elementos, que, pelas suas oscilações de preço ou de qualidade de fabrico, podessem influir mais directamente nos custos e na execução das obras.

Reconhecidas as vantagens do emprego de alvenarias de blocos de betão, em substituição das de pedra ou de tijolo, o Município adquiriu uma instalação para o fabrico daqueles blocos, garantindo, assim, condições técnicas e económicas de estabilização da produção.



Fig. 3 — Casas de renda económica — Execução de alvenarias de blocos de betão.

Tentou-se, também, melhorar as qualidades das madeiras e do fabrico de caixilhari-
rias de tipo económico. Para isso, estabeleceu-se uma empreitada independente para o seu fornecimento, procurando circunscrever o problema na sua origem para se poder actuar no bom sentido com e mais facilidade.

Estabeleceram-se, igualmente, empreitadas para o fornecimento de tubagens de grés, de ladrilhos de cimento e de loiças sanitárias.

Por outro lado, integrou-se na construção a obrigatoriedade de fabrico de elementos normalizados de betão, com acabamento de pedra artificial, para degraus de escadas e guarnecimentos de vãos exteriores.

A normalização dos tipos de execução de todas as tubagens destinadas às redes de esgotos, de águas e de electricidade evidenciou, como era óbvio, vantagens nítidas no decorrer da obra.

O estudo económico, feito na época — 1945 —, justificou como solução mais favorável, a adopção dos pavimentos de madeira em lugar dos pavimentos de betão armado ou similares.

As coberturas foram previstas de telha com estruturas e esteiras de madeira.

(1) O problema da habitação de Lisboa — «Técnica» — Dezembro de 1950.

No decorrer da obra fizeram-se ensaios variados de diversos materiais e de processos de execução.

Destacaremos o estudo dos betões sem finos e que já foi feita referências especial ⁽¹⁾, e o estudo dos tipos mais adequados de argamassas de fraca dosagem de cimento para revestimento interiores e exteriores e para execução das alvenarias, em especial as de blocos de betão. Como se sabe, labora-se num vício corrente, de exigência de fortes dosagens de cimento, muito prejudiciais à eficiência da argamassa pelo seu alto grau de retracção, o que, por sua vez, multiplica as fendilhações.

O aparecimento de manchas nos estuques, deu origem a um trabalho de investigação, muito aprofundado, feito pelo Laboratório de Engenharia Civil, tendo-se concluído que todos os gessos têm tendências a apresentar manchas amarelas, por efeito da acção da emanação de elementos orgânicos, muito principalmente dos gases resultantes da combustão dos carvões e petróleos, tendência esta, ainda agravada quando o seu teor de humidade não é suficientemente baixo.

Procurou-se, também, na sucessão das empreitadas, melhorar as ferragens adoptadas, criando, para o efeito, novos tipos, mais económicos e funcionais.

Os objectivos pretendidos ao lançar-se o plano de construções de casas de renda económica, foram alcançados. A sua execução contribuiu para a solução, de momento, do problema instantâneo de habitação e ainda para um regresso das rendas, em geral, ao seu justo valor.

Quanto à melhoria desejada, dos materiais e processos de construção, com a consequente economia de custo das edificações, alguma coisa se conseguiu e as dúvidas, no que respeita à orientação a seguir, parece terem ficado esclarecidas. O custo médio da construção baixou sensivelmente, sem prejuízo das condições técnicas de execução.

Com efeito, pela primeira vez, foi possível uma produção tão grande de caixilharias de madeira de pinho de boa qualidade e uniforme. Uma maior normalização de dimensões de janelas e de secções das caixilharias, a par de tratamentos mais adequados, da madeira, concorrerão, certamente, para uma melhoria considerável das características técnicas e de custos de todos os tipos de caixilharias.

As tubagens de grés e as loiças sanitárias satisfizeram aqueles requisitos de fabrico e de qualidade indispensáveis para uma utilização dos produtos cerâmicos em boas condições técnicas, mas de que infelizmente a nossa indústria ainda, na generalidade, anda afastada. O mesmo se pode afirmar com referência aos ladrilhos hidráulicos. Obteve-se, contudo, nestes materiais uma sensível melhoria em relação aos materiais correntes.

Quanto aos blocos de betão, pode-se afirmar que se conseguiu atingir uma regularidade de fabrico e de produção inteiramente satisfatórios. Os blocos, de fabricação em série, obedecem, em boas condições, aos «standards» ingleses ou americanos.

Os elementos prè-fabricados foram utilizados com pleno êxito, muito havendo a esperar da expansão de todas as condições necessárias para o seu emprego. É, portanto, possível, com economia, substituir as cantarias naturais e os guarnecimentos de madeira das janelas.

No capítulo dos processos de construção não se avançou quanto seria de desejar, tendo em conta as possibilidades oferecidas pelo grande volume de obras e da sua execução em série. Esbarrou-se, ainda, com as rotinas enraizadas e que não são fáceis de irradiar da concepção actual da organização de um estaleiro. E é possível que assim tenha de ser.

Os fluxos e refluxos, que se tem verificado na construção civil, muito contribuíram para o deficiente equipamento da indústria e outras afins. Não tem havido uma continuidade de trabalhos, que seria de desejar, para garantir a amortização normal daqueles

(1) Betões sem finos — «Técnica» — Abril de 1949.

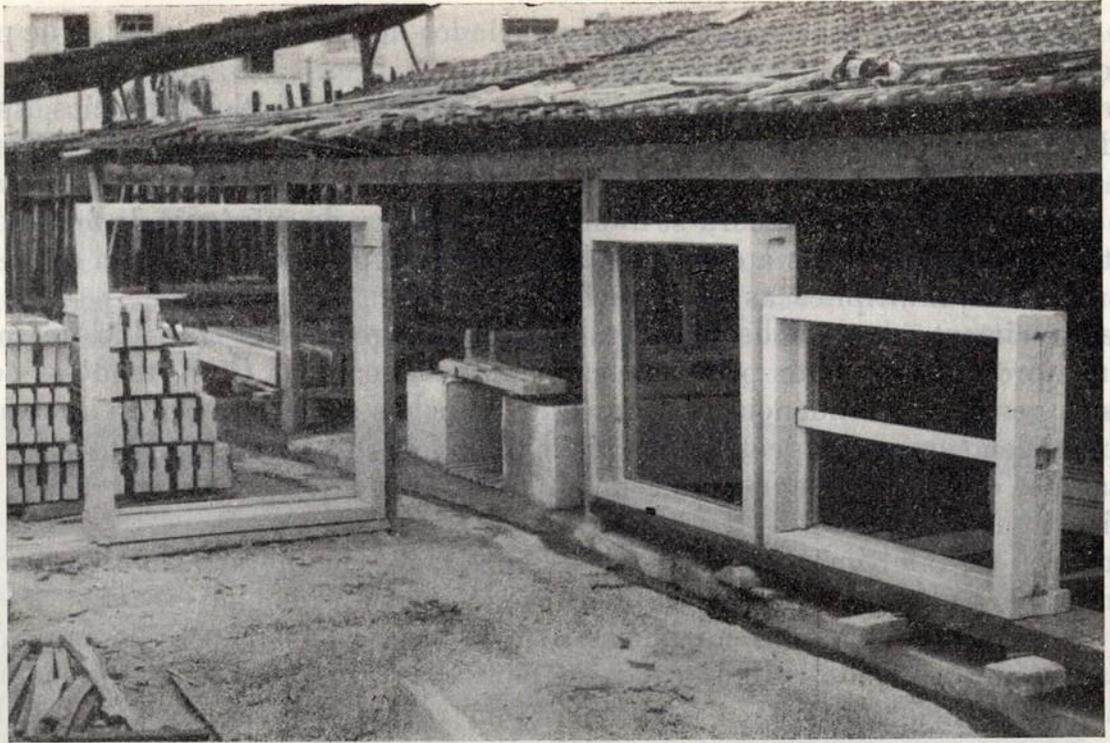


Fig. 4 — Casas de renda económica — Guarnecimentos de vãos de janelas, de betão, prèfabricados.



Fig. 5 — Casas de renda económica — Degraus de betão, prèfabricados.

equipamentos. O industrial, empreendedor e consciente, não se arrisca, por isso, a um apetrechamento excessivo, exigindo maiores investimentos, e prefere, por consequência, basear-se em recursos de ocasião para a resolução dos problemas, quando eles se apresentam. Sofre com isso, evidentemente, o custo das obras.

A concorrência desleal e desprovida de apoio técnico, contribui, com a sua quota parte, para o estado permanente de desconfiança, com o consequente prejuízo das melhores concepções de trabalho dos elementos organizados.

O critério da adjudicação das obras pelo preço mais baixo, sem se atender à base estimada, custa em geral, mais na futura conservação da obra, do que aquilo que se poupa ilusoriamente na construção. Quantas vezes esta não chega ao fim, com os inerentes prejuízos de obras atrasadas e mal conduzidas.

Parece que seria mais acertado o critério da adjudicação àquele que mais se aproximasse da base ou, então, da média das propostas feitas, e consideradas dentro de certos limites. A proposta, assim escolhida, tem maior probabilidade de corresponder às condições reais da obra e de ser baseada num estudo mais completo.

Pelos maiores riscos que apresenta ao concorrente adventício ou inexperiente, é sempre uma defesa, quando possível, adjudicarem-se grandes volumes de obra, enquanto não se encararem francamente novos critérios de escolha dos empreiteiros, que, certamente, concorrerão para uma melhor estabilização das condições e métodos de trabalho.

A execução das casas de renda económica de Alvalade, foi escalonada, por isso, em quatro grandes grupos de prédios, de volume de obra sensivelmente igual.

Antes do início das construções, executou-se, primeiramente, um grupo experimental, de três prédios, para ensaio de soluções arquitectónicas e técnicas, adoptadas nos projectos elaborados. Este ensaio e a execução sucessiva dos grupos, permitiram que se fizesse, oportunamente, algumas correcções vantajosas dos projectos inicialmente estudados.

O plano de distribuição dos tipos de habitações nos diferentes grupos foi o seguinte :

Grupos	Tipos de habitações									Sommas
	Série I			Série II			Série III			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
Experimental	-	-	1	-	-	1	-	1	-	3
Primeiro	1	17	39	5	13	2	2	1	1	81
Segundo	1	26	8	16	16	3	-	2	2	74
Terceiro	4	14	30	-	3	5	2	14	2	74
Quarto	4	13	17	4	7	1	11	7	5	70
<i>Totais de prédios</i>	10	70	95	25	39	12	15	25	11	302
<i>Totais de habitações</i>	60	420	570	200	312	96	120	200	88	2 066

Nos três primeiros grupos empregaram-se alvenarias de pedra e de tijolo, ao modo tradicional da construção civil, embora já se tivessem adoptado na sua construção os elementos prèfabricados.

O quarto grupo já foi executado com alvenarias de blocos de betão. Estes foram fabricados na instalação municipal e do seu emprego resultou uma economia apreciável. Lamenta-se que as circunstâncias não tivessem permitido, desde o início, o emprego de blocos de betão.

Os três primeiros grupos foram adjudicados por cerca de 39 000 contos e o último por cerca de 36 000 contos. (1) Há a acrescentar a estes números os custos dos materiais fornecidos e de outros trabalhos complementares além do custo do terreno.

Damos, a seguir, algumas indicações sobre o custo das habitações, incluídos todos os encargos inerentes à sua conclusão. O preço, por metro quadrado de construção, foi estabelecido a partir das áreas cobertas dos pisos, acrescidas, para cada prédio, de mais meio piso, equivalente ao custo global da cobertura e das fundações. A superfície coberta inclui o espaço ocupado pelas escadas.

Séries Tipos de habitação	Série I			Série II			Série III		
	6 hab. por prédio			8 hab. por prédio			8 hab. por prédio		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Superfície coberta — m. q. . . .	96,7	119,8	154,1	168,3	208,8	219,3	238,6	246,4	293,0
Custo do prédio ~ contos	343	399	451	632	761	810	869	858	986
Custo de uma habitação ~ contos	57	67	75	79	95	101	109	108	123
Custo da construção por m.q. ~ esc.	1000	960	835	840	820	825	810	770	750

A construção resultou económica, sem contudo se terem sacrificado os acabamentos, feitos com sobriedade, ou a qualidade da obra em si.

A experiência de construção das casas de renda económica está feita. Ficou demonstrado que é possível baixar o custo das construções, desde que se estudem as condições técnicas de execução. O problema, em Alvalade, ficou apenas no esboço das possibilidades da sua resolução.

O tipo de obra, para edificações desta natureza, até quatro pisos, parece dever basear-se, economicamente, no emprego de alvenarias de blocos de betão, ou destas, nas paredes exteriores e frontais, e de tijolo nas divisórias. Deverá empregar-se, ainda, o maior número possível de elementos normalizados e pré-fabricados.

Tem interesse apontar que os técnicos americanos, encarregados da construção de novas habitações na Alemanha, chegaram à mesma conclusão (2).

Como, porém, o custo das construções ainda é elevado, em face do grande número de habitações que é indispensável construir-se, abre-se um largo campo para o estudo e a investigação de soluções construtivas, ainda mais económicas. Dizemos, isto porque o flagelo do subarrendamento de partes de casa já se instalou em Alvalade, iludindo toda a regulamentação das casas de renda económica. E só se poderá suprimir, à custa de casas de renda bastante baixa e de subsídios não reembolsáveis (3).

O ensaio de logradouros comuns, para recreio dos moradores das habitações económicas, trouxe à luz das realidades o que já havia sido previsto. É indispensável que exista uma entidade que se ocupe, por incumbência de todos, do arranjo, conservação e manutenção dos referidos logradouros. Sem isso, a sua utilização torna-se precária e, até, contrária aos objectivos visados. E, então, em lugar de uma solução inteiramente satisfatória, aparecem os quintais trazeiros, murados, desprovidos de uso e, quase sempre, de aspecto e sanidade indesejáveis.

(1) A construção das casas de renda económica, iniciada em 1946, terminou em 1950.

(2) «Engineering News Record» — 20-7-1950.

(3) O problema da habitação de Lisboa — «Técnica» — Dezembro de 1950.

Por outro lado, tendo em conta a natureza dos moradores, a experiência ensina que a conservação das habitações de renda económica tem de ser imediata, pois a mínima deterioração corre, sempre, o risco de se transformar, rapidamente, em trabalho oneroso, se não se lhe acode a curto prazo. Também, para uma conservação vigilante, resulta, certamente, mais económica, a existência de uma entidade encarregada de a executar.

Ora, continuando premente a necessidade de se construirem habitações de renda bastante moderada, parece que haveria toda a vantagem em que elas fossem construídas, administradas e conservadas por uma única entidade. Assim se estabeleceriam princípios e a continuidade indispensável, e se evitariam dispersões de esforços, muito embora a propriedade ou os fundos necessários pertencessem a muitos.

À semelhança do que é corrente em muitas das grandes cidades europeias, o serviço da habitação de renda moderada deveria ser municipalizado, embora nele colaborassem todas as entidades largamente interessadas no problema da habitação.



Fig. 6 — Casas de renda económica — Células 1 2. Arruamentos secundários e espaços livres para logradouros comuns.

A experiência de urbanização do Sítio de Alvalade está em vias de conclusão. Contribuiu muito, para este efeito, a construção, nas formas tradicionais e em larga escala, das casas de renda limitada, cujas rendas não satisfazem, ainda, a maior parte da população.

Podem-se apontar algumas deficiências de pormenor a Alvalade, tais como :

- o ligeiro excesso de densidade populacional — 200 habitantes por hectare — e a estreiteza das distâncias entre fachadas nos arruamentos secundários, comparados com outros critérios de experiências análogas,
- os dispositivos das faixas de rodagem nem sempre corresponderem aos melhores preceitos de trânsito;

- a grande distância de muitas habitações aos centros comerciais e a falta de lojas, de artigos de primeira necessidade, mais próximas de cada célula,
- as habitações não corresponderem, verdadeiramente, às possibilidades médias da população,
- e, por último, a inconveniência de logradouros individualizados e murados, pouco aproveitando, principalmente, as populações infantil e adolescente de recintos apropriados para o seu recreio.

Nenhuma obra está isenta de críticas, muito mais quando se ensaiam novos princípios e se renovam orientações, como é o caso.

Alvalade pode, no entanto, considerar-se uma experiência coroada de êxito, a par de qualquer das soluções ensaiadas noutros países. Além disso, teve a virtude de demonstrar, claramente, as grandes vantagens de uma urbanização, estudada, planeada e executada, ordenadamente, pelo Município para uso e proveito dos seus munícipes.



Fig. 7 — Alvalade — Avenida da Igreja, com casas de renda limitada no primeiro plano e de renda económica no segundo plano.

Ao fundo, o Campo Grande.