

PLANO DE SALUBRIZAÇÃO
DAS
"ILHAS" DO PORTO



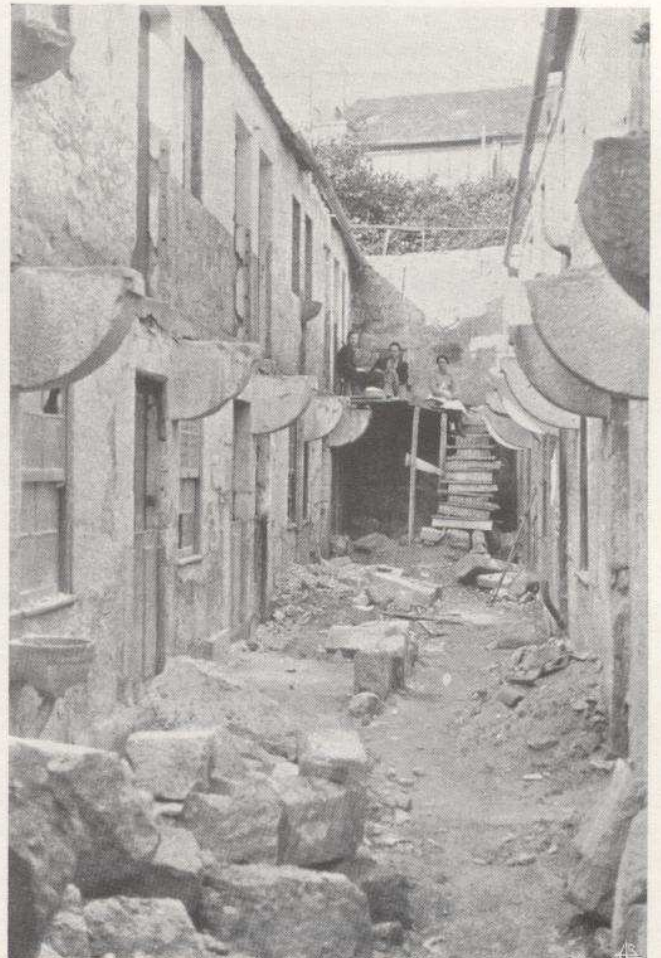
ILHA DO PORTO



ILHA DO PORTO



ILHA DO PORTO



ILHA DO PORTO

« Le taudis est un crime contre la Nation »

(Marc Blancpain)

Vem de longe o problema angustiante das « ilhas » do Porto, problema que tem merecido a atenção do Município, do Estado, da Imprensa, das Autoridades Sanitárias, de Organismos Sociais, Culturais e Morais, há mais de um século.

Não vale a pena historiar a sua evolução, referir as pessoas e entidades que, através dos tempos, melhor se aperceberam dos seus malefícios e por isso mais pugnaram pela sua resolução, apreciar as iniciativas, decisões ou realizações que se levaram a efeito, umas e outras animadas sempre de largo espírito altruista e de solidariedade social.

O problema subsiste em enormes proporções e, hoje como ontem e certamente como amanhã, há-de constituir um dever cívico e humanitário continuar a dedicar-se-lhe todo o empenho e cuidado.

A Câmara Municipal, no seguimento de tantos esforços anteriores, que, se podem ter pecado, talvez fosse sobretudo pela sua intermitência, pretende continuar esta obra de tanto fôlego, e de tanto interesse sanitário, físico, social e moral, de proporcionar habitação condigna a um quarto da população da sua cidade.

Excedendo tal tarefa as possibilidades próprias, ela apela para o Governo, solicitando o seu mais amplo e decidido apoio para levar a efeito um plano de construções a realizar em dez anos, plano que, sem ter a pretensão de resolver integralmente e de vez o problema em causa, até porque tal problema nunca deverá ter uma solução definitiva dada a permanente e progressiva evolução das necessidades mínimas a preencher no « habitat » humano, poderá sem dúvida modificar radicalmente a situação actual, cuja gravidade é constantemente posta em foco, mesmo por aqueles que apenas de forma breve e só pela rama abordam o assunto.

Sem portanto estar, como já tantas vezes se tem feito, a descrever novamente o quadro sombrio que a « ilha » do Porto apresenta, pintando-o com as cores mais ou menos carregadas que a cada um a sua sensibilidade

empreste, passa-se imediatamente a delinear o referido plano cujas bases principais se enunciam a seguir:

- A — **Extensão do Plano** (número de habitações a construir).
- B — **Realização Urbanística.**
- C — **Realização Administrativa.**
- D — **Realização Técnica.**
- E — **Economia do Plano e seu Financiamento.**
- F — **Resumo e Considerações Finais.**

A — **Extensão do Plano** (número de habitações a construir)

Como nas breves palavras de introdução se disse, desde há muito que o problema das «ilhas» da Cidade tem merecido à Câmara a mais desvelada atenção, traduzida em múltiplos inquéritos, em aspirações muitas vezes só idealistas, em algumas iniciativas de comprovada utilidade, numa série já importante de realizações de mérito incontestável.

Por inquérito directo efectuado na época, indicam-se no quadro a seguir as «ilhas» inventariadas em 1940, nas diferentes freguesias da Cidade.

FREGUESIAS	ILHAS	CASAS
Bonfim	350	3.939
Campanhã	108	1.162
Cedofeita	236	2.588
Foz	14	112
Lordelo	28	325
Massarelos	32	703
Miragaia	17	236
Nevogilde	1	11
Paranhos	132	1.228
Ramalde	35	299
S. Nicolau	3	36
Santo Ildefonso	148	1.900
Sé	45	1.029
Vitória	4	26
Totais	1.153	13.594

Não se vê necessidade ou conveniência de refazer tal inquérito porque, se a situação actual pode ainda, com aproximação bastante, ser representada por aqueles números, é notório que ela não piorou de então para cá.

Com efeito, embora a população da Cidade tenha aumentado bastante no intervalo 1940-1955, verificou-se justamente neste período, uma actividade de construção apreciável, quer da parte do Estado, quer da parte do Município ou outras entidades (mais de 1.800 novas habitações foram construídas).

A esta acção há que acrescentar duas outras de certa importância também: a campanha de salubridade de «ilhas» levada a efeito nos anos de 1940 a 1943, interessante iniciativa que permitiu melhorar de forma sensível as condições de habitabilidade de 104 delas, e o desenvolvimento de importantes trabalhos de urbanização em várias zonas da cidade e especialmente na sua área central, que conduziram e estão conduzindo à demolição de número apreciável de «ilhas» ou habitações insalubres.

O que fica dito justifica que se tome como elemento fundamental para a definição do plano a existência de 1.000 «ilhas» com 12.000 casas.

Em boa verdade, deveriam estas 12.000 casas ser demolidas e substituídas por novas construções obedecendo aos requisitos mínimos actuais em matéria de urbanismo e habitabilidade, mas um programa desta envergadura excede largamente as possibilidades reais da sua execução prática, mesmo no período considerado de dez anos, pelo vulto das suas dificuldades técnicas, urbanísticas, administrativas, e sobretudo financeiras, pelo que, sem deixar de ter em mira o objectivo primário de sanear a habitação de 50 a 60 mil almas, há que reduzir o seu alcance.

Vamos ver como e em que proporções.

Para tornar aceitável física, social e moralmente o «habitat» desta população, não é obrigatório em todos os casos demolir todas as actuais habitações defeituosas.

Quantas vezes a falta de condições mínimas da casa de «ilha» não resulta da sua superlotação ou da falta de pequenas obras?

Descongestionada a casa e realizadas as obras, poderá tornar-se sofrível a habitação que o não era.

Com efeito, na iniciativa já referida de salubridade de «ilhas» que conduziu à beneficiação de 104 delas, foi adoptado o critério de demolir em cada agrupamento as casas 3.ª, 6.ª, 9.ª... permitindo assim constituir grupos separados de duas casas que passavam cada uma a ter duas fachadas livres, e aos quais eram impostas obras tendentes a melhorar as condições de ventilação, iluminação directa, a dotá-las com esgoto, saneamento privativo, água e electricidade.

As demolições efectuadas, que ainda atingiram a cifra apreciável de 360

casas, reduziam automaticamente, mas às vezes só teòricamente, a densidade excessiva de ocupação do solo.

Esta campanha de salubridade de «ilhas» mostrou-se ineficaz porque, querendo combater um mal, ia agravar o mesmo mal noutras áreas da cidade.

A razão do insucesso residia principalmente no facto de ter faltado à iniciativa o apoio indispensável do realojamento das pessoas a deslocar, uma vez que ela principiou sem que a Câmara tivesse criado a possibilidade de fornecer nova habitação àqueles que ficavam sem ela pelas demolições ordenadas.

Por este motivo, essa população foi obrigada a procurar novo alojamento noutros locais geralmente próximos dos que eram coagidos a abandonar, locais sem habitações devolutas e já fortemente comprimidos para a população que ali vivia, agravando-se em consequência as condições gerais já de si muito más de habitabilidade defeituosa e de promiscuidade social conducente ao rebaixamento moral da família e da sociedade.

Pelas consequências verificadas, a campanha foi suspensa pois criava situações por tal forma dolorosas que tornaram humanamente impossível o seu prosseguimento.

Não há dúvida, porém, que se tivesse sido resolvido o problema do realojamento, a campanha teria melhorado muito as condições de vida e de habitação da população das «ilhas».

A adoptar no plano que se apresenta apenas este critério de salubridade, poderia admitir-se que o número de casas a construir deveria ser:

$$\frac{12.000}{3} = 4.000 \text{ casas.}$$

Todavia, para as condições de hoje, o critério de salubridade adoptado naquela altura parece insuficiente por deixar ainda de eliminar mais algumas características más da habitação insalubre e defeituosa, o que impede de se alcançar com ele os mínimos de higienização hoje impostos.

Com efeito, em muitas casas de «ilhas» não falta só o saneamento, o arejamento, a iluminação directa, etc.; a área habitável e a respectiva cubagem ficam em muitos casos abaixo dos mínimos hoje admitidos e regulamentados.

Se tais mínimos forem de respeitar e devem sê-lo, seria necessário com frequência transformar cada grupo de duas casas contíguas numa casa única, e se a todas as casas de «ilhas» fosse de aplicar esta regra, então haveria teòricamente que construir

6.000 casas

para substituir outras tantas que a medida aplicada teria feito desaparecer.

Mas haverá casos em que os dois critérios apontados terão mesmo de sobrepor-se, e admitindo isso para o conjunto das 12.000 casas de «ilha» inventariadas, chegar-se-ia à conclusão de ser preciso construir

7.800 novas habitações.

Esta dificuldade de fixar à priori um número exacto de moradias a construir, agrava-se ainda pelos seguintes motivos:

É evidente que a aplicação lógica de consagrados princípios de urbanismo, necessidades de ordem social ou de defesa da população, obriguem à demolição integral dum grupo de «ilhas», sobretudo nas zonas centrais da cidade, onde a densidade populacional é muito elevada, ou onde a implantação geográfica é defeituosa sem remédio.

Ao contrário existirão outros casos, sobretudo nas zonas periféricas da cidade onde a densidade de ocupação do solo é mínima ou nas áreas altas bem expostas à acção do sol e do vento em que a execução de algumas obras, quase não acarretando demolições, possa tornar salubres habitações que hoje o não são.

Do que fica dito pode concluir-se haver certa impossibilidade prática de fixar desde início o número muito exacto de habitações a construir.

A falta desta determinação rigorosa não apresenta inconveniente de grande monta para o delineamento do plano, pois nele intervêm outros condicionamentos que obrigam certamente a ficar aquém e não além do que é preciso, evitando-se com a estimativa aproximada e sensata a execução de um minucioso e laborioso inquérito que teria o inconveniente grave de consumir um longo período de tempo, o que infalivelmente conduziria a atraso importante do início da sua execução, atraso que a premência do problema não comporta.

Na execução do plano, em matéria de demolições, cada caso deverá ser cuidadosamente examinado segundo regras e critérios bem definidos, a fim de limitar o seu número ao estritamente indispensável, respeitando-se na medida do possível os princípios correntes e assentes de urbanismo, de salubridade, de características mínimas de habitabilidade, de cada casa ou grupo de casas ou bairros ou quarteirões.

O conhecimento prático da situação actual e a realística apreciação do problema nos seus múltiplos aspectos levam a considerar como necessidade mínima a satisfazer a da construção de

6.000 habitações

valor médio dos dois extremos atrás apontados.

Embora este quantitativo não permita afirmar com absoluta e antecipada certeza que fica totalmente resolvido o problema das «ilhas», não podem restar dúvidas a ninguém de que a execução em dez anos dum plano desta envergadura pode basear as mais fundadas esperanças de ver terminar a época de miséria habitacional de que elas têm sido nesta cidade e há tanto tempo expoente máximo.

B — Realização Urbanística

A realização do programa enunciado reveste-se duma importância de que é difícil dar ideia precisa e antecipada de todos os seus aspectos.

Começa-se por dizer que a construção anual de 600 habitações, durante 10 anos é operação que exige uma preparação técnica, económica e administrativa a que o Município não está habituado por exceder em muito as marcas usuais da sua actividade.

Para confirmar estas palavras basta citar que não excedeu 50 habitações por ano a cadência média das realizações dos últimos anos e que, mesmo considerado o ano mais propício que será provavelmente o de 1955 com a construção de 200 moradias, ainda esse ritmo é apenas de 1/3 do previsto para a execução do plano.

A comparação que se faz não tem em conta o tempo preparatório, diga-se assim, que há-de decorrer entre a aprovação do plano e seu financiamento e o aparecimento das primeiras construções, o que na realidade conduzirá a um ritmo de 750 casas por ano, se se quizer cumprir o plano no período considerado.

Se se admitir como valor médio do agregado familiar 4 a 5 pessoas, a realização do projecto importará a deslocação de 25 a 30 mil almas, população das grandes cidades portuguesas, se excluirmos as duas ou três mais importantes.

O problema urbanístico de distribuir pelo território da cidade as novas construções, tendo em conta que hoje urbanismo é mais alguma coisa do que a mera consideração do seu aspecto técnico funcional, reveste-se de dificuldades particularmente delicadas pelos inúmeros condicionamentos que nele influem.

No cartograma n.º 1 indica-se a localização das «ilhas» inventariadas, assinalando com círculos e respectiva legenda os seus principais núcleos.

O simples exame visual indica claramente que esta chaga habitacional se situa principalmente na área central e mais antiga da cidade, onde a população se acumulou no decorrer do tempo, em consequência de muitos factores intervenientes como: proximidade do trabalho e dos centros de abastecimento, facilidades de serviços colectivos, possibilidades de rendas baixas, etc.

Há-de ser nestas zonas que mais se há-de fazer sentir a futura acção de demolir e onde será impossível reconstruir em condições urbanistas e higiénicas

regulamentares, de forma a realojar no mesmo local a população abrangida, dada a grande densidade populacional que hoje existe.

E todavia este critério de realojamento na própria zona tem a defendê-lo a necessidade de continuarem as pessoas a fazer a sua vida no meio habitual, circunstância primacial para muita gente, mas torna-se indispensável reduzir aos valores aceitáveis a ocupação do solo que hoje é flagrantemente excessiva.

No cartograma (2) está esquematicamente esboçada a distribuição pelo território da cidade das construções a levar a efeito, considerando-se a cidade dividida em duas áreas, a central e a periférica.

Um simples exame visual indica uma previsão de construção em maior escala na zona periférica onde hoje a densidade de ocupação do solo é geralmente diminuta.

Prevê-se igualmente a reconstrução na área central, sempre que as superfícies deixadas livres pelas demolições apresentem para tal possibilidades e se encontrem em boa situação geográfica como na zona da Maternidade Júlio Dinis, nas Carvalheiras, em Sto. Isidro, nas Antas, etc.

Os princípios que orientaram esta distribuição das novas construções foram múltiplos e enunciam-se a seguir alguns dos principais:

- 1) — Obediência estrita aos elementos directores do Plano Regulador de expansão da cidade recentemente aprovado e dos Planos Parciais de Urbanização em estudo adiantado ou em vias de aprovação;
- 2) — Utilização de espaços ainda livres em áreas onde os terrenos possam ainda adquirir-se a preços aceitáveis e situados próximo de zonas industriais ou residenciais servidas por fáceis vias de comunicação e dotadas de serviços colectivos de utilidade pública, a fim de procurar estabelecer sem grandes encargos os transportes, de proporcionar sem grandes deslocações oportunidades de trabalho, de embaratecer o difícil e caro apetrechamento do subsolo para o fornecimento dos necessários serviços públicos de utilização colectiva;
- 3) — Disseminação das construções de forma a não criar núcleos populacionais de grande extensão com igual classe ou categoria dos seus elementos, procurando-se, ao contrário, um doseamento aconselhado e útil de classes diferentes, para poder verificar-se a interajuda e troca de serviços entre os elementos diversos da sociedade.

A distribuição que o cartograma apresenta foi esboçada sobre a planta do Plano Regulador à escala de 1/5.000 e portanto não pode ser considerada como um plano de execução, dada a sua falta de rigor.

Só um estudo a escala maior e conhecimento directo de cada terreno permitirá verdadeiramente fixar e delimitar as áreas a construir.

Todavia, a previsão do cartograma coincide com as dos planos parciais de urbanização, não se excedendo nas áreas a edificar mais densamente, a densidade de construção nelas preconizada e admitida para empreendimentos essencialmente de natureza social como este.

Ainda recentemente, no Congresso de Urbanização de Edimburgo, foi admitida uma densidade de construção ligeiramente superior aos valores correntes, sempre que se trate de resolver problemas de índole meramente social.

Ainda de acordo com a experiência internacional e própria desta Câmara, reconhece-se que a economia da obra a realizar impõe que na sua concepção predomine a construção em grupo desenvolvido em altura, podendo os grupos ser implantados independentemente dos alinhamentos de ruas, de forma a tirar o melhor partido técnico e económico do terreno disponível.

Esta concepção de construção em altura é praticamente obrigatória nas áreas centrais da cidade a modificar, dada a carestia e exiguidade dos respectivos terrenos e mesmo nas zonas da periferia é, como se disse, defensável, pois verifica-se em toda a parte ser de tal vastidão económica o problema da habitação que obriga à procura e à adopção de soluções mais económicas.

Até a tradicional Inglaterra se vê forçada a abandonar pouco a pouco, nas suas mais recentes realizações, a construção da pequena moradia individual.

C — Realização Administrativa

1) — Aquisição de terrenos

É este um dos graves aspectos do plano, já pela sua importância financeira já pelas dificuldades peculiares de que ele se reveste nesta cidade.

O Porto é o centro duma região onde é máxima a densidade de população e por isso o terreno é pouco para tanta gente.

Desta realidade insofismável advêm para o projecto duas ordens de inconvenientes:

- a) — Valorização excessiva dos terrenos, mesmo dos mais desfavoravelmente situados, o que dificulta, para não dizer impede, de dar uma base de partida economicamente aceitável ao empreendimento social em vista;

Em cada caso concreto, se deverá examinar a operação tendo em conta as diferentes circunstâncias contraditórias que se apresentam, para lhes encontrar a solução mais conveniente que será sempre de compromisso.

A expropriação de terrenos terá de basear-se juridicamente na lei 2.030, cuja aplicação a experiência havida demonstra não ser também favorável ao objectivo em causa.

Com efeito, as suas disposições podem dificultar a posse rápida dos terrenos necessários à marcha acelerada da realização do plano.

Embora o § 2.º do artigo 36.º do Decreto 37.758 preveja a forma de, sem estar concluso o processo de expropriação, o Município poder entrar na posse dos terrenos em causa, o que é certo é que o expropriado pode criar a impossibilidade prática de aplicação do preceito, desde que, premeditadamente o árbitro respectivo indique para valor da expropriação uma importância fora dos limites razoavelmente aceitáveis.

Esta dificuldade, que é real, podia ser eliminada ou pelo menos atenuada, se às expropriações com esta finalidade social fosse aplicável a doutrina do § único do artigo 18.º da lei de 26/7/912 que determinava o depósito de mais 1/3 do valor provável da expropriação em curso, para se poder entrar na posse do terreno a utilizar.

Julga-se de grande alcance para a boa marcha do plano a possibilidade de assim proceder.

2) — Salubridade de «ilhas»

Administrativamente é este um dos aspectos mais delicados a ter em conta na execução do plano.

Com efeito, a diversidade dos casos a resolver é quase ilimitada, o que impede de estabelecer à priori regras rígidas de actuação.

Por outro lado, a acção a desenvolver interferirá com interesses criados, quer da parte dos inquilinos, quer da parte dos senhorios, pelo que há que esperar decidida resistência de uns e de outros à execução do plano, exigindo por isso daqueles que forem disso incumbidos, um espírito forte e uma convicção profunda da utilidade moral e social da obra projectada.

A salubridade das «ilhas» comportará geralmente as seguintes operações:

a) — Vistoria e inquérito, donde pode resultar a ordem de desocupação dos inquilinos e demolição parcial ou total.

Esta operação pode ter lugar com base nos termos do n.º 18.º do artigo 51.º do Código Administrativo;

b) — No caso de ser ordenada a demolição total duas hipóteses há a considerar:

Ou é possível reconstruir ou não.

No caso afirmativo, a reconstrução pode ser aceite pelo ou pelos antigos proprietários que nesse caso terão apenas que apresentar os respectivos projectos, obedecendo aos regulamentos em vigor, ou a reconstrução interessaria à Câmara que nessa altura teria de expropriar o respectivo terreno.

Essa operação poderia ser feita juridicamente, com base na alínea f) do § 9.º do artigo 16.º da Lei de 26 de Julho de 1912, que diz:

«Se o prédio estiver inabitável por falta de segurança, **salubridade** ou outras, avaliar-se-á **só o terreno** independentemente da base da matriz, ficando os materiais a pertencer ao expropriado».

Todavia, pode pôr-se em dúvida se este preceito é ainda de aplicar após a publicação da lei 2.030 de 22/6/948.

Esta manda avaliar todo e qualquer prédio a expropriar pelo seu valor real. Pode pensar-se que tudo vem a dar o mesmo, visto poder admitir-se que o valor de um prédio inabitável por insalubridade é nulo; assim se pagaria sempre só o terreno.

Na prática isto não se verifica, visto que haverá sempre árbitros ou peritos que sustentarão, independentemente de quaisquer outras considerações, que com a execução de certas obras o prédio se poderá tornar habitável, sem terem em vista a lógica, a economia e o aspecto social da operação relacionado com os interesses gerais da colectividade.

O que se expõe conduz à necessidade de se definir à priori que estas operações de expropriação serão baseadas nas disposições da lei de 1912, que supomos a lei actual não contraria.

No caso de não ser possível reconstruir, o terreno livre só pode ter geralmente uma utilidade comum, como espaço verde, parque de estacionamento, etc., e é lógico que também neste caso a Câmara o exproprie para indemnizar o respectivo proprietário;

c) — No caso de ser ordenada uma demolição parcial, isto quererá significar geralmente que a imposição de algumas obras às casas que não forem demolidas poderá tornar salubre e habitável o conjunto em causa.

A imposição destes trabalhos pode ser feita ou com base no artigo 1.º da Postura Municipal de 12/2/951, aprovada por portaria publicada

no Diário do Governo n.º 9, II Série, de 11 de Janeiro do mesmo ano, ou ainda com base no n.º 1.º do artigo 18.º da lei 2.030, que permite que a Câmara imponha a remodelação ou reconstrução sempre que uma casa se encontre em más condições higiénicas.

Julga-se que, para iniciar a execução do plano, há disposições jurídicas bastantes e só a prática poderá indicar a necessidade de as modificar ou criar novas outras que facilitem o alcance de tão importante objectivo social.

D—Realização Técnica

A realização técnica do plano reveste-se igualmente de dificuldades muito difíceis de vencer.

Trata-se de construir um grande número de habitações com obediência a dois condicionamentos antagónicos: construir com o máximo de economia, sem desprezar a qualidade técnica da construção, e a sua função de servir higiénica e socialmente bem o agregado familiar que a ocupa.

O mais amplo ou restritivo critério que se adopte, influirá consideravelmente na economia do empreendimento, sob estes dois aspectos: importância menor ou maior dos capitais a investir, fixação de rendas em função dos preços de custo.

Como se pode ver, não é fácil encontrar a solução que em todos os casos concilie estes aspectos divergentes do problema.

A solução preconizada para execução do plano admite essencialmente a construção em altura moderada, solução que parece ter tendência para ser geralmente adoptada em quase toda a parte.

A solução da casa individual, sendo socialmente talvez a melhor, é incontestavelmente a mais cara e, como já se disse, até na conservadora Inglaterra a pressão económica tem conduzido a abandonar a tradição.

A mesma solução não se afasta do tipo mais corrente da construção tradicional da cidade, e não terá alguns dos inconvenientes sociais que se lhe podem apontar, por precauções técnicas e urbanísticas de que cada realização será rodeada.

A justificar a solução em altura apontam-se principalmente as seguintes razões:

- 1) — Valor do solo que obriga a parcimónia na sua utilização e aquisição;
- 2) — Necessidade imperiosa de reduzir as despesas de urbanização e apetrechamento de serviços públicos colectivos;

- 3) — Economizar no custo da construção pela sobreposição de moradias, solução única recomendável para reconstruir nas zonas centrais as áreas que fiquem libertas pelas demolições, sempre que urbanisticamente e socialmente tal esteja aconselhado.

1) — Valor do solo

A importância deste primeiro condicionamento pode ser rapidamente avaliada por comparação com realizações já efectuadas pela Câmara ou utilizando algumas disposições regulamentares estrangeiras.

Nas realizações Camarárias de 1940 em diante verificam-se as seguintes densidades de construção, chamando a tal densidade o quociente do número de habitações por hectare de terreno que faz parte integrante do empreendimento:

Casas Unifamiliares.

Bairro de Rebordões	— 61 habitações por hectare
Bairro da Corujeira — 1.ª fase	— 67 habitações por hectare
Bairro da Corujeira — 2.ª fase	— 59 habitações por hectare
Bairro de Sobreiras — 1.ª fase	— 52 habitações por hectare

Construção em altura com 4 pisos.

Bairro de Sobreiras — 2.ª fase	— 100 habitações por hectare
--------------------------------	------------------------------

Estas mesmas densidades estão regulamentadas na Bélgica da seguinte forma:

Casas Unifamiliares	— 35 habitações por hectare
Construções com 3 andares	— 80 habitações por hectare
Construções com mais	— 80 a 120 habitações por hectare

Em França, um valor corrente adoptado para empreendimentos com 3 a 4 pavimentos é de

— 115 habitações por hectare.

Dos números que se apontam, pode concluir-se que nas realizações Unifamiliares efectuadas pela Câmara a densidade média obtida foi de 60 habitações por hectare.

Essa densidade subiu resolutamente para 100 com realizações em 4 pavimentos e este índice encontra-se harmoniosamente situado entre os dois estabelecidos em França e Bélgica, o que reforça o ponto de vista defendido nas últimas realizações e que se impõe por razões evidentes de economia e para se levar tão longe quanto possível esta obra de tão largo alcance social e nacional.

Pode portanto admitir-se que para construir 6.000 habitações será necessário adquirir:

Com realização da casa unifamiliar — 100 hectares
Com a construção em altura — 60 hectares.

A diferença de área mesmo ao preço mais reduzido do terreno da periferia representará uma economia da ordem de 12.000 contos contando com o custo de 30\$00 o m².

É claro que tal diferença se agrava com o preço alto dos terrenos na área central.

Com esta solução chega-se a densidades populacionais da ordem de 400 habitantes por hectare, número internacionalmente admitido para empreendimentos desta natureza.

2) — Redução das Despesas de Urbanização

Para se apreciar a importância desta despesa, citar-se-ão alguns números apurados em realizações da Câmara.

No Bairro de Rebordões, sem ter em conta a sua electrificação e realizado na época de 1940 a 1944, não tendo sido devidamente pavimentados os arruamentos, etc., as despesas de urbanização e equipamento de serviços colectivos foram de aproximadamente 5 contos por casa.

No Bairro da Corujeira, com terreno difícil, as despesas de urbanização e apetrechamento do subsolo atingiram, na sua primeira fase, a soma extraordinária de 14 contos por casa, custo que baixou pela realização de alguns complementos a valor da ordem de 10 a 11 contos.

Na primeira fase do Bairro de Sobreiras, inaugurado em 1953, a despesa de urbanização por casa construída elevou-se a mais de 7.000\$00.

Todas estas realizações são de moradias Unifamiliares.

Na 2.ª fase do Bairro de Sobreiras, com construção em altura, a despesa de urbanização efectuada não excederá 2.500 e 3.000\$00 por habitação, sem ter

em conta a quota parte que lhe caberia de algumas instalações gerais necessárias para ambas as fases e construídas na primeira.

Para ter em conta esse facto, admite-se que a urbanização e apetrechamento do subsolo na realização em altura custe 4.000\$00 por habitação.

Resultará assim uma economia por habitação da ordem de 3 contos, o que nas 6.000 consideradas se traduz pela importante verba de 18.000 contos.

3) — Economia no custo da construção

É bastante difícil comparar com algum rigor o custo de duas construções concebidas com critérios diversos e por isso as diferenças que se vão apontar não podem exclusivamente ser atribuídas à variação de critério de construir em lugar da casa unifamiliar, em grupo desenvolvido em altura.

Dentro destas premissas, apontam-se os seguintes números:

A construção da casa de tipo comparável nas 1.º e 2.º fases do Bairro de Sobreiras foi, respectivamente:

1.º Fase	Custo Total	Custo do m ²
Casa Unifamiliar		
Área — 47,7 m ²	35.700\$00	750\$00
2.º Fase		
Casa em Grupo desenvolvido em altura		
Área — 40,7 m ²	28.800\$00	720\$00

Pode concluir-se por uma economia da ordem de 5%, pois o aumento de superfície da casa menor e mais barata não encarece proporcionalmente o seu preço.

Poderá portanto estimar-se em 9.000 contos a economia resultante para a realização das 6.000 casas em grupos desenvolvidos em altura.

A soma das três ordens de economias poderá atingir na execução do plano aproximadamente 40.000 contos, verba notável que não se justifica desprezar.

Parece ter-se fundamentado amplamente o critério adoptado, critério que se apoia ainda, como se disse, nas mais recentes realizações estrangeiras, como a área de Pimlico em Londres, os novos Bairros de Bordeus, a realização mista em Petit Clamard nos arredores de Paris, a «Cité d'Urgence» de Troyes, as últimas realizações da reconstrução de Roterdão, etc.

Não se quer dizer que se ponha totalmente de lado a construção unifamiliar, mas quer-se justificar a razão por que o plano prevê preponderantemente a construção em grupo desenvolvido em altura.

Antes de passarmos adiante, cabe aqui fazer uma breve referência ao número de pisos preconizado para a construção em altura: — 4.

Maior número de pisos exigiria a instalação de meios mecânicos de transporte em altura, o que viria encarecer por tal forma a construção que o seu equilíbrio económico só se volta a atingir para valores da ordem de 10 a 14 pisos.

Menor número encarece evidentemente a realização, mas entre 3 e 4 pisos essa diferença, por pequena, é difícil de avaliar com exactidão.

Formulando várias hipóteses que pareceram razoáveis, chegou-se, num pequeno estudo efectuado, à conclusão de que a diferença de custo de cada habitação construída seria da ordem de 3 contos, contando com terrenos de mais baixo preço.

A adoptar-se a solução de 3 ou 4 pisos, ter-se-ão mais em vista razões de ordem social que de ordem económica, motivo por que a Câmara, embora justificando o seu critério de 4 pisos não pode recusar uma solução muito próxima que, apesar de ligeiramente mais cara, apresentará, em teoria pelo menos, algumas vantagens de ordem social.

4) — Tipos de moradias

A experiência camarária em matéria de realojamento fornece-lhe os dados estatísticos suficientes para aconselhar no plano a adopção de 2 tipos de moradias:

Tipo II — Moradia com 2 quartos.

Tipo III — » » 3 quartos.

Geralmente o casal português tem filhos, e geralmente dos dois sexos, razão por que a experiência havida aconselha a considerar no plano a construção de 75% das casas no Tipo III e apenas 25% no Tipo II.

A necessidade imperiosa de construir economicamente para construir em quantidade, levou a estudar com o maior cuidado todos os detalhes e pela

experiência já existente por comparação com realizações estrangeiras e até por sugestões ultimamente feitas e aceites, admitiram-se, para os dois tipos de casas considerados, as dimensões e características que vão resumidas no quadro seguinte:

CARACTERÍSTICAS	TIPO II	TIPO III
Paredes exteriores	Tijolo vazado 0 ^m ,15	Tijolo vazado 0 ^m ,15
Divisórias interiores nas moradias	Tijolo vazado 0 ^m ,05	Tijolo vazado 0 ^m ,05
Divisão entre moradias	Tijolo vazado 0 ^m ,10	Tijolo vazado 0 ^m ,10
Pé direito.	2,40 m	2,40 m
Quarto (superfície)	9,00 m ²	9,00 m ²
Quarto (superfície)	—	9,00 m ²
Quarto (superfície)	7,50 m ²	6,00 m ²
Sala comum com recanto para cozinha (superfície)	14,00 m ²	16,00 m ²
Fogão eléctrico de cozinha . . .	Em todas as moradias	
Tina de uso múltiplo (banheiro de adultos e de crianças, lava-pés, lavadouro de roupa)	Em todas as moradias	

Não é objecto deste relatório justificar todos os detalhes da construção, mas não deixaremos de defender o pé direito admitido que embora abaixo do que está regulamentado fica acima do que hoje se vê noutros países em realizações desta índole.

Em Inglaterra foi criado um novo tipo de habitação para embaratecer o tipo tradicional em que o pé direito fixado foi de 2,28 m.

Em França, em brochura do Ministério da Reconstrução lê-se:

« Os tectos elevados constituem todavia um hábito recente.

Em todos os países do Mundo e em todas as épocas construiu-se e constrói-se com alturas menores, tendo-se descido a 2,25 m, sem diminuir o bom aspecto, o conforto e o arejamento ».

Para completar o que se pretende expor sobre a execução técnica, juntam-se dois estudos de grupos de moradias em altura, tal como este plano os concebe.

Os dois esquemas apresentam possibilidades diferentes de implantações nos terrenos, e são apresentados apenas a título exemplificativo, pois os diferentes casos que na prática se hão-de apresentar comportarão certamente esquemas diversos destes para deles se tirar o melhor partido arquitectónico e funcional.

Quer-se todavia chamar a atenção para dois aspectos que não são evidentes, nem pelo mapa atrás publicado nem pelos dois esquemas apresentados.

Há neles ou noutros que se adoptem a preocupação constante de se reduzirem as superfícies construídas de utilidade comum, a fim de se atenuar a promiscuidade que de tal pode resultar, reduzindo igualmente as possibilidades de má ou conflituosa vizinhança entre os respectivos habitantes.

Haverá sempre na implantação das construções a preocupação social de as dotar com espaços livres apropriados a obter uma densidade populacional aceitável, permitindo assim a todos, e em especial às crianças, o darem largas aos excessos de energia e acção, próprios da sua idade.

Julga-se que estes critérios, respeitados com o rigor possível, muito poderão contribuir para atenuar alguns dos inconvenientes que socialmente podem ser apontados ao tipo de construções em grupo desenvolvido em altura.

Por último, apresenta-se a estimativa do custo das construções dos dois tipos:

MORADIAS	CUSTO DE CADA MORARIA		
	Edificação	Urbanização	Total
Tipo II	28.000\$00	4.000\$00	32.000\$00
Tipo III	35.000\$00	4.000\$00	39.000\$00

É possível que nalguns casos o custo seja inferior, mas casos haverá em que seja superior sobretudo pela incógnita que as fundações são sempre num programa da envergadura do que se está considerando.

Não se junta o preço do terreno, por ele poder variar desde os 30\$00 na periferia da cidade aos 300 ou 400\$00 nas áreas centrais.

E — Economia do Plano e seu Financiamento**1) — Estimativa do investimento**

Conforme no capítulo anterior se apontou, pode estimar-se o custo das construções e respectiva despesa de urbanização em:

Habitações Tipo II (2 quartos) — 32 contos

Habitações Tipo III (3 quartos) — 39 contos.

Para calcular o custo provável do terreno a adquirir admitem-se as seguintes hipóteses:

1000 habitações serão construídas nas áreas centrais da cidade deixadas livres pelas demolições, atribuindo ao terreno o valor de 300\$00 cada m²;

5000 habitações serão construídas na periferia com custo do terreno a 30\$00 por m².

Tendo em conta os ensinamentos colhidos na já larga experiência da Câmara em matéria de realojamentos, as 6.000 habitações a construir devem distribuir-se pelos dois tipos considerados nas seguintes percentagens, como já atrás se apontou:

Tipo II — 25%.

Tipo III — 75%.

Esta distribuição corresponderá com bastante aproximação às necessidades médias do agregado familiar portuense.

Tendo agora em conta todas estas premissas, o valor do investimento é assim estimado:

1.500 habitações a 32 contos	—	48.000 contos
4.500 » » 39 »	—	175.500 »

Terreno

100.000 m ² a 300\$00	—	30.000 »
500.000 m ² a 30\$00	—	15.000 »

TOTAL . . .	268.500 contos
-------------	----------------

ou por arredondamento

270.000 contos.

Que confiança se pode depositar na estimativa feita?

A incerteza que ela possa conter deriva da possibilidade de, ao longo do período de 10 anos considerado, poderem variar em proporções imprevisíveis os níveis económicos e de preços do momento em que ela é feita.

Se tais variações forem no sentido desfavorável, não haverá outro remédio que adaptar o plano às diferentes situações que se apresentem ou reduzir a sua amplitude.

Se tais variações forem no sentido favorável, a acção iniciada poderá ir mais longe sempre com benefício social e colectivo da gente da cidade tão mal alojada.

Caso se verifique no período considerado uma estabilidade de preços e de condições económicas, a estimativa feita há-de aproximar-se muito da realidade, pois se numa ou noutra operação concreta as circunstâncias se apresentarem menos favoráveis, poderá haver compensação nas restantes e por outro lado ela assenta nas últimas realizações postas em marcha pelo Município, sem ter em conta as possibilidades de redução pela execução em grande série que a amplidão do plano comporta.

Quis-se guardar esta vantagem como margem de segurança.

2) — Rendas a fixar

É este um dos assuntos de primordial delicadeza a considerar e a sua dificuldade resulta preponderantemente destes dois aspectos antagónicos que nele influem:

Por um lado, o aspecto social da obra conduz à obrigação de fixar as rendas o mais baixo possível, para as tornar comportáveis à classe de população a que a habitação se destina;

Por outro lado, a circunstância iniludível de o empreendimento ter tanto mais probabilidades de êxito na sua execução quanto mais ele se aproximar da auto-suficiência económica.

Para explicar os critérios que basearam a fixação das rendas que adiante se vão apresentar, vai examinar-se o que se passa em matéria de rendas de casas de «ilha» na cidade e, ao mesmo tempo, apontar-se as rendas dos bairros municipais já habitados.

Pelo primeiro e grande inquérito feito às «ilhas» da cidade pouco tempo antes da guerra, e a que já neste relatório se fez referência, averiguou-se que o

valor das rendas dos milhares de casas de «ilhas» visitadas se agrupavam nas seguintes percentagens:

Rendas inferiores a 50\$00	—	64%	das habitações
Rendas entre 50\$00 a 70\$00	—	21%	»
Rendas superiores a 70\$00	—	15%	»

Mais tarde, em 1949/50, o Instituto Nacional de Estatística efectuou, com a ajuda dos Serviços Municipalizados de Gás e Electricidade, um inquérito às rendas e às características das habitações da cidade do Porto, sendo os resultados publicados no volume **Estudos N.º 19**.

Os elementos recolhidos deram como valores médios das rendas para as casas até 3 divisões e casas com 4 a 5 divisões, respectivamente, 111\$00 e 168\$00.

As casas em questão eram as do tipo D., tipo onde faltava uma das seguintes instalações: água ou esgoto, visto que, pela força das circunstâncias, o inquérito só abrangeu habitações com electricidade.

Esta circunstância foi a que, em nosso entender, fez levantar sensivelmente os números médios obtidos.

Este inquérito serviu igualmente ao Instituto Nacional de Estatística para fixar um índice de renda de casa tomando por base 100 os valores do inquérito em causa à data de 1949.

O último boletim do Instituto indica ser 106,7 o índice em Janeiro de 1955.

Num inquérito directo acabado de realizar e abrangendo 400 casas de «ilha» sem instalação eléctrica, verificaram-se os seguintes resultados:

Rendas até 100\$00	—	56%.
Rendas superiores	—	as restantes.

Do primeiro grupo, os resultados podem ainda decompor-se desta maneira:

Rendas até 50\$00	—	11%.
Rendas de 50\$00 a 70\$00	—	20%.
Rendas de 70\$00 a 100\$00	—	25%.

Da estatística dos Serviços Camarários colheram-se mais as seguintes indicações:

De 1953 em diante, fizeram-se 165 realojamentos de pessoas habitando casas de «ilha» demolidas por insalubridade e trabalhos de urbanização.

No respeitante a rendas, verificaram-se os seguintes resultados:

Rendas até 50\$00	—	43%.
Rendas de 50 a 70\$00	—	25%.
Rendas de 70 a 100\$00	—	15%.
Mais de 100\$00	—	17%.

Registaram-se 8 casos de rendas, superiores a 200\$00, 3 com rendas de 300\$00 e 4 famílias não pagavam renda.

Por fim, como último elemento de ponderação, apontam-se as rendas em vigor nos bairros camarários existentes, para os tipos de casas que se estão considerando no Plano.

Bairro	Ano de ocupação	Rendas das habitações	
		Tipo II	Tipo III
Rebordões	1944	70\$00	85\$00
Corujeira	1948	125\$00	
Corujeira	1951		150\$00
Sobreiras	1953	120\$00	150\$00

Verifica-se pelo quadro que as rendas do Bairro de Rebordões, construído durante a guerra e para uma classe de população verdadeiramente desprovida de recursos, é que apresenta as mais baixas.

Os restantes, embora ocupados em épocas diferentes, têm as mesmas rendas praticamente.

Neste conjunto, representando perto de 600 habitações, há 18 moradores que, por dificuldades económicas do agregado familiar, pagam renda quase só simbólica.

A cobrança de rendas efectua-se com alguma dificuldade por vezes.

Em face de todos estes elementos, julga-se que uma aceitável posição de compromisso leva a admitir os seguintes valores para as rendas a fixar:

Tipo II — 120\$00

Tipo III — 150\$00

Todavia, a fixação pura e simples da renda pode trazer nalguns casos de realojamento injustiças sociais flagrantes, além de que parece ter certo cabimento o princípio de que a ajuda social se deve fazer também entre os elementos da sociedade que são abrangidos e beneficiados pelo plano.

E assim poderia introduzir-se na fixação da renda o princípio de ela ser influenciada pelos proventos do agregado familiar segundo a fórmula

$$R.\text{efectiva} = R.\text{base} \times C.$$

onde:

R.base — é a renda atrás indicada para cada tipo de habitação;

C — um coeficiente determinado pelo quociente —

— $\frac{\text{Proventos do agregado familiar em escudos}}{1.000\$00}$

e podendo variar entre os limites

$$0,5 \leq C \leq 2$$

Desta maneira se poderia procurar uma certa compensação e interajuda entre a população a beneficiar socialmente.

3) — Economia do Plano

Admitindo para valor médio das rendas das habitações as rendas bases consideradas uma vez ocupadas todas as casas, o seu produto bruto anual seria:

$$120\$00 \times 12 \times 1.500 = 2.160 \text{ contos}$$

$$150\$00 \times 12 \times 4.500 = 8.100 \text{ contos}$$

$$\text{Total} \dots = 10.260 \text{ contos}$$

Considerando agora os encargos de conservação, muito elevados neste tipo de casa pela natureza da população que a vai ocupar, bem como as despesas de seguro e administração, terá de subtrair-se àquele produto bruto 30 %, importância destinada a fazer face anualmente a tais despesas.

Esta percentagem, que parece elevada, baseia-se na experiência dos bairros Camarários e tem em conta o facto de as rendas serem fixadas em nível, diga-se assim, mais de ordem social que económica.

Assim, aquele rendimento bruto baixa para 7.200 contos.

Tendo em conta agora a impossibilidade temporária de alguns ocupantes pagarem a renda fixada pelas dificuldades económicas que o desemprego, a doença, etc. podem provocar no agregado familiar, como já atrás se referiu, tendo em conta ainda o fornecimento gratuito de construções adaptadas aos Serviços Sociais de Assistência à Família, com que devem ser dotados todos os aglomerados a construir, prática em uso e que tem produzido os melhores resultados sociais, é conveniente baixar ainda aquele rendimento anual para

6.500 contos.

Este número parece rodeado de toda a prudência para poder constituir acautelada base de apreciação económica do empreendimento.

Esta receita assegura os encargos dum capital a obter por empréstimo, cujo montante varia com as condições em que ele possa ser concedido.

No quadro seguinte formulam-se três hipóteses de juros e três hipóteses de tempo de amortização.

Capital dum empréstimo sabendo-se que a amortização anual (capital e juros) é de Esc.: 6.500.000\$00

N.º DE ANOS	TAXA ANUAL		
	2 0/0	2,5 0/0	3 0/0
20 anos	106.284.000\$00	101.330.000\$00	96.704.000\$00
25 »	126.902.000\$00	119.758.000\$00	113.185.000\$00
30 »	145.577.000\$00	136.047.000\$00	127.403.000\$00

Quanto a juros, parece que um investimento desta natureza e finalidade não comporta juros maiores; quanto aos prazos, julga-se de admitir o mais longo, por mesmo assim ser superior ao período real de duração das casas, que não deverá ser inferior a 50 anos.

Para continuar a determinação que se pretende fazer, admite-se para as condições desta operação de crédito a posição média do quadro, isto é 2½% de juro e 25 anos de amortização. Então o rendimento líquido de 6.500 contos asseguraria o serviço de amortização e juros dum capital cujo montante se elevaria a

120.000 contos.

Sendo assim, para efectuar o financiamento integral do plano torna-se necessário obter ainda

270.000 — 120.000 = 150.000 contos.

Vejamos como resolver o problema.

No fecho de contas do último exercício, a dívida camarária em empréstimos era de 287.000 contos, representando um encargo para o ano em curso de 22.044 contos.

Aplicando à receita do ano anterior o disposto no artigo 674.º do Código Administrativo, o valor dos encargos a assumir pela Câmara não poderia ter excedido 19.043 contos.

Todavia os encargos próprios do Município foram apenas de 5.280 contos, visto todos os outros serem encargos dos 3 grandes Serviços Municipalizados que, como importantes empresas industriais, necessitam de grandes capitais para o seu constante desenvolvimento, necessidade assegurada pela rentabilidade económica das respectivas explorações.

Esta situação efectiva leva a admitir a possibilidade legal de a Câmara contrair para este efeito um largo empréstimo.

Todavia, neste caminho não se poderá ir muito longe, pois mais limitativo ainda que o condicionamento legal é certamente o real condicionamento económico, uma vez que a cidade carece que dela se cuide em múltiplos dos seus

aspectos e por isso a sua Administração não deverá empenhar num só objectivo, seja ele o mais importante, como este é de facto, todos os seus recursos, até ao ponto de paralisar muitas e tão necessárias actividades.

A prática e experiência já vivida da administração, que permitiu verificar a regularidade de subida de receitas, embora de fraco incremento anual, a importância fundamental de dar casa higiénica a cada habitante, melhorando o nível sanitário da população e o seu património espiritual e moral, leva a admitir, embora com algum sacrifício de outras aspirações, a possibilidade de a Câmara, através das suas receitas próprias, arcar anualmente com o encargo de 3 a 4.000 contos para este efeito.

Esta possibilidade pode assegurar o serviço de um empréstimo, nas condições médias já atrás empregadas, de um capital de 70.000 contos aproximadamente.

Ficaria assim a faltar para o total financiamento a importância de 80.000 contos, importância que o Município do Porto solicita ao Estado como ajuda à solução do mais grave problema habitacional do País, em todas as épocas.

Parece não exceder o razoável tal ajuda, quer em comparação com o que lá fora se pratica, onde o Estado intervém com subvenções enormes no sentido de auxiliar a resolver este mal mundial dos dias de hoje, quer em comparação com a doutrina do decreto-lei n.º 34.486 de 6/4/945, sequência do decreto-lei n.º 33.278, de 24 de Novembro de 1943.

Com base nestes diplomas, o Estado tem subsidiado as realizações efectuadas com a importância de 6 contos por casa, importância calculada numa época em que se admitia para custo provável da construção o valor de 20 contos.

Sobre este subsídio tem sido concedida a comparticipação de 4 contos por casa pelo Fundo do Desemprego.

A construção planeada tem hoje um preço médio ponderado da ordem de 45 contos e por isso não parece exagero solicitar para ela a subvenção de pouco mais de 13 contos por casa.

Sendo aceite o que se preconizou, resultaria a seguinte distribuição final de encargos para o financiamento no plano:

Rentabilidade própria do plano	—	44,4 %
Subvenção do Estado	—	29,6 %
Contribuição da Câmara	—	26 %

4) — Programa de Financiamento

Do que foi exposto resulta que, para financiamento do plano, é indispensável:

- a) — Ser a Câmara Municipal do Porto autorizada a contrair para o efeito um empréstimo global de 190.000 contos, cujos encargos seriam satisfeitos pelas receitas próprias do plano (rendas de casa) e na parte supletiva pelas receitas próprias do Município.
Este empréstimo nunca poderia ter juro superior a 2 1/2 % e prazo de amortização inferior a 30 anos.
Deveria ainda ser concedido em parcelas anuais, sendo posta à disposição da Câmara, para fundo de maneio e aquisição de terrenos, uma primeira parcela da ordem de 50 mil contos.
Por outro lado, quer esta primeira parcela quer as que se lhe seguissem escalonadas no tempo e em função do ritmo que fosse possível dar à execução do plano, deveriam ser concedidas em conta-corrente durante um período de 2 ou 3 anos, tempo indispensável para que o investimento possa começar a render, e só após se entrar em período de amortização.
- b) — Por sua vez o Estado deveria inscrever anualmente e a partir do primeiro ano a subvenção correspondente, que seria concedida em cada ano com antecipação sobre os trabalhos a efectuar, a fim de reduzir os encargos de juros intercalares que a execução do financiamento, da forma como aqui se esboça, infalivelmente comporta.
- c) — Estas condições seriam a rever no decorrer da execução do plano, se a prática a tal aconselhasse.

F — Resumo e Considerações Finais

Já vai longo este relatório. Houve na sua elaboração a preocupação de ser sucinto, mas confessa-se que tal preocupação não pôde alcançar de forma mais completa o seu objectivo, devido à complexidade da matéria que se pretendia analisar e expor.

Deliberadamente, deixou-se de tratar de assuntos e aspectos intimamente ligados ao projecto, não porque sejam de importância secundária, mas porque podem esperar melhor oportunidade e só a prática pode mostrar a sua real importância e influência no plano.

Como se reconhece, a extensão do relatório é demasiada para facilitar a sua rápida consulta e apreciação, pelo que se entendeu conveniente fazer dele o resumo numérico, diga-se assim, que vai seguir-se:

Número de habitações a construir	6.000
Prazo de execução	10 anos
Tipo das habitações	25 % Tipo II 75 % Tipo III
Rendas-base mensais das habitações	Tipo II — 120\$00 Tipo III — 150\$00
Valor total do investimento —	270.000 contos
Distribuição do Financiamento	Rendimento do plano — 120.000 contos Subvenção do Estado — 80.000 contos Finanças Municipais — 70.000 contos
Empréstimo global a conceder ao Município —	190.000 contos
Condições do Empréstimo	Juro máximo — 2 1/2 % Prazo mínimo de amortização — 30 anos.

Julga-se não se terem abandonado as regras de prudência, ao formular hipóteses ou estabelecer premissas; não se ter excedido as possibilidades reais do Município para dar um golpe decisivo na «ilha» do Porto; não se ter exagerado na importância da ajuda que ao Estado é solicitada para melhorar as condições de alojamento duma fracção apreciável de portugueses, criando-lhes as condições indispensáveis de melhorar a sua saúde física e moral.

Toda a prudência, todo o cuidado, todo o método não bastam para garantir a boa marcha do empreendimento. É preciso que, da parte daqueles que da sua execução sejam incumbidos, haja nas virtudes da obra aquela fé definida magistralmente nas seguintes palavras proferidas pelo Abbé Pierre perante os jornalistas do Novo Mundo, na sua recente viagem aos Estados Unidos:

«Une foi que, cette fois ci, au lieu de renverser les montagnes, doit faire pousser les maisons».

Porto, 18 de Maio de 1955.

O PRESIDENTE DA CÂMARA

José Albino Machado Vaz



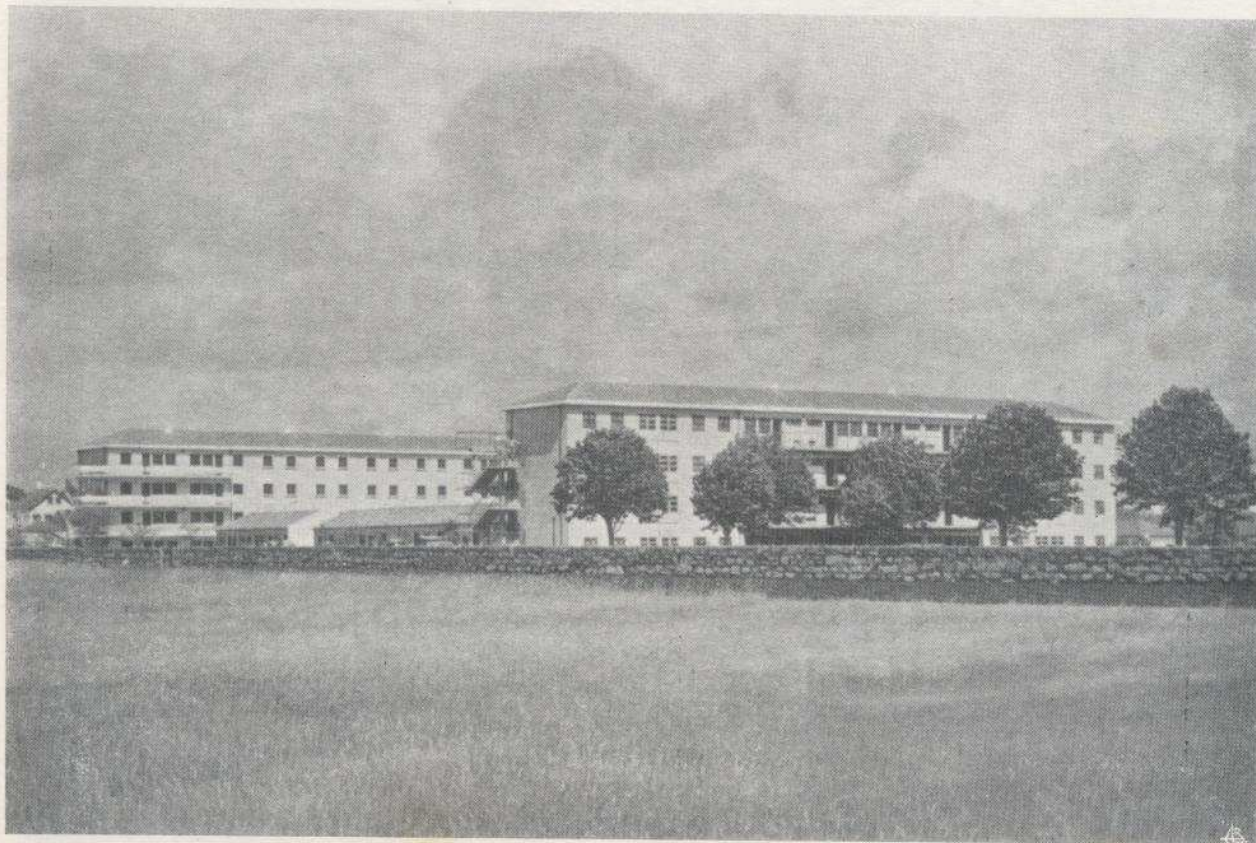
BAIRRO DE S. VICENTE DE PAULO



BAIRRO DA RAINHA D. LEONOR



BAIRRO DA RAINHA D. LEONOR



BAIRRO DE PEREIRÓ

PLANO REGULADOR



DA CIDADE DO PÔRTO

ESCALA 1/5.000



LOCALIZAÇÃO DAS ILHAS

- 1 Núcleo das Carvalheiras
- 2 do Barredo
- 3 de S. Vitor
- 4 das Eirinhas - Fernão de Magalhães
- 5 das Antas
- 6 da Lapa
- 7 da Maternidade
- 8 de Sto. Isidro
- 9 do Monte Pedral
- 10 de Campanhã

LEGENDA

VIAS FUNDAMENTAIS	EDIFÍCIOS PÚBLICOS E DE INTERESSE
— RODOVIÁRIAS — FERROVIÁRIAS — CANAIS	— PARQUE NACIONAL — PARQUE MUNICIPAL — PARQUE ZONAL
CAMINHOS DE FERRO	— PARQUE NACIONAL — PARQUE MUNICIPAL — PARQUE ZONAL
— VIA LARGA — VIA ESTREITA — ESTACÃO — RAMAL	— PARQUE NACIONAL — PARQUE MUNICIPAL — PARQUE ZONAL
ZONAS RESIDENCIAIS	— PARQUE NACIONAL — PARQUE MUNICIPAL — PARQUE ZONAL
— ZONA RESIDENCIAL — ZONA RESIDENCIAL — ZONA RESIDENCIAL	— PARQUE NACIONAL — PARQUE MUNICIPAL — PARQUE ZONAL
ZONAS INDUSTRIAIS	— PARQUE NACIONAL — PARQUE MUNICIPAL — PARQUE ZONAL
— ZONA INDUSTRIAL — ZONA INDUSTRIAL — ZONA INDUSTRIAL	— PARQUE NACIONAL — PARQUE MUNICIPAL — PARQUE ZONAL
ZONAS PORTUÁRIAS	— PARQUE NACIONAL — PARQUE MUNICIPAL — PARQUE ZONAL
— ZONA PORTUÁRIA — ZONA PORTUÁRIA — ZONA PORTUÁRIA	— PARQUE NACIONAL — PARQUE MUNICIPAL — PARQUE ZONAL
ZONAS VERDES	— PARQUE NACIONAL — PARQUE MUNICIPAL — PARQUE ZONAL
— ZONA VERDE — ZONA VERDE — ZONA VERDE	— PARQUE NACIONAL — PARQUE MUNICIPAL — PARQUE ZONAL

ESCALA 1/5.000



- Blocos de moradias
- Blocos a construir em terrenos provenientes de demolições das ilhas

LEGENDA

VIAS FUNDAMENTAIS

— PORTUGUESES — CHINESES — GERMÂNES

CAMINHOS DE FERRO

— VIA LARAN — VIA ESTADUAL — FERROVIA — FERRUGEM

ZONAS RESIDENCIAIS

— BARRIO POPULAR — BARRIO MEDIO — BARRIO RICO — BARRIO INDUSTRIAL

ZONAS INDUSTRIAIS

— ZONA INDUSTRIAL — ZONA INDUSTRIAL — ZONA INDUSTRIAL

ZONAS PORTUARIAS

— ZONA PORTUARIA — ZONA PORTUARIA — ZONA PORTUARIA

ZONAS VERDES

— ZONA VERDE — ZONA VERDE — ZONA VERDE

EDIFICIOS PUBLICOS E DE INTERESSE

— CAMARAS — TRIBUNALES — ESCOLAS — HOSPITAIS — CASAS — CASAS — CASAS

LEGENDA

— ZONA INDUSTRIAL — ZONA INDUSTRIAL — ZONA INDUSTRIAL

LEGENDA

— ZONA INDUSTRIAL — ZONA INDUSTRIAL — ZONA INDUSTRIAL