

Coleção Debates

Dirigida por J. Guinsburg



EX LIBRIS ANACASTRO

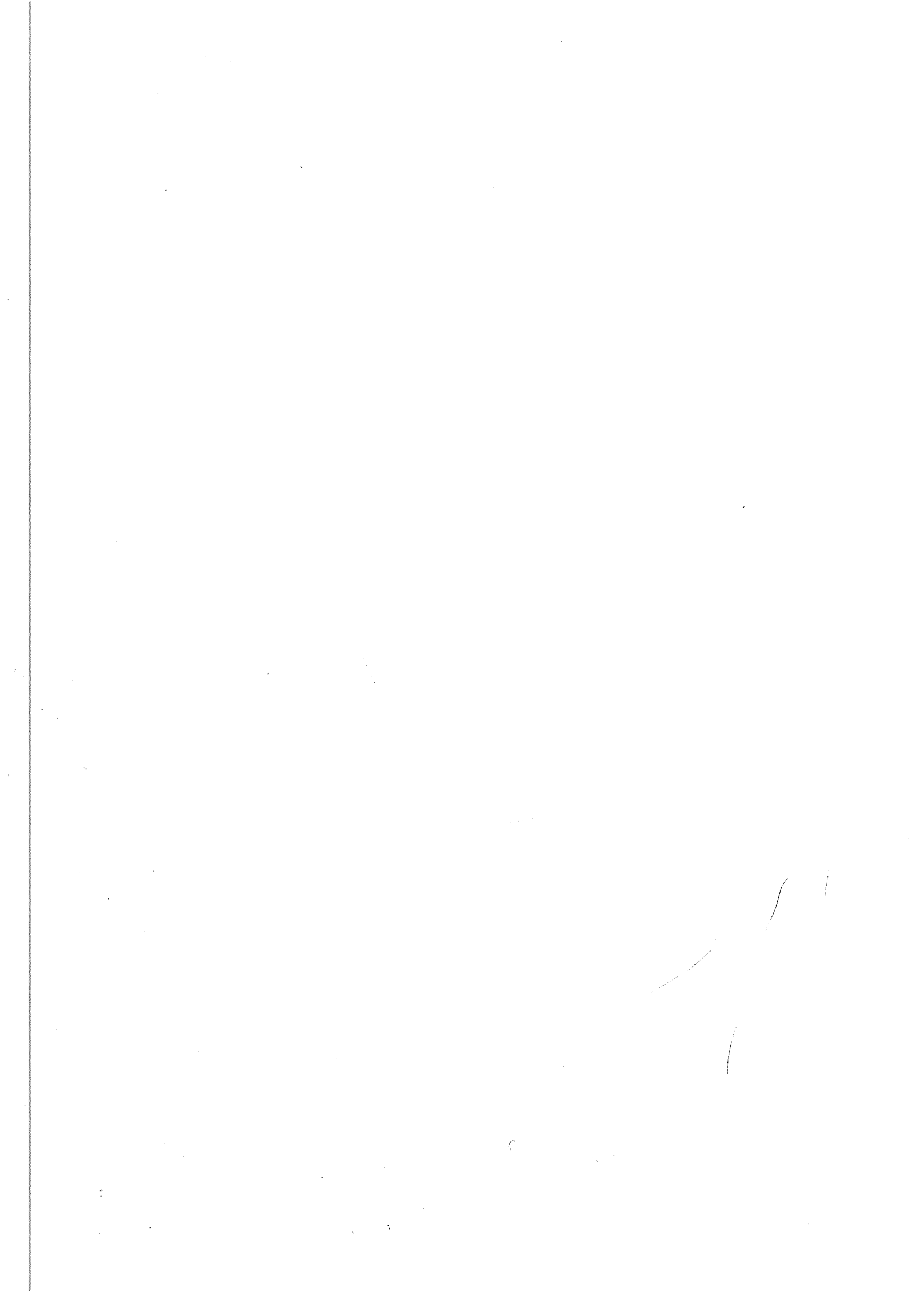
*uma obra de uma das maiores escolas do século XX*

**walter gropius**  
**BAUHAUS :**  
**NOVARQUITETURA**



EDITORA PERSPECTIVA

Equipe de realização: Tradução J. Guinsburg e Ingrid  
Dormien; Revisão do texto e diagramação: Lúcio  
Gomes Machado; Produção: Plínio Martins Filho.



## 11. CONSTRUÇÕES BAIXAS, MEDIAS OU ALTAS?

Quais as alturas de construção consideradas racionais para núcleos urbanos de casas populares? A fim de esclarecer a questão, seria preferível explicar primeiro o conceito de "racional". Racional significa literalmente razoável e inclui, em nosso caso, além das exigências econômicas, sobretudo as psicológicas e sociais. Os pressupostos sociais de uma sã política habitacional são inegavelmente mais vitais que os econômicos, pois a economia não é, apesar de toda a sua significação, um fim em si, mas apenas um meio para o fim visado. Toda racionalização só tem pois sentido, se contribuir para o enriquecimento da vida, se, tradu-

zida para a linguagem da economia, poupar esta valiosa "mercadoria" que é a vitalidade do povo.

A concepção atual e válida com respeito aos ga-  
barios mais propícios à construção habitacional urbana  
é esclarecida em uma frase das *Reichsrichtlinien über  
das Wohnungswesen* (Diretrizes Governamentais para o  
Departamento de Habitação) para o ano de 1929:

"As habitações devem situar-se em edifícios que  
correspondam aos modernos princípios de higiene e  
que recebam, em especial, iluminação e ventilação  
suficientes. A construção plana é a que melhor satisfaz  
tais requisitos, no sentido amplo. O desejável seria  
uma casa unifamiliar com jardim. Se as condições  
locais demandarem o grande edifício de apartamentos,  
êste, em cidades de tamanho médio, deveria ter no  
máximo três andares, e em cidades maiores, no má-  
ximo quatro. Somente no caso particularmente excep-  
cional de algumas grandes cidades, pode-se permitir  
que este número seja excedido, mas também aqui  
cumprir aspirar ao zoneamento baixo, sobretudo nas  
áreas suburbanas."

A tendência aqui seguida que, mesmo com um  
cunho menos pronunciado existe análogamente na con-  
cepção vigente na maioria dos outros países, nasce de  
uma sadia exigência fundamental, a de reduzir a den-  
sidade habitacional nas cidades, que em decorrência  
principalmente de especulação com os terrenos, aumen-  
tou consideravelmente. E dever do Estado eliminar,  
no interesse geral, os danos provenientes da infeliz  
circunstância de estarem os terrenos sujeitos aos pro-  
blemas de conjuntura econômica.

As desastrosas conseqüências do desenfreado  
surto de construção nas cidades trouxeram como rea-  
ção natural a tendência para a "volta à natureza" e  
a campanha das autoridades públicas e personalidades  
privadas para acomodar a maioria da população na  
casa unifamiliar com jardim. Esta forma de habitação  
é, por certo, em muitos sentidos, excelente e só se  
pode aplaudir a adoção de medidas públicas com o fito  
de fortalecer a construção de casas térreas. Errado  
seria, em compensação, se a tendência natural para  
limitar a altura das casas térreas fosse também trans-  
posta para o edifício de mais andares, pois a redução  
da compactidade habitacional, que é o objetivo desta,

é regulável de modo mais racional do que o corrigiu  
"zoneamento baixo". Sugestões para a solução dêste  
importante problema são apresentadas mais adiante.  
As experiências econômicas dos últimos anos e as  
transformações nas concepções de vida e moradia de  
numerosos círculos da população, não deixam dúvidas  
de que o empenho unilateral em favor da casa própria  
levou em decorrência a negligenciar a grande constru-  
ção, provocou confusões e influiu negativamente em  
toda política habitacional. No atual estado de coisas,  
a idéia de acomodar a maioria do povo em casa pró-  
pria é certamente uma utopia, do ponto de vista eco-  
nômico. Mas será tal objetivo correto em geral? Será  
que a casa unifamiliar com jardim, empésimo tomado  
à vida do campo, é a solução ideal para a população  
industrial urbana com nostalgia da natureza? Haverá  
somente esta forma de habitação segura para morado-  
res plenamente desenvolvidos sob o ângulo espiritual e  
físico? Será imaginável o desenvolvimento razoável de  
uma cidade, se todos os seus habitantes morarem em  
casa própria com jardim? Suponho que não. Mas exa-  
minemos os pressupostos a fim de poderemos traçar os  
limites ótimos entre a construção baixa e alta.

#### *Pressupostos*

As opiniões quanto à forma ideal de moradia con-  
flitam agudamente: correspondem em suas raízes à  
antiga antítese entre cidade e campo. O ser humano  
necessita de oposições para o incitamento e o relaxa-  
mento, o anseio do cidadão pelo campo e o do homem  
do campo pela cidade é de natureza elementar e pro-  
cura sempre uma satisfação. O progressivo avanço  
suspende os contrastes mais fortes; leva ao campo as  
conquistas da cidade e traz de volta à cidade os en-  
cantos da natureza. Quanto menos saciada é uma  
parte desta necessidade bilateral — e a insatisfação  
surge com maior ou menor intensidade, sobretudo nas  
grandes cidades — com tanto mais vigor irrompe a  
luta em prol dos fatores niveladores, como é o caso  
da moradia com jardim. A luta pela forma habitacio-  
nal é, portanto, em seu núcleo, de origem psicológica,  
estando pois sujeita a reações de pânico e psicose,

como chegamos a sentir na apaixonada campanha contra o cortiço.

*As pré-condições indispensáveis para o vingar saído do homem são, afora nutrição e aquecimento suficientes, luz, ar e liberdade de movimento.* Sem dúvida, estas três condições capitais para uma habitação utilizável são melhor preenchidas pela casa unifamiliar do que pelas mal-afamadas moradas maciçamente amontoadas nos cortiços. Mas o responsável pela terrível miséria desta domiciliação indígna não é a forma habitacional do grande edifício de muitos andares, e sim a legislação míope que abandona a construção da moradia popular à mercê da especulação inscrufulosa, sem previdência social. O grande edifício, cuidadosa e responsavelmente planejado, erigido com recursos bastantes, em meio a largas áreas verdes, pode no entanto preencher as requeridas condições de luz, ar e movimentação e, demais, conceder ao cidadão uma porção de outras vantagens.

A domiciliação metropolitana que se caracteriza por estabelecer numerosas pessoas empenhadas em trabalho ativo no núcleo compacto de uma *City*, demanda caminhos curtos, isto é, o aproveitamento da articulação vertical da construção para abreviar distâncias horizontais. A casa térrea é uma forma de habitação contrária à tendência básica de uma cidade. A tarefa do planejador urbano não consiste apenas em melhorar os meios de transporte, mas principalmente em reduzi-los. Os habitantes de Los Angeles — a maior cidade do mundo, em área, e quase toda construída em extensão — gastam a maior parte do dia em veículos de transporte para ir aos locais de trabalho e comércio, e voltar deles, sacrificando muito tempo e dinheiro em viagens diárias, do mesmo modo que a nossa população dedicada ao trabalho ativo, pois seus caminhos médios para o serviço já são demasiado longos. O diretor do Instituto de Pesquisas de Higiene e Imunidade do Instituto Kaiser Wilhelm, em Berlin-Dahlen, Prof. Friedberger, calcula que uma família berlinesa de quatro pessoas, obrigada a trabalhar na cidade, despende em média 41,60 marcos em transporte mensal, ou 139 por cento de um "aluguel de paz" (*Friedensmiete*) de 30 marcos. Essas despesas de transporte alcançam em 25 anos, com

apenas 3,5 por cento de capitalização, 19 000 marcos, o que corresponde ao dobro do valor de produção de uma casa popular. Ele calcula ainda que, supondo que cada pessoa ativa leve em média meia hora para ir ao local de serviço e dê-lo voltar, nos 2,2 milhões de pessoas ativas, em Berlim, há uma perda de 37 500 000 dias de trabalho, a 8 horas diárias, ou seja, cada uma delas perde, em 30 anos, 2 anos de serviço. Como devem subir essas cifras, quando calculadas em relação a Los Angeles!

Para a média da população sem recursos seria, pois, desvantajoso, do ponto de vista econômico, morar na periferia da cidade. Citei as conclusões do Prof. Friedberger, em suas pesquisas:

"Assim resulta que, para a grande cidade, o único método adequado é a construção alta, com áreas verdade mais amplas possíveis na redondeza imediata. Os pecados do código de obras, principalmente quanto ao aproveitamento da construção, que foram cometidos na época de crescimento de nossas metrópoles, respondem pelo descrédito em que se viu colocada a única forma de edificação adequada para a grande cidade. Assim se fez sentir como movimento de reação natural à "caserna de aluguel" (*Mietskaserne*) — esta habitação inconveniente e odiosa, não como tipo, mas sim, e com razão, por sua forma de realização e utilização — o desejo pela residência particular, isto é, a tendência para a periferia da grande cidade. Nisto as ponderações racionais desempenham papel menor do que posições sentimentais com forte pendor romântico. Não é possível, no entanto, desenvolver uma política habitacional sentimentalista, contra as leis brônzeas da economia. Além disso, exigências exageradas de higiene, que não permitem que o acessível economicamente beneficie o maior número de nossos compatriotas, exercem aqui um efeito diretamente antipopular.

O almejado ideal da casa própria suplantada com demasiada facilidade tôdas as considerações econômicas...

Este julgamento de Friedberger pesa ainda mais por proceder de um higienista de responsabilidade.

Os inimigos da casa urbana de aluguel atribuem a este comprimido morar metropolitano o decréscimo da natalidade e o aumento das enfermidades, uma

fundamentação que parece por certo plausível. Mas é de estranhar que importantes fatos se oponham à mencionada suposição. De conformidade com o *Statistischen Jahrbuch für das Deutsche Reich* (Anuário Estatístico da Alemanha), do ano de 1928, cada 1 000 habitantes do país em conjunto registram 18,6 nascimentos e todas as grandes cidades juntas, apenas 13,6. No entanto, o número de nascimentos nas áreas industriais densamente povoadas do oeste da Alemanha — Essen, Bochum, Dortmund, Gelsenkirchen, Munique-Gladbach — a média é de 20 por 1 000, isto é, superior à média total da Alemanha. O conselheiro médico de Berlim, Von Drygalski, e Krautwig, higienista de Colônia, afirmam que as epidemias contagiosas não têm qualquer relação com a abertura habitacional, mas sim com a má iluminação e aeração destes tipos inferiores de moradia, que são, além disso, habitadas pelas camadas do povo economicamente mais fracas e menos bem alimentadas.

Em sua *Untersuchung über Wohnungsverhältnisse, insbesondere über Kleinwohnungen* (Pesquisa das condições habitacionais, especialmente das pequenas moradias), Friedberger acaba com a tese de que nos grandes centros reinam as piores condições habitacionais. Baseado ao mesmo tempo em suas próprias cuidadosas investigações acérra do campo e da cidade, e nas de outros cientistas, chega à conclusão que o ponto de vista segundo o qual viver e morar na grande cidade é nocivo à saúde está gravemente abalado.

#### *Comparação entre a Construção Baixa e Alta*

A confiar nestas opiniões, o grande edifício seria, em suma, sob o prisma da saúde, a forma ideal de habitação, com o pressuposto, naturalmente, de que existam boas condições de iluminação e ventilação. Ambas as formas de construção baixa e alta, tão essencialmente diversas, não são em si nem boas nem más, porém suas qualidades diversas condicionam aplicações distintas. Comparemo-las então:

O morador da casa térrea troca a vantagem do maior sossego e da proximidade da natureza nas zonas residenciais menos populosas pela desvantagem das longas vias de acesso, perda de tempo livre em meios

de transporte abarrotados, com perigo de infecções, longos caminhos para a escola das crianças e dificuldades de fazer compras. O morador do grande edifício, por seu turno, tem de pagar o tempo ganho nas curtas vias horizontais, com a perda do acesso imediato ao ar livre que se lhe apresenta à saída de casa e precisa levar em conta escadas e elevadores. Para famílias assentadas, de camada social elevada, que não estejam sujeitas a mudanças de emprego ou de moradia, é mais adequada a casa térrea com jardim, para a grande massa de trabalhadores livres, o mais adequado é o apartamento do grande edifício. A casa unifamiliar não preenche nem as condições de preço nem de conveniência desta camada maior de consumidores de habitações, e isto na verdade por causa não dos males da economia capitalista, mas porque a estrutura da cidade impede a sua expansão unilateral.

O conselheiro de construções civis (*Statthaurat*) Dr. Martin Wagner, um apaixonado paladino da construção baixa, considera fato provado que não é lucrativa em geral a construção da casa unifamiliar como habitação menor, mas tão-somente como residência para famílias maiores, e ainda, que as despesas do próprio terreno são maiores do que no caso de um prédio de apartamentos, do mesmo tamanho. Isto é incontestável, e assim a casa unifamiliar fica reservada ao setor mais elevado do povo. Como para algumas esferas da população este tipo de casa traz, sem dúvida, vantagens para a vida familiar, em especial para as crianças, o govêrno é obrigado, lá onde a necessidade para a própria está em pauta, a favorecer a construção metódica dessa forma de vivenda, mesmo que as dificuldades econômicas para a sua execução sejam maiores do que para a dos grandes edifícios. Na escolha da forma de habitação, cumpre saber com clareza que se faz necessário comparar não só os custos de produção, mas também as despesas administrativas em tempo e dinheiro. Estas últimas, em particular, são muito maiores na casa unifamiliar, principalmente se forem computados os gastos de condução. Acima de tudo, falta à família de menos recursos o tempo indispensável ao cuidado de uma casa e um jardim, para que não sejam desleixados.

Ninguém negará a necessidade de aliviar, por meio de trabalho organizado na habitação, a sobrecarregada dona de casa da família popular, urbana, média, a fim de lhe dar tempo livre para si e para os filhos e para participar da vida profissional. Além disso, a mulher moderna procura tornar-se copartícipe do trabalho conjunto, não só por necessidade, mas por impulso interior no sentido de sua emancipação pessoal, e para isso procura desobrigar-se das tarefas caseiras. Isto tudo encontra melhor satisfação no apartamento do que na casa. Em uma enquete do "Reichsverband deutscher Hausfrauen" (União das Donas de Casa Alemãs), 60% se decidiram em favor do apartamento. As assistentes sociais às voltas, na prática, com o problema da moradia, são de parecer, com base no conhecimento que têm das condições da família proletária, que apenas uma parte mínima e melhor situada do proletariado pode pensar em casa própria do tipo térreo, enquanto que para a grande maioria, de recursos menores, só o grande edifício seria viável como forma habitacional.

Se agora a prática das construções residenciais, considerando também os fatores econômicos, mostra que parcelas preponderantes da população trabalhadora não podem ser providas por meio das construções de casas de moradia, bem como recusam em parte esta forma de habitação, resulta daí claramente que o grande edifício bem organizado e moderno não deveria ser visto como um mal necessário, porém como um verdadeiro organismo habitacional biologicamente condicionado por nosso tempo. As objeções dos defensores unilaterais da casa térrea, segundo os quais o instinto da natureza humana prende o homem ao solo, contradiz a calorosa opinião de numerosas pessoas que se sentem particularmente bem em uma habitação elevada, uma vez que conhecem perfeitamente a vantagem dos andares superiores que, sem barulho de trânsito e de crianças, proporcionam maior sossego e uma vista desembaraçada da natureza. Não deve passar despercebida a própria mudança do sentimento da natureza física no homem moderno, sob a influência da cultura na sociedade, para a qual há numerosas analogias.

### Altura de Construção

Qual a altura preferível para os edifícios: 3, 4, 5, 10 ou 50 andares?

Partilho do ponto de vista que não se pode afirmar, sem cometer auto-engano sentimental, que haja mais contacto com a "natureza" no 4º andar sem elevador do que no décimo com elevador; e de que é bastante duvidoso que o morador de um palacete em meio ao barulho, cheiro e poeira das vias de trânsito, viva mais calma e saudavelmente do que seu concidadão mais pobre, no décimo andar de um edifício bem organizado e equipado. A altura preferível de um prédio de apartamentos é, a meu ver, apenas um problema econômico, que ainda não está resolvido totalmente por falta de tentativas práticas.

Com o planejamento sistemático do prédio de muitos andares e com as melhorias relativas, por exemplo, a elevadores e instalações, o custo de construção subirá com o aumento do número de andares, isto é, com o correspondente aumento no total de elevadores, mas, ao mesmo tempo, diminuirá o custo da quota de terreno e de seu preparo. O limite econômico situa-se lá onde o acréscimo dos gastos de construção não é mais equilibrado pela economia feita com o terreno e a rua. A esta altura do cálculo, está claro qual a altura de construção economicamente preferível. O resultado depende do respectivo valor do terreno!

### Aproveitamento do Terreno

Cheguei agora à questão do aproveitamento do terreno e partirei, no caso, da situação alemã. Que condições se nos deparam?

Cada nova regulamentação das construções procura superar a anterior e melhorar as condições sanitárias dos moradores dos distritos densamente povoados. Mas a regulamentação mais recente traz ainda o selo de uma luta entre especulação e administração pública, em vez de favorecer uma idéia central que aponte para o futuro e que, sendo de princípios biológicos de habitação, seja capaz de manter em xeque sistematicamente os interesses particulares. O atual

código de obras vedou e previu suficientemente a possibilidade de introduzir a natureza na moradia dos que habitam as zonas citadinas com edificações mais elevadas. Os terríveis fundos de quintal e parteiros da época da industrialização foram, é verdade, eliminados pela regulamentação do após guerra que determinava a construção de unidades habitacionais. Em seu lugar, surgiram os blocos em torno de um pátio central ainda hoje em uso. Mas também esta forma de construção apresenta a grande vantagem de não permitir suficiente iluminação e ventilação, pois do bloco de construções dispostas em todos os quadrantes resulta, para a maioria dos apartamentos, uma orientação deficiente, com inevitáveis cômodos de face norte, bem como soluções imperfeitas para os ângulos e para os apartamentos próximos que recebem sombra destes ângulos; em suma, ela deixa de observar importantes requisitos higiênicos. Este código e, sobretudo, a lei de zoneamento da construção, requer revisão. Em primeiro lugar, nessas modificações legais deverá estar a abertura do terreno pela construção em faixas paralelas, que nos novos tempos se faz respeitar cada vez mais. Ao contrário da antiga construção em bloco, o das faixas possui a vantagem de permitir que todos os apartamentos aproveitem igualmente as possibilidades de insolação, de não obstar a ventilação das alas por blocos transversais e de suprir os mal ventilados apartamentos de canto. Além disso, por meio dessa abertura em faixa, a separação racional entre vias de trânsito, ruas residenciais e caminhos internos, torna-se mas fácil e mais econômica do que no caso dos blocos periféricos. Agora a melhor iluminação e o maior sossego do quarteirão habitacional, economiza-se o custo de abertura sem prejudicar o aproveitamento do terreno. Assim o resultado geral da abertura torna-se bastante propício não só ao aspecto econômico, mas também ao econômico e técnico-viário.

Tais vantagens podem ainda ser consideravelmente aumentadas se em uma nova lei fosse estabelecida a limitação da densidade habitacional em lugar da limitação da altura das construções, isto é, a proporção entre a área ocupada, ou seja, a massa da construção, e a área construída. As comparações que organizei

mostram que as condições higiênicas e econômicas são favorecidas em muitos sentidos com o número crescente de andares, e que os grandes edifícios de apartamentos levam vantagem sobre os prédios comuns de 3, 4 ou 5 pavimentos, os quais não podem dispor de áreas verdes entre os blocos e suficiente espaço de uma janela a outra. Nas minhas comparações supunho que no dia 21 de dezembro, que é o dia mais breve do ano, as duas frentes dos edifícios construídos pelo sistema de faixas, obtêm no mínimo 2 horas de insolação.

Daí resulta, segundo Heilingenthal, como regra geral para a distância entre as fileiras: 1 1/2 vezes a altura da construção na direção norte-sul dos blocos, 2 1/2 vezes na direção leste-oeste e 2 vezes no sentido diagonal dos blocos. Esta regra evidencia que a posição norte-sul seria a mais favorável para o aproveitamento econômico do terreno. Demais, a melhor solução para a maioria das plantas no norte da Europa reside na insolação bilateral, no sentido leste-oeste, das fachadas dos edifícios. Partindo daí, investiguei comparativamente a edificação, em áreas de terrenos iguais, de fileiras de edifícios de 2 a 10 andares, construções na direção norte-sul, e achei as seguintes normas fundamentais que devem servir para concretizar minhas propostas para modificar a densidade populacional (Fig. 40 a, b, c, d).

1. Em terrenos do mesmo tamanho, com ângulo de incidência de luz (30°), isto é, as mesmas condições de insolação, cresce o número de leitos conforme o número de andares.

2. Com o mesmo ângulo de incidência de luz e o mesmo número de leitos (15 m<sup>2</sup> para cada leito) em fileiras de edifícios com andares cujo número varia, a área do terreno construído diminui conforme aumenta o número de andares.

3. Em terrenos de mesma área e mesma quantidade de leitos, o ângulo de incidência de luz solar decresce com o aumento do número de andares, favorecendo assim a insolação das fachadas dos edifícios.

Em prédios de 10 pavimentos com o mesmo aproveitamento do terreno e a mesma superfície habitacional ou quantidade de leitos, a distância entre os blocos de edifícios cresce o dobro do necessário para satisfazer a regra geral, e isto sem nenhum prejuízo



econômico. Uma vantagem que salta aos olhos. *É pois absurdo que as leis vigentes imponham restrição ao gabarito e não à superfície habitada, privando o público dessas vantagens econômicas e higiênicas.* Em um edifício de 10 a 12 andares, também o morador do pavimento térreo poderá ver o céu! Em vez de olhar para corredores ajardinados de 20 m. de largura, abrem-se as janelas para uma área de 100 m., arborizada, que ajuda a purificar o ar e proporciona às crianças grandes praças para brincar. Assim a natureza penetra na cidade, dando novos estímulos ao cidadão. Se todos os telhados se transformassem em jardins, o que até agora quase não ocorreu, o cidadão também reconquistaria lá em cima as terras perdidas pela construção dos prédios. A cidade grande precisa positivamente, precisa do estímulo de uma forma habitacional por ela mesma desenvolvida, que corresponda ao seu organismo vital, que reúna um relativo máximo de luz, sol e plantas a um mínimo de trânsito e esforços administrativos. O prédio de muitos andares pode satisfazer essas exigências e por isso sua promoção seria a mais importante das tarefas da construção habitacional.

#### *Vantagens e Desvantagens do Prédio Alto de Moradia*

Resta uma preocupação: a falta de ligação direta entre o apartamento e o solo! A segurança no funcionamento dos elevadores deve ser incrementada de tal maneira que as crianças também possam utilizá-lo sem qualquer risco, e trata-se de uma questão mais econômica do que técnica. A antipatia contra o grande edifício é muitas vezes referida aos empecilhos que aí surgem para cuidar das crianças. Os atuais jardins de infância não se acham ainda à altura de resolver o problema. Apesar disso, o jardim de infância higiênico, bem dirigido, localizado, no melhor dos casos, no interior da área verde, entre as fileiras de prédios, com a creche para os bebês nos telhados ajardinados, continua sendo o objetivo certo. As próprias crianças revoltam-se muitas vezes contra estas organizações de massa, mas em outros tempos houve resistências da mesma ordem contra escolas e hospitais. A socialização da família citadina avança, apesar de tudo, e a ela corresponde a forma coletiva do grande edifício

e dos serviços domésticos em grande escala com instalações coletivas. A necessidade de distância que o indivíduo tem, um fato amíúde citado em detrimento do prédio de apartamentos, não deve ser superestimada. A melhor maneira de satisfazê-la seria a de preencher a exigência: "A cada pessoa adulta o seu próprio quarto, ainda que pequeno", ao qual possa recolher-se. A ajuda mútua entre as famílias é altamente reputada e no grande edifício ela se faz indiscutivelmente mais fácil do que na casa isolada. E só o grande edifício pode livrar o morador individual da maior parte das tarefas caseiras mais árduas e demoradas, confiando-as a centrais de serviço, relevantes também do ponto de vista da economia popular, pois representam poupança de tempo e material. Ou será que não tem a mínima importância se a dona de casa de uma família operária, hoje tão terrivelmente sobrecarregada, não mais tiver de arrastar o carvão pelas escadas, acender o fogo e esquentar a água! Se a central se encarregar de lavar melhor e de maneira mais prática a roupa! Se aumentar a possibilidade e contar com geladeiras elétricas, exaustores e ventiladores mecânicos, cozinhas centrais modernizadas, bem como de áreas comuns para clubes, praças de esporte e jardins de infância, pois os custos seriam economicamente divisíveis entre um grande número de famílias no prédio de muitos andares! São custos para instalações cujo sentido é o de aplicar o lucro do tempo no que há de fundamental, no lucro de vida.

Suponho que a idéia do grande prédio habitacional e de sua necessidade em uma cidade moderna esteja agora demonstrada; mas não se pode combater hábitos antigos apenas com argumentos racionais, pois a simples adequação intelectual não basta; só a prática pode submeter a mentalidade estabelecida, e é preciso lutar em todos os países para que entre em curso a construção de grandes prédios habitacionais. Dever-se-iam construir os primeiros conjuntos de altos edifícios residenciais para famílias jovens, bem situadas, que por si mesmas tenham vontade de experimentar e ajudar a criar o novo estilo de vida. Na prática, importa-se-a, então, inevitavelmente a convicção de que só ao grande prédio habitacional é dado assegurar às largas massas o máximo em contôro doméstico, quer do

ponto de vista dos serviços caseiros, quer da higiene e do transporte.

Voltando a resumir mais uma vez:

Na escolha da forma habitacional do cidadão, o fator decisivo é o da máxima utilidade possível. Esta depende de suas inclinações, profissão e bolsa.

A residência térrea com jardim oferece maior sossego e isolamento, possibilidade de descanso, aproveitamento do jardim e mais facilidade no cuidado de crianças; como habitação mínima, ela é antieconômica, requer mais tempo na manutenção, é de difícil acesso e torna seus moradores sedentários.

A residência no grande edifício assegurava vias mais curtas de acesso, instalações centrais que economizam tempo e dinheiro para a administração e os estímulos sociais. Ela traz dificuldades para o cuidado das crianças fora de casa, devido às distâncias verticais, mas como habitação mínima é econômica e possibilita maior relacionamento social.

O edifício de altura média tem a desvantagem de oferecer espaços menores entre os blocos, reduzindo sua insolação, suas áreas verdes e de expansão. O prédio de muitos andares, em contrapartida, é mais ventilado, insulado e distanciado. Assegura o máximo em áreas verdes, onde principalmente as crianças podem dar largas a seu impulso de brincar e fazer barulho. Também é mais vantajoso no que tange à repartição dos custos das instalações centrais de ordem administrativa e higiênica.

Suas vantagens são decisivas para a cidade sadia.

Portanto: A casa térrea não é solução universal. Sua consequência lógica seria a desintegração e a negação da cidade. *A meta não é desintegrar mas distribuir a cidade!* Aproximar os dois pólos cidade-campo por meio da aplicação de recursos técnicos e do aumento máximo do afinamento de tôdas as superfícies disponíveis tanto no solo quanto nos telhados, de forma que a natureza não seja apenas acontecimento dominante, mas faça parte do dia a dia.

A construção elevada e a térrea devem ser desenvolvidas lado a lado, conforme a necessidade: a casa térrea, tanto quanto possível com um só pavimento, nas zonas da periferia urbana, com baixo índice de utili-

zação; o grande edifício, com gabarito racional de 10 a 12 andares e instalações centrais coletivas, em toda a parte onde a sua utilidade esteja comprovada sobretudo nas zonas de maior índice de aproveitamento. O prédio de altura média não oferece nem as vantagens da construção plana, nem as do edifício de muitos andares, ao qual é inferior quer no sentido social, quer no psicológico e, muitas vezes, também no econômico. Sua superação significará um progresso, mas, em última análise, caberá ao desenvolvimento político e de visão do mundo a decisão final quanto à escolha da forma futura de construção.