

Planeamento Lisboa. Quatro estudos de caso

Sta. Catarina, Alvalade, Benfica e Expo Sul

Câmara Municipal de Lisboa
Licenciamento Urbanístico e Planeamento Urbano



Lisboa. Quatro estudos de caso

Sta. Catarina, Alvalade, Benfica e Expo Sul



EDIÇÃO
CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA
Pelouro de Licenciamento Urbanístico
e Planeamento Urbano

PRESIDENTE
Pedro Santana Lopes
 VEREADORA
Maria Eduarda Napoleão

TÍTULO

Lisboa. Quatro estudos de caso.
Sta. Catarina, Alvalade, Benfica e Expo Sul

COORDENAÇÃO DOS ESTUDOS SÓCIO-ECONÓMICOS
E URBANÍSTICOS (CML)

João Seixas
 EQUIPA TÉCNICA
António Bastos
Fernando Valente
Nuno Caleia

DESENVOLVIMENTO DE PROJECTO
(QUATERNAIRE PORTUGAL)

João Pedro Matos Fernandes
 EQUIPA TÉCNICA
Ana Barroco
João Lopes
Luis Martins
Paula Guerra
Rui Mealha

LEVANTAMENTOS DE TERRENO

Geoatributo

COORDENAÇÃO DE EDIÇÃO (CML)

Helena Caria
 EQUIPA TÉCNICA
Ana Gracindo
Conceição Peixoto
Cristiana Afonso
Leonor Martins
Sandra Veiga

REVISÃO DE TEXTO

Isabel Soares

FOTOGRAFIA

Divisão de Comunicação e Imagem (CML)

Geoatributo

DESIGN, CONCEPÇÃO GRÁFICA E PAGINAÇÃO

Silva!designers

IMPRESSÃO

Jorge Fernandes – artes gráficas, Lda

Direcção Municipal de Gestão Urbanística
 Departamento de Monitorização e Difusão de Informação Urbana
 Divisão de Difusão de Informação Urbana
 Campo Grande, 25, 4.ºC, 1749-099 Lisboa
 Telefone +351 21 798 89 96 Fax. +351 21 798 80 34
www.cm-lisboa.pt

Tiragem: 250 exemplares
 ISBN 972-8877-01-3
 Depósito Legal 215808/04
 Lisboa, Julho de 2005 - 2ª edição

© Todos os direitos reservados, em todos os idiomas. Proibida a reprodução total ou parcial, por qualquer forma ou meio, de textos e imagens, sem prévia autorização da Câmara Municipal de Lisboa. Qualquer transgressão será passível de penalização, prevista na legislação portuguesa em vigor.

Lisboa. Quatro estudos de caso

Sta. Catarina, Alvalade, Benfica e Expo Sul

prefácio (à 1ª edição)

A cidade de Lisboa entrou neste novo século com uma série de importantes desafios. Lugar profundamente histórico, mesmo mítico, terra para onde e de onde têm fluído, ao longo de séculos e séculos, destinos, saberes e energias, a cidade assume hoje plenamente o seu papel de grande cidade contemporânea e com uma motivação redobrada.

Uma motivação redobrada, porque os seus desafios são, na verdade, muito grandes. Por múltiplas razões, algumas sérias tendências têm agredido a nossa cidade, nas últimas décadas, deixando-a numa situação paradoxal: perdendo população de uma forma continuada, deixando crescer dentro dela espaços vazios ou mesmo de solidão, tendo-se deixado desestruturar nalguns sectores e processos de gestão, a cidade continua sendo lugar vital de identidade, de produtividade e de criatividade. Na verdade, Lisboa, bela como poucas, nos seus diferentes e variados bairros, reafirma hoje condições únicas para a qualidade de vida urbana, onde os valores de identidade, de cultura, da sociedade e, diria mesmo, da política, se vão, seguramente, reforçar.

É esse o nosso papel, a nossa responsabilidade: estabelecer as estruturas e as condições para que a cidade se afirme. E também, perante esse nobre objectivo, gerir, da melhor forma, cada momento dessa afirmação, perante as suas necessidades quotidianas e as das suas gentes. Foi nesses sentidos que a Câmara Municipal estruturou, neste início do século XXI, uma série de iniciativas a levar a cabo nas mais variadas áreas – iniciativas que foram entendidas como fundamentais para dotar a cidade e o seu município de efectivas condições para enfrentar com visão, eficiência e gosto, tal afirmação.

Entre estas iniciativas, temos procurado dotar a cidade de um inovador sistema onde as visões de planeamento urbano e as práticas urbanísticas se interliguem mais directamente – contribuindo para a construção de um urbanismo que tenha, efectiva-

mente, uma estratégia luminosa e procedimentos transparentes. O actual processo de revisão do Plano Director Municipal – entre outras acções – procura ir precisamente nesse sentido.

Desde cedo, e perante a vontade de desenvolvimento destas acções, entendemos um aspecto essencial: que, para melhor actuar no sentido das necessidades e desejos da cidade, seria necessário conhecê-la bem. E, felizmente, se existem variadíssimos e excelentes trabalhos, estudos e investigações sobre Lisboa, nas mais diversas áreas – o que também mostra o empenho e o amor que tantos sentem por ela – faltava ainda conhecê-la na sua contemporaneidade, e sob determinadas ópticas, ainda para mais numa época em que as mudanças são, como todos sentimos, cada vez mais intensas – muito especialmente nos territórios mais urbanos e cosmopolitas. Impunha-se, assim, efectuar estudos aprofundados, científicos e rigorosos, das realidades de Lisboa, estudos que contivessem, eles mesmos, novas formas de entendimento da cidade, e cujas metodologias de leitura, de diagnóstico e de interpretação se interligassem, da melhor forma, com a contemporaneidade urbana – contribuindo assim, eles próprios, para a sua modernidade. Estudos que, uma vez completos, servissem as necessidades e as vontades de quem actua em, e por, Lisboa: a Câmara Municipal, assumindo esta, evidentemente, a responsabilidade de liderança no desenvolvimento das estruturas de afirmação e gestão da cidade; mas não só: também todos nós, como munícipes e pessoas – pois a cidade é, numa parte vital, cada uma das suas gentes.

Esta primeira série de quatro estudos, de índole essencialmente sócio-económica, mas cuja interpretação permite, sem dúvida, clarificar e abrir uma série de caminhos e propostas para a cidade – algumas delas de grande significado, como a proposta de uma nova leitura da cidade – revela uma qualidade científica com que estamos profundamente satisfeitos. Com a sua edição e divulgação em livro (iniciando-se, assim, uma colecção de estudos urbanos para este novo século), a Câmara Municipal de Lisboa assume, ao mesmo tempo, um dos seus mais significativos deveres, perante a sociedade e como instituição pública: o dever de divulgação de informação rigorosa, desejada e actual – demonstrando desta forma uma clara postura de vontade de discussão e construção conjunta do futuro da cidade – um projecto que se pretende empenhado e colectivo.

António Carmona Rodrigues

Presidente da Câmara Municipal de Lisboa

Com a publicação, em livro, de quatro estudos sócio-económicos e urbanísticos da cidade de Lisboa (que, esperamos, sejam os primeiros de uma série de análises e interpretações de qualidade, perante a nossa cidade) – e dos quais um deles surge no volume que o leitor tem entre mãos – a Câmara Municipal de Lisboa, e muito nomeadamente os seus pelouros do Licenciamento Urbanístico e do Planeamento Urbano, mostra uma das suas maiores assumpções: enfrentar com empenho e seriedade os desafios contemporâneos da sua cidade.

Entre as múltiplas áreas e sectores em que a cidade necessita não só de uma visão e cultura estruturais, mas também de uma atenção que chamaria de quotidiana, as áreas do urbanismo e do planeamento urbano encontram-se entre aquelas com maior influência e responsabilidade. Estas, por sua vez, contêm uma série de dimensões, sob as quais o trabalho desenvolvido é vastíssimo: desde a construção de uma estrutura de planeamento e de instrumentos de gestão territorial – que se pretende visionária e vinculadamente efectiva – até à gestão quotidiana dos processos de licenciamento urbanístico – que se pretende atenta e organizacionalmente eficiente.

Foi nesse sentido que a Câmara Municipal de Lisboa tomou a vontade de dotar estas áreas de uma série de projectos de mudança estrutural, bem cren-te que da sua qualificação surgiriam efeitos multiplicadores que beneficiariam toda a cidade. Estes projectos, entre outros, têm-se estendido por múltiplas áreas: desde a revisão do Plano Director Municipal de Lisboa, dotando-o de novas formas e possibilidades de regulação e de actuação sobre a cidade; passando pela construção de um sistema de

monitorização urbana, que permitirá o acompanhamento mais directo das transformações que se sucedem em cada espaço urbano; até à completa revisão de sistemas organizacionais vitais, como por exemplo o sistema de licenciamento urbanístico, revisão que, incluindo inovações tecnológicas e de procedimentos, entre outros resultados, originou já uma redução muito significativa do período médio de análise de licenciamento – cuja lentidão gerava, anteriormente, importantes ineficiências económicas e sociais para toda a sociedade.

Ao mesmo tempo, e para que, verdadeiramente, estes ambiciosos projectos de mudança sejam estruturalmente vinculantes, uma outra dimensão de trabalho surge-nos como absolutamente vital: estou a falar da importância do desenvolvimento de uma visão e de uma cultura – dentro da Câmara Municipal, mas também fora dela – por um lado, que contenha atitudes mais estruturais e eficazes, e, por outro lado, que esteja mais intrinsecamente ligada às realidades e às dinâmicas actuais da própria cidade. Ou seja, que se assuma a modernidade urbana como vértice essencial para quem trabalha para, e em, Lisboa.

Todos sentimos que a cidade de Lisboa é, hoje, consideravelmente diferente da cidade de há vinte, mesmo dez anos. Se queremos, na verdade, desenvolver uma série de iniciativas no sentido de a servir, perante objectivos de melhoria da qualidade e sustentabilidade da vida urbana, ao mesmo tempo fazendo com que toda uma máquina de gestão diária da cidade, nos mais variados níveis, funcione permanentemente, e com elevados níveis de qualidade, temos então que olhar para a nossa cidade de frente – e procurar compreendê-la da melhor forma.

Estes estudos que, como referi, abrem uma colecção de investigações sobre a Lisboa contemporânea, assumem essa vontade camarária de desenvolvimento de uma postura cultural e contemporânea mais firme. Seguindo um plano de acção desenvolvido no início de 2002, com diversos e ambiciosos objectivos, apresentam leituras da cidade em áreas que estavam, até hoje, ainda muito pouco investigadas – mas cujas influências são decisivas no presente e, com certeza, no futuro urbano. Neste sentido, apresentamos aqui o resultado de quatro projectos concretos: em primeiro lugar, uma análise de quatro Estudos de Caso em locais muito concretos da cidade – e cujos diagnósticos, a um nível de ‘micro-escala’, nos permitem olhar, de uma forma integrada, para um espaço urbano como um todo; em segundo lugar, um detalhado estudo de análise sobre a situação e as potencialidades ao nível do desenvolvimento económico e da competitividade urbana da cidade; em terceiro lugar, um trabalho que equaciona as realidades do mercado imobiliário na cidade e sua metrópole, com uma ênfase muito concreta no sector da habitação; e finalmente um detalhado diagnóstico sócio-urbanístico, através da análise e da interpretação do comportamento de múltiplas variáveis sociais, demográficas e habitacionais, um espelho de importantes realidades que têm moldado e transformado Lisboa. Estes estudos, agora prontos – e publicados – assumem-se assim como instrumentos naturalmente integrantes para a reflexão e actuação sobre a cidade de Lisboa e as suas múltiplas estruturas.

Gostaria de expressar os meus sinceros agradecimentos a todos aqueles que contribuíram, com o

elevado empenho que pude verificar, para o desenvolvimento destes projectos: à equipa interna de coordenação da Câmara Municipal de Lisboa, que estruturou, desenvolveu e geriu todos estes estudos, de uma forma profundamente dedicada e empenhada; às diversas equipas de consultores, que se imbuíram do espírito que na verdade todos procuramos – o de fazer da nossa cidade um local de grande qualidade e proximidade; e a todos os responsáveis pela edição destes estudos em livros – tornando-os ainda mais acessíveis e apelativos para todos.

A afirmação de Lisboa como sistema vital depende enormemente de dimensões como as dinâmicas de reabilitação e de revitalização urbana, as dinâmicas de criação de emprego ou as diversas formas e visões perante a residencialidade. Cito apenas algumas áreas, cruciais, objecto de análise profunda nesta série de estudos ora apresentados. A sua leitura, que classificaria de fascinante, demonstra-nos, na verdade, uma série de diagnósticos e interpretações muito relevantes para o entendimento e a acção sobre a Lisboa contemporânea e futura – e contribui seguramente, por conseguinte, para o atingir dos objectivos acima assumidos – mesmo (ou especialmente) os de índole mais estrutural: a afirmação de uma cultura de empenhamento e de motivação perante as necessidades, os objectivos e os desejos de Lisboa.

Maria Eduarda Napoleão

Vereadora do Licenciamento Urbanístico
e Planeamento Urbano
Câmara Municipal de Lisboa

Desde que, no final do ano de 2002, e no âmbito do lançamento de uma série de projectos e objectivos de carácter estrutural, se estabeleceu a vontade da Câmara Municipal de Lisboa em desenvolver uma série de novos estudos de análise e diagnóstico da sua cidade, que se assumiu tal desafio como um grande privilégio.

Tratou-se, na verdade, da construção de uma estrutura de análise e de interpretação de uma realidade que, para além de ser profundamente vasta, complexa e heterogénea, nos toca de uma forma profunda, pelo que significa em termos da nossa própria cultura, identidade e vivência – pessoal e colectiva. E, muito acreditamos, também pelo que significa em termos do nosso próprio futuro, pois cremos que está, na cidade como um todo, mas também em cada um dos seus espaços, fluxos e energias, uma parte considerável da forma como poderemos ser mais sustentáveis e mais eficientes, e também mais humanos, mais justos e mais felizes.

A análise das diferentes áreas e dimensões que careciam de diagnóstico teve diversos passos: em primeiro lugar, analisaram-se os mais variados estudos existentes sobre a cidade, nas mais diversas áreas – trabalho após o qual se estabeleceram as áreas com mais significativas lacunas, em face da contemporaneidade da cidade e suas grandes tendências; sucedeu-se um período de auscultação e discussão com múltiplos especialistas, quer da própria Câmara Municipal, quer do campo da academia e da investigação, e também de sectores de gestão e actuação na cidade, a outros níveis; finalmente, num processo que incluiu a realização de alguns *workshops*, estabeleceu-se um plano de acção que, além de direccionar de uma forma bem mais clara, cada sentido de projecto a desenvolver, detalhou cada um deles, materializando-os em cadernos

de encargos muito concretos. Assim ficou definida a área de trabalho dos estudos de interpretação sócio-económica e urbanística da cidade de Lisboa (outras áreas de análise e interpretação urbana foram também desenvolvidas, por outras equipas).

Esta área de interpretação sócio-económica e urbanística da cidade de Lisboa estabeleceu o desenvolvimento de quatro estudos concretos, que materializariam a necessidade e a vontade de conhecimento – e de actuação – em específicas e determinadas áreas: em primeiro lugar, tendo em consideração que uma das mais sérias questões que se colocam a Lisboa prende-se com a constante sangria das suas gentes, que, ao irem residir noutros locais, vão diminuindo a densidade, a compactidade humana e a capacidade criativa da cidade, ao mesmo tempo contribuindo para o desenvolvimento de uma metrópole mais dispersa e seguramente menos sustentável, considerou-se como vital a compreensão dos fenómenos contemporâneos inerentes à residencialidade, à habitação, aos espaços de vida vistos em termos do habitar por determinadas escalas e sentidos, e evidentemente às cadeias de valor a estas áreas ligadas – nomeadamente em termos do sector imobiliário, dos seus mercados e formas de actuação e regulação; em segundo lugar, e entendendo que uma das áreas mais vitais de uma cidade é a sua capacidade de geração de mais-valias e de riqueza, permitindo também por essas vias a inovação e a criatividade, e estabelecendo dinâmicas conducentes a um desenvolvimento sócio-económico consistente e – diríamos mesmo – sustentável, considerou-se também prioritário o conhecimento das realidades económicas e das chamadas bases empregadoras e competitivas da cidade.

Uma outra área, transversal às visões sectoriais dos estudos, que consideramos de grande relevância,

prende-se com a proposta de uma (ou mais que uma) nova leitura territorial da cidade. Na verdade, e como o leitor poderá constatar, estes diferentes estudos, quando o seu olhar incide em escalas internas à cidade, desenvolvem as suas análises, não perante freguesias, mas sim perante outro tipo de agregação urbana: unidades de análise, grandes áreas agregadas, zonas de aglomeração. Numa cidade que pede inovação e, sobretudo, integração de vontades e novas atitudes, consideramos estas propostas de novas leituras urbanas como bastante significativas.

Estes quatro estudos de caso, embora não se vinculem directamente somente numa ou noutra das duas grandes áreas de interpretação acima referidas, têm porém um sentido que se nos afigurou essencial – e que, com a concretização do trabalho, se revelou plenamente atingido: o olhar atento à micro-escala, o que por sua vez (com a atenção devida para, como é comum dizer, ‘não confundir a árvore com a floresta’) e num efeito de ‘de baixo para cima’, permite um magnífico efeito para um íntimo conhecimento, certamente mais integrado, das realidades urbanas da cidade, desde as questões sociais e económicas até à mobilidade e ao imobiliário. Estas análises, complementadas com diversas histórias de vida, revelam-se, efectivamente, elementos extremamente preciosos para caracterizar com muita riqueza – e propor linhas de estratégia e de acção – não só cada uma das zonas, mas servindo também de excelente base de trabalho para reflexões e intervenções a escalas mais amplas. Plenamente conseguido, perante os objectivos inicialmente propostos, é com grande satisfação que agradeço o trabalho de grande qualidade – e humanidade – desenvolvido pela equipe da Quaternaire Portugal.

Gostaríamos de apresentar os mais sinceros agra-

decimentos, pela aposta, pela vontade e pelo apoio dado desde o princípio a todo este projecto, ao Sr. Presidente da Câmara Municipal de Lisboa, Professor António Carmona Rodrigues, e à Sra. Vereadora Maria Eduarda Napoleão, ambos sempre empenhados em levar por diante os mais significativos projectos estruturais de mudança. Queremos ainda agradecer a excelente dedicação colocada pela equipa de planeamento da edição (da Divisão de Difusão de Informação Urbana), nomeadamente a Helena Caria e a Ana Gracindo. E agradeceremos a dedicação única e inesquecível de uma equipa absolutamente magnífica e de profissionais que terão sempre o nosso mais profundo respeito e admiração: Nuno Caleia, António Bastos e Fernando Valente.

Finalmente, é com muito gosto que vemos estes diferentes estudos serem materializados em livro, permitindo assim uma divulgação que ultrapassará os territórios internos do município. A importância da divulgação da informação, para um maior conhecimento das realidades, por um lado, e, através desse maior conhecimento, para uma maior motivação cultural e cívica, por outro lado, é certamente uma das dimensões de responsabilidade social mais relevantes. Esperamos que, perante este contributo, possam outros, investigadores, decisores, técnicos e cidadãos em geral, reflectir, aprofundar as suas visões, motivar-se mais, e agir, nas mais variadas áreas, em prol de uma Lisboa mais equilibrada, mais sustentável, mais criativa e mais cosmopolita.

João Seixas

Coordenador dos Estudos Sócio-Económicos e Urbanísticos
Câmara Municipal de Lisboa

Introdução	15
1. Uma análise quantitativa	21
2. Composição e dinâmicas sociológicas	29
3. Edificado	57
4. Mercado imobiliário	91
5. Mobilidade e espaço público	101
6. Actividades económicas e emprego	115
7. Diagnóstico	133
8. Propostas de intervenção	147
Anexos	161
Siglas	175

O trabalho que aqui se apresenta insere-se num conjunto de estudos de interpretação sócio-económica e urbanística da cidade, estudos efectuados durante o ano de 2003 e cujo desenvolvimento obedeceu a um plano de acção preparado no início desse ano. O desenvolvimento destes estudos tinha múltiplos e ambiciosos objectivos: em primeiro lugar, conhecer e interpretar melhor a cidade contemporânea e dotar as diferentes iniciativas da Câmara Municipal de Lisboa (CML) desse conhecimento, quer as de cariz mais estrutural (como o processo de revisão do Plano Director Municipal – PDM), quer as diferentes actividades dos serviços municipais; em segundo lugar, sugerir reflexões estratégicas e orientações concretas para os diferentes espaços urbanos que compõem a cidade, assim como a sua interligação com espaços mais vastos – metropolitano, nacional e europeu; e, em terceiro lugar, divulgar para a cidade/sociedade tais análises e interpretações, dado que esta é construída por todos, e é também responsabilidade da instituição municipal contribuir para a difusão da informação e promover a cultura e o conhecimento.

Entre as visões delineadas no plano de estudos, compreendeu-se desde logo que seria essencial não só uma forte interligação entre as diferentes dimensões sectoriais dos espaços urbanos (dado que estas dimensões se influenciam mutuamente e geram resultados específicos), mas também olhares e consequentes interpretações a diferentes escalas – nomeadamente à microescala, no bairro, através da aplicação de diferentes estudos de caso, usando metodologias inovadoras e comparáveis em todos

eles. Procurou-se, ao caracterizar e analisar as diferentes dimensões urbanas, e ao apontar recomendações estratégicas concretas para cada um desses locais, extrair entendimentos e lições inteligíveis e aplicáveis a outras escalas – e à cidade como um todo. Com efeito, a escolha de alguns estudos de caso para a cidade de Lisboa permite não só equacionar e sugerir caminhos para as questões encontradas nos territórios concretos de análise, como aplicar potencialmente os questionamentos sobre as boas (e más) realidades e práticas para outras zonas da cidade, contribuindo para o potenciar da qualidade de vida urbana.

As análises por estudos de caso são preciosas pela informação local precisa e qualitativa que descobrem, ao permitir chegar mais profunda e eficazmente a questões e entendimentos mais pertinentes. Através da interpelação dos intervenientes nos processos, mais eficazmente se abrem outros olhares, se identificam factores de constrangimento e potenciação, assim como possíveis caminhos a seguir, incluindo não só os seus objectivos, como também suas formas e processos.

Que zonas eleger? A escolha, efectuada pela Câmara Municipal de Lisboa, baseou-se não só em critérios de representatividade de malhas urbanísticas da cidade, mas também em critérios de diversidade e heterogeneidade de situações de cada área no que se refere às diferentes dimensões analíticas – condições sociais, história e identidade, habitação, espaços públicos, mobilidade, actividades económicas e emprego, etc. Ao mesmo tempo, a delimitação da escala territorial dos objectos de análise resultou também de um compromisso entre o grau de detalhe que se pretendia, o grau de representatividade das realidades estudadas e, evidentemente, os prazos e recursos existentes para a disponibilização útil da informação.

Escolheram-se assim quatro zonas, por forma a abarcar a maior diversidade possível de realidades na cidade de Lisboa. Estas quatro zonas correspondem, por conseguinte, a:

- Uma zona histórica, incluída nas freguesias de São Paulo e Santa Catarina (Santa Catarina);
- Um bairro planeado, com construção de origem pública dos anos 50 e 60 (Alvalade);
- Uma zona de transição para a periferia urbana (Benfica);
- Uma zona nova resultante de uma operação de recuperação urbana de larga escala (Expo Sul).

Perante estas quatro zonas, os objectivos foram os seguintes:

- Tornar visíveis as principais diferenças quantitativas, estáticas e evolutivas entre cada uma das zonas, usando como padrão de comparação a cidade de Lisboa;
- Analisar de forma agregada as principais características sectoriais conjuntas das quatro zonas, em torno de cinco temas:

1. Demografia e condições sociais;
2. Edificado;
3. Mercado imobiliário;
4. Mobilidade e espaço público;
5. Actividades económicas.

- Elaborar um diagnóstico quantitativo e qualitativo de cada um dos sectores em estudo;
- Elaborar um diagnóstico sob a fórmula SWOT do conjunto das quatro zonas, induzindo uma caracterização abrangente da cidade;
- Configurar um conjunto de apostas para cada um dos sectores, em ordem ao cumprimento de missões específicas;
- Desenhar uma tabela de especificidades em torno dos principais problemas de cada zona e da sua capacidade de resolução.

A base de informação que possibilitou a elaboração do presente trabalho, aqui apresentada de forma simplificada, é a seguinte:

- Bases INE dos anos de 1991 e 2001 (Censos);
- Inquérito aos agregados familiares;

- Levantamento do edificado;
- Levantamento do espaço público;
- Bases INE e CML sobre empresas e emprego;
- Plano de Pormenor da Parque Expo;
- Plano Director Municipal;
- Informação avulsa em domínios como os transportes e o imobiliário;
- *Focus groups* com representantes locais em cada uma das zonas.

Refira-se, novamente, que a escala dos estudos foi um elemento extremamente precioso para poder caracterizar com rigor cada uma das zonas, donde qualquer exercício de generalização para a cidade das conclusões retiradas não deverá perder de vista a riqueza das análises efectuadas, completadas com histórias de vida – bases de trabalho para intervenções à escala micro de que a cidade é de facto carente.

Percorrendo as etapas comuns ao planeamento estratégico, o estudo conclui com a definição de “missões” para cada um dos sectores urbanos, consubstanciadas num conjunto de apostas, tanto dirigidas ao equilíbrio interno como dedicadas à indução de projectos que permitam a emergência dos sectores urbanos no contexto da cidade. É a partir daqui que poderão produzir-se as extrapolações. Como produto final, inclui-se um “quadro de problemas” e as suas possíveis soluções.

Missões

SANTA CATARINA

Defender a imagem de bairro, promovendo a sua recuperação urbanística sem comprometer o *mix* social existente, valorizando as tradições presentes como forma de integração social entre novos e velhos moradores e introduzindo novas funções de guarnição urbana nos domínios da hotelaria e oferta cultural.

ALVALADE

Potenciar a imagem de bairro planeado, garantindo que a sua multifuncionalidade e fáceis acessos assegurem ser este um espaço privilegiado para a qualidade residencial e concentração de funções urbanas diversificadas e pouco consumidoras de espaço.

BENFICA

Fazer cidade, criando progressivamente uma melhor imagem do espaço público articulado com as unidades do mercado e da Igreja de Benfica, aproveitando as potencialidades do último grande espaço expectante para construção e apostando na Estrada de Benfica como o ligante de todo o processo de renovação urbana.

EXPO SUL

Fazer cidade através da guarnição de funções urbanas, do envolvimento local, da criação de ritmos de utilização do generoso espaço colectivo e do aparecimento paulatino de actividades comerciais e de serviços para os residentes.

São visíveis as grandes diferenças.

Santa Catarina e o património residencial que se degrada, as enormes dificuldades de circulação e estacionamento, a necessidade de intervir para que se democratize o acesso às habitações que resultam da recuperação de prédios degradados, mas também o espírito de bairro, as colectividades, o enorme potencial que encerra o miradouro. O estudo conclui ainda pelos elevados preços de transição de imóveis, sendo que a fixação destes preços é indiferente ao estado de conservação dos edifícios.

Alvalade e o potencial que decorre de um bairro planeado e multifuncional, marcado por uma população extremamente envelhecida e insegura, e o abandono, por fenómenos de concentração, dos escritórios das grandes empresas, sendo fundamental garantir uma imagem de marca para um espaço em que o comércio tem ainda uma grande vitalidade e os equipamentos e grau de guarnição urbanística asseguram o potencial de qualidade residencial.

Benfica e a ausência de forma, de espaços de convivialidade, aguardando por um projecto da CRIL que pode alterar, de uma forma significativa, a estruturação sócio-urbanística de toda a envolvente. São identificadas para Benfica situações muito concretas e de grande sensibilidade que poderão inverter a imagem de periferia que hoje tem, muito particularmente a intervenção entre as portas de Benfica e a Igreja como espaço central e indutor de dinâmicas qualificadoras.

A Expo e todas as virtudes de uma cidade que ainda o não parece ser. O potencial que decorre da localização, das infra-estruturas, da generosidade do espaço público, num sector urbano em que ainda faltam o comércio e os equipamentos locais, e em

que os novos moradores pagaram o que lhes não deram totalmente (habitação de qualidade) e não pagam o que efectivamente lhes foi oferecido (o espaço público de qualidade).

Numa imagem de cidade em perda populacional e envelhecida, marcada por fluxos de tráfego muito fortes para a estrutura urbana que possui mas com as virtudes de centralidade, capitalidade, riqueza urbanística e equipamentos de grande qualidade, Lisboa parece necessitar:

- De requalificar com urgência o seu património imobiliário, com intervenção de agentes públicos que garantam o acesso plural e democrático às novas habitações;
- De completar intervenções que ficaram a meio e complicam de sobremaneira o quotidiano (veja-se o exemplo do não desnivelamento do cruzamento do Baptista Russo);
- De regular os sistemas de circulação e estacionamento;
- De promover a multifuncionalidade dos subsectores urbanos, reduzindo deslocações e promovendo espaços de qualidade habitacional;
- De valorizar as suas tradições urbanas como espaços de identidade e de solidariedade;
- De atender ao envelhecimento, pensando a cidade de forma a garantir o bem-estar e a segurança dos idosos, nomeadamente reduzindo as barreiras arquitectónicas;
- De cuidar bem dos espaços públicos existentes, articulando-os entre si;
- De ligar às pequenas coisas, ao passeio, à sinalização, ao canteiro, à integração da futura intervenção, acreditando que “Deus se revela nos pormenores”.





1

uma análise quantitativa

uma análise quantitativa

Inicie-se a análise procedendo a uma leitura dos dados estatísticos que permitem realizar uma primeira fotografia das quatro zonas, tomando por referencial de comparação os dados existentes para a cidade de Lisboa.

INDICADORES	SECÇÃO ALVALADE	SECÇÃO BENFICA	SECÇÃO EXPO SUL	SECÇÃO STA. CATARINA	CONCELHO LISBOA
Área (km ²)	0,310	0,296	0,521	0,139	84,6

- As áreas em estudo têm dimensões muito diferentes, diferença essa que pouco significado tem quando comparadas com a dimensão da cidade de Lisboa.

INDICADORES(*)	SECÇÃO ALVALADE	SECÇÃO BENFICA	SECÇÃO EXPO SUL	SECÇÃO STA. CATARINA	CONCELHO LISBOA
População residente					
1991	4 255	7 241	80	4 767	663 394
2001	3 421	6 214	636	3 726	564 657
Taxa de variação da população residente					
1991/2000 (%)	-19,6	-14,2	695,0	-21,8	-14,9
Densidade populacional (hab/km ²)					
1991	13 749	24 176	86	34 062	7 842
2001	11 028	21 019	1 220	26 726	6 674

- Benfica corresponde ao território com um maior quantitativo populacional e Santa Catarina ao território mais denso;
- Num quadro geral de diminuição da população, Alvalade e Santa Catarina regridem acima da média concelhia;
- A Expo Sul tem um comportamento significativamente diverso, com um fortíssimo aumento populacional;
- Comparativamente com Lisboa, e com excepção da Expo Sul, todas as áreas apresentam densidades populacionais muito elevadas.

(*) Todos os indicadores são provenientes dos Censos 2001 (INE)

INDICADORES	SECÇÃO ALVALADE	SECÇÃO BENFICA	SECÇÃO EXPO SUL	SECÇÃO STA. CATARINA	CONCELHO LISBOA
Distribuição da população residente por grupo etário, 1991 (%)					
0-14	8,7	14,5	16,3	13,8	14,2
15-24	11,7	14,7	13,8	12,7	14,9
25-64	47,3	56,6	41,3	50,3	52,1
≥65	32,2	14,1	28,8	23,2	18,8
Distribuição da população residente por grupo etário, 2001 (%)					
0-14	8,1	9,3	18,9	11,5	11,6
15-24	8,7	12,5	11,2	12,6	12,7
25-64	45,1	55,5	67,5	51,8	52,1
≥65	38,1	22,7	2,5	24,0	23,6
Índice de envelhecimento					
1991	369	97	177	168	132
2001	472	245	13	209	203
Índices de dependência, 1991					
Jovens	15	20	30	22	21
Idosos	55	20	52	37	28
Total	69	40	82	59	49
Índices de dependência, 2001					
Jovens	15	14	24	18	18
Idosos	71	33	3	37	36
Total	86	47	27	55	54

- Num quadro de envelhecimento generalizado da população, Alvalade destaca-se pelo elevado índice de envelhecimento e a Expo Sul pela grande juventude da sua população;
- Santa Catarina resiste bem, na última década, ao envelhecimento progressivo da população.

INDICADORES	SECÇÃO ALVALADE	SECÇÃO BENFICA	SECÇÃO EXPO SUL	SECÇÃO STA. CATARINA	CONCELHO LISBOA
Distribuição da população residente por nível de ensino, 1991 (%)					
Nenhum	12,7	17,2	23,8	26,7	11,0
Básico (primário e preparatório)	34,5	41,9	60,0	49,4	45,9
Secundário (Unific., Compl. e Pro.)	34,3	29,3	16,3	19,4	26,6
Médio+Superior	18,5	11,6	0,0	4,5	16,5
Distribuição da população residente por nível de ensino, 2001 (%)					
Nenhum	11,4	14,4	16,2	19,2	10,3
Básico (1º, 2º, 3º ciclos)	40,2	45,0	15,9	55,4	45,4
Secundário	20,3	20,0	17,6	14,3	17,6
Ensino Médio+Superior	28,1	20,6	50,3	11,1	26,7

- Houve uma regressão generalizada da população com ensino secundário durante a última década e o crescimento significativo da população com curso médio ou superior;
- Note-se a elevada percentagem de licenciados na zona da Expo Sul e o crescimento muito significativo em Benfica e em Santa Catarina, embora com valores inferiores à média da cidade.

INDICADORES	SECÇÃO ALVALADE	SECÇÃO BENFICA	SECÇÃO EXPO SUL	SECÇÃO STA. CATARINA	CONCELHO LISBOA
Famílias (clássicas)					
1991	1 687	2 676	33	2 012	245 070
2001	1 605	2 685	253	1 674	234 451
Taxa de variação das famílias, 1991/2001 (%)					
	-4,9	0,3	666,7	-16,8	-4,3
Dimensão média das famílias					
1991	2,5	2,7	2,4	2,4	2,7
2001	2,1	2,3	2,5	2,2	2,4
Distribuição das famílias por nº de residentes, 1991 (%)					
1-2	57,9	47,4	60,6	61,8	52,2
3-4	34,3	45,2	33,3	31,1	37,7
≥5	7,8	7,4	6,1	7,1	10,1
Distribuição das famílias por nº de residentes, 2001 (%)					
1-2	70,4	61,6	51,0	68,0	61,6
3-4	25,9	35,5	45,1	26,2	32,2
≥5	3,7	3,0	4,0	5,7	6,2

- Regista-se uma regressão demográfica, em Santa Catarina marcada pela migração de famílias completas, e em Benfica por elementos das famílias;
- Há uma diminuição do número de residentes por família;
- Note-se a percentagem elevada de famílias com 1 a 2 residentes em Alvalade e Santa Catarina.

INDICADORES	SECÇÃO ALVALADE	SECÇÃO BENFICA	SECÇÃO EXPO SUL	SECÇÃO STA. CATARINA	CONCELHO LISBOA
Núcleos familiares residentes, 2001					
com 1 filho não casado	360	738	69	387	–
com 2 filhos não casados		163	362	49	160
com 1 neto não casado	19	14	0	14	–
com 2 netos não casados		3	1	0	0
com filhos <6 anos	88	180	50	125	–
com netos <6 anos	1	4	0	0	–
Distribuição das famílias por nº de núcleos familiares, 2001 (%)					
Sem núcleos	29,8	21,9	30,3	40,0	28,6
1 núcleo	66,8	75,9	69,7	57,8	67,9
≥2 núcleos	3,4	2,3	0,0	2,2	3,5

- Há um elevado número de famílias sem núcleos familiares em Santa Catarina, o que indicia estilos de vida menos tradicionais.

INDICADORES	SECÇÃO ALVALADE	SECÇÃO BENFICA	SECÇÃO EXPO SUL	SECÇÃO STA. CATARINA
Distribuição dos edifícios por época de construção, 2001 (%)				
<1919	0	0	0	46,5
1919-1945	30,2	3,2	0	22,3
1946-1970	69,4	51,4	0	16,4
1971-1985	0,4	35,3	0	4,3
1986-1990	0	4,4	0	0,9
1991-1995	0	5,2	0	4,0
1996-2001	0	0,4	100	5,5

- Em Alvalade, construído quase exclusivamente durante as décadas de 40 e 50, não há alterações a partir de 1970;
- Em Benfica, bairro construído essencialmente nas décadas de 50 e 60, há uma extensão de novos edifícios até ao final da década de 80;
- A Expo Sul é uma zona inteiramente nova, construída após 1996;
- Santa Catarina, bairro antigo, tem um número ainda significativo de construções até à década de 40 e com uma nova dinâmica de construção muito recente.

INDICADORES	SECÇÃO ALVALADE	SECÇÃO BENFICA	SECÇÃO EXPO SUL	SECÇÃO STA. CATARINA	CONCELHO LISBOA
Distribuição dos edifícios por utilização, 1991 (%)					
Exclusivamente residenciais	64,7	63,6	90,5	76,5	80,9
Parcialmente residenciais	32,6	36,0	4,8	20,6	16,7
Principalmente não residenciais	2,7	0,4	4,8	2,9	2,4
Distribuição dos edifícios por utilização, 2001 (%)					
Exclusivamente residenciais	61,1	65,9	30,8	67,1	77,4
Parcialmente residenciais	37,3	34,1	69,2	30,8	20,3
Principalmente não residenciais	1,6	0,0	0,0	2,1	2,3

- Há uma manutenção da estrutura de utilização dos edifícios em Alvalade e Benfica;
- Regista-se um número expressivo de edifícios parcialmente residenciais na Expo Sul;
- Há um crescimento significativo de edifícios parcialmente residenciais em Santa Catarina;
- Qualquer uma das zonas possui um número de edifícios parcialmente residenciais superior à média concelhia, o que pressupõe a existência de condições físicas para a presença de comércio de proximidade.

INDICADORES	SECÇÃO ALVALADE	SECÇÃO BENFICA	SECÇÃO EXPO SUL	SECÇÃO STA. CATARINA	CONCELHO LISBOA
Distribuição dos edifícios por nº de pavimentos, 1991 (%)					
1-2	1,9	8,0	100,0	33,5	55,8
3-4	76,7	14,8	0,0	47,0	25,7
≥5	21,3	77,2	0,0	19,5	18,5
Distribuição dos edifícios por nº de pavimentos, 2001 (%)					
1-2	1,2	5,6	0,0	17,4	44,2
3-4	71,8	16,9	0,0	46,7	28,7
≥5	27,0	77,5	100,0	35,9	27,0
Alojamentos					
1991	1889	3132	45	–	279 234
2001	1870	3271	385	2321	288 481
Alojamentos clássicos de residência habitual					
1991	1 662	2 619	32	–	227 620
2001	1 567	2 627	253	1 605	221 868
Taxa de variação dos alojamentos clássicos de residência habitual					
1991/2001, %	-5,7	0,3	690,6	–	-2,5
Alojamentos clássicos de residência habitual, 2001					
com o proprietário ocupante	547	1 987	232	459	106 289
arrendados	938	552	17	1 088	107 768
Alojamentos colectivos, 2001	0	4	0	9	–
Alojamentos familiares vagos, 2001	181	333	97	547	40 346
Distribuição dos alojamentos clássicos de residência habitual por nº de divisões, 1991 (%)					
1-2	4,5	9,5	0,0	–	12,1
3-4	33,5	57,6	43,8	–	47,0
≥5	62,0	33,0	56,3	–	40,9
Distribuição dos alojamentos clássicos de residência habitual por nº de divisões, 2001 (%)					
1-2	4,5	6,7	0,8	17,8	10,9
3-4	31,5	56,1	34,0	44,9	46,1
≥5	64,0	37,3	65,2	37,3	43,0

- Na Expo Sul todos os edifícios têm mais do que 5 pavimentos e em Santa Catarina é notório o aumento do número de pavimentos nos edifícios, na última década;
- O número de alojamentos vagos em Santa Catarina é invulgarmente alto, atingindo um valor de 23% do total de alojamentos, para um valor médio em Lisboa da ordem dos 13%. Alvalade e Benfica ficam na casa dos 10%.

2

**composição e dinâmicas
sociológicas**

composição e dinâmicas sociológicas

Nota introdutória

Neste capítulo, iremos centrar a nossa análise nas representações dos diferentes actores sociais face ao espaço vivido e habitado. Assim, não obstante o facto de o capítulo ser perpassado por algumas considerações de índole sócio-demográfica, que visam caracterizar as zonas em análise, a cidade de Lisboa ou mesmo todo o território nacional, procuraremos centrar a nossa atenção nas chamadas, de forma genérica, condições sociais.

Ao referirmo-nos a dinâmicas sociológicas, estamos a considerar a vivência no espaço de um conjunto de pessoas, vivência que se encontra determinada por alguns vectores estruturantes, dos quais se destacam os condicionalismos económicos, as formas e representações do espaço habitado, as condições de qualidade de vida e de saúde, as formas de apropriação das zonas, os traços identitários, o *status* económico e social, as rupturas e comportamentos desviantes e ainda as dinâmicas de participação associativa e cultural das populações. Portanto, trata-se de uma temática pautada pela complexidade, diversidade e sincretismo analíticos, na medida em que pretende recobrir os quadros de interacção dos diferentes agentes sociais em presença.

Partindo desta perspectiva, optámos por recorrer a uma metodologia complexa, pautada quer pela extensividade, quer pela intensividade, porque consideramos ser este o veículo privilegiado de acesso às encruzilhadas que pautam os quotidianos das populações em análise. Assim, e concretizando o que acabámos de dizer, destaca-se a utilização de fontes primárias – notas resultantes da realização de *focus groups* com alguns informantes privilegiados de cada

zona¹, resultados provisórios de um inquérito lançado às famílias residentes (e, concretamente, aos seus representantes) nas zonas em análise², elaboração de algumas histórias de vida de habitantes nas diferentes zonas e notas decorrentes da observação directa das sociabilidades locais. Procurámos ainda complementar a nossa análise pelo recurso a fontes secundárias, tais como dados estatísticos, boletins de freguesia, artigos de jornal e literatura científica acerca da cidade.

Um percurso pelas representações históricas, demográficas, sociais e simbólicas das zonas em análise

SANTA CATARINA

A zona em análise compreende uma parte administrativamente correspondente à freguesia de Santa Catarina e outra à freguesia de S. Paulo. A freguesia de Santa Catarina, instituída em 9 de Outubro de 1559, implantou-se ao longo da encosta que desce do Príncipe Real à Boavista. O seu território era dos mais extensos, com parte urbana e parte arrabalдина, sendo, até meados do século XX, dos mais populosos da cidade de Lisboa. A sua história esteve originalmente ligada aos Descobrimentos e caracterizou-se sempre por ser uma freguesia diversificada nas suas dimensões histórica, patrimonial e sociológica, bem como na sua realidade cultural, tendo o "aristocrático" e o "popular" coexistido ao longo dos tempos.³ Muitas das figuras ligadas à vida cultural e política da cidade e do país viveram no antigo e actual território desta freguesia.

Actualmente, a freguesia de Santa Catarina é como se fosse um pequeno país, com uma área montanhosa ainda dentro do núcleo "mais Bairro Alto", que se vai alastrando em declive para sul, para o Tejo, e para poente, na direcção de S. Bento, cortada por um eixo, a Calçada do Combro, suposta via principal no início da ocupação urbana e onde se situa a maior densidade de edifícios apalaçados. A esta geografia orográfica corresponde também uma determinada geografia humana, social e urbanística. Enquanto a zona norte pulula de vida, com as pequenas lojas porta sim porta não, as oficinas artesanais, as tipografias de longa tradição, as tascas de comer e conviver, nas zonas em declive voltadas ao Tejo o movimento diminui, e as habitações são de maior alcance, para usufruírem da vista do Tejo, com o Miradouro de Santa Catarina como remate. É toda

1. Saliente-se que foram realizados 4 encontros, de forma a representar cada uma das zonas em análise.
2. No âmbito deste estudo realizou-se um inquérito por administração indirecta às famílias residentes nas zonas em análise intitulado "A casa e a zona de residência: identidades e sentimentos de pertença" e que foi posteriormente tratado.
3. Cf. José Sarmento, *Agenda Cultural de Lisboa*, Maio de 1999.



ela uma freguesia em mutação, pólo de novas actividades que a vão descaracterizando, porque não se inserem na sua tradição, gerando conflitos de relacionamento entre habitantes e fruidores do meio popular.⁴

A freguesia de S. Paulo foi muito afectada pelo terramoto de 1755. S. Paulo compreende, no seu termo, duas das sete colinas de Lisboa. Embora alguns escritos indiquem que a freguesia foi criada em 1412, os documentos mais credíveis fazem remontar a sua criação ao ano de 1566, época em que a diocese era governada pelo Cardeal D. Henrique. A actual igreja de S. Paulo começou a ser construída no ano de 1768 no local onde assentava a que havia sido arrasada pelo terramoto. Logo em seguida ao terramoto, a sede da paróquia esteve instalada na desaparecida igreja do Convento de S. João Nepomuceno, passando depois para a de Santo Ambrósio e novamente para a igreja de S. João. Em 1757, foi construída uma igreja provisória de madeira, junto do local da antiga.⁵

A freguesia de S. Paulo é marcada por dois elementos emblemáticos: o Bairro da Bica e o Alto de Santa Catarina. No bairro histórico da Bica, onde se concentra uma densa população da freguesia, vive-

ram ou trabalharam desde sempre muitas figuras das artes e das letras. O fado não nasceu nestas paragens mas tem aqui um grande património. O “Miúdo da Bica”, Fernando Farinha, é o fadista que mais honra dá ao bairro. Talvez devido ao pitoresco do bairro, as gentes das artes plásticas estão há muito ligadas à freguesia e ao bairro. É no bairro que está localizada a Gravura – Cooperativa de Gravadores Portugueses, certamente o grande motor de arranque para muitos artistas aqui passaram a viver ou instalaram o seu ateliê. Passear ao acaso por estas ruas é uma aventura que nos desperta para as coisas essenciais da vida lisboeta: os cheiros, as cores, as emoções... As gentes deste bairro são afáveis e hospitaleiras – ainda se vive muito de porta e janela aberta – e a rua continua a ser o local onde as crianças brincam.

Quando a Primavera começa, começa a azáfama da marcha do bairro; em Junho, a marcha está pronta, constituindo um ícone cultural incontornável de toda a zona. Um pouco por todo lado surgem arraiais dos Santos Populares. *E não há Bica sem arraiais.*⁶ A parte mais alta da freguesia é o Alto de Santa Catarina onde se encontra a impressionante estátua do Adamastor, virada para o Tejo, sendo possível a partir deste ponto obter uma vista única sobre o rio.

4. Idem.

5. Cf. www.anafre.pt.

Nasceu na zona juntamente com 3 irmãos e na casa onde actualmente ainda reside. A mãe casou nova (19 anos) e era originária de Vila Franca, assim como o pai, que era de Porto Brandão, e foi nessa altura que a família de Maria da Luz iniciou a apropriação da casa ainda hoje existente na Travessa... Portanto, os seus progenitores vieram para a cidade em busca de uma vida melhor, tentando fugir a uma vida de dificuldades vivenciada no campo e nos meios piscatórios. A entrevistada considera que a iniciativa e persuasão da sua mãe foram determinantes para o delineamento de um percurso de mobilidade social ascendente para as gerações vindouras, salientando o papel determinante que as mulheres têm na gestão da economia doméstica. A entrevistada diz: "a mãe fazia limpezas, lavava roupas para fora... nunca nos faltou uma panela de sopa". Maria da Luz orgulha-se de ter uma filha com o 9º ano, que desempenha actividades no âmbito da contabilidade, assim como um genro que tem o 12º ano e é também contabilista.

Saliente-se que Maria da Luz e o marido adquiriram a casa há 18 anos, pois até essa data a senhoria nunca tinha deixado fazer obras de melhoria das condições de conforto e de habitabilidade da casa; os banhos eram em alguidares... Contrapondo a sua juventude à juventude actual, Maria considera que se sabia brincar, existindo muitos bailes ao sábado e ao domingo onde se desenrolavam os namoros sob o olhar atento dos irmãos ou das mães. Na sua juventude, as relações de amizade eram omnipresentes por todo o bairro, na doença, na morte, nas gravidezes indesejadas, etc. Recorda que no casamento o senhor do talho deu a carne, o rapaz da taberna os enchidos e as vizinhas enfeitaram a rua.

Relativamente à pobreza, a nossa interlocutora considera que no passado se tratava sobretudo de uma pobreza económica, enquanto hoje é mais determinada por fenómenos que se entrecruzam com a droga, a prostituição, a falta de limpeza e a existência de uma certa inércia social. Salienta que a juventude não se sente atraída pela escola nem pela formação profissional, porque não querem cumprir horários; têm uma vida desregrada, "já não fazem sopa, comem sandes e *donuts*".

Apesar de todas essas mudanças ainda se sente segura, ainda continua a representar este espaço como o "seu bairro", as mercearias ainda funcionam como locais de sociabilidade e pratica-se o fiado.

Maria da Luz gosta da sua casa, e diz que ela "está arranjadinha, mas nada brilha", confirmando que o neto quer ficar pelo bairro. A solidão marca cada vez mais muitos dos quotidianos dos idosos. Ainda existe na zona a típica mistura social e a ideia da convivência pacífica entre o rico e o pobre.

Grande parte da população é originária das regiões Norte e Centro do país, nomeadamente das zonas litorais, as chamadas "gentes de borda-d'água", particularmente da Póvoa de Varzim e de Vila do Conde.

Dados dos Censos 2001 confirmam a antiguidade do edificado, já que a larga maioria dos edifícios – 85,2% – foi construída até 1970.⁷ Em termos de novas ocupações sociais, podemos dizer que o estado de degradação das casas obrigou e tem obrigado à realização de grandes obras, fazendo com que as rendas aumentem muito. A título exemplificativo, o arrendamento de um T1 pode ir dos 375 aos 600 euros. Essa situação faz com que as pessoas com rendimentos baixos sejam compelidas a deslocar-se para os dormitórios e periferias de Lisboa. Vêm, então, para a zona pessoas com uma situação económica mais desafogada que gostam de morar nos bairros históricos e que se situam num escalão etário entre os 30 e os 50 anos.

Neste ponto, interessa considerar que este processo de estruturação do espaço conduz a que determinados actores sociais urbanos, dotados de uma insuficiente estrutura de recursos e desprovidos de capacidade negocial, estejam sujeitos a processos de

selecção e de segregação no quadro da sua localização no espaço urbano⁸, sendo de assinalar as rupturas evidentes a que são vulneráveis determinadas categorias sociais em particular, particularmente os jovens nascidos no bairro, que se encontram desintegrados da escola, do trabalho, do emprego e da cultura dominante.

Em relação a este aspecto, importa ainda reflectir se se trata de um problema de natureza meramente económica, acreditando-se no poder do espaço na criação de interações sociais, ou se, ao contrário, é possível que estas novas configurações urbanas sejam capazes de gerar ou de possibilitar formas de interacção social mais ou menos válidas. Na verdade, o que parece saltar aos olhos é uma certa "confusão" entre a degradação ou morte dos espaços urbanos e pauperização desses mesmos espaços. Ora o que é verdade é que as operações de renovação urbana têm sido feitas à custa da expulsão dos moradores "tradicionais".

A zona de Santa Catarina parece, pois, estar a assistir à emergência de processos de gentrificação, que podem significar tanto o enobrecimento de locais anteriormente considerados populares, como o enobrecimento de locais que perderam temporaria-

6. Idem, *ibidem*.

7. Cf. INE, *Recenseamento Geral da População e Habitação 2001 – Resultados Definitivos*.

8. Cf. Peter Willmott e Alan Murie, *La Pauperisation du Logement Social. Le cas de la Grande-Bretagne et de la France*, Paris, Éditions L'Harmattan, 1990, pp. 75-99.

A ideia de António foi sempre a de optar por Lisboa, havendo uma aspiração clara face à zona histórica da cidade pelo seu lado de "aldeia", pelo seu "castiço", pelo pitoresco, pelas sociabilidades... Esta imagem, que se foi consolidado nas representações do António desde a adolescência, talvez seja, segundo ele próprio, "uma imagem geracional". Assim, e dentro do leque disponível, optou por comprar, em 1998, um apartamento com três assoalhadas na Travessa da Portuguesa. A casa tinha sido supostamente recuperada através do RECREIA, mas actualmente a estrutura está a ceder, e António sente-se "um pouco aldrabado". António continua a considerar que se trata de um sítio óptimo para viver, não obstante a presença de comportamentos típicos de bairro popular, com muito barulho e economia subterrânea. Aliás, nota que a juventude local vive muito de expedientes, existindo mesmo casas de passe e situações de maus tratos a crianças; "é uma aldeia, estamos em Lisboa, mas não parece".

Não nasceu no bairro, mas também não se sente aporfiado, "é tudo um pouco precário". António instalou no bairro uma oficina/atelier de madeira e cerâmica destinado à produção de peças únicas, mas paga uma renda razoável por 80m² de uma cave. A reacção da população local é de "acharem piada, mas não se envolverem".

Existe uma mistura social, embora sem muitos contactos formais entre ambos os lados; "as ruas parecem as ramblas de Barcelona", mas tudo isto continua a ser um "gueto" dentro da cidade, onde existem muitos conflitos, muita coscuvilhice e onde as pessoas "vivem na rua".

António considera que existe um desconhecimento do bairro por parte da cidade; trata-se de uma zona pobre e onde mesmo os que não o são de facto, fingem sê-lo. A cidade gosta dos arraias da Bica, mas acha o bairro sujo. A Bica não explora a sua história, continua a ser um manancial de possibilidades, mas existem inércias por parte da população local e também dos poderes face à mudança.

mente a nobreza, e que a readquirem através das estratégias de revalorização. Importa não esquecer, contudo, que a gentrificação convida à especulação... Mas enquanto as operações de "revitalização" se associam com as expulsões e mudanças dos moradores, a gentrificação operada pelos proprietários age mais subtilmente. O factor económico não é o único que conta. O conflito entre estilos de vida no bairro é também muito significativo, podendo levar à consolidação de um sentimento de desapossamento por parte da população originária do bairro.

Em termos avaliativos, podemos dizer que alguns dos factores positivos da zona se centram na existência de uma boa rede de transportes e de alguns parques de estacionamento adjacentes à Bica. Constatase também que estamos perante uma zona de pequeno comércio onde se pode encontrar de tudo, não obstante o envelhecimento progressivo do comércio tradicional, que tem vindo a ceder face aos centros comerciais.

A segurança parece estar também a diminuir, nomeadamente se centrarmos a nossa atenção no Jardim D. Luís e no Miradouro de Sta. Catarina. O desmantelamento do Casal Ventoso trouxe também repercussões negativas a esta área, uma vez que fez com que o mercado de droga se deslocasse para o Largo Dr. António Macedo e para o Jardim de Sta. Catarina.

Os espaços públicos da zona apresentam neste momento um aspecto muito degradado e o exemplo mais acabado prende-se com o facto de o Jardim de

Sta. Catarina, outrora um dos mais bonitos de Lisboa, estar neste momento ao abandono, o mesmo acontecendo com o Jardim D. Luís, onde dormem neste momento cerca de 30 sem-abrigo.

A cidade já há muito tempo que não é recuperada e esta zona é exemplificativa dessa realidade. De todo o modo, trata-se de uma zona marcada por vivências diversificadas; quase que poderíamos dizer que aqui convivem quotidianamente as classes populares e a "aristocracia". É ainda uma zona muito atractiva para jovens, sobretudo de estratos sociais superiores.

Como bairro histórico que é, a área de Santa Catarina tem uma identidade muito própria, que implica uma determinada maneira de ser e de estar, isto é, o sentir o pulsar do bairro, as relações de vizinhança, a proximidade familiar e uma vivência comum dos problemas. Existe uma grande diferença entre viver no betão e viver no bairro. Há um espírito de bairro e uma certa qualidade de vida, independentemente de as casas apresentarem problemas de conforto e comodidade; as representações sociais em torno da expressão "a minha travessa" continuam aqui omnipresentes. Este arraigado e típico espírito de bairro faz com que muita gente procure esta zona porque é "chique" viver em bairros populares, ainda que acabe por não se integrar. Um dos exemplos mais marcantes desta identidade muito própria de que falamos é a Marcha da Bica, tida como o orgulho do bairro e que movimenta 70 pessoas de forma totalmente voluntária.

O bairrismo não se compra mas também não se consegue explicar, só sentir. Neste sentido, não existem tensões com os novos moradores, mas antes uma convivência pacífica, desde que estes se adaptem aos modos de vida locais e os respeitem. O fiado ainda continua a ser uma prática constante. A título exemplificativo, podemos constatar que a Escola Primária Pública n.º 8, situada na freguesia da Santa Catarina, é frequentada por 60 crianças desta zona, constituindo um espaço educativo pautado pela multiculturalidade, onde existem muitas crianças africanas (tradição enraizada na zona de S. Bento) e brasileiras (cujos pais desenvolvem actividades artísticas ligadas ao teatro e à música). Saliente-se que existe uma convivência multicultural arregada e pacífica.

A Junta de Freguesia de Santa Catarina está neste momento a desenvolver o projecto EQUAL. A freguesia é servida por um único centro de dia (com capacidade para 48 idosos) e uma única IPSS. Neste contexto, o apoio domiciliário só consegue responder a 30 idosos. Em termos de saúde, não existem respostas, sendo fundamental a constituição de um lar de apoio para idosos muito dependentes, sobretudo numa zona marcada por uma morfologia tão complexa e pela própria estruturação funcional das casas. A importância da prestação deste tipo de serviços é tanto maior quanto verificamos que a área de Santa Catarina/S.Paulo constitui um espaço urbano algo envelhecido: em 2001, 24% dos habitantes desta área tinham 65 ou mais anos e as taxas de envelhecimento e de dependência acompanhavam a tendência de envelhecimento que tem caracterizado nos últimos anos o concelho de Lisboa.⁹ Em S. Paulo não existe qualquer instituição de apoio aos idosos, mas as carências também são muito grandes, nomeadamente se considerarmos que existem muitos idosos com problemas de saúde que vivem em autênticas camaratas.

Em termos de necessidades, poderemos dizer que as “novas famílias” do bairro recorrem à assistência social para apoio em géneros (populações oriundas dos PALOP), em situações de contaminação pelo VIH/SIDA e de toxicodependência (os toxicodependentes não são, em geral, “filhos do bairro”). Em relação a esta última realidade, continua na freguesia de Santa Catarina a dinamização do projecto “Viver é Preciso”, projecto de prevenção primária da toxicodependência, integrado no programa camarário “Contigo Vais Longe”. A divulgação do projecto pelos jovens das diversas escolas e da freguesia foi uma das prioridades da Junta, e os seus resultados traduzem-se na adesão cada vez mais forte às actividades promovidas.

Ao abordarmos a territorialidade urbana, encarámo-la como um conjunto de acções, comportamen-

tos de indivíduos ou de grupos que tendem a afectar, influenciar ou controlar pessoas, fenómenos e relações; actividades que estabelecem territórios, tendo como elementos fundamentais as representações sociais (visões de mundo dos diferentes agentes sociais, atribuições de significados e interpretações da realidade) e as práticas espaciais (acções espacialmente localizadas, materialização quotidiana da identificação dos grupos com o espaço às acções do planeamento), pelo que nos parece fundamental o trabalho desenvolvido, na freguesia de S. Paulo, por um associativismo de bairro vincado regulado pelas actividades de três colectividades: Vai Tu (área social), Zip Zip (área desportiva) e o Marítimo Lisboa Clube (área da cultura popular, dos arraiais, marchas e também do desporto). Assim, as territorialidades, entre outros aspectos, podem minimizar conflitos, estabelecendo formas de diálogo, limites e regras sócio-espaciais entre os diversos grupos sociais, por meio dos seus “campos de força” representativos das relações dos diversos grupos sociais com um determinado espaço.

Tais comunicações e formas de controlo expressam a dinâmica sócio-espacial – desigual e heterogénea – do espaço urbano, sobretudo quando são observadas áreas tão complexas, social e culturalmente, como as áreas centrais das cidades.

As territorialidades caracterizam-se internamente pela composição de três elementos básicos fundamentais: as formas de expressão de poder, associadas a objectivos comuns dos participantes do grupo; a identificação simbólica do território para os seus componentes; e os meios de comunicação com o exterior.

As formas de expressão de poder dizem respeito ao controle sobre o acesso a áreas específicas, sobre as relações, sobre comportamentos; essas relações de poder podem ocorrer nos mais diversos níveis, apresentando ou não sinais concretamente estabelecidos no espaço. Portanto, as territorialidades humanas seguem fins específicos, como os da sobrevivência material, de melhores condições de vida, associados ideologicamente, de forma mais ou menos consciente, a contextos sócio-económicos, políticos e culturais mais amplos. A territorialidade é, portanto, a expressão geográfica primária de poder social, por meio da delimitação e afirmação do poder de determinado grupo sobre o território, trazendo implícito um forte significado de pertença do grupo a uma porção de espaço, que muitas vezes se expressa por modos específicos de comportamento. Trata-se de um construto social com um significado específico (subsistência, ideologia política, poder económico, entre outros) para os membros de cada grupo enquanto identidade particular. Ao mesmo tempo,

⁹. Cf. INE, *Recenseamento Geral da População e Habitação 2001 – Resultados Definitivos*.

essas relações indivíduo-território servem como forma de comunicação de limites e códigos comportamentais aos indivíduos que não partilham dos mesmos interesses e expectativas.

A identificação simbólica refere-se aos diferentes significados e valores que o espaço assume para os diversos grupos sociais na busca de identificação; essa relação simbólica está directamente associada às representações sociais, formadoras de uma trama complexa de diferentes significações que vão influenciar, motivar e mesmo justificar atitudes de resistência, de defesa e de animosidade dos grupos sociais em relação ao meio onde se encontram. Do mesmo modo, as representações construídas social e espacialmente podem promover condições de atratividade. As motivações para a definição de territorialidades estão relacionadas com as diferentes formas de relação de grupos sociais com "seu" território (forma de uso; organização; significado que ele pode assumir em diferentes momentos), traduzindo, ao mesmo tempo, expectativas particulares interiores aos grupos (prazer, necessidade, contingência, obrigação, ideologia), como também exteriores a eles (funcionais, simbólicas, sociais, físico-ambientais, sócio-económicas).

Quanto às formas de comunicação com o exterior, estas podem ocorrer não apenas no nível do comportamento, mas também por meio de acções correspondentes à materialização no espaço dessas relações abstractas e subjectivas, constituindo-se assim em práticas sócio-espaciais. Estas assumem, ao mesmo tempo, um papel de interacção, na medida em que unem os indivíduos em grupos que possuem motivações comuns, e de diferenciação, estabelecendo limites e expressando desigualdades por meio de comportamentos e formas de usar/transformar o espaço.

Em síntese, a realidade social de Santa Catarina denota os conflitos de interesses e a tentativa de hegemonia de determinados grupos sociais sobre outros, o que se traduz nas resistências e transformações, nas novas incorporações das tradições, do novo, da moda. Assim, as reivindicações dos grupos, seja por manifestos expressos seja por práticas comportamentais, constituem-se em um instrumento básico e coexistem com a ocupação espacial nova. A própria denominação dos territórios já estabelece uma relação de poder sobre determinado espaço. Nada é mais demonstrativo disto do que o facto de que, caso os novos residentes não se adaptem, terem como única via o abandono do bairro.

Os processos de gentrificação que parecem começar a marcar o bairro estão directamente ligados ao facto de as classes de baixo poder aquisitivo (nomeadamente as segundas e terceiras gerações) serem

transferidas deste espaço, geralmente em avançado estado de degradação, para possibilitar o investimento, reabilitação e estabelecimento de novos residentes, de médio e alto poder aquisitivo, como os *yuppies*. Interessa, pois, considerar aqui a imagem que os "filhos do bairro" fazem da gentrificação como processo selectivo e excludente, directamente associado aos planos de revitalização e de regeneração urbana, ocasionando sentimentos de ressentimento e de desapossessão de uma memória colectiva.

Podemos interpretar as representações sociais como fenómenos relacionados com modos particulares de compreensão e de comunicação do grupo entre si, com outros grupos e com o espaço do qual se apropria, cujo alvo é dotar de significado aspectos e acontecimentos da vida social. Neste sentido, as representações constituem-se na base subjectiva para a definição das territorialidades urbanas. As representações sociais da cidade não são construídas por indivíduos isolados, mas por grupos e, uma vez criadas, influenciam o comportamento desses grupos em relação ao espaço, atraindo ou não outros membros entre si (campo de atracção), fazendo nascer novas representações. Dessa forma, a consciência colectiva é estimulada, dando significado às coisas e aos eventos. As atitudes e as atribuições de valores são corolários da participação na vida social, uma vez que são ponto de partida para que os indivíduos possam demonstrar os seus laços de identificação com determinados estilos de vida, regras sociais e modelos de comportamento. Daí a atenção que devem merecer todas as reivindicações em prol da defesa da identidade do bairro.

A diversidade de atitudes ocorre a partir das representações, criadoras de uma ordem implícita capaz de definir e de orientar comportamentos de indivíduos e de grupos. Ao mesmo tempo, as representações permitem a comunicação dos grupos sociais entre si, os quais constroem códigos sociais particulares diferenciadores de diversos aspectos dos seus mundos e da sua história, os quais se materializam a partir de suas práticas sócio-espaciais. Têm sido essas representações que têm permitido uma convivência mais ou menos pacífica com os moradores que não são "filhos do bairro", na medida em que estes aceitam as regras do campo de relações de poder onde se situam.

No complexo e sofisticado quotidiano urbano do bairro, no qual coexistem múltiplos tipos de territórios, estes aparecem tanto como forma de expressão de domínio e poder, como também na forma de resistência às transformações impostas por grupos dominantes, às desigualdades e conflitos sócio-económicos e culturais. Os excluídos do bairro levam consigo a chave da sua identidade. A participação

Entre 1970 e 1989, a associação esteve parada assim, como a marcha. Foi nessa altura que Pedro, em conjunto com outros rapazes do bairro, decidiram que existia uma necessidade premente em reactivar o associativismo de bairro, optando por essa via e não pela droga como aconteceu a alguns dos seus colegas.

Considera que existe uma espécie de cumplicidade local, o que leva a que as pessoas não tenham necessidade de sair da zona, fazendo a “vida toda em família”, quer seja no Natal, na passagem de ano, no Carnaval ou noutros acontecimentos emblemáticos, existindo uma densa rede de solidariedade local. A Calçada da Bica Grande é o “grande coração” da Bica; aliás, existe mesmo a divisão entre a Calçada da Bica Grande onde existe tudo, e a “outra Bica” onde não existe muita união entre as pessoas e “onde as pessoas se perderam mais...”.

Na generalidade, na Bica, as casas são arrendadas a galegos que também eram os donos das tascas, e as melhorias no parque habitacional foram feitas pelos moradores. Considera que hoje em dia a juventude tem tudo mais facilitado, o que desencadeia uma forte desmotivação face à escola e uma apetência ao consumo de substâncias ilícitas. Destaque-se que a droga ainda é muito abafada no seio dos núcleos familiares. Relativamente à miséria, considera que ela não existe propriamente na Bica, há sobretudo percursos paralelos e ilícitos.

O entrevistado dá relevo ao facto da associação proporcionar semanalmente aos sem-abrigo (na generalidade, estrangeiros, de origem brasileira e da Europa de Leste) 200 refeições, fruto de uma gestão de solidariedade existente na colectividade.

Em princípio podemos dizer que estamos perante uma zona pautada por uma certa homogeneidade social; os filhos do bairro são descendentes de pessoas ligadas ao mar: estivadores, vendedores de água, varinas, etc..

O papel da colectividade (fundada em 1944) é determinante para a coesão identitária do bairro na medida em que movimenta 100 crianças, jovens e adultos a nível do atletismo, do ténis de mesa, da pesca desportiva e do futsal; estão inscritos como sócios 600 pessoas todas oriundas do bairro. Para além da componente desportiva, a colectividade também dispõe de um grupo de teatro amador que vai apresentando anualmente uma peça. Mas o momento alto de revivificação da identidade local prende-se com a organização da marcha da Bica, que envolve 80 pessoas, das quais 40 são marchantes: “A marcha é o que movimenta mais pessoas e é o motivo de orgulho e móbil para o famoso arraial da Bica”. O mês de Junho é fulcral para a vida no Bairro e as vitórias são uma espécie de catalisadores para a continuação da união e da solidariedade locais.

Pedro reitera que “quando o associativismo se perder, perdem-se as pessoas; é aqui que as pessoas se sentem bem”. Claro que constata que a juventude gosta mais de discotecas e essa questão poderá ser decisiva para a evolução da colectividade no futuro, levando à desagregação do espírito associativo e de carlice locais. As rivalidades existentes entre as zonas também não parecem ser muito positivas para a evolução do associativismo, pois levam a um certo mercantilismo de actividades que são por natureza voluntárias e vinculadas ao espaço de residência.

comunitária ocorre de forma muito mais representativa nos bairros populares, sendo uma espécie de forma alternativa de resistência ou fissura no sistema globalizado. Mas os técnicos, arquitectos e urbanistas responsáveis por projectos e intervenções, na maioria dos casos, em vez de seguir os movimentos já iniciados pelos moradores, e de se aproveitarem da participação popular já existente, impõem a sua própria lógica construtiva, directamente ligada à cultura e à estética da cidade formal, que tende mais uma vez a ser vazia de conteúdo identitário.

Uma das formas de resistência ao processo de formalização talvez esteja exactamente no incentivo à festa popular e espontânea nas ruas e praças, espaços públicos por excelência. As revitalizações dos centros históricos produzem o que podemos chamar de uma continuidade aparente, na medida em que há nestas revitalizações de bens patrimoniais uma tensão entre uma permanência material estilizada e uma profunda ruptura social. Será mais útil à sociedade requali-

ficar, retirar os degradados, contratar seguranças e vender cartões postais? Para equacionar estes desafios, implícitos na dinamização das materialidades dentro de uma perspectiva de emancipação social, deve-se contrapor criativamente as temáticas difusas levantadas pelos questionamentos formadores do imaginário do património com formas e mecanismos possíveis de serem aplicados para operacionalizar tais conceitos, tendo em vista o empenhamento e a motivação dos diferentes sujeitos envolvidos nos processos que geram a transformação ou a permanência das estruturas urbanas materiais.

ALVALADE

O Plano de Alvalade, de iniciativa camarária, constituiu a primeira grande operação de expansão urbana da cidade de Lisboa, destinada à construção de habitação colectiva apoiada em equipamentos de interesse geral (escolas, mercado, centro cívico, par-

que desportivo). Esse plano obedeceu a uma lógica de construção de operações urbanísticas em larga escala (a exemplo do que também viria a acontecer nos Olivais e em Chelas).¹⁰ Tal como refere Luís Baptista a propósito de operações urbanísticas como a do Plano de Alvalade, “este momento, a segunda metade dos anos 40, comporta um reajustamento político, económico e social do regime em que se faz a avaliação do ‘bem’ feito à Nação, retemperando as conveniências discursivas aos novos tempos. No campo da intervenção pública face à habitação, ensaia-se um novo tipo de argumentação, substituindo-se progressivamente as vantagens dos bairros de casas económicas destinadas a grupos social e economicamente próximos (o ideal da aldeia na cidade) pelas vantagens da convivência entre diversos grupos de moradores, uns futuros proprietários, outros não; uns em regime livre de arrendamento, outros em regime controlado”. “O Bairro de Alvalade, em Lisboa, e o das Antas, no Porto”, refere ainda Baptista, “servirão, particularmente o primeiro, para reificar a condição de regime providente que o salazarismo ensaia perpetuar, ajustando às novas condições essa capacidade de sempre responder às ‘necessidades dos portugueses’”.¹¹

Assim, as Casas de Rendas Económicas (CRE) das células I e II do Bairro de Alvalade¹² constituíram um conjunto habitacional de grandes dimensões, formado por 2066 fogos distribuídos por 302 edifícios. Localizadas na freguesia do Campo Grande, ocupam uma área de cerca de 47 ha limitada a norte pela Av. do Brasil, a nascente pela Av. de Roma, a sul pela Av. dos EUA e a poente pelo Campo Grande. Este conjunto, construído no final da década de 40, corresponde à primeira fase de desenvolvimento do Plano de Urbanização de Alvalade, da autoria do arquitecto Faria da Costa. Inteiramente assegurado pelo Município com o financiamento da Federação das Caixas de Previdência (FCP) (D.L. 35611/46), foi executado com base num projecto-tipo com nove variantes, da responsabilidade do arquitecto Jacobetty Rosa. As soluções propostas agrupavam-se em três séries de três tipos cada, correspondendo as séries aos diferentes níveis sociais da população a alugar e os tipos à dimensão média dos agregados familiares (Lei 2007). O projecto-tipo foi alvo de estudos de aperfeiçoamento e de viabilidade técnica, tendo sido ensaiadas metodologias, na altura inéditas, de análise e de apoio à decisão. Pretendia-se obter uma solução económica através da racionalização da organização espacial e da adaptação dos espaços à função prevista, com preocupações a nível de higiene, de iluminação e de ventilação natural. Acima de tudo, procurava-se racionalizar o tipo de habitação, de modo a aumentar o seu valor, reduzindo ao míni-

mo compatível a área da mesma. Conceberam-se fogos de planta rectangular dotados de iluminação natural em todos os compartimentos e de ventilação transversal. Suprimiram-se os saguões e evitou-se a existência de recantos húmidos e sombrios como resultado de uma evolução que o município pretendia levar a cabo na organização espacial das habitações. É abolido o corredor e introduzido o conceito de zonamento das funções domésticas com base em áreas de utilização privada, social e de serviços.

Os edifícios, com 3 e 4 pisos sem elevador, enquadraram-se na tipologia de bloco. Organizam-se em quarteirões abertos, permitindo a construção de logradouros arborizados, atravessados por caminhos para peões sobre os quais se debruçam as fachadas posteriores. Do ponto de vista formal, caracterizam-se pela sobriedade e pela reduzida variação de elementos de composição arquitectónica, o que lhes imprime uma forte unidade de conjunto.

Actualmente, e passados 50 anos sobre a sua construção – note-se, aliás, que a partir da construção dos blocos habitacionais que agora descrevemos não se assistiu à construção de novos edifícios na zona de Alvalade, o que denuncia a antiguidade e degradação do parque habitacional desta área¹³ –, este conjunto denota problemas que põem em causa a sua imagem urbana, bem como o seu desempenho geral, e em particular no que se refere à segurança do ponto de vista estrutural e contra riscos de incêndio. Esta situação, que caracteriza actualmente muitos dos conjuntos habitacionais da cidade de Lisboa, é resultado de um conjunto de factores dos quais se destacam o desempenho deficiente a nível construtivo e funcional derivado do envelhecimento e desgaste dos materiais, componentes e instalações constituintes que, associados aos efeitos climatéricos e de poluição e à ausência de acções de manutenção, provocam a diminuição da durabilidade dos elementos da construção e o seu desajustamento face aos níveis mínimos de exigências funcionais e a realização de intervenções pontuais frequentemente incorrectas ou desajustadas, por parte dos moradores, no sentido de colmatar deficiências construtivas. Esta situação reflecte a falta de conhecimento da realidade construída e de instrumentos técnicos de apoio. A incapacidade de reconhecimento das causas das anomalias existentes leva a intervenções incorrectas e à aplicação de soluções desajustadas que, no seu conjunto, poderão contribuir a curto prazo para o agravamento do estado de conservação dos edifícios.¹⁴

A evolução social da população que habita as CRE, que se traduz num conjunto de processos porventura próximos daquilo que vulgarmente designamos de gentrificação, com transformações na composi-

10. www.anafre.pt.

11. Luís Baptista, *Cidade e Habitação Social*, Oeiras, Celta Editora, 1999, pp. 94-5.

12. <http://jornalpraceta.no.sapo.pt/bcaixas.htm>.

13. Cf. Dados do INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2001 – Resultados Definitivos.



ção dos agregados familiares (de menor dimensão) e com um maior poder económico, produziu alterações no modo de uso dos fogos, com repercussões na organização espacial e construtiva. Estas intervenções visam a adaptação dos fogos aos novos modos de vida e às necessidades actuais dos novos moradores, com outras exigências de conforto e salubridade e diferentes necessidades de espaço para determinadas funções domésticas.

A ocupação ilegal e desordenada dos logradouros dos edifícios por construções clandestinas para os mais diversos fins (capoeiras, arrecadações, garagens e até pequenos escritórios), que se tem vindo a acentuar gradualmente ao longo dos anos, é actualmente visível tanto nos logradouros de cada edifício, como nos espaços comuns a todos. Esta ocupação clandestina do solo, para além das más condições ambientais que proporciona aos habitantes, constitui um grave desajustamento em termos de exigências de segurança contra riscos de incêndio.

Como refere Portas, o Bairro de Alvalade revelou-se um “estaleiro de inovações técnicas”, bem como um exemplo de “mix social e de actividades e de espaços livres generosos”, constituindo-se como um caso único no património recente da cidade de Lisboa que, como tal, importa preservar.¹⁵

Trata-se de uma zona bem consolidada urbanisticamente dentro da cidade. Socialmente, trata-se de

um espaço, a exemplo de muitos existentes em Lisboa, pautado por fortes níveis de envelhecimento e um elevado número de pessoas que vivem sós. Acompanhando a tendência de envelhecimento que caracteriza a cidade em geral, Alvalade apresenta hoje níveis de envelhecimento que podemos considerar preocupantes: em 2001, 38% da população residente na área tinha 65 anos ou mais (o que representa um aumento de quase 7% relativamente a 1991) e os índices de envelhecimento e dependência apresentavam valores muito acentuados – 472 e 86, respectivamente (71 para o índice de dependência de idosos).¹⁶ Em termos de rendimentos, e tendo em conta o nível de vida actual, não se pode considerar que sejam muito elevados: a título exemplificativo, muitas das idosas sempre foram domésticas, o que equivale a dizer que na velhice, e numa situação de viuvez, usufruem somente de pensões de sobrevivência. Assim, são pessoas que vivem com inúmeras dificuldades económicas, mas que tentam manter uma certa imagem social reportada a um passado que era positivo. Estamos, pois, perante casos que podemos designar como sendo situações de pobreza envergonhada. Em termos de estratificação social, parece ser possível adiantar que se trata de uma classe média consolidada e qualificada (das zonas em análise, Alvalade é, logo a seguir à área da Expo Sul, aquela que apresenta a maior proporção

14. Alexandra Alegre e Outros, “Reabilitação das casas de rendas económicas das células I e II do Bairro de Alvalade”, in *Lisboa Urbanismo – Boletim Municipal de Planeamento e Gestão Urbanística da Câmara Municipal de Lisboa*, Março/Abril de 1999.

15. Nuno Portas, “A Arquitectura da Habitação no séc. XX Português”, in Becker, A., Tostões, A. e Wang, W., *Arquitectura do séc. XX - Portugal*, pp. 117 a 121, Portugal-Frankfurt 97 SA, Lisboa, 1998.

16. Cf. INE, *Recenseamento Geral da População e Habitação 2001 – Resultados Definitivos*.

Mudou da antiga casa para esta pois o filho tinha problemas de saúde (paralisia infantil) e a assistente social desencadeou o processo. Na altura que veio para aqui morar alguns dos arruamentos não eram asfaltados e não existia iluminação. As primeiras casas ocupadas foram em prédios sem comércio; na Avenida da Igreja os primeiros pisos foram os últimos a serem ocupados pois os inquilinos ou proprietários tinham de ficar também com a loja existente no R/C.

Em 1960 dá-se uma mudança rápida, em que todo o bairro registou um aumento de vida com o desenvolvimento do comércio. O bairro tem tudo o que os habitantes necessitam e a Junta colabora muito na vivência do bairro. No início as relações com os vizinhos eram nulas por serem todos estranhos, o que foi mudando com o tempo; hoje todos são conhecidos e por isso gosta de morar no bairro, sente-se bem, e não aponta defeitos. Face à cidade, considera que a Junta é muito dinâmica e está muito bem servida, é bem vista pelo exterior e tem obra feita. O bairro tem excelentes ligações ao resto da cidade, o que não acontecia no início, em que estava praticamente fora de Lisboa.

A qualidade do prédio é fraca, pois foi o primeiro da rua a ser feito, para servir de modelo, o que obrigou a que fosse acabado à pressa. Mora num primeiro andar com 3 quartos, sala, cozinha e WC. Muitas pessoas fizeram obras de beneficiação nas tipologias das casas; obras de mudança de canalizações foram feitas em quase todas.

Gostava de mudar de casa e principalmente de prédio, queria uma moradia para ter sossego, pois está cansado do prédio onde vive; já viu algumas no Montijo, mas a esposa está apegada a esta zona e não quer sair pois tem muitas amizades e o conforto de ter tudo próximo.

A motivação desta vontade de mudar para longe advém do facto de ter nascido no campo e de gostar de agricultura. Por isso, o que mais gostava era de ir para longe da cidade, para uma serra ou um monte.

A segurança é média, com ocorrência de alguns assaltos a lojas e pessoas. As zonas de convívio são cafés e restaurantes. O associativismo é forte e tem tendência a aumentar, tanto nos clubes existentes como nas actividades da Junta.

de população com títulos escolares de nível médio ou superior¹⁷) mas a sofrer um processo de desqualificação económica.

É uma zona que tem vindo a passar, ao longo da última década, por aquilo a que poderíamos chamar um contínuo processo de recomposição social, pois muitas das casas começaram a ficar abandonadas e têm vindo a ser adquiridas por populações jovens. Actualmente, parece começar a inverter-se a tendência acentuada de envelhecimento da área e já se vêem crianças em Alvalade. Não obstante, dos cerca de 5000 alunos que frequentam as escolas da freguesia, somente 500 aí residem.

A zona de Alvalade é também palco de processos de reabilitação de habitações cuja propriedade é individual e não, como outrora, da Câmara Municipal, dos Serviços da Previdência, das Forças Armadas, etc. Trata-se de uma zona bem equipada em termos de serviços de proximidade, designadamente comércio. Nos últimos dois anos, e após o dismantelamento do Casal Ventoso, a Avenida da Igreja tem vindo a assumir uma espécie de papel que a configura como um “corredor da toxicoddependência”; tal tem vindo a gerar crescentes situações de pequeno furto e roubo, o que tem levado à instauração de um certo “clima” e vivência de insegurança. Nas transações do mercado, o tráfico de droga ocorre de forma pontual; o mesmo clima tem determinado comportamentos de moradores da zona relativamente à droga e ao álcool.

Do ponto de vista da intervenção social, destacuem-se as actividades levadas a cabo pela Junta de Freguesia, nomeadamente no tocante aos idosos, aos quais proporciona um programa de actividades diversificado, de índole cultural, desportiva, sócio-familiar, cívica e comunitária. Dentro deste programa, é de destacar o projecto “Os Briosos”, que promove passeios e sobretudo se alicerça numa lógica de promoção da aprendizagem de actividades diversificadas, tais como tapeçaria de Arraiolos, artes decorativas, azulejo e faiança, desenho e pintura, estanho, modelação e gessos, pintura em tecido, pirogravura, restauro, vitrais, ginástica, *tai-chi-chuan*, ioga, jogos tradicionais, teatro, etc. O apoio aos idosos é ainda levado a cabo pelo Centro Social Paroquial de S. João de Brito, através do apoio domiciliário, da distribuição diária de 250 almoços e da posse de uma lavandaria, e ainda pela Acção Protestante, que também tem a seu cargo um centro de dia. Note-se que muitas destas actividades de apoio e intervenção junto dos idosos são levadas a cabo por residentes voluntários, que ainda corporizam um sentimento de forte pertença ao bairro e demonstram a existência de relações de proximidade viciniais importantes. Esta intervenção assume uma importância fulcral e deve, pois, ser aprofundada, uma vez que estamos perante um contexto de forte envelhecimento populacional.

No tocante à prática desportiva, a zona é beneficiada pela existência de alguns clubes e associações,

tais como o Boa Esperança, que promove actividades de futebol de 11 e de 5, o jogo da malha, o chinquillo, o dominó, as damas, a sueca e o atletismo. Também assume relevância a este nível o Centro de Voleibol de Lisboa, sendo uma das suas imagens de marca o facto de trabalhar essencialmente com escalões femininos. O Clube Atlético de Alvalade desempenha um papel muito importante no quotidiano da zona, tendo-se instalado na área devido à inexistência de espaços e tranquilidade em outras freguesias do concelho. Já o Centro Cultural e Desportivo Estrelas de S. João de Brito, fundado em 1998, tem como objectivo a promoção da melhoria do bem-estar da população por via da prática de natação, rentabilizando infra-estruturas locais já existentes, mas que se encontravam em elevado estado de degradação.

BENFICA

Tradicionalmente, a zona de Benfica era uma espécie de posto fronteiriço de entrada na cidade (daí as Portas de Benfica). Em 1755, por exemplo, foi uma zona muito procurada após o terramoto, devido precisamente a essa sua localização, distante das zonas em que o perigo de existência de epidemias era mais evidente.

A partir da década de 50 do século XX, os poderes públicos procedem a alterações de fundo na forma pública de edificar. A concepção de bairro de casas económicas, que encontramos sistematicamente difundida e executada nos anos 30 e 40, praticamente desaparece, surgindo as moradias económicas inseridas em conjuntos de habitação social mais variada. Existe um imperativo supremo de rentabilização dos terrenos disponíveis, o que obriga à busca de soluções mais abrangentes face aos problemas de ordenação da vida metropolitana.¹⁸

O que há de novo na política de habitação é o alargamento de uma tendência: a distinção entre os destinatários da casa de fins sociais não se concentra agora só na sua dimensão (em função do rendimento e do número de membros do agregado familiar), como acontece no Programa das Casas Económicas, mas comporta uma especificação residencial (hipótese de acesso à casa unifamiliar) e patrimonial (hipótese de vir a ser proprietário), cujas implicações simbólicas se estreitam no confinamento à hierarquização económica dos destinatários por parte dos atribuidores. No plano físico, a implantação territorial dos bairros de casas económicas termina, na cidade de Lisboa, com a edificação do Bairro de Santa Cruz de Benfica (cujas casas são distribuídas a partir de 1958). Reduz-se objectivamente a 13 conjuntos residenciais, curiosamente mais representa-

dos na zona ocidental da cidade – os dois da Ajuda, Alto da Serafina, Alvito, Calçada dos Mestres, Caselas, Restelo, Santa Cruz de Benfica e Terras do Forno (nove bairros) – do que no resto da cidade (quatro bairros).

Os anos 60 correspondem a uma nova fase, distinta das precedentes. Se bem que as casas de renda económica se continuem a apresentar como a melhor solução para resolver os problemas de habitação das populações carenciadas, o facto novo é que toda a discussão se centra na necessidade de cobrir o défice de habitação (de reposição e carencial), pelo que a questão principal parece agora deslocar-se da avaliação das melhores concepções de intervenção habitacional para os mais rápidos antídotos para fazer frente à desregulação demográfica e urbanística dos grandes centros. Assim, à ideia de urbanização liga-se a de expansão urbana, alteradora dos espaços tradicionalmente destinados a actividades complementares à vida das cidades, sobretudo agrícolas, e das formas de (co)existência social e residencial nestes lugares, antes delas afastados.

O município andou sempre preocupado com intervenções localizadas e, a partir dos anos 60, para além do imperativo da coexistência de diferentes grupos sociais dentro da área de intervenção, aposta na ideia de continuidade urbanística e arquitectónica. Contudo, “a ideia de um zonamento urbano em larga escala não deixa de prever a resolução das carências residenciais identificadas pelos governantes e pelos planeadores. Inclusivamente, o argumento da miscigenação funciona como forma adequada de não pôr em causa a acção anterior do regime e de revelar que a intenção social agora promovida cabia na continuidade do que já havia sido feito com as casas económicas. Homogeneidade social no interior das células, em áreas semelhantes às que encontramos em muitos dos bairros económicos, e heterogeneidade populacional da zona intervencionada, num contexto de edificação da cidade nova em contínuo, conjugam-se neste plano.”¹⁹

Podemos dizer, então, que a zona de Benfica surgiu de uma linha de desenvolvimento da expansão urbana da cidade ao longo dos anos 50, 60 e 70, ancorada numa atitude incrementalista do pequeno empreendimento imobiliário, sem um plano de conjunto nem uma ideia articuladora de cidade. Não obstante, ao longo dos anos 80 e 90, Benfica conseguiu atrair um leque de actividades que a potenciam como centro terciário de importância regional: instituições de ensino secundário e superior, agências de todos os bancos nacionais, um aparelho comercial de rua significativo e dois centros comerciais de relevo (Fonte Nova e Colombo), o Museu da República e, num futuro próximo, o Museu do Sport Lisboa e

¹⁸. Cf. Luís Baptista, op. cit., p. 96.

¹⁹. Idem, ibidem, p. 183.



Benfica e o Museu do Regimento de Sapadores Bombeiros, para além do Centro de Estudos Olisiponenses e várias sedes de companhias internacionais (Polygram, Sony, Reader's Digest), sem falar no estádio e sede do Sport Lisboa e Benfica.²⁰

Os poderes locais concordam que a zona atingiu o "auge" da zona ao longo dos anos 70 e 80, na medida em que a estrada de Benfica (antes da CREL), ao tornar a área num espaço de travessia inevitável, tinha um comércio muito florescente.

Este crescimento do terciário tem sido auxiliado pela constituição de zonas residenciais cada vez mais densas e que, apesar da sua débil qualidade urbanística, têm subido na escala social, sendo a zona, hoje em dia, atraente para uma classe média de tendência baixa. Não será alheio a este fenómeno a sua posição de estação intermédia entre o centro tradicional e o vasto território residencial da Amadora, Queluz, Cacém e Sintra, mas o factor determinante foi sem dúvida a enorme transformação na acessibilidade levada a cabo nos últimos dois decénios, transformação essa que ainda não se completou, o que nos leva a crer que também ainda não se realizou totalmente o potencial urbanístico desta zona da cidade.²¹ Em termos de representações sociais, algumas inclinam-se para uma associação mais ou menos imediata desta zona ao expoente construtivo do "pato-bravo" em Lisboa.

Actualmente, São Domingos de Benfica é uma típica freguesia-dormitório da cidade de Lisboa, em que a função residencial é preponderante. Do ponto de vista social, podemos dizer que S. Domingos de Benfica é, entre 1960 e 1981, uma das freguesias cuja situação geográfica lhe confere a característica de área de expansão de Lisboa, o que justifica o forte crescimento da sua população neste período. Ao longo dos tempos, a densidade populacional foi aumentando na freguesia, excepto nas últimas décadas do século XX, em que diminuiu com algum significado (entre 1991 e 2001, a população residente na área diminuiu em cerca de 14%).²² Com uma população maioritariamente composta por jovens e adultos, a zona de Benfica tem assistido, contudo, a um certo processo de envelhecimento populacional: em 2001, o número de residentes com 65 ou mais anos aumentara 8,6% relativamente a 1991 (de 14,1% em 1991 para 22,7% em 2001), havendo um decréscimo dos grupos etários mais jovens (envelhecimento no topo e na base, portanto).²³ Apesar de apresentar características que a tornam atractiva para pessoas em início de vida – jovens casais com ou sem filhos –, a verdade é que Benfica parece ter encetado um caminho de envelhecimento populacional, de resto à semelhança do concelho de Lisboa no seu conjunto.

As pessoas que vieram residir para aqui eram pro-

²⁰ Cf. Pedro George, "Desenvolvimento e desenho da zona de Benfica", in *Boletim Lisboa Urbanismo*, nº 3, 1999.

²¹ Idem, *Ibidem*.

²² Cf. INE, *Recenseamento Geral da População e Habitação 2001 – Resultados Definitivos*.

venientes de zonas rurais interiores do país (há um forte contingente populacional proveniente do Norte e, sobretudo, do Centro do país) ou de bairros urbanos degradados do centro da cidade. Podemos considerar que em Benfica as pessoas foram envelhecendo com o bairro, o que denota a sua reduzida mobilidade geográfica da população. Existe ainda uma certa lógica de transmissão geracional da propriedade e um apego ao bairro por parte dos filhos de residentes. Apesar da escala e da densidade de construções, podemos também constatar que o café do quarteirão ainda é o centro das vivências e das sociabilidades locais.

Em termos de composição sócio-profissional, e no tocante à população residente (quer trabalhe ou não na sua freguesia), a área de Benfica apresenta um largo contingente de funcionários públicos, pessoal administrativo e dos serviços e empregados executantes do comércio, seguido de trabalhadores independentes.²⁴ Em termos de níveis de ensino, constatamos que se trata de uma população medianamente qualificada: a maioria dos residentes (65%) apresentava, em 2001, qualificações ao nível do ensino básico e secundário²⁵.

Distinguem-se algumas zonas na ocupação do solo: uma zona correspondente ao Bairro das Furnas/Estrada de Benfica – o núcleo antigo da freguesia, onde vive uma boa parte da população –, de habitação antiga e clássica. Nesta zona reside uma população composta essencialmente por trabalhadores independentes e pensionistas. Outra, que tem vindo a crescer desde há vinte anos, é constituída por habitações recentes – a urbanização das Laranjeiras/Luz. Nela se misturam diversas categorias sócio-profissionais: empresários, profissionais

liberais e quadros. Podemos ainda encontrar vários núcleos dispersos de bairros com uma população constituída, essencialmente, por operários, pessoal executante do terciário, trabalhadores precários e pensionistas, correspondente ao Bairro do Calhau, Bairro D. Leonor (junto ao Estádio da Luz), entre outros.

Podemos dizer que os quotidianos de Benfica são marcados simultaneamente por inúmeras tensões sociais, mas também por estratégias intensas de coesão vicinal. Assim, apesar de existir uma certa sociabilidade de bairro, essa tem vindo a ser crescentemente fragmentada pelos contínuos sentimentos de insegurança da população, nomeadamente em virtude da proximidade do Bairro da Cova da Moura e dos limites da cidade, que têm vindo a albergar populações excluídas e portadores de comportamentos desviantes. Apesar dessas representações, as pessoas idealizam continuar a morar na “sua” zona. O próprio Sport Lisboa e Benfica e, recentemente, o Centro Comercial Colombo são factores importantes de coesão em torno do espaço habitado. A fragmentação da coesão do bairro tem também vindo a ser constantemente alimentada pela permanência de elevados índices de pequena criminalidade e delinquência associados à zona, corporizados em estratégias de violência mais ou menos gratuita de bandos juvenis que tendem a espalhar o pânico nos moradores e a despedaçar o tecido comercial local. Aliás, o facto de se ter procedido à demolição das barracas pode ser um factor positivo em termos de apreciação visual da segurança local, mas, com efeito, tal não passa de uma mera ilusão. A insegurança permanece omnipresente nos quotidianos.

Aliás, e numa óptica de problemas sociais, pode-

ENGRÁCIA

82 ANOS, VIÚVA, 1 FILHA, 1 NETO, NASCIDA NA FREGUESIA DE SANTOS, LICENCIADA, DOMÉSTICA

Engrácia vivia em Santos numa casa pombalina, mas aos 8 anos veio para Benfica para uma moradia construída de raiz pelo pai. Nessa casa viviam também os avós e foi aí que viveu até há cinco anos. Nessa altura, em 1998, ponderou a hipótese de sair de Benfica, mas acabou por comprar um apartamento e vendeu a moradia devido às suas crescentes dificuldades de mobilidade.

Quando chegou a Benfica, Engrácia sentiu familiaridade, relações de vizinhança e de proximidade entre as pessoas muito fortes; ainda se recorda da Feira de Carnide... Era um bairro sossegado, seguro, novo e cheio de potencialidades. Do ponto de vista social, era um bairro heterogéneo, onde se misturavam pessoas de classes modestas com pessoas de classes sociais mais elevadas, mas não existia polarização social, antes uma convivência pacífica.

Actualmente, Engrácia considera que Benfica se tem transformado num dormitório, o que levou a um enfraquecimento das relações entre as pessoas, a uma certa atomização social e à proliferação de solidão. Considera que está perante uma sociedade cada vez mais vazia e egoísta, já se sente insegura, pois existem roubos e a droga está omnipresente no bairro.

Mas Engrácia continua a preferir Benfica porque se sente feliz neste espaço, porque pode comprar tudo à porta de casa e porque não se sente só e porque, enfim, se habituou a viver aqui. Assim, fruto da cristalização das memórias no tempo, Engrácia, embora reconhecendo problemas na zona, quer morrer em Benfica.

23. Idem.
24. Cf. dados fornecidos pela CML, relativos a 2002.
25. Cf. INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2001 – Resultados Definitivos.

mos dizer que um dos problemas mais prementes da zona se prende com a solidão da população idosa. Este problema tem vindo a ser intervencionado por acção de três centros de dia (dois pertencentes à junta de freguesia e um à paróquia). No sentido de dar aos idosos melhores condições, foi também implantado um serviço de voluntariado por parte da junta de freguesia, tendo como objectivo proceder à resolução dos problemas da vida doméstica quotidiana dos idosos. Este serviço disponibiliza recursos médicos, legais, de limpeza, de alimentação, etc., que são disponibilizados voluntariamente por diferentes moradores da freguesia, consoante as suas especializações profissionais. A designação deste projecto é a de “Oficina dos Reformados”.

A Estrada de Benfica é a rua mais movimentada, pois é aí que se encontra grande parte do comércio e serviços, o que justifica, por si só, o movimento de pessoas e o trânsito de veículos. As restantes artérias são vias de ligação entre zonas mais centrais de Lisboa e a periferia da cidade. Podemos dizer que se trata do centro nevrálgico da zona. O mercado de Benfica é um ponto de fervilhar urbano constante, nomeadamente porque a ele ocorrem muitas pessoas provenientes do concelho da Amadora.

Podemos ainda constatar que se trata de uma zona marcada por uma forte acessibilidade ao centro da cidade, e não só. Assim, a freguesia é privilegiada quanto ao número e diversidade de meios de transporte que a servem – praças de táxis, 14 carreiras de autocarros, uma estação da CP e diversas do metropolitano (Jardim Zoológico, Laranjeiras e Alto dos Moinhos) –, atraindo a si uma percentagem bastante elevada de utentes. É por demais evidente um profundo salto qualitativo nas ligações internas (CRIL e CREL) e nos acessos viários desta freguesia; o Eixo Norte-Sul, por exemplo, assume uma importância dinâmica para o tráfego de passagem inter-regional norte/sul.²⁶

EXPO SUL

Ao terminar o século XX, a urbanização do actual Parque das Nações constitui uma referência nacional, enquadrada no programa de qualificação da zona oriental da cidade de Lisboa, que até aí apresentava uma vocação industrial, ainda que já muito decadente.

No caso em análise, a zona sul do Parque das Nações, podemos considerar que se trata de uma zona cuja ocupação residencial se pretendia para um estrato social de elevado poder económico. Trata-se de um zona de perfil marcadamente residencial (em 2001, 90,5% dos edifícios apresentavam uma vocação exclusivamente residencial²⁷), servida por alguns equipamentos de apoio, nomeadamente três

escolas (duas ainda não construídas) e um hospital privado (já em funcionamento). É um espaço marcado pela influência fortemente polarizadora de alguns equipamentos de natureza cultural e lúdica, tais como o Oceanário, a marina, o Cabeço das Rolas, etc. Constitui uma área ainda muito influenciada pela realização da Expo'98 e que ainda vive muito de ser o antigo recinto da feira. Antes da sua reconversão, era uma zona predominantemente industrial, assumindo-se a refinaria como coração, sendo por isso uma área muito poluída que teve de ser alvo de um grande esforço de descontaminação dos solos.

A construção de empreendimentos imobiliários e zonas residenciais de raiz, como aquela que agora descrevemos, envolve alguns perigos cuja análise importa enfrentar. De facto, não é incorrecto afirmar que podemos estar perante a produção de descontinuidades profundas no tecido urbano da cidade de Lisboa, caso não seja tido em conta um conjunto de coordenadas que necessariamente devem estar associadas a projectos como o que se encontra em realização na área do Parque das Nações.

Importa reiterar que esta zona não pode significar um corte/ruptura com a freguesia em que se insere, sob pena de se tornar, caso tal aconteça, num espaço segregado dentro da cidade, porque produtor de profundas descontinuidades face ao tecido geográfico e social envolvente. Por outro lado, e como é uma zona ainda em construção, carece de uma série de equipamentos básicos, podendo converter-se, num futuro próximo, numa “terra de ninguém”, caso não sejam acauteladas as necessidades de conceder “vida” a um espaço como este. Neste momento, a zona é ocupada por uma classe média alta jovem (em 2001, apenas 2,5% dos residentes tinham 65 ou mais anos) e extremamente qualificada (50,3% dos residentes apresentavam, no ano em análise, qualificações escolares de nível médio e superior²⁸), que se encontra algo desiludida face ao “oásis” prometido de segurança, mobilidade e qualidade de vida em geral.

Aliás, os moradores tendem a representar esta zona como um fragmento urbano, sendo visível da sua parte uma necessidade premente de proceder à criação de um território de identidade e de enraizamento. Actualmente, e dadas estas circunstâncias, a vivência neste espaço é acompanhada por um certo “vazio social”, devido à impossibilidade de fruição total de equipamentos ancorados ao espaço habitado e ainda devido aos crescentes problemas de acessibilidade e de estacionamento que marcam o quotidiano. Saliente-se também as crescentes manifestações de insegurança por parte de muitos dos habitantes, devido a vagas constantes de pequenos assal-

26. www.jfsdomingosbenfica.pt/economia_so_ciedade.

27. Cf. INE, *Recenseamento Geral da População e Habitação 2001 – Resultados Definitivos*.

28. Idem.



tos e furtos, sendo a área vista como um espaço à mercê da devassa de determinados bandos juvenis.

Para muitos, esta zona é uma espécie de “gueto de luxo” que foi apresentado em peças publicitárias como uma das soluções possíveis para o problema habitacional de Lisboa. Actualmente, a principal vantagem deste espaço parece ser mesmo a garantia de presenciar quotidianamente o Tejo. Na publicidade, emerge como espaço de segurança contra o “poderoso inimigo” conhecido por violência urbana que, de acordo com os *media* e alguns segmentos de mercado, não cessa de aumentar. É verdade que, nos últimos anos, houve um aumento da criminalidade urbana, principalmente das taxas de crimes violentos, mas é igualmente verdadeiro que os agentes promotores destes empreendimentos utilizam a questão da segurança de forma indiscriminada e apelativa. Claramente exposto nas peças publicitárias, e brandido como um argumento do qual ninguém, em sã consciência, pode discordar, o assunto é tratado como se esta violência não se referisse a circunstâncias precisas dentro da vida urbana, ligadas a universos delimitados.

Contudo, a perda das várias dimensões da vida urbana, da diversidade que a cidade propõe, que abre caminho ao conhecimento do outro, à experimentação das diferenças, ensinando a aceitação e a tolerância, parece comprometida nesta zona em aná-

lise, dado o seu isolamento social e simbólico.²⁹

Vale a pena lembrar que as sucessivas clivagens territoriais e sociais têm vindo a projectar no terreno uma cidade não só dual, mas uma rede de zonas urbanas contíguas sem qualquer relacionamento territorial ou social entre si, e este poderá ser o maior risco que se apresenta a esta zona. Neste contexto, vemos também emergir o que poderemos chamar de espaços legítimos e ilegítimos³⁰ dentro de Lisboa, cuja principal fonte de diferenciação é social e simbólica, isto é, relaciona-se com princípios decorrentes de uma crescente polarização social e distância classista profunda, que se traduzem de modo concreto nas desigualdades sociais crescentes do ponto de vista de escala entre modos de vida e consequentes capacidades de apropriação do espaço social da cidade³¹. Se bem que a imagem de grandes cidades onde se viveria no reino de uma mistura social completa, quer do ponto de vista social, quer do ponto de vista funcional, esteja mais associada a uma mitologia de uma comunidade aldeã do que a referências históricas concretas³², devemos ter em conta que o crescimento das urbes foi modificando progressivamente a natureza e a escala a que se efectivam as segregações, combinando especializações espaciais, funcionais e sociais jamais percebidas no curso da história.

O carácter fragmentário deste mundo urbano

²⁹. Cf. http://www.eesc.sc.usp.br/nomads/pesquisa_habitacao_metropolitana.htm

³⁰. Entendemos por espaços legítimos os espaços apropriados por grupos sociais portadores de recursos económicos, sociais e culturais mais abundantes; os espaços ilegítimos são, inversamente, ocupados por grupos sociais portadores de menores recursos em geral, e cuja capacidade de apropriação (afirmação) se torna consequentemente menor.

A experiência habitacional de Alexandre foi marcada pela passagem de uma casa numa zona histórica para um apartamento situado numa zona que considera ser, actualmente, um dormitório, estruturada para ser burguesa, sim, mas que é uma zona de arredores e marcada pela pendularidade. Na perspectiva de Alexandre, quando se perspectiva a vinda para uma cidade imaginada, supõe-se existir um patamar elevado na qualidade dos materiais e dos objectos urbanos, assim como, na qualidade de vida residencial (equipamentos lúdicos, agradabilidade de espaços públicos, boas infra-estruturas e bem estar social). Enfim, aspira-se a uma urbanidade estruturada, a condições de segurança e de conforto anteriormente inexistentes. Alexandre considera que comprar uma casa na Expo pressupõe não só a compra de “paredes, mas de um *status* social”. Essas eram as expectativas. A realidade é a existência de um certo desalento em relação a tais expectativas. Em termos sociais, constata-se que vive neste espaço uma população muito diferenciada, sendo uma condição de residência a existência de dinheiro para a compra das casas.

Claro que comparativamente, por exemplo, a Alverca, existe nesta zona uma maior qualidade de vida, sendo mais fácil aceder a um jardim e à fruição de um passeio. Mas em termos de relações de vizinhança, existem as mínimas e limitadas à administração do prédio onde se vive. Existe por estes lados muito individualismo e não se trata de um problema de estrutura urbana, pois esta não é impeditiva; existem jardins, esplanadas, etc...

Em termos de balanço, Alexandre considera que este ainda é um espaço descontínuo: “há uma má distribuição dos pontos de encontro, quer sejam as escolas, quer sejam os centros de saúde; há ilhas de casas, ilhas de cafés; existem zonas abandonadas e outras já povoadas...”.

É importante que esta zona, que é por excelência um sítio de passeio, não esteja fechada à cidade, se abra e se estruture de forma identitária face ao todo urbano.

emergente pode deixar transparecer “relações de força” conducentes a novas diferenciações sociais e novas desqualificações, dentro de um processo de reestruturação das cidades que faz com que coexistam no mesmo espaço os “profissionais’ e a *beautiful people*, da gentrificação residencial e económica” e “o ‘Outro’ das heterotopias do tecido social das metrópoles”.³³ Neste sentido, a polarização social e residencial consolidada em espaços como o que estamos a analisar pode converter-se em situações de desqualificação e de exclusão sociais para os próprios moradores que não radicam em questões económicas, mas em questões identitárias e comunitárias.

A tentativa de integração no seio do tecido social e urbano envolvente de áreas como a que acabámos de descrever pode ser feita em torno de elementos simbólicos aglutinadores e de um trabalho conjunto de diferentes poderes e diferentes agentes sociais cuja importância é determinante na maneira como se “faz cidade”. Como refere Nuno Portas, a água pode constituir esse elemento aglutinador a partir do qual se promoveria a harmonização social, geográfica e urbanística de determinados espaços: “A integração urbana das frentes de água nunca será problema simples, na medida em que obriga a compatibilizar exigências que, embora legítimas em si mesmas, são quase sempre conflitivas ou antagónicas.

As intervenções de maior êxito são, por isso, aquelas em que se soube associar, com diferentes modelos de gestão, agentes promotores que frequente-

mente se opõem ou neutralizam: autoridades locais e centrais portuárias ou de transporte, operadores privados ou institucionais, e ainda os poderes tutelares do património ou do ambiente. Também aqui o espaço colectivo é o cerne da questão: transferido das antigas para as novas funções, a opinião pública reage crescentemente ao recurso expedito e a processos de apropriação privada de áreas sensíveis pela sua localização, ou função ecológica (...), tornando a Água num elemento indissociável do novo imaginário da cidade alargada”.³⁴

31. A problemática da polarização social das cidades tem desencadeado um número crescente de debates interdisciplinares, nomeadamente ao nível da economia, da sociologia, da geografia e do urbanismo. Dentro deste debate podemos salientar os contributos de: Manuel Castells, *The Informational City. Information Technology, Economic Restructuring, and the Urban-Regional Process*, Oxford, Basil Blackwell, 1989; J. H. Mollenkopf e Manuel Castells (eds.), *Dual City: Restructuring New York*, Nova Iorque, Russel Sage Foundation, 1991; e, finalmente, Albert Martens e Monique Veryaek (coord.), *La Polarisation Sociale des Villes Européennes*, Paris, Ed. Anthropos, 1997.

32. Tal como refere Yves Grafmeyer, “Regards sur la ségrégation”, in J. Brun e C. Rein (orgs.), *La Ségrégation dans la Ville*, Paris, Ed. L’Harmattan, 1993, pp. 85-117 e do mesmo autor “La ségrégation spatiale” in Serge Paugam (dir.), *L’Exclusion, l’État des Savoirs*, Paris, Éditions La Découverte, 1996, pp. 209-207.

33. Walter Rodrigues, “Globalização e gentrificação. Teoria e empiria”, in *Sociologia - Problemas e Práticas*, n.º 29, 1999, pp. 95-125. O mesmo autor tem vindo a desenvolver as suas análises em outros trabalhos, dos quais salientamos Walter Rodrigues, “Urbanidade e novos estilos de vida”, in *Sociologia - Problemas e Práticas*, n.º 12, 1992, n.º 12, pp. 91-107.

34. Nuno Portas, “Introdução”, *Cidades e Frentes de Água*, Lisboa, Administração do Porto de Lisboa, 1998, p. 5.

Representações sociais e simbólicas do espaço habitado: a casa e a zona de residência, identidades e sentimentos de pertença: uma abordagem de conjunto

“Realmente, de que falamos quando falamos de cidade? Reportamo-nos somente à parte urbana consolidada, ao ‘casco antigo’, como dizem os urbanistas? E as ditas ‘periferias’, que quase todas as cidades têm, em maior ou menor grau, ainda não são cidade ou nunca poderão vir a ser? Mas se existem ‘periferias’, haverá certamente um ‘centro’. Por outro lado, não precisamos de apelar aos urbanistas para constatar que o centro das cidades, o dito ‘centro urbano’, aparece identificado (nos guias turísticos ou, mesmo, na toponímia dessas cidades) como sendo a parte mais privilegiada, mormente mais antiga, que rapidamente se intitula de ‘centro histórico’. Como mero exercício empírico, verificamos que há várias ‘cidades’ dentro da própria cidade, ou então estamos a usar o mesmo nome para realidades distintas entre si. Parece claro que o que está em causa, em última instância, é o próprio processo de urbanização, entendido sobretudo na sua dimensão histórica, económica e política.”

(Vitor Matias Ferreira, 1999).

A análise dos dados do inquérito realizado aos residentes de cada uma das zonas estudadas permite-nos constatar que existe um gosto generalizado pela casa e pela zona habitada. Tal sentimento é expresso nos quatro casos sempre por mais de 85% dos inquiridos, sendo que, no que concerne à zona da Expo Sul, todos os inquiridos manifestaram um gosto pela casa e simultaneamente pela zona onde moram, ainda que a análise deste resultado deva ser relativizada, dado o número limitado de inquéritos administrados (Quadro 1). Estamos, pois, perante um grau de satisfação residencial muito elevado, independentemente das zonas em análise, o que traduz, em termos de representações sociais, uma clara positividade face ao

espaço habitado e indicia a existência de investimentos (efectivos e potenciais) de ordem afectiva e económica face à casa e face ao bairro.

Apesar de os resultados do inquérito indicarem

QUADRO 1
Sentimento face à casa e zona onde moram

LOCALIDADE	GOSTA DA CASA E DA ZONA ONDE MORA		NÃO GOSTA DA CASA E DA ZONA ONDE MORA	
	N	%	N	%
Santa Catarina	25	86,2	4	13,8
Alvalade	27	90	3	10
Benfica	26	86,7	4	13,3
Expo Sul	11	100	0	0

um gosto generalizado dos inquiridos face à sua casa e à zona onde vivem, parece ser correcto afirmar que esta posição não se prende necessariamente com a satisfação perante o bairro enquanto espaço edificado. Se atendermos às razões apontadas pelos inquiridos para justificar o gosto pela casa e pela zona onde moram, podemos constatar que a principal justificação se prende com o gosto pessoal e a ligação afectiva à casa, seja qual for a zona que decidamos analisar. A casa, mais do que um mero alojamento, é um espaço de pertença, o que implica de algum modo uma certa cumplicidade, o estabelecimento de ligações afectivas e a projecção de sentimentos, como sejam o de protecção, o de segurança, o de mistério, o de prazer, etc. A constituição do “eu” e a construção da identidade correlacionam-se com a apropriação do espaço habitado, que poderá ser perspectivado como um “segundo corpo”.³⁵ Em determinados espaços residenciais, os indivíduos estão de facto alojados, mas não habitam esses e nesses lugares. Habitar significa “ser”; deve permitir a afirmação e a manifestação do “eu”, bem como o domínio e o controle do espaço por parte do actor

QUADRO 2

Razões que explicam o agrado manifestado face à casa e zona de habitação

LOCALIDADE	GOSTO PESSOAL E LIGAÇÃO AFECTIVA À CASA		ESPAÇO DE CONVÍVIO E RELAÇÃO		ESPAÇO DE RELAXAMENTO E PRIVACIDADE		ESPAÇO ONDE PASSA MAIS TEMPO		ESPAÇO CONFORTÁVEL		OUTROS MOTIVOS	
	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%
Santa Catarina	11	45,8	5	20,8	3	12,5	4	16,7	—	—	1	4,2
Alvalade	17	63	—	—	—	—	1	3,7	4	14,8	5	18,5
Benfica	19	76	—	—	1	4	—	—	1	4	4	16
Expo Sul	5	45,5	1	9,1	1	9,1	—	—	2	18,2	2	18,2

³⁵ Thierry Paquot, “L’architecture et l’exclusion”, in Serge Paugam (dir.), *L’Exclusion, l’État des Savoirs*, pp. 271-280.

social; “de facto, o sentido objectivado nas coisas ou nos lugares do espaço não se livra completamente a não ser através de práticas estruturadas segundo os mesmos esquemas que se organizam em relação a eles (e reciprocamente).”³⁶ Não é, pois, de estranhar que este tipo de sentimento seja expresso em termos de “gosto pessoal” e que a ligação afectiva à casa constitua a principal razão manifestada para explicar o gosto pela casa e pelo espaço residencial, como é possível constatar a partir da análise do Quadro 2.

Uma análise particularizada de cada uma das quatro zonas em análise permite identificar outras razões que os inquiridos apresentam para explicar o seu sentimento de gosto face à casa e à zona onde vivem. Assim, no caso de Santa Catarina, as respostas que justificam o gosto face à casa e ao espaço habitado ligam-se também ao facto de este ser considerado um espaço de convívio e relação (20,8% das respostas), um local de relaxamento e privacidade (12,5%) e ainda um espaço onde é passado a maior parte do tempo (16,7%). Tal estrutura de justificações pode estar relacionada com as próprias formas específicas de vivência nessa zona histórica, sentindo-se aqui, mais vincadamente do que em qualquer outro dos locais, a corporização daquilo que será porventura um forte “espírito de bairro”. O número de respostas que indicaram a casa e a zona habitada como um espaço de convívio e relação onde é passada a maior parte do tempo disponível assim parecem indicá-lo. Este tipo de sentimentos remete-nos directamente para um vector de análise, o da apropriação social e simbólica do espaço. Socialmente, os residentes no bairro parecem demonstrar uma imbricação directa entre os sentimentos de pertença identitários e o meio físico e social envolvente. Simbolicamente, deixam transparecer a sua relação face ao estado de conservação e de degradação do espaço habitado e elegem territórios mais desqualificados dentro deste mesmo espaço.

Já no caso de Benfica, por exemplo, verificamos uma maior adesão dos residentes à resposta que justifica o gosto pela casa e pela zona habitada através do gosto pessoal e da ligação afectiva à casa (76% das respostas). Este posicionamento poderá estar relacionado com o aumento do sentimento de insegurança experienciado pelas populações residentes face à zona onde moram, o que resulta num certo “fechamento” em torno do espaço privado que a casa constitui. Parece existir, portanto, uma certa “desafeição” dos inquiridos residentes na zona de Benfica face ao bairro e ao espaço exterior, à qual não deve ser alheia a visão auto e hetero-imposta deste espaço como um espaço em boa medida “marginal” face à cidade.

O peso das respostas que justificam o gosto pela casa e pela zona habitada através do gosto pessoal e da ligação afectiva à casa é também muito significativo em Alvalade (63% das respostas). Neste caso, porém, as razões para tal não serão idênticas às apontadas para a área de Benfica. A importância da ligação afectiva à casa poderá estar ligada, no caso de Alvalade, não só ao facto de estarmos perante uma população envelhecida (com fraca mobilidade física), mas também ao facto de esta população residir há muito tempo no mesmo local (fraca mobilidade geográfica), o que significa necessariamente uma ligação afectiva muito consolidada com a casa. O facto de 14,8% dos inquiridos valorizarem a casa e a zona onde vivem como espaços confortáveis é também significativa, podendo enquadrar-se numa estratégia mais ou menos reflexiva de valorização simbólica de um espaço urbano cujos residentes tendem a considerar “privilegiado” face ao contexto envolvente. Esta justificação é também relativamente expressiva no caso da Expo Sul, com 18,2% das respostas.

Em certa medida, é possível depreender da análise destes dados um conjunto diferenciado de sentimentos de pertença face ao bairro: se em Santa Catarina, por exemplo, parece ser mais forte aquilo que A. Firmino da Costa designa como “identidade de bairro”, da qual a população é produtora e portadora, afigurando-se como uma identidade colectiva que pode ser lida de duas formas, como identidade cultural e atributo identitário de cada indivíduo ou enquanto perfil identitário pessoal partilhado por um colectivo de indivíduos³⁷, na Expo Sul ou em Benfica esse sentimento parece não estar tão consolidado, ainda que os dados recolhidos através da administração do inquérito que agora analisamos não sejam totalmente elucidativos a esse respeito.

Apesar de existir uma imagem comum que associa espaços como os de Santa Catarina a formas de desorganização social e até de anomia, parece-nos correcto afirmar que este espaço se encontra organizado numa rede de relações estruturadas tendo por base a proximidade de residência, mas também um sentir comum. Aqui está patente uma organização informal estruturada, segundo um mapa de posições sociais fundado num jogo recíproco de símbolos e de lugares que conjugam a normalidade e a desviância. A título de exemplo, verifica-se que alguns dos indivíduos que se dedicam ao pequeno tráfico de estupefacientes são muitas vezes desculpabilizados e encarados com “normalidade”, sendo alvo de aceitação social naquele contexto. Estamos assim, na expressão de Paulo Machado *et al.*, perante uma “vizinhança de porta”³⁸ assumida como fundamental em termos de segurança ontológica quotidiana destes agentes sociais.

36. Pierre Bourdieu, *Le Sens Pratique*, Paris, Ed. Minuit, 1984, pp. 443-444.

37. Vd. António Firmino da Costa, *Sociedade de Bairro. Dinâmicas Sociais de Identidade Cultural*, Oeiras, Celta Editora, 1999, p. 110.

38. Cf. Paulo Machado *et al.*, *Ecologia Social da Musgueira 3 – Análise sociológica e da evolução sociodemográfica e habitacional na Musgueira Sul* [1981-1987], Lisboa, LNEC, 1991.

Embora poucos inquiridos tenham manifestado um desagrado pela casa e pela zona onde moram (apenas 11 num total de 100), podemos dizer que a razão mais referenciada em Santa Catarina, Alvalade e Benfica para tal facto está associada à degradação da casa e ao mau ambiente da zona (3, 1 e 2 respostas, respectivamente). Podemos ainda acrescentar a este respeito que os problemas de habitação, no caso de Santa Catarina (1 resposta), e os problemas de vizinhança e a localização periférica do bairro, no caso de Benfica (1 resposta para cada um destes problemas), constituem também razões apontadas para o desagrado sentido face à casa e à zona habitada.

Relativamente à possibilidade de mudar de casa, constatamos que, exceptuando o caso da localidade de Santa Catarina, a maioria dos inquiridos declara não ambicionar mudar de casa, o que parece ir ao encontro do gosto anteriormente manifestado pela casa e pela zona onde moram (Quadro 3).

Apesar de Santa Catarina ser a zona em análise em

QUADRO 3
Opinião face à possibilidade de mudar de casa

LOCALIDADE	SE PUDESSE, MUDARIA DE CASA		NÃO MUDARIA DE CASA	
	N	%	N	%
Santa Catarina	15	53,6	13	46,4
Alvalade	6	20	24	80
Benfica	12	40	18	60
Expo Sul	4	36,4	7	63,6

que mais inquiridos manifestam uma opinião favorável à mudança de casa (53,6%), tal não invalida a análise feita até aqui e que atribui a esta área da cidade de Lisboa um forte “espírito de bairro” e uma ligação consolidada entre os habitantes e o espaço habitado. Se atentarmos nas respostas que são apre-

sentadas para justificar esse desejo de mudança de casa, verificamos que essa situação se prende com a crescente deterioração das condições de habitabilidade e não com sentimentos de desgosto face à vivência e identidade do bairro. Aliás, a razão mais apontada pelos inquiridos que manifestaram vontade de mudar de casa prende-se, nos quatro casos em análise, com a vontade de dispor de melhores condições de habitabilidade, destacando-se ainda, no caso de Benfica e Santa Catarina, o desagrado face ao ambiente social da zona (Quadro 4).

Esta estrutura de respostas coloca no centro do debate uma das mais importantes encruzilhadas que as grandes cidades actualmente atravessam e que se prende com a questão da degradação do património edificado, que aporta prejuízos muito significativos para a qualidade de vida das populações e para a capacidade de atracção exercida pelos grandes centros urbanos sobre as famílias, sobretudo jovens, que procuram casa. Este fenómeno é particularmente visível na cidade de Lisboa e, aliado à forte especulação imobiliária existente, tem contribuído significativamente para o conhecido fenómeno de declínio demográfico e “esvaziamento” físico e social do centro da cidade. Trata-se de um fenómeno que exige uma intervenção pensada e articulada, envolvendo um conjunto diversificado de agentes sociais, desde os responsáveis políticos aos proprietários dos imóveis, passando pelos agentes económicos e pelas próprias populações. Acima de tudo, exige-se um esforço de consciencialização para este problema, no sentido de enfrentar com coragem a verdadeira “sangria” que cidades como Lisboa têm vindo a sofrer nos últimos anos em termos sociais e populacionais.

A única área em análise em que a questão da melhoria das condições de habitabilidade não se coloca é precisamente a da Expo Sul, onde as construções são recentes e apresentam uma qualidade arquitectónica elevada. Saliente-se, porém, que, neste caso, os inquiridos apontaram outras razões para justificar o seu desejo de mudança de casa: dos

QUADRO 4
Razões apresentadas para justificar o desejo de mudança de casa

LOCALIDADE	DISPOR DE MELHORES CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE		AMBIENTE SOCIAL DA ZONA HABITADA		DISPOR DE MELHOR HABITABILIDADE E AMBIENTE SOCIAL		OUTRAS	
	N	%	N	%	N	%	N	%
Santa Catarina	12	80	1	6,7	1	6,7	1	6,7
Alvalade	5	83,3	—	—	—	—	1	16,7
Benfica	5	45,5	3	27,3	2	18,2	1	9,1
Expo Sul	1	25	—	—	—	—	3	75

quatro indivíduos que revelaram desejo de mudar de casa, três afirmaram que tal facto se deve à existência de problemas no espaço público, o que vem dar razão, em certa medida, ao que afirmámos anteriormente acerca da Expo Sul enquanto espaço urbano algo “desgarrado” relativamente ao resto da cidade e ao qual faltam infra-estruturas de apoio.

No que concerne aos inquiridos que afirmaram não querer mudar de casa mesmo que surgisse essa oportunidade, as razões prendem-se essencialmente com a habitação ao local de residência. Surge ainda como segunda razão mais apontada o investimento ao nível afectivo e material no bairro, não se podendo descurar como terceira justificação o gosto manifestado pela casa e pela zona habitada (Quadro 5). Tal conjunto de justificações parece sublinhar a valorização do bairro como um sítio onde se gosta de morar, mas por questões de hábito, de rotina e de algum comodismo. Os factores invocados pelos residentes prendem-se essencialmente com razões de ordem identitária, porque remetem para sentimentos de identificação e de pertença afectiva e cognitiva com o Bairro, o que condiciona a sua apropriação e percepção do espaço habitado, mesmo que seja sob a modalidade de habitação.

Voltando aos inquiridos que se posicionaram de forma positiva perante uma eventual mudança de

casa, e quando interrogados sobre que local escolheriam para a nova habitação, constata-se que a esmagadora maioria dos inquiridos opta por uma localização da nova residência dentro dos limites do concelho de Lisboa. Apenas 2 dos indivíduos que responderam a esta questão (ambos de Santa Catarina) admitiriam mudar para fora de Lisboa. Entre aqueles que desejariam permanecer em Lisboa, destacam-se os inquiridos residentes em Santa Catarina e Alvalade, cuja maioria imporia como principal condição à mudança de casa apenas a permanência na cidade (53,8% e 50% dos inquiridos que responderam à questão, respectivamente). Já no caso de Benfica e da Expo Sul, os indivíduos reafirmam o seu gosto pela casa e pela zona de residência ao responderem que a mudança de casa teria de acontecer dentro da mesma área de residência, mas para uma habitação de dimensões superiores (54,5% e 100% das respostas válidas, respectivamente).

Ao interrogarmos os inquiridos sobre os motivos que os levaram a escolher a zona de residência actual, sobressaem, exceptuando o caso da Expo, as razões familiares e a proximidade/opportunidade de emprego. Saliente-se, contudo, que, no caso de Benfica, a falta de alternativa em termos económicos constitui também uma categoria relativamente expressiva em termos de opções e estratégias resi-

QUADRO 5

Razões apresentadas para justificar o desejo de permanecer na actual casa

LOCALIDADE	HABITUAÇÃO AO LOCAL		INVESTIMENTO AFECTIVO E MATERIAL NO BAIRO		GOSTO PELA CASA E PELA ZONA HABITADA		HABITUAÇÃO E GOSTO PELA ZONA HABITADA		OUTRAS	
	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%
Santa Catarina	6	46,2	4	30,8	1	7,7	1	7,7	1	7,7
Alvalade	10	42	1	4	6	25	6	25	1	4
Benfica	1	5,2	4	21	6	31,6	6	31,6	2	10,5
Expo Sul	—	—	—	—	7	100	—	—	—	—

QUADRO 6

Razões que justificam a escolha do actual local de residência

LOCALIDADE	PROXIMIDADE/ OPORTUNIDADE DE EMPREGO		SEMPRE MOROU NA ZONA		FALTA DE ALTERNATIVAS EM TERMOS ECONÓMICOS		RAZÕES FAMILIARES		GOSTO PELA ZONA/MELHOR QUALIDADE URBANA		CASA DA EMPRESA/ /CAMARÁRIA	
	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%
Santa Catarina	9	31	7	24,1	4	13,8	9	31	—	—	—	—
Alvalade	7	23,3	2	6,7	2	6,7	8	26,7	8	26,7	3	10
Benfica	3	10	1	3,3	6	20	14	46,7	3	10	3	10
Expo Sul	2	18,2	—	—	—	—	—	—	9	81,8	—	—

denciais. Se focarmos a nossa análise no caso específico da Expo Sul, constatamos a importância do gosto pela zona e a procura de uma área urbana de qualidade como principais motivos da escolha do local de residência, sendo referida apenas mais uma justificação para esta escolha: a proximidade/opportunidade de emprego (Quadro 6).

Relativamente ao historial dos locais de residência anteriores dos inquiridos, verificamos uma grande diversidade de respostas em todas as zonas analisadas. Contudo, parece ser possível afirmar que a maioria dos inquiridos vivia já na cidade de Lisboa ou nos concelhos da coroa periférica da capital antes de se mudar para a actual zona de residência. Assim, no caso de Santa Catarina, há uma grande percentagem de inquiridos que residiam noutras áreas da cidade de Lisboa. Já em Alvalade, parecem destacar-se as zonas do interior da cidade e também concelhos limítrofes de Lisboa (Amadora, Loures/Odivelas, Barreiro); em Benfica, a situação parece ser semelhante. No caso da Expo Sul, destacam-se os indivíduos que habitaram anteriormente em determinadas zonas da coroa periférica de Lisboa: Odivelas, Sacavém, Estoril, Oeiras, Sintra.

Ao questionarmos os inquiridos sobre a avaliação subjectiva que fazem do espaço habitado, constatamos que a maioria dos inquiridos de Santa Catarina aponta como aspectos que fazem da sua área de residência um bom local para viver as relações de amizade e vizinhança (aspecto apontado por 62,1% dos inquiridos que responderam a esta questão), o facto de se sentirem bem na zona (55,2% dos inquiridos) e a habituação ao ambiente social do espaço de residência (48,3% dos inquiridos). Esta estrutura de respostas, que podemos conferir a partir da análise do Quadro 7, sugere que é premente a ideia que avançámos anteriormente, segundo a qual os residentes da zona de Santa Catarina têm uma ligação mais consolidada com o bairro e relações vicinais mais profundas do que os residentes das outras áreas em análise. Tal constatação parece ser igualmente com-

provada pelo facto de os inquiridos das áreas de Alvalade, Benfica e Expo Sul valorizarem muito o gosto pela casa (aspecto assinalado por 70%, 73,3% e 100% dos inquiridos, respectivamente), a par com o facto de se sentirem bem na zona de residência (aspecto assinalado por 86,7%, 63,3% e 100% dos inquiridos, respectivamente).

Quanto aos principais problemas apontados pelos inquiridos de cada uma das zonas, destacam-se as preocupações com o consumo e tráfico de droga, violência e roubos (preocupação não manifestada apenas pelos habitantes da Expo Sul), com a inexistência de policiamento e fiscalização (sobretudo em Alvalade e Benfica) e com a inexistência de condições de estacionamento (uma das principais preocupações em todas as zonas analisadas). De referir que os inquiridos residentes na zona da Expo Sul manifestam também algumas preocupações com a falta de espaços verdes e de transportes públicos.

Quando questionados sobre quais as entidades responsáveis pela resolução dos principais problemas da zona de residência, a grande maioria dos inquiridos atribui responsabilidades aos poderes políticos locais, sendo que enquanto em Alvalade e Benfica a maioria dos inquiridos atribuiu responsabilidades às respectivas Juntas de Freguesia, em Santa Catarina e na Expo Sul a maioria dos inquiridos optou por destacar a Câmara Municipal como responsável máxima pela resolução dos problemas sentidos. Note-se que foram muito poucos aqueles que consideraram deverem ser os próprios habitantes a resolver os seus principais problemas, o que representa uma certa demissão dessa tarefa fundamental que é a participação cívica das populações na vida quotidiana das suas áreas de residência (Quadro 8). Estamos, pois, perante um quadro relacional onde a cidadania é cada vez mais percebida como uma espécie de “abstracção jurídica”, algo que se reflecte numa forte retracção dos actores sociais face ao exercício dos seus direitos e deveres de cidadania. Em grande medida, essa retracção tem sido aprofundada, num

QUADRO 7

Boas razões para morar na actual zona de residência

LOCALIDADE	GOSTO PELA CASA		HABITUAÇÃO AO AMBIENTE		RELAÇÕES DE AMIZADE E VIZINHANÇA		ÚNICA ALTERNATIVA		SENTE-SE BEM NA ZONA		OUTRA	
	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%
Santa Catarina	10	34,5	14	48,3	18	62,1	13	44,8	16	55,2	12	41,4
Alvalade	21	70	12	40	9	30	4	13,3	26	86,7	7	23,3
Benfica	22	73,3	6	20	13	43,3	13	43,3	19	63,3	2	6,7
Expo Sul	10	100	—	—	—	—	—	—	10	100	1	10

QUADRO 8**Responsáveis pela resolução dos principais problemas das áreas em análise**

LOCALIDADE	HABITANTES		JUNTA DE FREGUESIA		CÂMARA MUNICIPAL		GOVERNO		OUTROS	
	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%
Santa Catarina	—	—	8	27,6	18	62,1	3	10,3	—	—
Alvalade	1	3,6	16	57,1	11	39,3	—	—	—	—
Benfica	1	3,3	15	50	13	43,3	1	3,3	—	—
Expo Sul	2	18,2	3	27,3	5	45,5	—	—	1	9,1

QUADRO 9**Pessoas com as quais se relaciona mais e melhor no dia-a-dia**

LOCALIDADE	PESSOAS DA ZONA DE RESIDÊNCIA		PESSOAS DE FORA DA ZONA DE RESIDÊNCIA		PESSOAS DA ZONA E DE FORA DA ZONA DE RESIDÊNCIA	
	N	%	N	%	N	%
Santa Catarina	20	69	3	10,3	6	20,7
Alvalade	18	62,1	1	3,4	10	34,5
Benfica	15	51,7	8	27,6	6	20,7
Expo Sul	1	9,1	5	45,5	5	45,5

quadro de longa duração, pela falta de vontade e lugar de exercício de cidadania activa por parte das populações, em virtude das dinâmicas de relegação de que têm sido objecto por parte dos poderes instituídos. No caso das perspectivas dos moradores da Alvalade e de Benfica, talvez seja correcto considerar que a proximidade quotidiana à Junta de Freguesia constitui uma razão para a sua identificação como instância de resolução de problemas, sendo a escala da cidade substituída, em boa medida, pela escala de resolução dos problemas no bairro.

Um importante item de análise reside na temática das sociabilidades residenciais. Como podemos conferir a partir da análise do Quadro 9, nota-se que, no que diz respeito a Santa Catarina, Alvalade e Benfica, a grande maioria dos inquiridos declara que o estabelecimento de relações no dia-a-dia se faz maioritariamente com indivíduos da sua zona de residência (69%, 62,1% e 51,7%, respectivamente), o que denuncia uma certa lógica de “fechamento” relacional, espécie de “casulo” protector face ao desconhecido.

Se atendermos à zona da Expo Sul, porém, constatamos o inverso, uma vez que a maior parte dos inquiridos respondeu que as suas redes de sociabilidades são estabelecidas preferencialmente fora da zona de residência ou então tanto fora como dentro

da mesma. Mais uma vez, parece evidente o “desenraizamento” face ao espaço habitado que caracteriza os residentes nesta área da cidade de Lisboa. A debilidade dos laços sociais e das redes de sociabilidades locais pode ter efeitos profundamente negativos na vida e no quotidiano destes indivíduos, gerando situações que poderão eventualmente caracterizar-se por uma certa “anomia” ou “vazio” social. Visto que estamos perante uma população relativamente jovem, estas considerações ganham particular relevo, pois é unanimemente reconhecida a importância das redes de sociabilidades grupais na formação da identidade social dos jovens. Importará, por isso, ter em atenção estas questões, no sentido de criar condições para um enriquecimento progressivo da vida social e do sentimento de pertença a esta zona residencial da cidade de Lisboa.

A análise das respostas acerca da forma como são ocupados os tempos livres parece corroborar as considerações tecidas acerca do estabelecimento de redes de sociabilidades locais: em Santa Catarina e Benfica, a maior parte dos inquiridos declarou ocupar os seus tempos de lazer preferencialmente na zona de residência; já em Alvalade, os tempos de lazer são ocupados tanto dentro como fora da zona de residência. No caso da Expo Sul, a maioria dos inquiridos declarou gozar os seus tempos livres pre-

QUADRO 10**Locais de ocupação de tempos livres**

LOCALIDADE	NA ZONA DE RESIDÊNCIA		FORA DA ZONA DE RESIDÊNCIA		NA ZONA E FORA DA ZONA DE RESIDÊNCIA	
	N	%	N	%	N	%
Santa Catarina	23	79,3	3	10,3	3	10,3
Alvalade	10	34,5	6	20,7	13	44,8
Benfica	19	63,3	3	10	8	26,7
Expo Sul	2	18,2	5	45,5	4	36,4

QUADRO 11**Locais de ocupação de tempos livres no interior da zona de residência**

LOCALIDADE	CASA		CASAS COMERCIAIS		CAFÉS		ASSOCIAÇÕES OU COLECTIVIDADES		CASA DE VIZINHOS		OUTRO	
	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%
Santa Catarina	21	84	5	20	14	56	6	24	6	24	3	12
Alvalade	13	76,5	4	23,5	10	58,8	1	5,9	3	17,6	3	17,6
Benfica	25	100	7	28	15	60	4	16	5	20	—	—
Expo Sul	5	100	1	20	—	—	1	20	—	—	4	80

ferencialmente fora da sua zona de residência (Quadro 10).

Entre aqueles que afirmaram passar os tempos livres preferencialmente na zona de residência, a maioria respondeu que fica em casa ou frequenta espaços públicos como casas comerciais ou cafés. Poucos foram os que declararam passar os tempos livres na casa de vizinhos ou em associações e colectividades, o que reforça a ideia de que as sociabilidades não são propriamente muito ricas nestes espaços, verificando-se um declínio da convivialidade e da vivência comunitária. Mais uma vez, é em Santa Catarina que se verificam comportamentos mais coerentes com a hipótese de este espaço constituir um local onde permanecem fortes as redes de sociabilidades e de relacionamentos sociais locais (Quadro 11).

A estrutura de respostas em Santa Catarina, Alvalade e Benfica parece ser tendencialmente comprovadora da existência dum quadro de interacção pautado por determinadas formas de relacionamento simbólico ocasionadas num contexto de co-presença proximal, onde os quotidianos e as suas “alegrias” e “tristezas” são objecto de uma partilha constante e onde a comunicação oral e a gestualidade desempenham especial preponderância. As relações de sociabilidade são, neste contexto, fortemente

marcadas pelo interconhecimento e pela entajuda. As condições materiais de existência, marcadas por dificuldades de natureza diversa, principalmente pela degradação habitacional e pela memória de um passado de “dificuldades”, reforça o espírito de solidariedade e activa as ajudas mesmo sob um pano de fundo de intensa conflitualidade. Este espaço residencial assume-se como referência incontornável da fruição dos tempos livres dos actores sociais em presença, assumindo-se uma geografia endógena de ocupação dos tempos de não trabalho, acentuando, por isso, dinâmicas de fechamento desta população face à cidade e ao espaço envolvente aos bairros.

Relativamente às representações que os inquiridos possuem da sua zona de residência, face à cidade de Lisboa, podemos afirmar que a maioria dos residentes em Santa Catarina, Alvalade e Benfica consideram habitar um espaço central da cidade (69%, 96,6% e 53,8% dos inquiridos, respectivamente), ainda que neste último caso as respostas se dividam bastante (os restantes 46,2% dos inquiridos consideram habitar um espaço periférico no contexto da cidade de Lisboa). É interessante verificar que, no que concerne aos inquiridos de Santa Catarina, uma parte representativa dos mesmos (20,7%) considera residir num espaço desvalorizado urbanisticamente, de resto na linha da tendência que parece perpassar

QUADRO 12**Representações acerca da zona de residência face à cidade de Lisboa**

LOCALIDADE	ESPAÇO CENTRAL		ESPAÇO PERIFÉRICO		ESPAÇO DESVALORIZADO SOCIALMENTE		ESPAÇO DESVALORIZADO URBANISTICAMENTE	
	N	%	N	%	N	%	N	%
Santa Catarina	20	69	—	—	3	10,3	6	20,7
Alvalade	28	96,6	1	3,4	—	—	—	—
Benfica	14	53,8	12	46,2	—	—	—	—
Expo Sul	4	36,4	6	54,5	—	—	1	9,1

todas as respostas deste grupo e que está ligada ao descontentamento face à degradação do bairro e às fracas condições de habitabilidade de grande parte das casas.

O caso da zona Expo Sul é, também aqui, dissonante, uma vez que a maioria dos inquiridos é da opinião de que habita um espaço periférico, não sendo, contudo, de ignorar a percentagem dos que consideram residir num espaço central (Quadro 12).

No que diz respeito às justificações apresentadas para esta estrutura de respostas, verificamos que a esmagadora maioria dos inquiridos que responderam considerar as suas zonas de residências centrais no seio da cidade de Lisboa fizeram-no por acharem que lá encontram tudo aquilo de que precisam. Quanto aos inquiridos que consideraram residir num espaço periférico da cidade, tal opinião deve-se maioritariamente, no caso de Benfica, à má localização da zona (10 das 12 respostas) e, no caso da Expo Sul, à falta de equipamentos e serviços de apoio (4 das 6 respostas).

Um outro eixo analítico a ter em conta no estudo das representações dos inquiridos acerca das suas zonas de residência está relacionado com a imagem exterior que os residentes acreditam existir acerca desses espaços. Assim, as respostas parecem corroborar a forma positiva como os inquiridos encaram as suas zonas de residência, algo perceptível a partir da grande quantidade de inquiridos que haviam já representado a sua zona como um espaço central no seio da cidade de Lisboa. De facto, a grande maioria dos inquiridos considera que as pessoas exteriores à sua zona de residência possuem uma boa imagem da mesma (Quadro 13). As razões para esta opinião centram-se essencialmente no facto de se tratarem de áreas muito direccionadas para o turismo, de paisagens e ambientes apelativos e com boas áreas de lazer.

No que concerne à análise das relações de pertença face à zona habitada, constatamos que, relativamente a Santa Catarina, Alvalade e Benfica, uma fatia

QUADRO 13**Representações do exterior acerca das zonas em análise**

LOCALIDADE	BOA IMAGEM DA ZONA		MÁ IMAGEM DA ZONA	
	N	%	N	%
Sta. Catarina	22	84,6	4	15,4
Alvalade	29	100	—	—
Benfica	21	77,8	6	22,2
Expo Sul	11	100	—	—

muito significativa dos inquiridos declara pertencer ao bairro, sendo esta realidade valorizada pelos mesmos (41,4%, 51,7% e 43,3%, respectivamente, declaram pertencer ao Bairro e isso ser importante e 27,6%, 13,8% e 13,3%, respectivamente, declaram mesmo que essa pertença é fundamental). Ainda assim, não podemos igualmente ignorar a relativa expressividade dos indivíduos que em Benfica declaram não se identificar com o bairro (30%). Por seu turno, o sentimento de pertença face ao Bairro parece ser particularmente forte em Santa Catarina, o que vai ao encontro de tudo o que temos vindo a dizer. Já os habitantes da zona da Expo Sul são os que menos se identificam com o espaço residencial, uma vez que grande parte dos mesmos declara não pertencer ao bairro (45,5%) ou não atribui grande importância a essa pertença (36,4%) (Quadro 14).

A análise das justificações apresentadas para as respostas sobre as quais acabámos de reflectir deixa sobressair a importância das redes de sociabilidades e das relações de amizade no que se refere à integração dos indivíduos e à identificação com o local de residência. Tanto os inquiridos residentes em Santa Catarina como os inquiridos residentes em Alvalade ou Benfica apresentam como razão principal para a sua identificação com o bairro a impor-

Analisados que estão os principais resultados do inquérito administrado no âmbito deste estudo, procuraremos sistematizar no próximo ponto aqueles que consideramos serem os principais aspectos caracterizadores de cada uma das quatro zonas em análise, tendo em conta as potencialidades e estrangulamentos encontrados. Trata-se de uma síntese analítica que poderá ajudar a compreender quais são, afinal, as principais linhas que estruturam as identidades sociais e os sentimentos de pertença dos habitantes das quatro zonas estudadas.

Antes disso, porém, parece-nos importante lembrar algumas das funções que o tecido associativo de base local pode desempenhar em determinado tipo de contextos vivenciais, enquanto dimensão fundamental de consolidação de uma identidade comunitária e de promoção de uma ligação cada vez mais forte entre os grupos e o espaço habitado. De facto, o tecido associativo de base local tem todas as condições para representar este papel, pelo que deve ser fomentado das mais diversas formas e pelos mais diversos agentes sociais, a começar pelas próprias populações. Ele pode ser o garante não só da criação de um mais forte sentimento de pertença face ao espaço habitado, mas também da revitalização dos espaços urbanos que enfrentam problemas como o envelhecimento e a desertificação. As colectividades “são sedes de estruturação e afirmação de grupos locais, dinamizam actividades lúdicas e/ou desportivas, constituem-se como interlocutoras privilegiadas do poder autárquico, apropriam-se e definem elementos importantes da memória colectiva local.”³⁹ Dando corpo às teorizações que defendem que o tecido associativo consubstancia as dinâmicas de afirmação identitárias de um território e a vitalidade e dinamismo de uma comunidade, esta perspectiva corrobora a consideração de que o associativismo é entendido como uma via de participação social e cívica, assumindo-se como uma das vias possíveis de reestruturação das redes de cooperação e de cidadania e sua eventual reconversão em estruturas solidárias.

³⁹. Graça Índias Cordeiro e António Firmino da Costa, “Bairros: contextos de intersecção”, in Gilberto Velho (org.), *Antropologia Urbana: cultura e sociedade no Brasil e em Portugal*, Rio de Janeiro, Jorge Zahar Editor, 1999, p. 59.

3

edificado

As áreas em estudo – Sta. Catarina, Alvalade, Benfica e Expo Sul – apresentam estruturas edificadas e imagens muito diversificadas na correspondência aos diversos modelos urbanísticos, sentido tipológico e morfologia do suporte físico, entre outros factores igualmente relevantes, como os respectivos níveis de estruturação urbanística e de estruturação ambiental.

As formas de conjugação dos diversos modelos urbanísticos, as condições de assentamento das construções, os diversos níveis de serventia e de estruturação urbanística, as funções instaladas e o estado de conservação física das construções são apenas alguns dos factores que caracterizam o edificado existente e previsto para cada um dos sectores urbanos observados. Os nexos urbanos estabelecidos pela estrutura edificada e pelo sistema de espaços colectivos importam ainda à leitura das imagens parciais e conjuntas resultantes.

Estrutura edificada

Sta. Catarina localiza-se numa área central da cidade e é constituída por uma malha histórica de matriz tradicional orgânica, fortemente caracterizada ao nível da sua estrutura edificada, sobretudo pela intensa carga significativa dos seus imóveis singulares e conjuntos urbanísticos relevantes.

Alvalade localiza-se igualmente numa área central da cidade (avenidas novas) e é constituída por uma malha onde, de forma planeada, se conjugam modelos reformados de matriz tradicional, racionalista e funcionalista. Também neste caso, a estrutura edificada imprime um forte carácter à malha urbana, não só pela qualidade dos factos em presença, mas sobretudo pela riqueza tipológica, grande desenvolvi-

to da estrutura funcional e pelas formas como se conjugam os diversos modelos urbanísticos.

Benfica corresponde a uma expansão urbana de periferia, estabelecida a partir das ocupações originais de frente de estrada. A referida condição de periferia intensifica-se à medida que se acumulam as situações de desconcertação entre os diversos modelos e correspondentes estruturas físicas e espaciais, o que determina a proliferação de espaços residuais e uma imagem conjunta confusa e sem carácter relevante.

A **Expo Sul** constitui igualmente uma expansão da forma urbana, orientada por um plano de conjunto que pretende assegurar a articulação dos diversos modelos e formas parcelares adoptadas. Estando em curso um surpreendente processo de construção de muitas das edificações preconizadas, verifica-se desde já que a estrutura edificada não acompanha as expectativas de qualificação à escala do sector, situação que resulta de factores como a forte densidade de ocupação, a fraca qualidade arquitectónica de muitas das construções já concluídas e o fraco desenvolvimento da estrutura funcional. Verifica-se assim que determinadas correlações disciplinares com grande similitude, passíveis de identificar em alguns dos casos em estudo, apresentam resultados espaciais e ambientais muito distintos.

SANTA CATARINA

ENQUADRAMENTO GERAL

A área em estudo abarca o bairro de Sta. Catarina, a Bica e o sítio da Boavista, separados do Bairro Alto pela Calçada do Combro, e na transição entre a cota alta daquele arruamento e a cota baixa da Boavista/S. Paulo.

O seu espaço público mais notável é o miradouro de Sta. Catarina, com vistas sobre o rio.

Urbanizada desde o século XVI, e renovada após o terramoto de 1755, a malha urbana mantém um conjunto de referências arquitectónicas eruditas que coexistem com a estrutura urbana de matriz tradicional de raiz popular.




Após o terramoto de 1597, que provocou o aluimento e depressão da Bica, o impulso urbanístico teve como suporte o traçado seiscentista e pré-pombalino de Teodósio de Frias, baseado já numa malha regular com ajustes orgânicos face ao suporte físico e cercas das quintas, do que resultam morfologias peculiares “em espinha”,

A construção do elevador da Bica, em 1891, desenhado pelo engenheiro português Raoul Mesnier du Ponsard, permite assegurar a ligação directa entre cotas.



Fonte: CML

LEGENDA

-  limite do estudo de caso
-  zonas
-  condomínios

1. Bairro da Bica
2. Miradouro e acessos
3. Zona de transição
4. Poço dos Negros
5. Frente Boavista
6. Equipamentos
7. Frente São Paulo

MODELO URBANÍSTICO, MORFOLOGIA URBANA E PARCELAR, SUPORTE FÍSICO

A malha urbana de Sta. Catarina é caracterizada por quarteirões fechados de matriz tradicional, com escalas e geometrias variadas e peculiares, na correspondência à movimentada topografia do suporte físico, marcado pelo grande desnível entre a Calçada do Combro, à cota alta, e o eixo da Rua de S. Paulo/Rua da Boavista, à cota baixa.

O suporte físico caracteriza-se pelas seguintes situações fundamentais:

- (subsector 1) depressão acentuada da Bica, calvários/escadarias e outros impasses pontuais, não obstante a malha geométrica ortogonal de Setecentos que substituiu a malha orgânica primordial.
- (subsectores 2 e 3) plataformas marcada por pendentes com expressão reduzida.
- (subsector 4) corresponde a uma pendente global intermédia.
- (subsectores 5, 6 e 7) pendente global acentuada e organização por socalcos na correspondência à implantação das construções.

A malha urbana é marcada fundamentalmente pelas seguintes características:

- O vale em barranco da Rua da Bica (subsector 1) é único eixo que na área observada articula directamente a cota alta com a cota baixa. Dado o declive existente, o referido eixo é dotado de um funicular e os correspondentes arruamentos transversais articulam-se por escadarias com as vias que delimitam este acidente orográfico a sul (Rua das Chagas) e a norte (Rua Marechal Saldanha).

Neste subsector localizam-se uma série de quarteirões de geometria regular, mas de pequena dimensão. As parcelas são igualmente de pequena dimensão (frente estreita e pouco profundos), sendo na sua quase totalidade ocupadas pelas construções. Muitos destes lotes apresentam apenas uma frente, sendo por vezes dotados de saguões exíguos no tardo.

Na Rua das Chagas localizam-se, no entanto, alguns lotes de grande dimensão correspondentes a frentes de edifícios de rendimento e palácios urbanos.

- Uma plataforma alta (subsector 2), de declive moderado, entre a Calçada do Combro e o miradouro e Rua de Sta. Catarina, constituído por quarteirões de escala intermédia parcelados por lotes de grande dimensão à escala do sector (na frente da Rua Marechal Saldanha e da Rua de Sta. Catarina) e de pequena dimensão (nas frentes da Calçada do Combro e restantes arruamentos).

- Na sequência da anterior e até ao Poço dos Negros, estabelece-se uma plataforma ainda com pendentes moderadas (subsector 3), ocupadas por quarteirões de escala intermédia pontuados por um conjunto de lotes de dimensão apreciável dotados de logradouros.
- O subsector 4 da malha do Poço dos Negros é marcado por pendentes intermédias e por uma estrutura parcelar onde predominam os lotes de pequena dimensão (frente e profundidade), com excepção das frentes da Rua das Gaivotas e do Largo Dr. António Sousa Macedo.
- Os subsectores 5, 6 e 7, ao longo da Rua da Boavista, correspondem a situações de maior declive, embora com modelação por socalcos, ocupados por quarteirões com grande desenvolvimento nascente/poente, de que resultam extensas frentes edificadas só pontualmente rompidas por estreitos becos de articulação transversal. A maioria dos lotes apresenta dimensão apreciável à escala do sector, sendo frequentemente desafogados os pátios interiores (sobretudo no subsector 7 de S. Paulo).

NÍVEIS DE ESTRUTURAÇÃO URBANÍSTICA E ESTRUTURA FUNCIONAL

O traçado encontra-se bem desenvolvido, na correspondência ao modelo de matriz tradicional em presença, com excepção para os subsectores de cota baixa, onde são escassas as serventias.

A malha estruturada pela Rua da Bica é pontualmente condicionada pela presença de escadarias para articulação transversal com as áreas do Alto das Chagas e Alto de Sta. Catarina.

Foram observadas fortes carências em estacionamento público e estacionamento residente, sendo esta última funcionalidade assegurada sobretudo pelas construções de maior envergadura e alguns programas imobiliários específicos.

IMAGEM URBANA

Foram identificadas várias tipologias de conjuntos urbanísticos, na correspondência a sequências de lotes de pequena e de grande dimensão, e que manifestam padrões de forte identidade formal e morfológica.

Presença de construções singulares de grande interesse significativo, pela sua linguagem arquitectónica ou pela sua importância como elementos de reconhecimento locativo da malha urbana em que se inserem. Trata-se, entre outros, do palácio Valada-Azambuja, Palácio Sandomil, Palacete das Chagas, Igreja das Chagas e Palácio Mesquitela.

O sistema de espaços colectivos marca fortemente a imagem urbana do sector, sendo de realçar os



PALÁCIO MESQUITELA

O palácio dos Condes de Mesquitela localiza-se no Largo do Dr. António Macedo, ocupando todo o quarteirão. Trata-se de um palácio urbano do séc. XVII que é hoje objecto de intenções de reconversão por parte de uma empresa imobiliária.

O imóvel principal, no gaveto aberto da Calçada do Combro com a Rua do Poço dos Negros, apresenta fachadas de composição simples, embora erudita, marcando a sua condição de frente urbana. Pela sua imagem, escala e forma de inserção na malha urbana, constitui o principal referente do lugar, marcando a forma de articulação entre a Calçada do Combro e a Rua do Poço dos Negros. A construção principal apresenta a organização tipológica de palácio urbano com algumas reminiscências do solar tradicional, nomeadamente para o pátio interior. Desde a sua função residencial original, o conjunto já albergou uma escola, tendo ainda sido ocupado por funções comerciais e de armazenagem. Actualmente encontra-se devoluto e em mau estado generalizado de conservação. Desapareceu das paredes nobres, nomeadamente, todo um conjunto de azulejos dos séculos XVII e XVIII. O processo de reconversão instruído junto à CML abarca todo o quarteirão, propondo a adaptação do palácio em fogos de pequena tipologia (eventualmente agregáveis) organizados em *loft*, e a construção de um condomínio residencial para as restantes frentes (Travessa do Alcaide, Rua do Sol e Travessa do Judeu). A solução apresentada admite ainda uma passagem pedonal no interior do quarteirão, para serventia do empreendimento, nomeadamente no que respeita a um conjunto de valências programáticas referidas como ateliers, estúdios e tipologias especiais.

O investidor prevê ainda uma capacidade excedentária de estacionamento em cave, para guarnição da envolvente urbana.

O processo de autorização de construção, de acordo com este projecto, não está ainda resolvido, tendo merecido informações desfavoráveis por parte do IPPAR e da Unidade de Projecto do Bairro Alto e Bica (CML), por alegadamente não apresentar qualidade arquitectónica relevante face aos valores a reabilitar e à envolvente urbana directa e por excesso de volumetria, entre outros aspectos. Procura-se, assim, um encontro comum de objectivos, no sentido de revitalizar um dos mais importantes marcos urbanísticos de toda a zona. A história recente deste imóvel reflecte o desencontro entre as aspirações de um promotor privado e as entidades com prerrogativas de gestão urbanística, mostrando as dificuldades de clareza das regras e dos critérios de actuação sobre imóveis desta tipologia em contextos urbanos similares.

espaços de largo e os pátios existentes que constituem lugares urbanos relevantes (Miradouro de Sta. Catarina, Largo de Sto. Antoninho, Pátio das Broas, Pátio do Pimenta e Pátio da Galega, por exemplo).

Alguns valores coalescentes importam ainda à leitura da imagem do sector, como a Igreja dos Paulistas, a Igreja de S. Paulo, a Praça de S. Paulo e o Largo Dr. António Macedo, entre outros.

VOLUMETRIA DO EDIFICADO

As construções em presença no sector de Sta. Catarina apresentam volumetrias muito diversificadas, sendo de reconhecer os seguintes aspectos fundamentais:

- São escassos os imóveis com um único piso, assim como os imóveis com 7 e 8 pisos.
- A maioria dos edifícios tem entre 4 e 6 pisos.
- Presença significativa de construções com 2 e 3 pisos, nomeadamente em localizações de grande importância locativa como alguns gavetos e frentes de espaços de largo.

Algumas destas construções, embora com poucos pisos, revelam-se muito expressivas pelas grandes frentes e condições de implantação que verificam.

As construções com maior volumetria localizam-se na frente da Rua de S. Paulo.

A grande diversidade das volumetrias do edificado é ainda acentuada pela variedade dos ritmos e linguagens das construções (dimensões das frentes edificadas, sentido tipológico e outros factores) e, sobretudo, pelas condições topográficas do terreno, do que resulta uma estrutura intensamente recortada, sendo esta a principal característica morfológica da malha urbana observada.

O intenso recorte volumétrico resulta assim como factor de unidade e de identidade da estrutura edificada em presença.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Predominância de edifícios em razoável estado de conservação, situações que aparentemente garantem condições de habitabilidade aceitáveis. Verifica-se no entanto, e perante o sistema construtivo predominante (paredes portantes, travejamentos e soalhos), que os interiores de muitas das construções que aparentam um estado de conservação razoável encontram-se já em avançado processo de degradação.

Presença de um número ainda considerável de edifícios em mau estado de conservação, que correspondem quer a construções de frente estreita quer a construções com implantações generosas. Naturalmente que a condição observada é mais expressiva para os imóveis de maior volumetria.

São poucas as construções em estado de ruína, tra-

tando-se de casos isolados e dispersos pela malha urbana.

Os maiores focos de degradação física situam-se na malha do subsector 4, onde a condição se generaliza, assim como na frente da Rua de S. Paulo e na frente da Calçada do Combro, pela concentração de construções de grande volumetria em mau estado de conservação.

DINÂMICAS DETECTADAS

Encontram-se em curso diversas obras de reabilitação que incidem sobretudo sobre edifícios de pequena dimensão e se concentram na malha do subsector 1, estruturado pela Rua da Bica.

Foram identificados vários edifícios integralmente devolutos dispersos pela malha urbana, assim como imóveis parcialmente devolutos que se concentram sobretudo nas frentes da Calçada do Combro e da Rua de S. Paulo.

PRINCIPAIS DISCREPÂNCIAS

Detectou-se uma série de discrepâncias, muitas das quais facilmente reversíveis, dispersas por todo o sector, e que fundamentalmente correspondem a marquises, caixilharias em alumínio e grades exteriores (nomeadamente em vãos de montras), bem como à presença de cablagens e aparatos diversos (ar condicionado, alarmes, antenas, etc.) apostos às fachadas ou nas coberturas das construções.

Algumas remodelações parciais de construções foram ainda consideradas discrepantes pelo contraste resultante entre a parte intervencionada (em geral o piso baixo) e o restante imóvel, nas situações de degradação acentuada.

FACTORES DE GUARNIÇÃO URBANÍSTICA

Os lugares de estacionamento próprio no interior dos lotes são escassos.

As ocorrências detectadas correspondem, na sua maioria, a lotes de grande dimensão ou a tipologias específicas (condomínios fechados e outras).

**LEGENDA**

1 piso
2 pisos
3 pisos

4 pisos
5 pisos
6 pisos

7 pisos
8 pisos
★ edifícios em obras (Julho de 2003)



0 50 m 100 m



LEGENDA

bom

razoável

mau

ruína

★ edifícios em obras (Julho de 2003)



0

50 m

100 m



LEGENDA

- edifícios integralmente devolutos
- edifícios parcialmente devolutos

- edifícios com pelo menos uma fracção à venda ou para alugar
- edifícios em obras (Julho de 2003)



0 50 m 100 m



LEGENDA

- edifícios com discrepâncias
- ★ edifícios em obras (Julho de 2003)





LEGENDA

- edifícios com garagem própria
- ★ edifícios em obras (Julho de 2003)



0 50 m 100 m

ALVALADE

ENQUADRAMENTO GERAL

A área em estudo corresponde a um dos sectores da notável operação urbanística preconizada pelo Plano de Urbanização da Zona a Sul da Avenida Alferes Malheiro (actual Av. Brasil), aprovado em 1945, espacializando conceitos como a unidade de vizinhança, a distância da habitação à escola, a conjugação entre várias tipologias (incluindo as casas de renda económica e de renda limitada, moradias, blocos, etc.) organizadas na correspondência a distintos modelos urbanísticos (matriz tradicional, matriz funcionalista, cidade-jardim) mutuamente articulados, um programa funcional rico e diversificado (incluindo alojamento, equipamentos colectivos, espaços comerciais, espaços industriais, zonas verdes, etc.), a hierarquização do traçado e a serventia por transportes colectivos, entre outros aspectos igualmente relevantes.

A unidade de vizinhança e o zonamento funcional, a estrutura e formas resultantes da conjugação dos diversos modelos urbanos, o desenho da arquitectura urbana e dos espaços colectivos, e a atitude culturalista perante as pré-existências são aspectos que relevam a malha urbana de Alvalade como um dos paradigmas do urbanismo português.

Os principais problemas detectados prendem-se com a degradação dos espaços colectivos e espaços interiores dos quarteirões, com a forte carga funcional diurna e com as carências em estacionamento público e estacionamento residente.

MODELO URBANÍSTICO, MORFOLOGIA URBANA E PARCELAR, SUPORTE FÍSICO

Confronto de modelos urbanísticos através de soluções com escalas diversificadas, articulados de forma planeada.

As frentes perimetrais de norte e de sul de todo o sector apresentam forte unidade morfológica, embora com características muito distintas, sendo que as restantes frentes se apresentam mais heterogéneas, sendo pontuadas por equipamentos (mercado e bombeiros na frente nascente, escola na frente poente), e por blocos de frente urbana a poente.

A malha urbana é conformada por três bolsas constituídas por quarteirões com diversas características.

- A bolsa norte é marcada pela estrutura funcionalista da Av. do Brasil, constituída por torres transversais ao arruamento, com espaços colectivos de frente urbana conformados por edifícios de pequena volumetria refundados face à via.
- A frente sul desta bolsa (Rua Luís Augusto de Palmeirim) é fundamentalmente caracterizada por edifícios de alojamento de frente urbana.

As restantes frentes (Av. Rio de Janeiro e Av. de

Roma) são fundamentalmente marcadas pela localização de dois grandes equipamentos (bombeiros e escola secundária, respectivamente).

- A bolsa central é constituída por quatro quarteirões fechados por edifícios de habitação colectiva de frente urbana, assim como por um quarteirão aberto da mesma tipologia e pelo edifício do Mercado de Alvalade.
- A bolsa sul revela uma estrutura peculiar constituída por três quarteirões, sendo que os de nascente apresentam ocupações interiores por edifícios de habitação em banda servidos por arruamentos em “cul-de-sac”.

Os espaços de logradouro no interior dos quarteirões apresentam características diversificadas:

- São maiores na bolsa sul, com anexos, na correspondência às bandas com pouca profundidade de construção.
- Na bolsa central, alguns logradouros encontram-se integralmente edificados por construção térrea em geral correspondente a estabelecimentos comerciais.
- Na bolsa norte, os lotes interiores encontram-se, na sua maioria, integralmente ocupados, e a frente funcionalista da Av. do Brasil apresenta logradouros de frente urbana compartimentados pelos blocos.

Os logradouros interiores aos quarteirões e os pequenos jardins fronteiros aos edifícios de renda económica e limitada não se encontram incluídos na propriedade dos fogos, embora se encontrem compartimentados na correspondência a cada um dos imóveis e mesmo na correspondência aos fogos desses mesmos imóveis.

São frequentemente desajustados os usos dos referidos logradouros, por abarracamento, depósito de lixos e sucatas diversas e por falta de tratamento generalizado.

A malha urbana observada encontra-se consolidada e globalmente isotrópica na correspondência a cada um dos modelos reconhecidos.

NÍVEIS DE ESTRUTURAÇÃO URBANÍSTICA

E ESTRUTURA FUNCIONAL

Elevado nível de equipamentos colectivos localizados quer na malha observada quer nas malhas coalescentes.

Interessante desenvolvimento da estrutura funcional (*mix* de programas) com alojamento, comércio e serviços de proximidade, empresas e outras funções centrais.



A par da função alojamento, a malha urbana apresenta ainda uma forte componente comercial.

Grandes carências em estacionamento residente e em estacionamento público.



Fonte: CML

LEGENDA

-  limite do estudo de caso
-  zonas

1. Frente da Avenida do Brasil
2. Espaços de armazéns, mercado e escola
3. Avenida da Igreja/Dinâmicas comerciais
4. Espaços residenciais
5. Avenida de Roma



IMAGEM URBANA

A imagem urbana é diversificada e globalmente interessante porque bem qualificada face aos correspondentes modelos urbanísticos e arquitectónicos, embora prejudicada pelo generalizado estado de degradação física das construções.

Os espaços colectivos encontram-se bem hierarquizados, apresentando alguns problemas de degradação e insuficiência quanto a estacionamento e outros factores de guarnição urbanística.

VOLUMETRIA DO EDIFICADO

Diversidade de volumetrias na correspondência aos conjuntos urbanísticos e programas em presença.

- A frente da Av. do Brasil é constituída por blocos funcionalistas com 8 pisos entremeados por construções térreas.
- As construções mais altas, com 9 pisos, localizam-se na Av. de Roma.
- Nas restantes frentes face a arruamentos predominam as construções de habitação colectiva com 4 pisos.
- Os interiores dos quarteirões da bolsa sul são ocupados por bandas de habitação com 3 pisos e reduzida profundidade de construção, servidas por vias em “cul-de-sac”.
- No interior da bolsa norte localizam-se diversas construções de matriz industrial ou de armazenagem, algumas das quais modificadas, e com volumetrias variáveis.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Predomina um estado de conservação razoável no que corresponde às condições de habitabilidade, embora em muitas situações os sintomas de degradação sejam já bastante preocupantes.

As poucas construções em mau estado de conservação localizam-se sobretudo no interior da bolsa norte e na Av. da Igreja.

Grande parte das poucas construções em bom estado de conservação estão localizadas na malha correspondente à bolsa central.

DINÂMICAS DETECTADAS

Foram identificados três edifícios integralmente devolutos, cuja maioria corresponde a naves em mau estado de conservação localizadas no interior da bolsa norte.

Foram ainda identificados diversos imóveis parcialmente devolutos, com forte concentração na Rua José d'Esaguy na bolsa central, e na Rua Alberto de Castro (“cul-de-sac” da bolsa sul).

É pouco expressiva a situação de colocação de fracções no mercado, tal como são muito poucos os estaleiros de obra instalados.

PRINCIPAIS DISCREPÂNCIAS

São muito frequentes as situações pontuais de discrepância, assumindo maior expressão nos blocos funcionalistas da Av. do Brasil, nos blocos de frente urbana da Av. de Roma e nas bandas servidas pelos arruamentos em “cul-de-sac” da bolsa sul.

As principais discrepâncias correspondem a situações de marquises, caixilharias em alumínio, grades exteriores (nomeadamente em vãos de montras), e presença de cablagens e aparatos diversos (ar condicionado, alarmes, antenas, etc.) apostos às fachadas ou nas coberturas das construções.

FACTORES DE GUARNIÇÃO URBANÍSTICA

Elevado nível de equipamentos colectivos, com relevo para o Mercado de Alvalade e para a Escola Secundária.

Sérias carências em estacionamento residente.



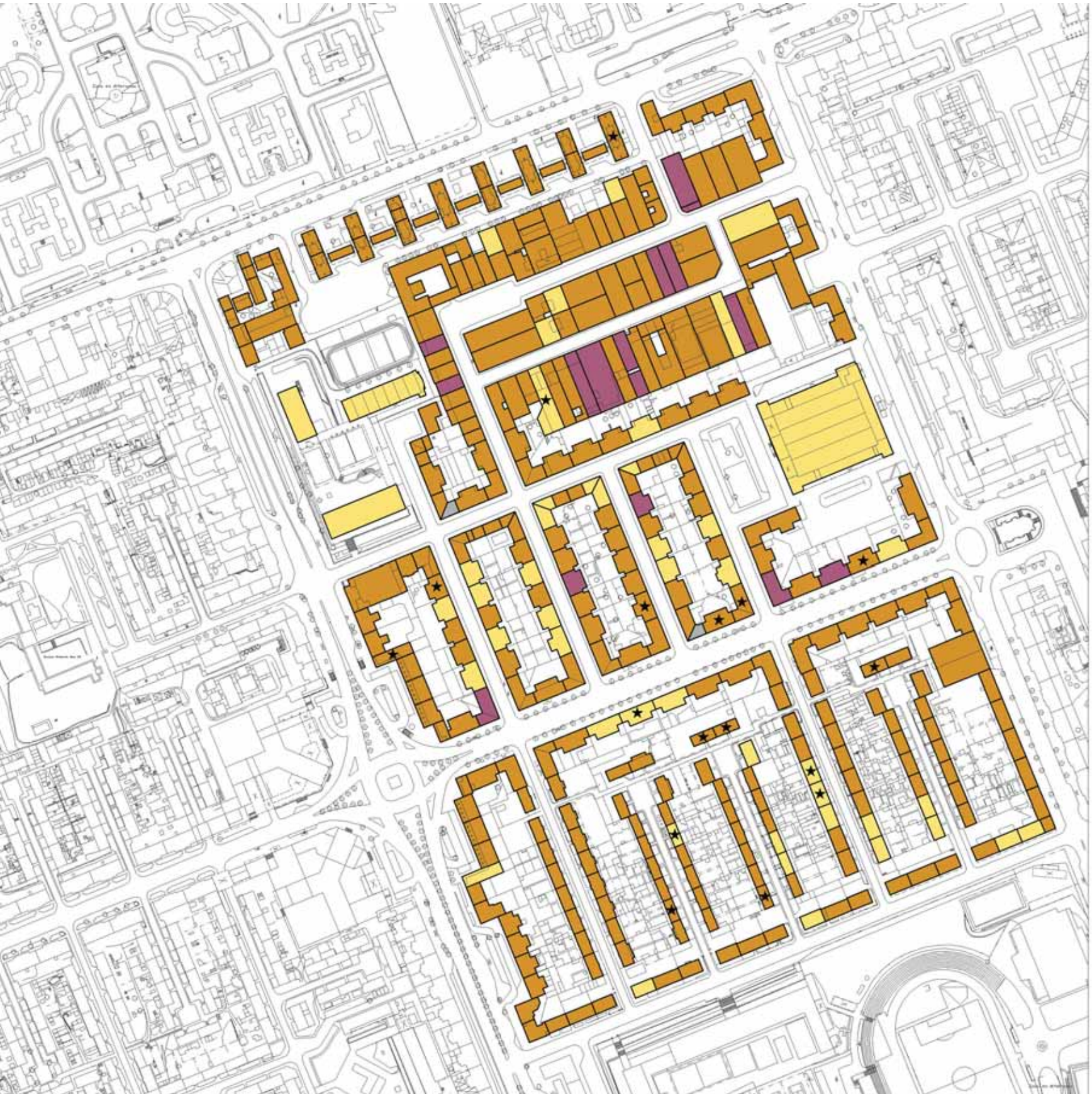


LEGENDA

- | | | |
|---|---|---|
|  1 piso |  4 pisos |  7 piso |
|  2 pisos |  5 pisos |  8 pisos |
|  3 pisos |  6 pisos |  9 pisos |

★ edifícios em obras
(Julho de 2003)





LEGENDA

bom

razoável

mau

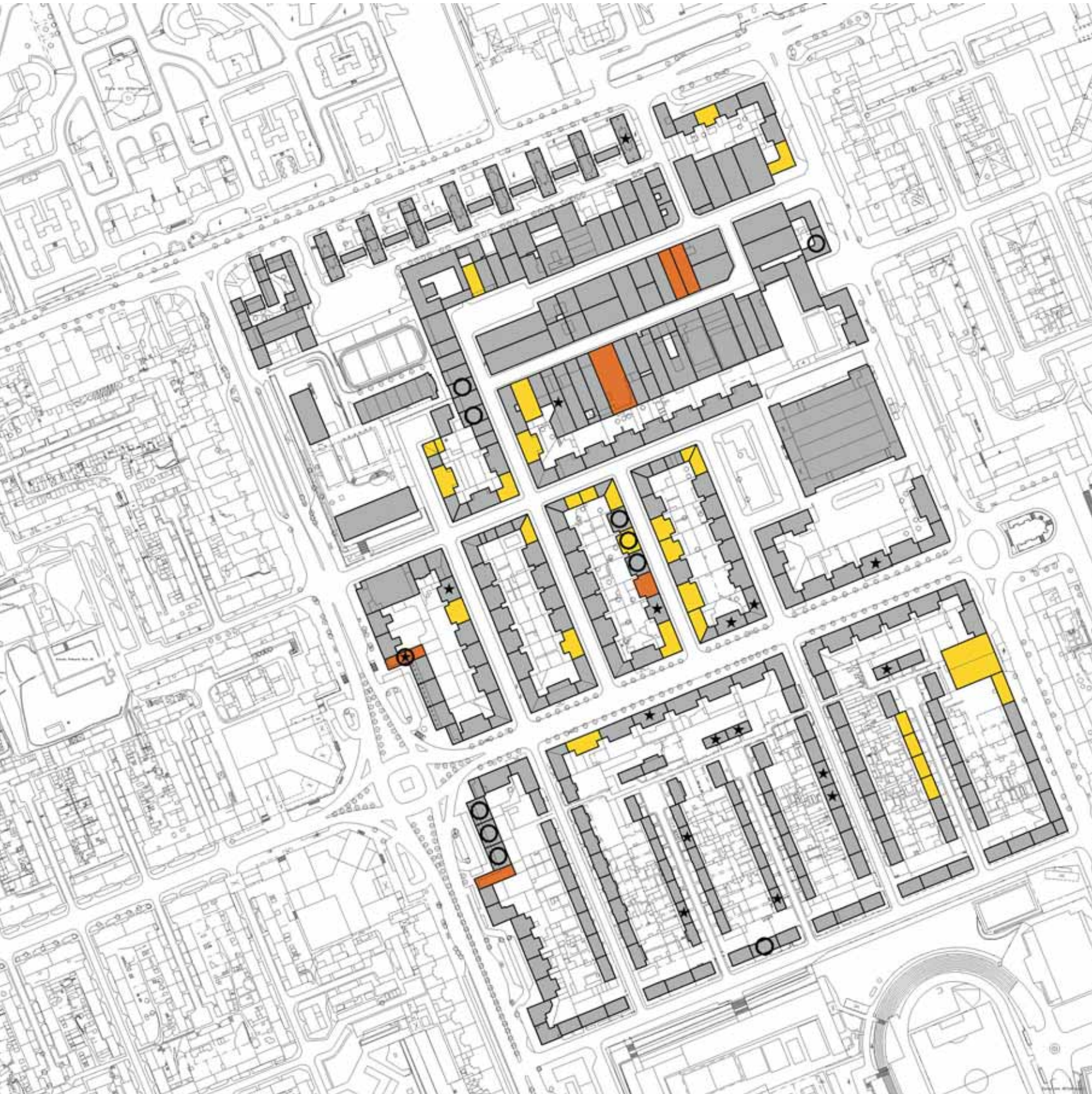
ruína

★ edifício em obras
(Julho de 2003)

0

50 m

100 m



LEGENDA

- edifícios integralmente devoluto (desocupado)
- edifícios com pelo menos uma fracção à venda ou para alugar
- edifícios parcialmente devoluto
- edifícios em obras (Julho de 2003)



**LEGENDA**

- edifícios com discrepâncias
- ★ edifícios em obras (Julho de 2003)





LEGENDA

- edifícios com garagem própria
- ★ edifícios em obras (Julho de 2003)



BENFICA**ENQUADRAMENTO GERAL**

A área estudada encontra-se fundamentalmente estruturada pela Estrada de Benfica, onde se localizam a maioria dos significantes de interesse patrimonial, como a igreja de N. Senhora do Amparo, o palácio Baldaia (sec. XVIII), hoje LNIV, alguns edifícios pré-pombalinos e pombalinos, os conjuntos urbanísticos de meados do século (em processo de substituição) e as Portas de Benfica. As Portas de Benfica consistem em dois imóveis construídos em 1886, que marcam a fronteira entre os concelhos de Lisboa e Amadora, tendo sido posto fiscal e delegação das alfândegas de Lisboa, sendo o último dos 26 postos fronteiriços que pontuaram os limites da cidade.

A Estrada da Circunvalação marca o limite do concelho, e é acompanhada por um corredor aberto, espaço destinado à CRIL, que até recentemente foi ocupado por barracas.

A urbanização das antigas quintas resultou nas malhas urbanas ainda incompletas e deficientemente estruturadas, subsistindo ainda amplos espaços abertos sem tratamento. No lugar das Pedralvas localiza-se um centro comercial com o mesmo nome. Os principais problemas detectados decorrem dos baixos níveis de estruturação urbanística e de estruturação ambiental de toda a área, e em especial para as bolsas funcionalistas, os espaços abertos de poente e o espaço-limite face ao corredor da CRIL. Trata-se de uma periferia urbana por colmatar, estrutural e articular.

MODELO URBANÍSTICO, MORFOLOGIA URBANA E PARCELAR, SUPORTE FÍSICO

Grande diversidade morfológica na correspondência aos modelos urbanísticos e correspondentes traçados de suporte. Afirmação expressiva do modelo funcionalista em bolsa, a norte (com carências aos



EDIFÍCIO DA JUNTA DE FREGUESIA DE BENFICA

A história do edifício da Junta de Freguesia é um caso interessante de recuperação de um edifício que pertencia a uma colectividade e onde hoje funciona um edifício público. Foi concluído em 1902 pela Associação Desportiva de Benfica. Era então um edifício com uma implantação que se estendia ao longo da via, num só bloco, com uma cêrcea correspondente a dois pisos, sendo que cerca de metade do edifício correspondia a uma salão de festas com duplo pé direito. Por alturas da implantação de República, passou a ser a sede do Sport Lisboa e Benfica que, para além dos serviços administrativos, aí desenvolveu um conjunto alargado de actividades até à década de 60: cinema e cinema ao ar livre; diversas actividades amadoras, com destaque para o hóquei em patins, decorrendo aqui diversos jogos internacionais, com uma capacidade para 1.500 espectadores; bailes de fim-de-semana. Durante a década de 70 o edifício foi abandonado, tendo-se degradado bastante, quer do ponto de vista físico quer funcional. Ficou apenas a funcionar uma taberna. No início dos anos 80, uma permuta de terrenos entre o Benfica e a Câmara Municipal de Lisboa resultou na atribuição do edifício à Junta de Freguesia. Desde então, o edifício tem vindo a ser paulatinamente recuperado, tendo a única alteração exterior sido a substituição das janelas de madeira por PVC pintado de branco. Mantêm-se as portas em madeira e as grades em ferro pintado. O edifício não tem condições para a circulação de deficientes, nem nenhum elevador para o primeiro andar, espaço em que decorrem as sessões públicas. A primeira obra foi a substituição da cobertura, que era constituída por 18 tipos de telhas diferentes, tendo também sido pintadas todas as paredes exteriores que eram em três tons diferentes de verde. No interior promoveu-se uma alteração de fundo que passou pela destruição do salão de festas e a sua substituição, no primeiro andar, por espaços administrativos e, no piso térreo por salas de ensaio e por um auditório. A estrutura foi reforçada com perfis metálicos que reforçam a resistência anti-sísmica. Do ponto de vista físico, na meia-cave (que para as traseiras pode ser considerado um piso acima do solo, embora com um pé direito baixo) foi instalado um centro de dia e um centro médico. Existe ainda, em edifício anexo, uma piscina coberta e um espaço de antigo ginásio que se encontra desocupado e com uma área muito apreciável (cerca de 250 m²). No recinto da Junta foi ainda construído um pequeno "hangar" que funciona como galeria de exposições (um provisório com 20 anos) e um ringue coberto para a prática desportiva. A recuperação do edifício permitiu a criação de uma centralidade urbana pensada a partir de um equipamento multivalente no qual trabalham 130 pessoas e que é visitado por 2.500 a 3.000 pessoas por dia. A criação concentrada de tantas funções complementares à actividade escolar, à protecção de idosos, e à criação artística e formação de públicos, é invulgar. Entre as actividades da junta, que tem procurado abandonar a gestão directa de espaços como a escola de música e o centro médico, destacam-se alguns acontecimentos mais marcantes, de que se destacam as primeiras exposições da peça teatral "Conversa da Treta". Todas as obras foram pagas através de receitas próprias, tanto as que são transferidas pela Câmara Municipal, como o aluguer de espaços e muito particularmente a piscina, que se transformou na maior fonte de receita.



Fonte: CML

LEGENDA

-  limite do estudo de caso
-  zonas

- 1. Estrada de Benfica
- 2. Pedralvas
- 3. Estrada Militar

- 4. Bairro Municipal
- 5. Frente Urbana Nascente
- 6. Calçada do Tojal



níveis de estruturação interna e de coligação face aos territórios adjacentes), marcada por espaços residuais e pelas escalas e imagens dos factos urbanos em presença. Neste sector norte localiza-se uma pequena bolsa ocupada por um conjunto de torres articuladas por embasamento contínuo massificado e muito recortado.

Na área em estudo, a Estrada de Benfica corresponde ao modelo constituído por blocos contínuos de frente urbana, que pontualmente se constitui em quarteirões mais ou menos abertos e com grande desenvolvimento longitudinal. Este modelo pode ainda ser observado nas malhas perimetrais servidas pela Estrada da Damaia e pela Calçada do Tojal.

Em posição central da área em estudo localiza-se o centro comercial das Pedralvas, que é envolvido por blocos articulados e redentados de grande volumetria. Para além das áreas residuais envolventes às formas de matriz funcionalista, observam-se ainda diversas áreas por estruturar e colmatar, como as frentes do eixo da Rua Amélia Rey Colaço/Augusto Costa e a bolsa triangular de poente, delimitada pela Estrada Militar, Estrada de Benfica e Estrada da Damaia. A topografia acidentada realça as flagrantes carências de estruturação urbanística e de estruturação ambiental.

NÍVEIS DE ESTRUTURAÇÃO URBANÍSTICA E ESTRUTURA FUNCIONAL

Os principais equipamentos colectivos localizam-se na envolvente urbana da área em estudo, como o mercado de Benfica. A função comercial localiza-se fundamentalmente no eixo da Estrada de Benfica e no Centro Comercial das Pedralvas.

Observe-se ainda a profusão de serviços pessoais (ginásios e outros) nos pisos térreos de muitas das construções em presença na bolsa interior da área em estudo. Toda a área apresenta flagrantes carências de estruturação urbanística e de estruturação ambiental.

IMAGEM URBANA

Imagem urbana mal qualificada, marcada pela fraca qualidade e desconcertação dos factos urbanos em presença (estruturas edificadas, espaços não edificados, limites, etc.). Constitui-se assim como uma periferia da cidade, onde os espaços residuais enfatizam a desconcertação dos restantes factos urbanos em presença. O subsector com maior qualificação urbana é o que corresponde à Estrada de Benfica, não obstante a condição estradal que ainda persiste.

As Portas de Benfica, pela sua imagem singular e por marcarem o limite da cidade, constituem um dos principais valores simbólicos em presença.

VOLUMETRIA DO EDIFICADO

Homogeneidade de cêrceas para cada uma das formas de matriz funcionalista de poente, com 5, 6 e mais pisos. Frentes urbanas com unidade morfológica por tramos como ocorrem na Estrada da Damaia, com conjuntos de 4 e 6 pisos.

Frentes urbanas em processo de renovação, como o tramo nascente da Estrada de Benfica, onde coexistem edifícios com volumetrias diversificadas.

Os imóveis de maior volumetria, com 10 ou mais pisos, localizam-se na bolsa junto ao centro comercial, delimitada pelas ruas Aura Abranches e Lúcia Simões, assim como nas bolsas adjacentes a nascente e a poente.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

A maioria dos imóveis apresenta um estado de conservação razoável, o que nem sempre corresponde a condições aceitáveis de habitabilidade.

A generalização desta condição, a par da falta de qualidade da maioria das construções, das discrepâncias em presença e do estado deplorável em que se encontram a maioria dos espaços colectivos de serventia são factores de depreciação que, cumulativamente, induzem uma leitura conjunta de acentuada degradação física e ambiental. São muito poucas as construções em mau estado de conservação, sendo que a maioria se localiza na Estrada de Benfica. Foram identificadas diversas construções recentes que naturalmente se encontram em bom estado.

DINÂMICAS DETECTADAS

Presença de diversos edifícios recentes ou ainda em execução. Foram identificadas poucas fracções presentes ao mercado imobiliário.

PRINCIPAIS DISCREPÂNCIAS

As principais discrepâncias correspondem a situações de marquises, caixilharias em alumínio, grades exteriores (nomeadamente em vãos de montras), e presença de cablagens e aparatos diversos (ar condicionado, alarmes, antenas, etc.) apostos às fachadas ou nas coberturas das construções.

No entanto, a generalizada falta de qualidade do edificado banaliza a condição acima enunciada.

FACTORES DE GUARNIÇÃO URBANÍSTICA

Os edifícios mais antigos raramente apresentam estacionamento próprio, o que determina as práticas informais identificadas para a Estrada de Benfica e restantes arruamentos de serventia aos blocos de frente urbana. Na situação das construções correspondentes ao modelo funcionalista, os espaços exteriores envolventes aos edifícios garantem as necessidades de estacionamento dos seus moradores.

**LEGENDA**

1 piso
2 pisos
3 pisos

4 pisos
5 pisos
6 pisos

7 pisos
8 pisos
9 pisos

10 ou mais pisos
★ edifícios em obras
(Julho 2003)



0 50 m 100 m



LEGENDA

■ bom

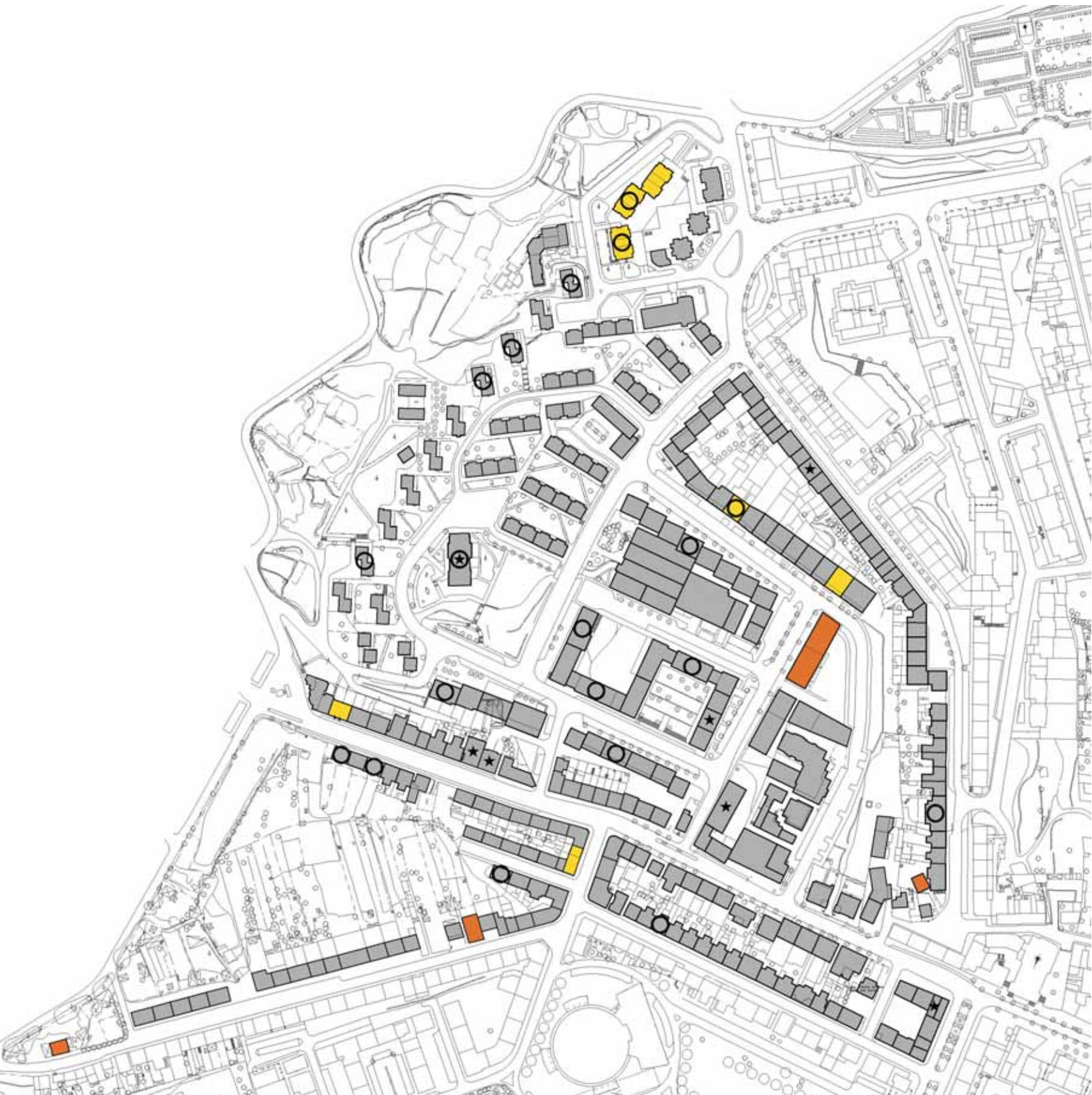
■ razoável

■ mau

■ ruína

★ edifício em obras
(Julho 2003)



**LEGENDA**

- edifícios integrais devolutos
- edifícios parcialmente devolutos

- edifícios com pelo menos uma fracção à venda ou para alugar
- edifícios em obras (Julho 2003)



0 50 m 100 m



LEGENDA

- edifícios com garagem própria
- ★ edifícios em obras (Julho 2003)



PARQUE DAS NAÇÕES

ENQUADRAMENTO GERAL

Trata-se de uma operação urbanística ainda em curso por processos de promoção simultânea, com uma escala considerável, executada na sequência do Plano de Pormenor existente para o local.

Para além das vias principais já existentes, o principal espaço público é constituído pelo passeio público da frente de água, que se manifesta hoje pouco atractivo, situação que decorre da ausência de funções de guarnição vivencial e do estado de abandono em que se encontra a marina.

As principais inquietações acerca da estrutura observada decorrem das manifestas diferenças entre as expectativas de *standard* urbanístico e potencial vivencial da malha urbana e a aparente dificuldade em aceder às condições de centralidade e urbanidade pretendidas.

MODELO URBANÍSTICO, MORFOLOGIA URBANA

E PARCELAR, SUPORTE FÍSICO

Território urbano em formação, planeado em conjunto, com recurso à conjugação de dois modelos fundamentais: quarteirões mais ou menos abertos definidos por blocos de frente urbana e blocos isolados ou alinhados com maior (a poente) ou menor (a nascente) frente de construção.

A malha ortogonal com blocos de frente urbana (de sul/nascente) e os blocos funcionalistas (de sul/poente) encontram-se separados por um edifício-muralha com cerca de 400m de extensão (com a orientação norte/sul).

São ainda consideradas combinações complexas, com recorte volumétrico movimentado, dos blocos previstos para a faixa rasante ao corredor ferroviário.

A maioria das parcelas apresentam logradouros destinados aos condóminos, alguns dos quais ocupados por estruturas de estacionamento residente.

NÍVEIS DE ESTRUTURAÇÃO URBANÍSTICA

E ESTRUTURA FUNCIONAL

Processo de construção de uma forma urbana peculiar, idêntica para cada um dos modelos urbanísticos (malha ortogonal de quarteirões abertos e fechados de sul/nascente, modelo funcionalista de blocos isolados de sul/poente e modelo funcionalista recortado/articulado de norte), sendo diversa nas linguagens arquitectónicas adoptadas.

Escala imponente de alguns espaços colectivos (como o Passeio de Neptuno, entre outros), contrastando com a exiguidade dos arruamentos de suporte à forma constituída pelo conjunto de quarteirões.

Os pisos térreos de muitos dos edifícios em construção e previstos destinam-se a comércio e serviços. No entanto, persistem algumas dúvidas quanto à

respectiva capacidade como funções de proximidade para guarnição da malha residencial. Proximidade de funções direccionais. Presença de galerias/ porticados espacialmente inconsequentes ao longo de algumas frentes em construção.

Edifício-muralha muito marcante, pela sua escala e imagem arquitectónica, constituindo-se, de resto, como impasse urbanístico que secciona o subsector sul da área observada, condicionando as articulações transversais nascente/poente. Carências previsíveis no que respeita à capacidade de estacionamento público.

IMAGEM URBANA

Afirmação imagética da arquitectura, por linguagens muito expressivas mas em geral desprovidas de qualidade relevante, como seria de esperar face aos *standards* pretendidos para a operação urbanística em questão.

Imagem geral muito marcada pelos factores locativos, pela diversidade de linguagens, e pela forte densidade construtiva preconizada para o sector urbano.

Leitura muito marcada das diversas “linhas” de construção face à frente de água (primeira linha) e até ao edifício-muralha.

A imagem urbana parece assim pouco qualificada, sendo de esperar que o espaço público assuma os desejados factores de identidade conjunta que poderão qualificar a imagem da malha urbana.

VOLUMETRIA DO EDIFICADO

As volumetrias dos edifícios em construção e dos edifícios previstos encontram-se definidas em plano de pormenor por critérios morfológicos parciais e conjuntos (à escala do quarteirão e à escala do sector urbano). A maioria dos imóveis tem entre 5 e 7 pisos.

A imagem pouco qualificada de algumas construções assume forte presença nas situações de maior volumetria e para as localizações mais notáveis da malha urbana.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Apenas algumas das construções já existentes apresentam sintomas muito pontuais de degradação, mantendo-se, no entanto, em bom estado de conservação. Muitos dos imóveis em presença encontram-se, de resto, em fase de construção.

DINÂMICAS DETECTADAS

Grande parte da área em estudo encontra-se ocupada pelos estaleiros das construções em curso, sendo que a maioria dos edifícios já concluídos apresentam fracções desocupadas para venda.

Expo Sul. Fotografia aérea



LEGENDA

- limite do estudo de caso
- zonas

- 1. Frente de rio
- 2. Quarteirões de 2ª linha
- 3. Limites sudeste
- 4. Cabeço das Flores
- 5. Avenida D. João II e via férrea



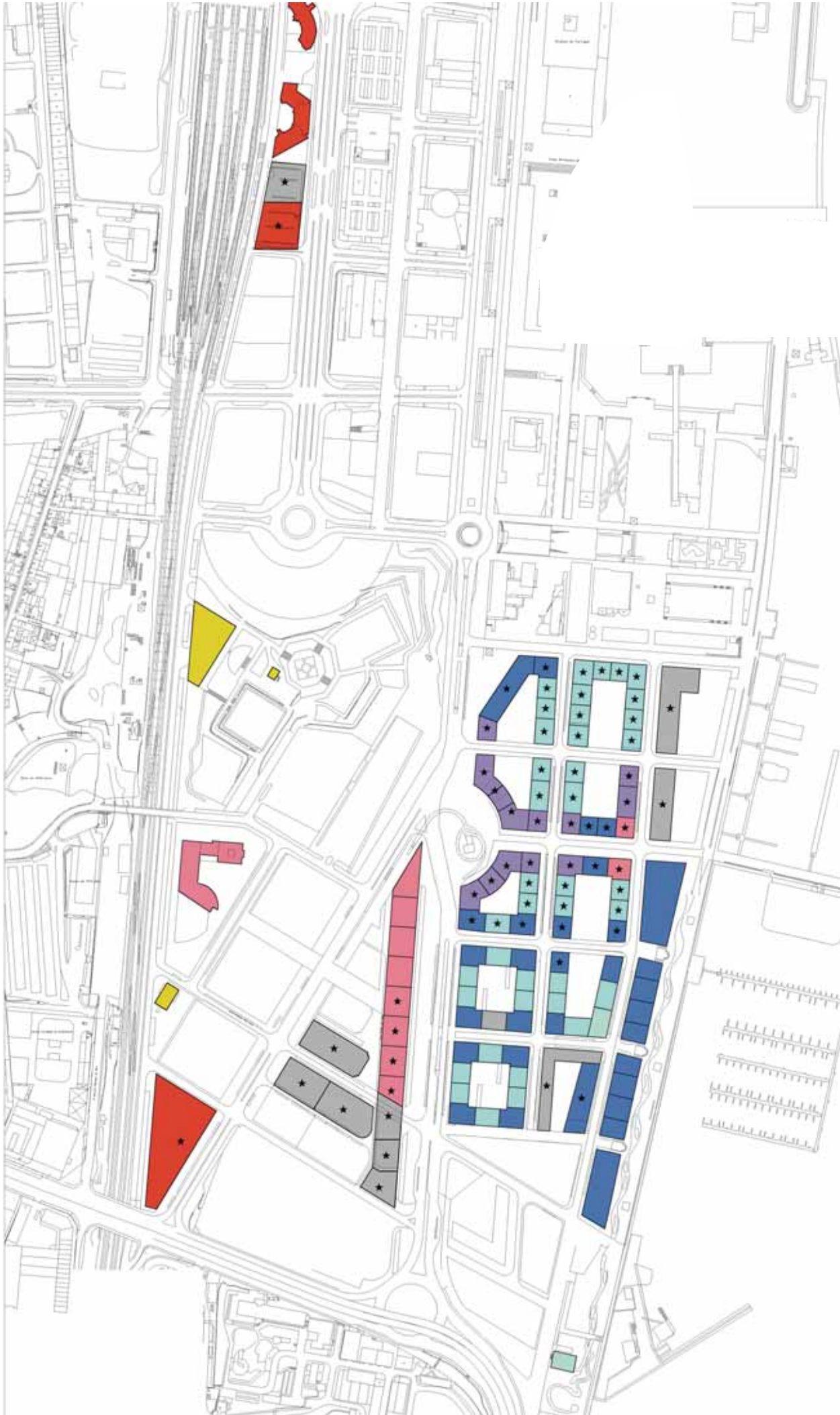
PRINCIPAIS DISCREPÂNCIAS

Desconcertação de imagens e restantes termos de composição arquitectónica das construções.

FACTORES DE GUARNIÇÃO URBANÍSTICA

Deverão ser equacionadas as funções de guarnição vivencial e funcional da malha urbana (comércio e serviços de proximidade, estacionamento público de superfície, termos de ocupação dos espaços colectivos, etc.).

Expo Sul. Volumetria do edificado



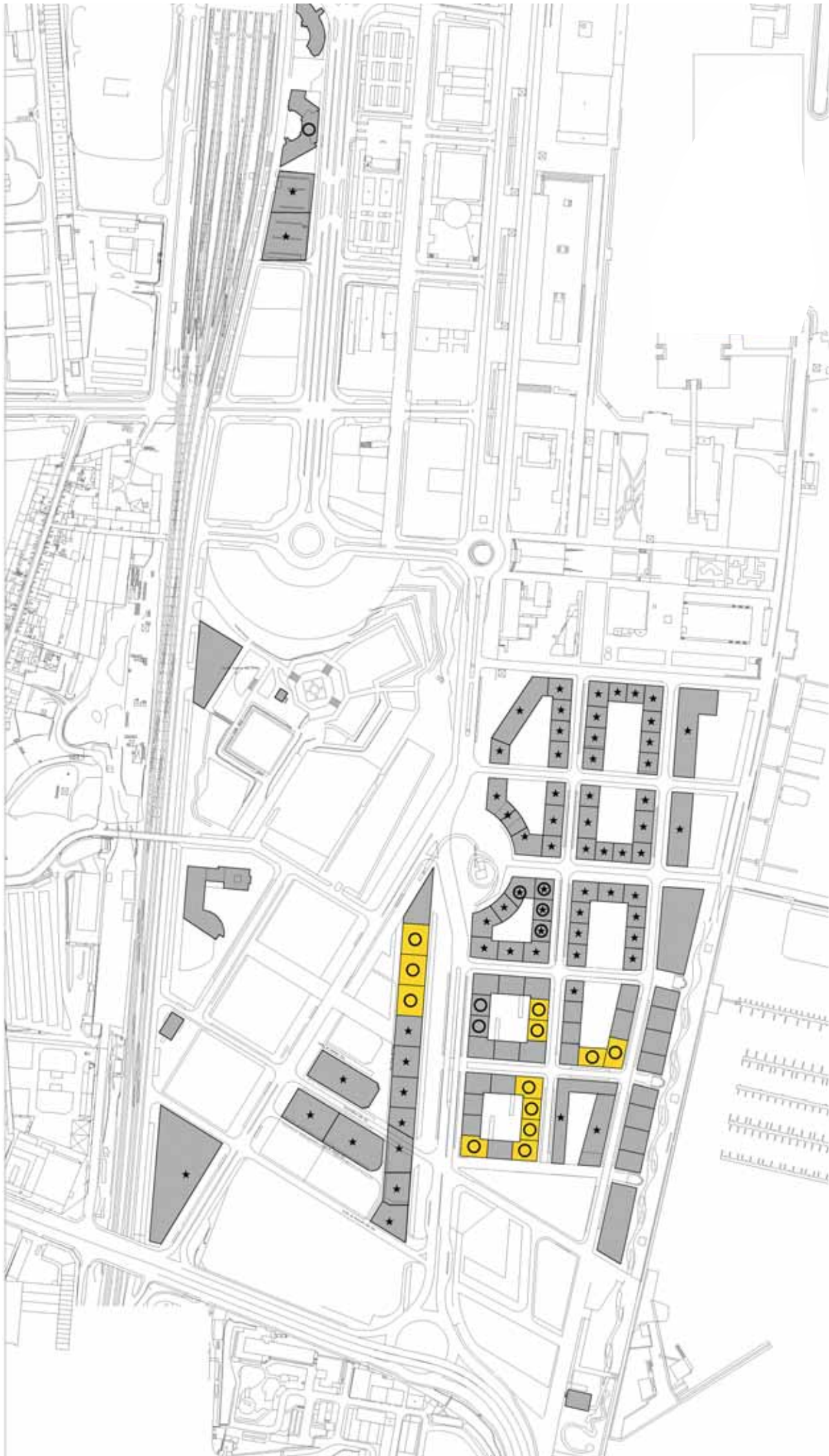
LEGENDA

	1 piso		10 ou mais pisos
	2 pisos		7 pisos
	3 pisos		8 pisos
	4 pisos		9 pisos
	5 pisos		edifícios em obras (Julho de 2003)
	6 pisos		

0 50 m 100 m

N

Expo Sul. Estado de devolução



LEGENDA

-  edifícios integralmente devolutos
-  edifícios parcialmente devolutos
-  edifícios com pelo menos uma fracção à venda ou para alugar
-  edifícios em obras (Julho de 2003)



4

mercado imobiliário

O mercado imobiliário em Portugal, e de uma maneira geral nos países ocidentais, tem vindo a registar nos últimos anos um franco desenvolvimento, sobretudo em resultado da alteração de alguns indicadores macroeconómicos, nomeadamente da redução das taxas de inflação e das taxas de juro.

Por outro lado, o mercado imobiliário funciona muitas vezes como refúgio e como alternativa de aplicação de capitais em resultado, por exemplo, de convulsões bolsistas. Historicamente em Portugal o investimento imobiliário acaba por se afirmar como um dos mais seguros e com maior potencial de valorização.

Analisando de uma forma global o mercado por sectores, verifica-se uma tendência generalizada para o desenvolvimento de projectos imobiliários nas áreas limítrofes das cidades.

Na área do comércio, o fenómeno dos *shopping centers* revelou-se um êxito extraordinário e inquestionável. No entanto, este tipo de conceito, de grande aceitação pela população, contribui para uma perda crescente de importância do pequeno comércio, em especial o localizado nos grandes centros urbanos.

O sector dos escritórios continua e continuará a desenvolver-se em ritmo lento e não se vislumbram grandes pressões de procura de espaços, existindo genericamente um equilíbrio entre a oferta e a procura. Um factor positivo para este sector é a constante melhoria da qualidade técnica e estética dos novos prédios. Apesar da deslocalização para a periferia dos centros urbanos, o centro das cidades continuam a ser um local de prestígio e preferencial para este tipo de mercado.

De igual modo, no sector habitacional assistiu-se a um forte incremento da oferta na periferia dos grandes centros urbanos com a inevitável perda de população dos grandes centros urbanos.

Várias são as dificuldades e desafios do sector:

- O ordenamento do território: problema generalizado no país, muitas das vezes visto de uma forma casuística e desorganizada, sem grande planificação das áreas urbanas e sem articulação com as zonas limítrofes.
- A necessidade de uma análise rigorosa e prospectiva das reais carências e potencialidades de cada região em termos de habitação, escritórios, espaços comerciais, equipamentos colectivos, entre outros.
- O imobiliário como veículo da promoção do bem-estar, da qualidade de vida e do conceito de cidadania privilegiando o convívio, a partilha, a comunicação, de forma a criar espaços com “alma”, com identidade e no respeito pelos valores tradicionais e históricos.
- O combate à desertificação e abandono dos grandes centros urbanos com os inevitáveis problemas daí decorrentes, tais como as acessibilidades, a qualidade de vida, a segurança e os transportes, entre outros.
- A recuperação de edifícios antigos e valorização do património existente em detrimento de construções novas, de forma a inverter a tendência de abandono dos grandes centros urbanos.
- Uma aposta clara no mercado de arrendamento, com realismo económico e consciência social, de forma a estimular os investidores e a mobilidade das populações.
- A razoabilidade e eficiência da tributação do património e do sistema fiscal, tornando-os mais justos e transparentes.
- A redução dos obstáculos burocráticos e a celeridade dos processos de licenciamento
- A implementação de medidas para o desincentivo da especulação imobiliária.

De 1991 a 2001, Lisboa perdeu praticamente 100 mil habitantes e tem agora sensivelmente o mesmo número de residentes de 1930. Comparativamente a outras capitais europeias, nos últimos 20 anos, Paris perde apenas 1,2%, Madrid 9,7% e Londres ganha 7,1% da população. Lisboa, no mesmo período, perde mais de 30% da sua população.

Grande parte da população da zona da Grande Lisboa desloca-se diariamente para a capital, constituindo uma população flutuante que imprime à cidade uma dinâmica cosmopolita mas que é a origem de diversos problemas. Lisboa está cercada de milhares de pessoas que todos os dias entram e saem da capital, transformando-a numa imensa cidade-emprego. Este movimento é o grande responsável pelos graves problemas de trânsito, estacionamento, qualidade de vida e segurança da cidade. O número de veículos que diariamente entram na cidade ascende a mais de 400 mil.



O envelhecimento gradual e a derrocada dos edifícios, o predomínio da circulação automóvel, o abandono dos edifícios antigos, a alteração na paisagem e na vida urbana e os preços praticados no mercado imobiliário são, entre outros, factores que contribuem para esta perda de população e sua deslocalização para os concelhos limítrofes da Área Metropolitana.

Na região de Lisboa e Vale do Tejo, os alojamentos vagos (para demolir ou disponíveis para venda/aluguer) ascendem a 197.863 (547 mil a nível nacional).

À escala europeia, e entre as grandes cidades, em termos de qualidade de vida, Lisboa ocupa os últimos lugares; apenas Roma e Atenas registam valores mais baixos, segundo a sociedade de consultoria William Mercer, num conjunto de 39 indicadores de qualidade de vida. O pior indicador é o trânsito e a taxa de acidentes rodoviários. Lisboa ocupa o terceiro lugar na lista das cidades europeias mais caras para viver em termos de habitação.

Os preços de venda de habitação, nas zonas mais nobres de Lisboa e para o mesmo tipo de tipologias, estão, nalguns casos, ao nível de Paris, Londres e até Nova Iorque. A contrastar com esta realidade, nos arredores de Lisboa uma habitação pode custar quase três vezes menos do que uma tipologia idêntica numa zona nobre da cidade.

Lisboa tem um parque imobiliário muito antigo – 38% dos edifícios têm hoje mais de 60 anos, e 18% foram construídos entre 1960 e 1981. Actualmente em Lisboa existem perto de 1.400 prédios considerados degradados, dos quais a grande maioria se situa nas zonas históricas

O preço médio da habitação na cidade de Lisboa era, em 2001, de 1,631 euros o metro quadrado, o que representa uma diferença de 56% em relação à média do país – 1,041 euros – e de 32% face à região de Lisboa e Vale do Tejo, que se elevava a 1,237 euros o metro quadrado (inquérito do INE tendo por base as avaliações das instituições bancárias para efeitos de empréstimos bancários).

Em termos de escritórios, Lisboa é a região do país que mais investimento capta neste segmento. A procura dos investidores centra-se essencialmente no centro da capital, onde a oferta é mais rara, mas onde as rendibilidades anuais são bastante risonhas. O Parque das Nações e o Eixo da A5 também são áreas disputadas.

O Parque das Nações é a zona onde tem havido mais transacções de terrenos, tendo começado com valores da ordem dos 300€/m² de construção acima do solo e acabando com preços dos 625€/m², com algumas “jóias” para habitação a 1250€/m².

Tendo por objectivo a caracterização do mercado

imobiliário de quatro parcelas diferenciadas da cidade de Lisboa, apresenta-se de seguida a análise dos valores de venda praticados nessas zonas da cidade.

Em primeiro lugar, é de referir que as parcelas da cidade objecto deste estudo apresentam características bastante diferenciadas em termos imobiliários, nomeadamente no que se refere desde logo à sua localização na cidade, às tipologias, à idade dos imóveis e ao estado de conservação, entre outros.

De uma forma geral, os factores que podem assumir uma forte influência no valor dos imóveis são:

- Localização;
- Área;
- Idade;
- Uso do imóvel;
- Estado de conservação;
- Aspectos técnicos e funcionais;
- Características da zona envolvente: infra-estruturas, tipo de actividades económicas, rede de transportes, espaços públicos, etc.;
- Aspectos legais, fiscais e contratuais, entre outros.

Este trabalho foi elaborado com base em informações recolhidas no mercado, a saber:

- a) Contactos com mediadores imobiliários;
- b) Informações recolhidas junto dos proprietários;
- c) Anúncios na comunicação social;
- d) *Sites* especializados na Internet.

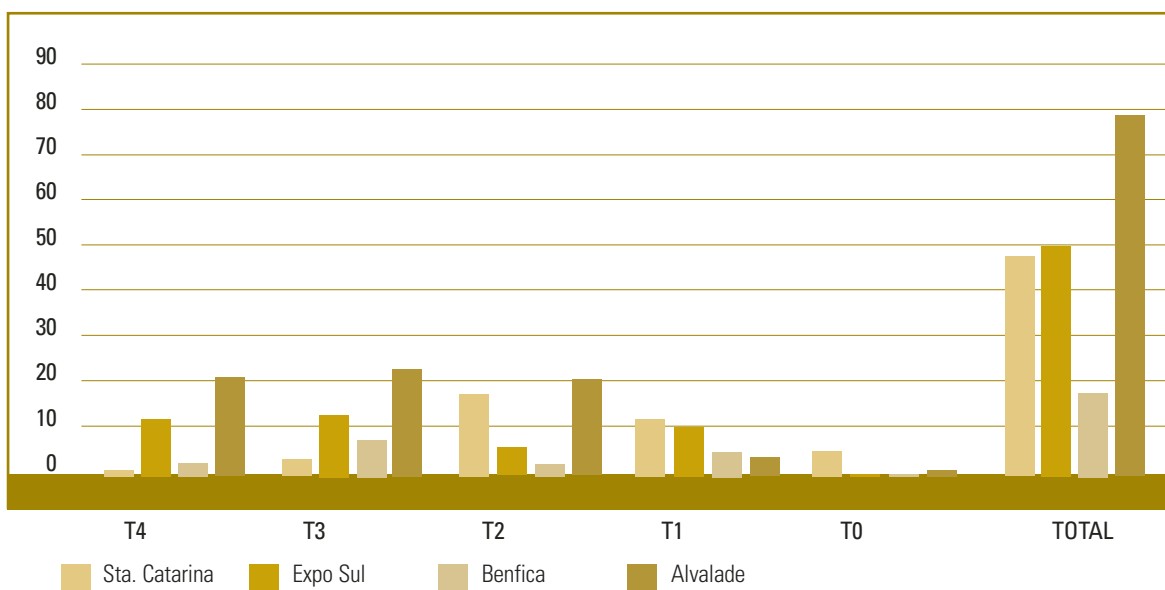
Tendo em consideração a qualidade e fiabilidade da informação recolhida, as análises apresentadas não devem ser encaradas como certas ou definitivas, constituindo apenas uma base de referência com vista ao objectivo final, ou seja, uma referência quanto aos preços praticados nas parcelas objecto do estudo.

Em primeiro lugar, os valores de mercado apresentados não se confinam exclusivamente aos limites físicos das parcelas objecto do estudo mas a uma zona mais abrangente sem, contudo, no nosso entender, comprometer de uma forma substancial as análises efectuadas.

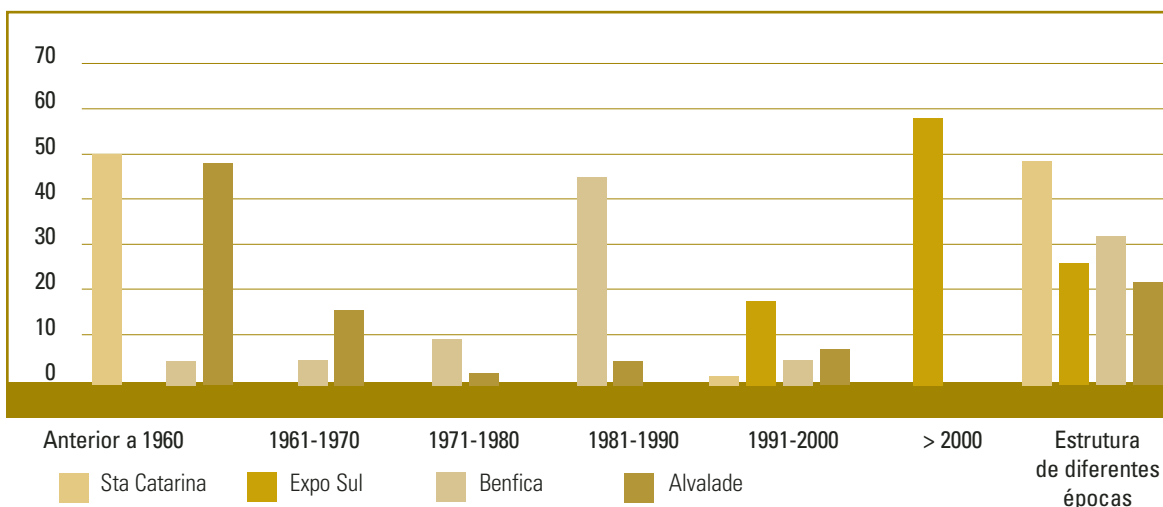
As principais dificuldades no tratamento da informação recolhida foram as seguintes:

- a) A qualidade e fiabilidade das informações;
- b) O facto de os preços apresentados reflectirem intenções de venda e, conseqüentemente, não necessariamente o valor das transacções;
- c) A dificuldade de uniformização e comparabilidade dos indicadores: áreas (brutas, líquidas, assoalhada, privativa), tipologias, etc;
- d) A características do edifício onde estão integradas as fracções: número de pisos, áreas comuns, estado de conservação, infra-estruturas, segurança, etc;
- e) As características da fracção, nomeadamente o estacionamento, os logradouros, o estado de con-

Amostra



Idade dos imóveis



servação, a exposição solar, a qualidade dos acabamentos e dos equipamentos, etc;

f) A avaliação do tipo e dimensão das renovações e remodelações efectuadas;

g) A ausência de informações cadastrais e legais.

Numa óptica de preços de mercado praticados nas zonas em apreço e na perspectiva de venda para habitação, foram recolhidas e analisadas 211 oportunidades de negócio actualmente no mercado, repartidas da seguinte forma: em termos de volume de oportunidades de negócio, a zona de Alvalade contribuiu com 39% da amostra, seguida da Expo Sul (26%), Santa Catarina (25%) e finalmente Benfica, com apenas 10%.

No entanto, pensamos que a oferta na Expo Sul poderia contribuir para um maior peso na amostra

se fossem considerados os grandes empreendimentos actualmente em construção nessa zona, o que não foi o caso. No entanto, no nosso entender, o contributo desses empreendimentos para o objectivo desta análise não seria relevante.

Com base nas informações e elementos recolhidos dessa amostra podemos, em síntese e em geral, tecer as seguintes considerações:

Uma primeira característica da amostra é a clara diferenciação dos imóveis em termos da sua antiguidade.

Com efeito, tendo como indicador o ano de construção, verifica-se que Santa Catarina e Alvalade apresentam um edificado mais envelhecido com praticamente 50% dos imóveis com construção anterior a 1960.

Relativamente a Benfica, a grande maioria dos imóveis (45%) foram construídos na década de 80, enquanto que na Expo Sul, como seria de esperar, a esmagadora maioria dos edifícios são de construção muito recente.

Os resultados obtidos para valores de venda médios (€/m²) para habitação nas quatro parcelas não apresentam grandes variações, com excepção na zona de Benfica.

Com efeito, os valores (€/m²) praticados nas zonas são quase equivalentes em Alvalade, Santa Catarina e Expo Sul (na ordem dos 2.000 €/m²) enquanto que em Benfica os valores médios são significativamente mais baixos (na ordem dos 1.630 €/m²).

Estes valores médios também não apresentam grandes variações se, no cálculo da média, forem expurgados os dois valores mais elevados e mais baixos (média 2).

No entanto, para efeitos de comparação, e como veremos adiante, os valores por m² obtidos não reflectem a mesma realidade se tivermos em consi-

deração o valor absoluto das fracções e as áreas médias por tipologias.

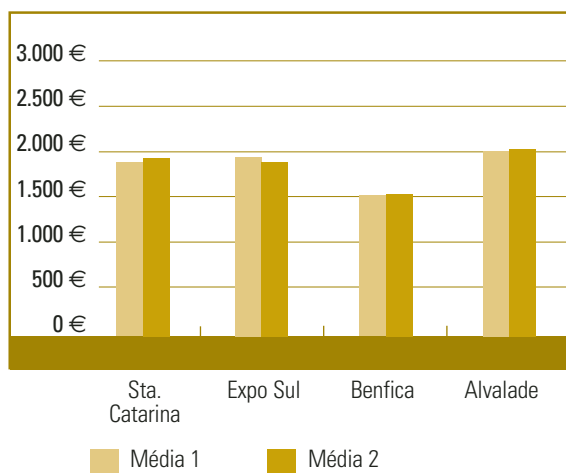
Tendo em conta os valores médios €/m² em função das tipologias, os resultados obtidos foram os seguintes:

A zona de Alvalade (praticamente sem oferta de construções novas) apresenta, em termos de €/m², valores semelhantes aos praticados na Expo Sul, zona caracterizada por construções novas. No entanto, esta constatação não pode ser analisada sem levar em linha de conta a área média da fracção e o valor absoluto da mesma.

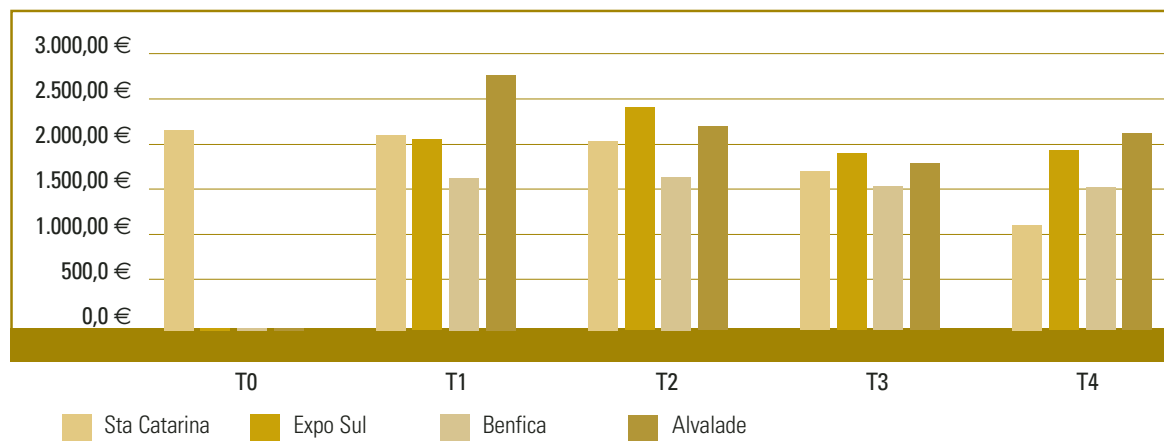
A ideia que o mercado poderá estar a valorizar da mesma forma, em termos de preço por metro quadrado, as zonas históricas ou tradicionais e as zonas novas da cidade, poderá não corresponder totalmente à verdade, uma vez que os preços de vendas das diferentes tipologias em termos absolutos é substancialmente diferente, como veremos mais adiante.

Com efeito, uma das constatações é o facto de as áreas das tipologias analisadas apresentarem valores bastante diferenciados. Inequivocamente, a zona da

Valores médios/m²



Valores médios por tipologia



Expo Sul apresenta uma oferta em termos de áreas médias por tipologia, bastante superior às das restantes zonas.

A título de exemplo, um T2 e um T3 na Expo Sul apresentam áreas superiores da ordem dos 20 m² e 40 m² respectivamente, quando comparados com as restantes zonas.

Uma das constatações é o facto de os preços praticados na Expo Sul para as diferentes tipologias serem inequivocamente mais elevados em comparação com as restantes zonas.

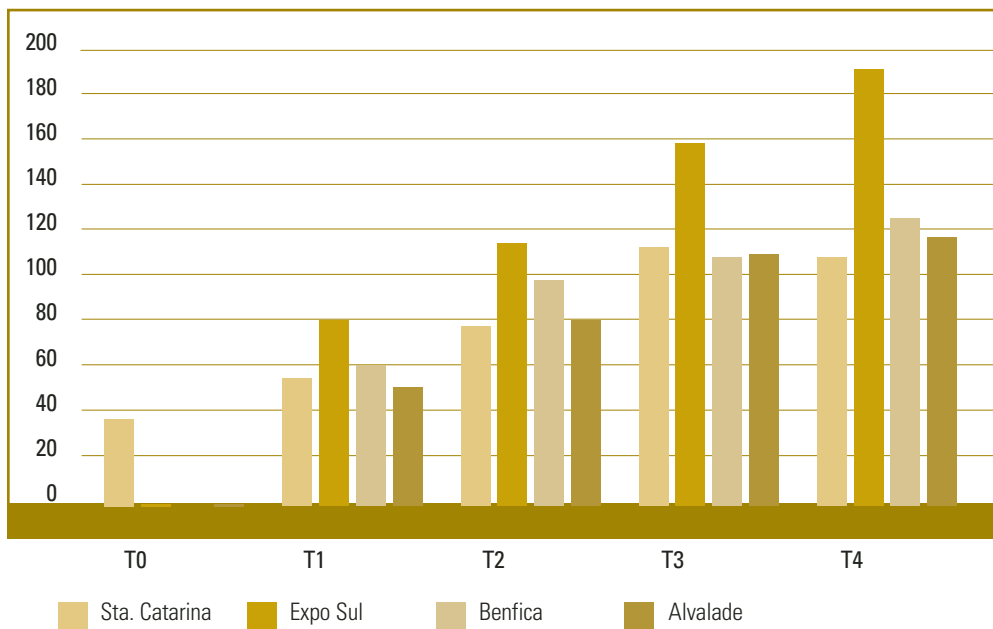
Efectivamente, se, como vimos anteriormente, o valor médio por m² não apresenta grandes oscila-

ções nas zonas de Alvalade, Santa Catarina e Expo Sul, já a área média e o preço dos apartamentos apresentam diferenças significativas.

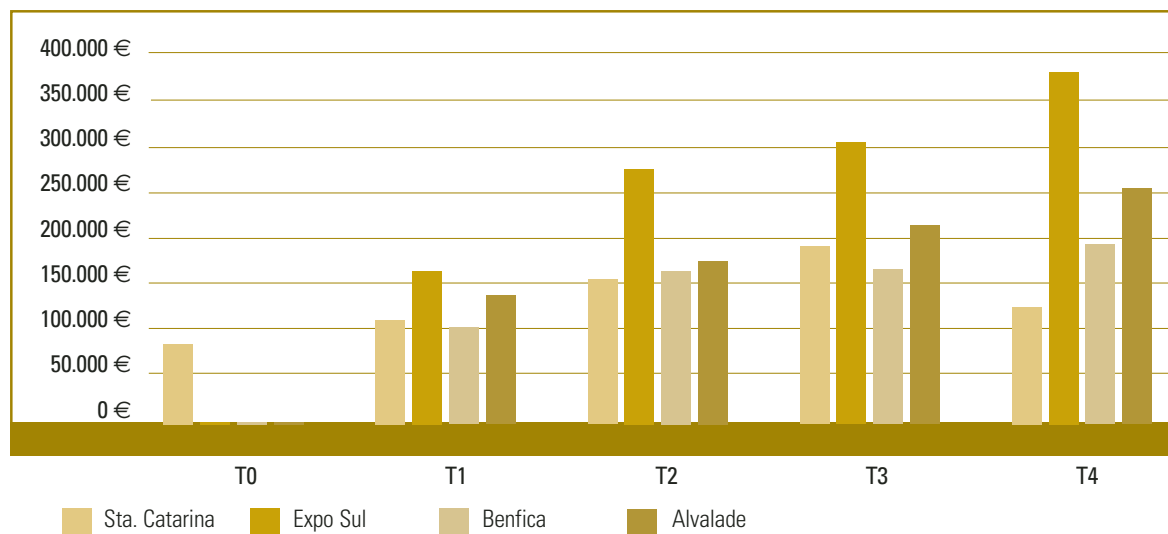
A título de exemplo, pese embora o facto de os valores por m² serem equivalentes, os preços de venda na Expo Sul das tipologias T2 e T3 são superiores às restantes zonas na ordem dos 100.000 €.

Dadas as características claramente diferentes dos imóveis em termos da sua “idade”, procurou-se classificar a oferta tendo em consideração o seu presumível estado de conservação.

Área média por tipologia



Valores médios por tipologia



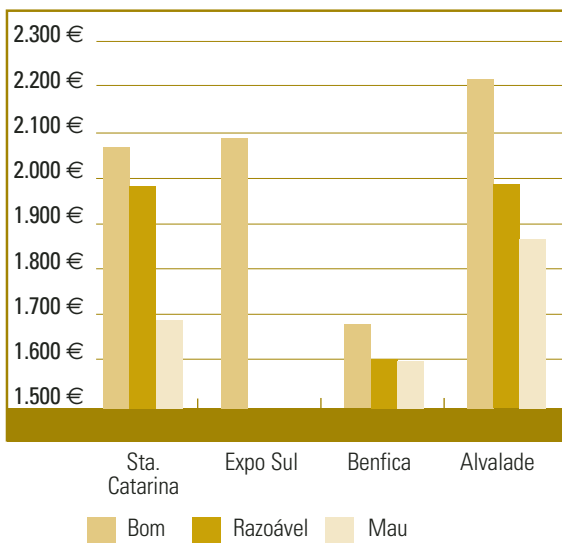


Nesse sentido, classificou-se cada imóvel em função do seu presumível estado de conservação sendo definidos 3 níveis para o efeito: Bom, Razoável e Mau.

Tem que se referir necessariamente que esta repartição e classificação poderá ser bastante arbitrária e discutível, uma vez que a mesma é baseada na adjectivação do vendedor quanto ao estado actual do imóvel e às informações recolhidas tais como “remodelação total”, “apartamento remodelado”, “bom estado”, “precisa de pequenas obras”, etc.

Os valores obtidos foram os seguintes:

Valor €/m² – Estado de conservação



Estado de conservação (€/m²)

	BOM	RAZOÁVEL	MAU
Santa Catarina	2.061 €	1.977 €	1.668 €
Alvalade	2.217 €	1.980 €	1.858 €
Benfica	1.659 €	1.611 €	1.600 €
Expo Sul	2.086 €		

A análise dos resultados poderá levar-nos às seguintes “conclusões”:

As grandes oscilações de preço por metro quadrado são mais notórias e evidentes em Santa Catarina e em Alvalade com variações de 400 €/m² e 350 €/m² quando comparados o Bom e Mau estado de conservação.

Considerando que em termos médios o custo de remodelação de um imóvel oscila entre os 300 e 450 €/m², a análise destes resultados poderá significar que os preços praticados não têm subjacente uma especulação imobiliária. Com efeito, se aos preços médios dos edifícios em Mau estado adicionarmos os custos médios decorrentes das obras de renovação, obtêm-se os preços praticados para os edifícios em Bom estado.

No entanto, este tipo de abordagem não se aplica à zona de Benfica, onde o diferencial de preços praticados é substancialmente menor. Nesta zona estaremos a falar de diferenciais de 60 €/m² entre o Bom e Mau estado de conservação, valor esse que é manifestamente insuficiente para repor em bom estado o imóvel.

Dito de outra forma, a existir especulação imobiliária, esta é extensível de forma semelhante a todos os imóveis, independentemente do estado de conservação. Esta constatação complica significativamente as vontades públicas de intervenção neste domínio, uma vez que os valores finais de venda dos fogos remodelados não se distanciarão muito daqueles que o mercado produz.

Principais conclusões

- As zonas em análise têm características substancialmente diferentes;
- Os imóveis apresentam características muito diferenciadas nomeadamente no que se refere à sua antiguidade e actual estado de conservação;
- Em termos médios, os preços por metro quadrado são praticamente equivalentes na Expo Sul, Alvalade e Santa Catarina (2.000€/m²). Benfica apresenta claramente os valores mais baixos (1.630€/m²);
- A Expo Sul é a zona mais cara em termos de preço das diferentes tipologias;
- As zonas de Alvalade, Santa Catarina e Benfica apresentam áreas por tipologia bastante inferiores às da Expo Sul;
- Em termos dos preços praticados em função do estado de conservação dos imóveis, os mesmos apresentam alguma razoabilidade, com excepção da zona de Benfica.

5

**mobilidade
e espaço público**

Introdução

Considerados em conjunto, a mobilidade e o espaço público formam efectivamente um conjunto quando analisados à escala local.

Este subcapítulo subdivide-se da seguinte forma:

- Mobilidade geral (a evolução das deslocações para dentro e para fora das zonas em estudo);
- Mobilidade quotidiana (as deslocações casa-trabalho);
- Oferta de transportes colectivos;
- Mobilidade viária e estacionamento;
- Mobilidade pedonal;
- Praças e jardins;
- Mobiliário urbano.

Lisboa sofre as consequências de ser uma cidade centro, para a qual se dirige diariamente centenas de milhares de veículos. Independentemente da melhoria da oferta de transporte colectivo, não só esta não parece adaptar-se às novas tendências de procura, como o crescimento da utilização do transporte individual parece seguir uma tendência depredadora dos espaços.

Numa recente entrevista ao arquitecto Nuno Portas, quando este é questionado sobre a relação entre “o automóvel e a cidade”, o mesmo responde que não conhece “ninguém satisfeito em parte nenhuma do mundo”¹. Nem as soluções para as cidades históricas, nem as adoptadas nas urbes construídas contemporaneamente ao automóvel têm garantido soluções satisfatórias para a circulação ou para a qualidade urbana.

Temos no entanto que aceitar que:

- Existem em Lisboa vias urbanas que pela sua escala e bitola se transformaram em vias de atravessamento entre zonas da cidade (nas zonas em estudo, o exemplo mais evidente é o da Avenida do Brasil);
- Existem vias que pela sua bitola vêm assumindo funções de atravessamento como consequência do congestionamento das vias de hierarquia superior (um dos exemplos do estudo é a Av. D. João II na Expo Sul);
- Existem vias que concentram importantes funções urbanas, normalmente percorridas por transporte público, nas quais confluem diversas tipologias de deslocações, algumas delas de eminente serviço local (Estrada de Benfica, Calçada do Combro, Av. da Igreja);
- Existem vias de acesso local, algumas delas com estacionamento (todo o miolo de Santa Catarina, as vias a sul da Av. da Igreja, em Alvalade).

As soluções de desenho urbano, cujas propostas serão desenvolvidas na próxima fase, terão que contemplar esta diversidade, e a importância do automóvel, decrescente da escala que foi apresentada, deverá ser considerada.

A estrutura do espaço público existente nas quatro zonas em estudo é marcada, não só pela época de constituição dos próprios bairros, obedecendo a padrões, vivências e modos de vida distintos, como pela própria morfologia do território.

Santa Catarina – Lisboa de colina e de fruição do Tejo, construída ao longo dos séculos, com malha urbana de matriz tradicional.

A topografia acidentada de Santa Catarina e a malha urbana que a caracteriza, constituída pela presença do quarteirão tradicional fechado com geometria e escala muito peculiares – a norte de menor dimensão e traçado ortogonal, na continuidade da malha urbana do Bairro Alto e, a sul, junto à Rua de S. Paulo, com um traçado mais orgânico e quarteirões de maiores dimensões, dando lugar, muitas vezes, a logradouros e pátios interiores, traduzindo o sentido tipológico específico da malha ribeirinha – traduzem-se num espaço público dominando por arruamentos exíguos, não hierarquizados, numa sequência que resulta da adaptação da malha urbana tradicional à morfologia do terreno.

Tirando partido dos acidentes topográficos e da sua localização sobranceira ao Tejo, a imagem do espaço público é indissociável das sequências perspectivas que associa a estes dois elementos. Esta localização releva as características formais e locativas da estrutura urbana presente.

Proliferam arruamentos com escadas e patamares, arruamentos com perfis transversais diminutos e irregulares, impasses e pátios. O acontecimento

¹. In *Sociedade e Território*, nº 33, Fevereiro de 2002.



mais marcante em termos de espaço público é o Jardim do Adamastor e o miradouro de Santa Catarina, que para além de serem um acontecimento singular e central nesta zona, são um local privilegiado pela relação panorâmica que estabelecem com o Tejo e com a Cidade.

Alvalade – Lisboa central, planeada a partir de um modelo organizado, hierarquizado, funcionalista e que se desenvolve de uma forma articulada praticamente em duas décadas, observando o modelo definido.

A zona de Alvalade é, assim, caracterizada por uma malha urbana ortogonal, constituída maioritariamente por um conjunto de quarteirões alinhados ao longo de dois eixos principais: a Avenida de Roma, a poente, e a Avenida Rio de Janeiro, a nascente.

No limite norte desta área, constituído pela Avenida do Brasil, a estrutura de quarteirões dá lugar a um conjunto de edifícios dispostos segundo um alinhamento perpendicular à avenida, que se intercalam com um outro conjunto de edifícios constituídos por um único piso térreo e dispostos segundo um alinhamento paralelo à avenida; como resultado a zona apresenta um conjunto de espaços públicos, virados sobre a Avenida do Brasil, de carácter mais resguardado e definidos pela própria morfologia dos edifícios.

No limite sul da área, constituído pela Av. Amélia Vaz de Carvalho, os quarteirões de maior dimensão têm a particularidade de possuir impasses viários no seu miolo, articulados por percursos pedonais interiores que os atravessam e ligam ao sistema perpendicular.

Benfica – Lisboa periférica, que cresceu segundo padrões diversos dos quais resulta uma estrutura de espaço público desarticulada, proliferando espaços residuais abandonados.

A zona urbana de Benfica define-se como um ter-

ritório pouco coeso em termos espaciais e funcionais e onde coexistem realidades urbanísticas e sócio-económicas contrastadas.

Zona que nasce estruturada a partir da Estrada de Benfica, correspondendo a um modelo urbano caracterizado por blocos contínuos com um desenvolvimento acentuado, desenvolve-se a norte segundo padrões urbanos diferentes que se destacam não só pela falta de articulação e de coesão espacial que conferem ao espaço urbano como pela presença de áreas intersticiais abandonadas. A topografia acidentada da área contribui, também, para acentuar as disfunções existentes.

Expo Sul – Lisboa ribeirinha, que corresponde à mais recente reconversão urbanística de uma área significativa da cidade. Planeada segundo padrões elevados em termos de qualidade de espaço público, com uma estrutura pensada para responder às necessidades contemporâneas da própria zona e da cidade. É a única área em estudo que integra um espaço público da estrutura verde principal, o Cabeço das Rolas.

O desenho da estrutura urbana segue o modelo da quadrícula ortogonal, onde os grandes eixos longitudinais são rematados por elementos simbólicos, e valorizados pelos eixos transversais, por sua vez rematados pela frente ribeirinha. A escala imponente dos espaços colectivos, bem como a afirmação imagética da arquitectura, são elementos marcantes do processo de construção da forma urbana resultante.

Partindo das características existentes, que correspondem a modelos urbanos distintos, a mobilidade é uma das questões fundamentais e determinante da qualidade e da capacidade de atracção do espaço urbano e, em especial, do espaço público resultante.

A diversidade das zonas em análise limita a possibilidade de generalizações dos subtemas em estudo.

Mobilidade geral

Procura-se neste ponto identificar quem são as pessoas que mais recentemente vieram morar para as quatro zonas em estudo e onde é que elas nasceram.

O primeiro quadro diz respeito à naturalidade.

- Em Alvalade e Santa Catarina, Lisboa é o concelho de que são naturais a maior parte dos moradores;
- Nas restantes zonas, a maioria dos residentes vem de fora, nomeadamente a Expo Sul, com 60% dos moradores;
- Dos moradores que vêm de fora, a região de Lisboa e Vale do Tejo tem a sua representatividade mais elevada na zona da Expo Sul (47%)

e mais baixa em Santa Catarina (15%).

Atentemos agora na mobilidade dos últimos 10 anos. A leitura do segundo quadro mostra:

- Que o período que antecedeu 1995 foi mais profícuo que o subsequente na mudança do local de residência (1747 vieram de fora para Lisboa até 1995, contra 446 pessoas entre 95 e 99);
- Que a zona de Alvalade é aquela que se mantém mais estável em termos de atracção, e a de Benfica foi a que atraiu mais novos moradores;
- Que a zona de Expo Sul foi aquela que atraiu mais pessoas de fora de Lisboa no primeiro quadriénio, sendo no seguinte a esmagadora maioria oriunda de Lisboa.

População residente, segundo a naturalidade, 2001

NATURALIDADE	ALVALADE	BENFICA	EXPO SUL	STA. CATARINA
Lisboa	1804	2948	247	2011
Azambuja	3	3	0	0
Cascais	15	0	0	15
Loures	38	43	23	4
Mafra	3	9	0	0
Oeiras	13	31	12	13
Sintra	20	66	14	10
Vila Franca de Xira	9	8	0	3
Amadora	10	120	8	0
Odivelas	3	4	3	0
Alcochete	3	0	0	0
Almada	3	14	13	19
Barreiro	0	3	0	0
Moita	0	0	0	0
Montijo	0	0	0	4
Palmela	0	0	0	0
Seixal	7	0	0	0
Sesimbra	0	0	0	0
Setúbal	7	7	0	9
Outros concelhos Lisboa e Vale do Tejo	233	433	41	119
Norte	223	414	54	324
Centro	359	889	65	487
Alentejo	189	381	22	78
Algarve	66	161	7	31
Açores	3	27	0	3
Madeira	10	43	0	0
Estrangeiro	248	460	93	385

População residente, em 2001, segundo a origem, em 1995 e 1999

ORIGEM	1995				1999			
	ALVALADE	BENFICA	EXPO SUL	STA. CATARINA	ALVALADE	BENFICA	EXPO SUL	STA. CATARINA
Lisboa	3080	5299	259	3236	3297	5947	508	3539
Cascais	14	7	11	15	8	8	7	0
Loures	45	34	65	15	12	3	32	3
Mafra	3	0	0	0	0	0	0	0
Oeiras	7	3	45	19	0	0	14	12
Sintra	22	88	37	8	0	16	14	0
Vila Franca de Xira	0	0	3	0	0	0	0	0
Amadora	3	169	18	0	0	33	0	0
Odivelas	6	4	5	0	6	4	0	3
Almada	0	4	22	0	0	0	11	3
Palmela	0	0	0	5	0	0	0	0
Seixal	8	8	0	0	8	0	0	0
Setúbal	4	5	0	0	0	0	0	0
Outros Lisboa e Vale do Tejo	3	23	16	6	5	10	0	3
Norte	0	8	21	8	0	3	4	0
Centro	7	63	18	10	0	18	3	0
Alentejo	4	3	0	0	3	0	0	0
Algarve	0	24	5	0	0	3	0	0
Açores	0	3	0	3	3	0	0	0
Madeira	0	3	0	0	0	0	0	0
Estrangeiro	33	130	42	161	13	31	16	74
Ainda não tinha nascido	92	202	49	108	3	35	12	10

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População, 2001

Mobilidade quotidiana

A mobilidade quotidiana é analisada a partir das matrizes de origem das deslocações casa-trabalho ou local de estudo.

- Em todas as zonas, o tempo de deslocação tende a concentrar-se no escalão 16 a 30 minutos;
- O número de pessoas que utiliza um meio de transporte aumenta invariavelmente em todas as zonas, sendo que Santa Catarina ainda concentra 35% das deslocações a pé;
- Com excepção de Santa Catarina, a percentagem de deslocações por autocarro, eléctrico ou metropolitano decresceu durante a década de 90, sendo que atinge valores inferiores a 10% na Expo Sul;
- As deslocações por automóvel correspondem à grande maioria em três das quatro zonas (a excepção é Santa Catarina) atingindo na Expo Sul um valor de 83,4%.

INDICADORES	SECÇÃO ALVALADE	SECÇÃO BENFICA	SECÇÃO EXPO SUL	SECÇÃO STA. CATARINA
População residente que trabalha ou estuda				
1991	2193	4562	44	2547
2001	1709	3632	514	2045
Taxa de variação da população residente que trabalha ou estuda				
1991/2001, %	-22,1	-20,4	1068,2	-19,7
População residente que trabalha ou estuda em Lisboa				
2001	1519	3127	412	1950
Distribuição da população residente por duração do trajecto para o local de trabalho/estudo, 1991 (%)				
Nenhum	6,1	3,2	18,2	5,2
Até 15 minutos	34,5	21,8	29,5	39,9
16 a 30 minutos	39,4	30,0	15,9	30,1
31 a 60 minutos	16,8	36,6	29,5	19,7
>1 hora	3,2	8,3	6,8	5,1
Distribuição da população residente por duração do trajecto para o local de trabalho/estudo, 2001 (%)				
Nenhum	5,6	3,2	3,3	5,4
Até 15 minutos	34,2	22,9	29,6	31,0
16 a 30 minutos	44,1	38,9	47,1	38,6
31 a 60 minutos	13,7	29,8	18,5	21,4
>1 hora	2,5	5,1	1,6	3,7
Distribuição da população residente por meio de transporte para o local de trabalho/estudo, 1991 (%)				
nenhum-vai a pé	25	15	39	45
comboio	1,2	1,4	2,3	3,4
autocarro, eléctrico, metropolitano	34,9	49,3	52,3	38,1
automóvel	31,8	26,5	4,5	8,9
transp. colectivo empresa/escola	3,6	3,6	2,3	2,1
outro meio	3,7	4,0	0,0	2,5
Distribuição da população residente por meio de transporte para o local de trabalho/estudo, 2001 (%)				
nenhum-vai a pé	19,5	13,9	5,3	35,3
comboio	0,8	1,1	0,0	3,5
autocarro, eléctrico, metropolitano	31,1	37,0	9,8	42,7
automóvel	47,1	46,7	83,7	18,3
transp. colectivo empresa/escola	0,9	1,0	0,6	0,0
outro meio	0,5	0,2	0,6	0,2

Fonte: INE, Recenseamentos Gerais da População e da Habitação



Oferta de transportes colectivos

A oferta de transportes colectivos pode considerar-se boa em três das quatro zonas em estudo, sendo a excepção a zona da Expo Sul.

Santa Catarina é servida com várias carreiras de transporte rodoviário e eléctrico nos dois eixos que a limitam a sul e a norte (R. de São Paulo e Calçada do Combro), com origem e destino diversificados. Para além desta oferta, deve ainda contabilizar-se o Metro (estação Baixa-Chiado) e a proximidade ao Cais do Sodré (comboio, barco, eléctrico rápido e várias carreiras de autocarro). Esta oferta diversificada (nos modos e nos destinos) não será alheia ao crescimento da procura na última década.

Ainda em Santa Catarina, é de relevar a presença do Elevador da Bica, elemento de transporte entre as duas cotas do bairro que, apesar de centenário, desempenha importantes funções de transporte interno e de ligação entre meios de transporte.

Também Alvalade se encontra bem servida por

transportes públicos (autocarro e metro), uma vez que se encontra localizada em alguns dos principais eixos de penetração urbana.

Benfica beneficia do atravessamento pela Estrada de Benfica, com um elevado número de carreiras urbanas e suburbanas e uma boa distribuição de destinos e frequências. Deve também relevar-se a importância da Estrada de Benfica como corredor BUS que facilita e fiabiliza a circulação de autocarros.

A Expo Sul é a única zona com maus transportes colectivos. A presença da estação de Metro é excêntrica em relação à zona habitacional, bem como, de certa forma, a circulação de autocarros na Av. Marechal Gomes da Costa. A única carreira interna da Expo Sul tem uma frequência de apenas três autocarros por hora.

O facto de o Metro estar apenas ligado à Alameda provoca um elevado número de transbordos que desincentiva a sua utilização, sendo da maior importância a obra em curso que ligará a linha actual ao Saldanha.

Mobilidade viária e estacionamento

Santa Catarina, localizada no centro histórico de Lisboa, adjacente ao Bairro Alto, situa-se entre os dois principais eixos de distribuição rodoviária da zona: Calçada do Combro, a norte, e Rua de S. Paulo, a sul. Esta área caracteriza-se do ponto de vista orográfico pelo forte declive para sul, em direcção ao Tejo, e para poente, no sentido de S. Bento. A topografia acidentada que suporta fisicamente a área de estudo é responsável pela presença de um conjunto de elementos que caracterizam a morfologia urbana, designadamente os calvários, o elevador, os impasses e outros condicionamentos diversos.

Sem consistência em termos de desenvolvimento, da rede viária podem-se evidenciar dois eixos

principais na área de intervenção: a rua da Bica de Duarte Belo, onde existe o funicular que assegura a ligação norte-sul, entre a Calçada do Combro e a Rua de S. Paulo, e o eixo composto pelas Rua Marechal Saldanha/Rua de Santa Catarina/Rua Fernando Tomás que atravessa transversalmente a área de intervenção podendo dar também ligação à Rua de S. Paulo, a sul, através da Calçada Salvador Correia de Sá.

Estes eixos que atravessam a área de intervenção, ligando-a com o tecido urbano adjacente, têm características formais e funcionais distintas. O primeiro garante exclusivamente a circulação pedonal e o segundo, embora garantindo a circulação viária, apresenta perfis transversais e longitudinais muito irregulares e pouco adaptados às necessidades de circulação modernas.

Arruamentos com perfil transversal superior a 5,8 m

DESIGNAÇÃO	CIRCULAÇÃO VIÁRIA	NÚMERO DE FAIXAS	NÚMERO DE PASSEIOS	ARBORIZADO	ELEMENTOS DE ARTE
SANTA CATARINA					
Travessa de Santa Catarina	1 sentido	1	2	X	—
ALVALADE					
Avenida Rio de Janeiro	2 sentidos	4	2	X	X
Avenida do Brasil	2 sentidos	4	2	X	—
Rua Luís Augusto de Palmeirim	1 sentido	1	2	X	—
Avenida da Igreja	2 sentidos	2	2	X	—
Avenida de Roma	2 sentidos	6	2	X	X
BENFICA					
Estrada da Damaia	1 sentido	1	2	X	—
Estrada de Benfica	2 sentidos	3	2	X	—
Rua Augusto Costa	2 sentidos	2	2	X	—
Rua Lucília Simões	2 sentidos	2	2	X	—
Rua Pedralvas	2 sentidos	2	2	X	—
EXPO SUL					
Alameda dos Oceanos	2 sentidos	4	2	X	—
Rua das Musas	2 sentidos	2	2	X	—
Rua Corsário das Ilhas	2 sentidos	2	2	—	—
Rua Mário Botas	2 sentidos	2	2	X	—
Rua Finisterra	2 sentidos	2	2	X	—
Passeio de Neptuno	condicionado	2	condicionado	X	—
Rua Ramal de lig. à Rotunda da Expo'98	1 sentido	1	1	—	—
Rua das Gaivotas em Terra	2 sentidos	2	2	—	—
Rua Menina do Mar	2 sentidos	2	2	X	—
Rua Argonautas	2 sentidos	2	2	X	—
Avenida Fernando Pessoa	2 sentidos	4	2	—	—
Avenida D. João II	2 sentidos	8	2	X	—
Rua sem designação	2 sentidos	2	2	X	—
Rua dos Cruzados	2 sentidos	2	1	—	—
Rua Passeio do Báltico	2 sentidos	2	2	X	—
Avenida de Ulisses	2 sentidos	4	2	X	X

Arruamentos com perfil transversal entre 2,8 e 5,8 m

DESIGNAÇÃO	FUNÇÕES	COM PASSEIOS	COM DISSOASORES
SANTA CATARINA			
Largo do Calhariz	viário com 2 sentidos	X	X
Rua das Chagas	viário com 1 sentido	X	X
Calçada da Bica Pequena	viário com 2 sentidos	X	—
Rua de Santa Catarina	viário com 2 sentidos	X	X
Rua da Bica de Duarte Belo	viário com 2 sentidos	X	X
Rua Marechal Saldanha	viário com 1 sentido	X	X
Rua Dr. Luís de Almeida e Albuquerque	viário com 1 sentido	X	X
Rua do Sol a Santa Catarina – nascente	viário com 1 sentido	X	X
Rua do Sol a Sta. Catarina – poente	viário com 1 sentido	—	—
Travessa da Condessa do Rio	viário com 1 sentido	X	—
Rua do Poços dos Negros	viário com 1 sentido	X	X
Largo Dr. António de Sousa Macedo	viário com 2 sentidos	X	X
Trav. Terreiro a Sta. Catarina	pedonal e viário com 1 sentido	X	—
Travessa do Judeu	viário com 1 sentido	—	—
Rua João Brás	viário com 1 sentido	—	—
Rua Marcos Marreiros	Condicionado	—	—
Rua da Boavista	viário com 2 sentidos	X	X
Travessa Marquês de Sampaio	viário com 2 sentidos	—	X
Rua de São Paulo	viário com 2 sentidos	X	X
Rua das Gaivotas	viário com 1 sentido	X	X
Rua dos Cordoeiros	viário com 1 sentido	X	X
Calçada Salvador Correia de Sá	viário com 1 sentido	X	X
Rua Ataíde	viário com 1 sentido	X	X
Rua de São Paulo	viário com 2 sentidos	X	X
Rua das Flores	viário com 1 sentido	não	X
ALVALADE			
Rua Marquesa de Alorna	viário com 2 sentidos	X	X
Rua Aprígio Mafra	viário com 2 sentidos	X	—
Rua João Saraiva	viário com 2 sentidos	X	—
Rua Acácio de Paiva	viário com 1 sentido	X	—
Rua Centro Cultural	viário com 1 sentido	X	X
Rua José d'Esaguy	viário com 1 sentido	X	—
Rua José Duro	viário com 1 sentido	X	X
Rua Maria Âmalia Vaz de Carvalho	viário com 2 sentidos	X	X
Rua Guilherme de Faria	viário com 2 sentidos	X	—
Rua Alberto Osório de Castro	viário com 2 sentidos	X	—
Rua Dr. Alberto Bramão	viário com 2 sentidos	X	—
BENFICA			
Rua Emilia das Neves	viário com 1 sentido	X	—
Rua Maria Lalande	viário com 2 sentidos	X	X
Rua Amélia Rey Colaço	viário com 2 sentidos	X	X
Rua Aura Abranches	viário com 2 sentidos	X	X
Estrada Militar	viário com 2 sentidos	—	—
Rua Almirante Campos Rodrigues	viário com 2 sentidos	X	X
Rua Paz dos Reis	viário com 2 sentidos	X	X
Rua Ary dos Santos	viário com 2 sentidos	X	X
Rua Maria Lamas	viário com 2 sentidos	X	X
Rua 2	viário com 2 sentidos	X	—
Rua 3	Condicionado	X	X
Rua 5	viário com 1 sentido	X	X
Calçada do Tojal	viário com 2 sentidos	X	X
Alameda Pe. Álvaro Proença	viário	X	X
EXPO SUL			
Rua da Nau Catrineta	viário com 2 sentidos	X	X
Rua dos Aventureiros	viário com 2 sentidos	X	X
Rua Nova dos Mercadores	viário com 2 sentidos	X	—
Rua Pedro e Inês	viário com 2 sentidos	X	—

A análise das bitolas rodoviárias é importante, existindo apenas uma via com uma largura superior a 5,80 m em toda a zona de Santa Catarina. O sistema de circulação assenta num conjunto de sentidos únicos, com duas penetrações, cada uma a partir de cotas diferentes, a mais importante constituída pelas ruas Marechal Saldanha, Santa Catarina e Fernandes Tomás.

A circulação rodoviária em Alvalade estrutura-se em torno dos principais eixos viários que definem os limites na área de estudo; estas vias possuem dois sentidos de trânsito e as restantes vias, com excepção da Avenida da Igreja, são vias de sentido único que asseguram a circulação rodoviária por entre os quarteirões no interior da área de estudo.

Regista-se a existência de 3 impasses rodoviários na parcela sul da área em estudo, mas todos com funções de acesso residencial e em vias sem qualquer estrutura comercial ou de serviços.

Não existe em Alvalade qualquer via com largura inferior a 2,80 m, e destaca-se pela capacidade de circulação a Av. de Roma com 2x3 faixas de rodagem.

A circulação viária na zona de Benfica é muito condicionada pela solução escolhida para a Estrada de Benfica, o principal corredor de transportes públicos da área.

A opção baseia-se na atribuição de um só sentido às vias com amarrações urbanas ao exterior, e dois sentidos às que correspondem aos acessos directos às habitações. De uma maneira geral, esta opção é

independente das bitolas das ruas.

Na área da Expo Sul a circulação rodoviária é assegurada pelos dois eixos principais; a Avenida D. João II a norte, e a Alameda dos Oceanos a sul. Estas duas vias, rematadas por rotundas, estabelecem a ligação com um conjunto de vias secundárias transversais que distribuem o trânsito no interior da malha urbana ortogonal.

A opção generalizada para as restantes vias é na aposta de bitolas superiores a 5,80 m, quase todas com dois sentidos.

Uma vez mais com excepção da Expo Sul, em todas as outras zonas o estacionamento é um dos mais graves problemas urbanos.

A oferta existente (que inclui os lugares informais não impeditivos do trânsito rodoviário) é aquela que consta do quadro seguinte.

Para que se possua uma noção da dimensão do problema, estimemos a razão entre o número de alojamento clássicos e o de lugares de estacionamento.

Estes números dão-nos indicações de grande interesse em relação à dimensão do problema em Santa Catarina, com uma malha urbana que não comporta estacionamento, e em Benfica, em que é comum, sobretudo durante a noite, chegar a encontrar duas filas estacionadas no centro das vias e aproveitar todos os espaços desocupados para estacionar.

Em Alvalade, pela sua multifuncionalidade, o problema é sobretudo diurno.

Arruamentos com perfil transversal inferior a 2,8 m e becos em Sta. Catarina

DESIGNAÇÃO	FUNÇÕES
SANTA CATARINA	
Rua do Almada	viário com 1 sentido
Travessa da Laranjeira	viário com 1 sentido
Travessa do Cabral	viário com 1 sentido
Travessa da Portuguesa	viário com 2 sentidos
Travessa do Sequeiro	viário com 1 sentido
Travessa da Hera	viário com 1 sentido
Travessa do Alcaide	viário com 1 sentido
Rua do Sol a Santa Catarina	viário com 1 sentido
Rua dos Ferreiros a Santa Catarina	viário com 1 sentido
Travessa do Caldeira	viário com 1 sentido
Rua Fenandes Tomás	viário com 1 sentido
Beco do Carrasco	viário sem passeios
Beco do Carrasco	viário com 2 passeios
Beco dos Apóstolos	pedonal
Beco Francisco André	pedonal
BENFICA	
Rua Dr. Figueiredo	viário com 2 sentidos

Estacionamento

ZONA	GRATUITO	PAGO	TOTAL
Santa Catarina	33	303	336
Alvalade	1300	186	1486
Benfica	0	702	702
Expo Sul	308	675	983

Estacionamento/Alojamentos

ZONA	ESTACIONAM.	ALOJ. CLÁSS.	ALOJ/ESTAC.
Santa Catarina	336	1605	4.8
Alvalade	1486	1567	1.1
Benfica	702	2627	3.7
Expo Sul	983	253	0.3

Circulação pedonal

Em Santa Catarina, a rede de circulação pedonal distribui-se através do espaço possível, sobrando da subtracção das vias automóveis ao apertado espaço existente entre os edifícios, tendo como resultado um conjunto de passeios estreitos onde duas pessoas dificilmente se poderão cruzar sem que uma delas tenha de utilizar a via destinada à circulação dos automóveis. A grande maioria dos exíguos passeios está protegida por elementos dissuasores (“frades”) que impedem o uso abusivo destas áreas de circulação pedestre.

Um elemento urbano de referência a assinalar no contexto da rede de circulação pedonal é o Ascensor da Bica, não só pelo valor patrimonial mas, também, como sistema de circulação entre a Rua de S. Paulo e a Calçada do Combro e cuja procura turística que origina é indutora de dinâmicas no bairro.

ARRUAMENTOS PEDONAIS

SANTA CATARINA

Beco dos Apóstolos
 Beco dos Arciprestes
 Beco da Boavista
 Beco do Caldeira
 Beco do Forno
 Beco Francisco André
 Calçada da Bica Pequena
 Calçada da Bica Grande
 Escadinhas de S. João
 Escadaria São João de Nepomuceno
 Pátio das Galegas
 Rua da Hera
 Travessa da Bica Grande

ALVALADE

Passagem Ligação Marquesa de Alorna/Guilherme Faria
 Passagem Ligação Guilherme Faria/Alberto Bramão
 Passagem Ligação Alberto Bramão/José Duro
 Passagem Ligação José Duro/Alberto Osório de Castro

BENFICA

Rua 4
 Rua 6

EXPO SUL

Passeio do Adamastor
 Passeio dos Aventureiros
 Passeio das Musas
 Passeio Nau Catrineta
 Passeio de Neptuno

Por outro lado, dada a topografia acidentada do bairro, muitos destes percursos pedonais desenvolvem-se através de perfis longitudinais muito acentuados, só vencidos pela sucessão de escadas e patamares que dificultam uma acessibilidade livre e acessível a todos os moradores e visitantes.

Em Alvalade, a circulação pedonal é assegurada maioritariamente através da rede de passeios definida pelo espaço sobrando da subtracção das vias automóveis ao espaço existente entre os edifícios. Consequentemente, as vias em que o espaço entre edifícios é maior coincidem com as vias de maior fluxo de atravessamento pedonal, uma vez que permitem um maior dimensionamento dos passeios, e o respectivo mobiliário urbano tem uma mais confortável utilização pedonal, como é exemplo a Avenida da Igreja.

No limite norte da área de estudo a morfologia urbana existente permite uma forma diferente de circulação pedonal, feita através de percursos específicos, independentes do alinhamento do edifício.

Na Expo Sul, a rede de circulação pedonal é um aspecto privilegiado ao longo de toda a área de estudo, uma vez que na concepção da urbanização da Zona de Intervenção da Parque Expo'98 o espaço público foi abordado não como espaço residual da arquitectura e do urbanismo mas como elemento estruturante da cidade e caracterizador da cultura que o projectou. Daí que na sua concepção tenha sido adoptado como invariante do Plano de Urbanização, e individualizado e valorizado nas suas singularidades quanto à sua diversidade e localização na estrutura urbana. Como reflexo deste conceito é possível observar-se na área de estudo todo um conjunto de passeios de dimensionamento confortável à utilização do peão, com atravessamentos viários sinalizados, bem como algumas vias de fluxo exclusivamente pedonal.

Em Santa Catarina destaca-se o miradouro de Santa Catarina/Jardim do Adamastor não só pela sua singularidade, no contexto urbano em que se insere, como pela sua privilegiada localização geográfica, central e panorâmica sobre o Tejo e a cidade.

Os restantes espaços públicos são constituídos por pequenos largos e pátios que à escala da área de intervenção são interessantes como espaços de atracção e de convívio, verificando-se uma forte apropriação do espaço público pelos moradores.

O MIRADOURO DE STA. CATARINA

A utilização deste espaço, quer pela população residente quer como sítio de fruição e de visitação, tem-se alterado substancialmente nos últimos anos, modificando-se significativamente o público-alvo que o utiliza, o que, apesar da maior heterogeneidade social presente, tem criado algumas situações de conflito e de insegurança, repulsivas de uma procura mais alargada no contexto da cidade. Sendo um local privilegiado em termos de localização, central na organização espacial do bairro e relevante no tecido urbano da cidade, o Gabinete do Bairro Alto tem um projecto de reabilitação do espaço público desta área, que passa pela repavimentação e colocação de novo mobiliário urbano. Considera-se também fundamental que a reabilitação desta área integre um programa funcional, introduzindo novos equipamentos e funções neste espaço.

Jardins, praças, largos e pátios

DESIGNAÇÃO	ELEMENTOS E EQUIPAMENTOS
SANTA CATARINA	
Encosta das Chagas	—
Pátio Dr. Lencastre	De uso condicionado
Pátio do Pimenta	De uso condicionado
Pátio do Pimenta	Dispositivos de protecção de peões, dissuasores, iluminação
Pátio das Parreiras	—
Pátio das Galegas	—
Largo São João Nepomuceno	Bancos, dissuasores, iluminação
Largo Irmãos Stephens	Iluminação
Largo do Doutor António de Sousa Macedo	Bancos, dispositivos de protecção de peões, floreiras, iluminação
Largo Santo António	Elementos com água, iluminação
Largo São João Nepomuceno	Iluminação
Praça de S. Paulo	Bancos, elementos com água, iluminação
ALVALADE	
Jardim Av. Brasil e Roma	Bancos, floreiras, iluminação
Jardim Mercado de Alvalade	Bancos, iluminação
Jardim Rua das Pedralvas	Elementos com água, floreiras, iluminação
BENFICA	
Jardim Edifício Girassol	Elementos com água, iluminação
Jardim Lateral edifício Girassol com rua 2	Bancos, iluminação
Praça dos CTT	Dissuasores, floreiras
Praça do Min. do Emprego e Seg. Social	Passadeiras
Praça Rua 7	Dissuasores, iluminação
EXPO SUL	
Jardim dos Argonautas/Passeio das Musas	Bancos, arte, iluminação
Jardim da Rua dos Aventureiros	Iluminação
Cabeço das Rolas	Bancos, iluminação, equipamentos específicos
Jardim BBDO	Elementos com água, iluminação
Largo dos Argonautas	Elementos informativos, iluminação

Localizado num bairro camarário, onde a maioria das casas são de habitação própria, funciona como espaço de enquadramento e de integração paisagística do edificado. Espaço verde bem cuidado, com canteiros de relva, vegetação arbustiva e arbórea, rega automática, iluminação e algumas zonas de estadia, praticamente não tem mobiliário urbano. Esta situação decorre da expressa vontade dos moradores que solicitaram à Junta de Freguesia a remoção deste equipamento, nomeadamente dos bancos de jardim. A gestão destes espaços está a cargo da Junta, através de um protocolo com a CML, que disponibiliza uma verba que é complementada com fundos da Junta. Por sua vez a Junta de Freguesia adjudica a manutenção desta área a privados, dado que não tem recursos internos que lhe permitam assegurar os trabalhos de manutenção.

Em Alvalade, os espaços verdes existentes consistem essencialmente nos alinhamentos arbóreos dos principais eixos viários, num jardim situado junto ao mercado, e no conjunto de pequenos largos no extremo norte da área de estudo, ao longo da Avenida do Brasil.

Os logradouros intersticiais existentes, que desempenharam no passado um papel complementar em termos de espaços de lazer e recreio, encontram-se hoje abandonados.

Em Benfica, os espaços verdes existentes localizam-se maioritariamente a poente da Rua das Pedralvas e são constituídos pelos largos de pequena dimensão entre os edifícios. Verificam-se situações díspares em termos de manutenção dos espaços públicos, extingindo áreas bem cuidadas e qualificadas e áreas abandonadas.

A sul da estrada de Benfica, onde a malha urbana não está consolidada, ainda existem pequenas hortas.

Assinalam-se ainda na área espaços expectantes abandonados que contribuem para acentuar a imagem heterogénea e em declínio deste espaço urbano.

Na Expo Sul, os espaços verdes existentes apresentam, à imagem da estrutura urbana, diferentes tipologias de composição na área de estudo: a norte – alinhamento arbóreo ao longo da Avenida D. João II; a poente da Alameda dos Oceanos – espaço verde de maior dimensão onde se insere o Centro de Monitorização Ambiental; a nascente da Alameda dos Oceanos – pequenos espaços verdes no interior dos quarteirões, bem como espaços verdes de enquadramento; e finalmente a própria Alameda dos Oceanos que constitui em si um importante alinhamento arbóreo e arbustivo.

Em termos formais e funcionais o espaço público central, de animação interna desta zona, é o passeio ribeirinho. Espaço público muito qualificado que é necessário activar, dado que é o espaço âncora de revitalização desta área de intervenção.

Mobiliário urbano

Em Santa Catarina, o mobiliário urbano concentra-se nos poucos espaços públicos existentes, restrito aos elementos e equipamentos mais simples, sem uniformidade estética e de um modo geral degradado. Neste bairro são muito poucos os elementos de arte urbana existentes.

Em Alvalade, o mobiliário urbano existente encontra-se distribuído principalmente pelos espaços de maior fluxo pedonal, apresentando-se em bom estado de conservação e seguindo a linha de design tradicional na cidade de Lisboa.

Contrastando com as outras, na área da Expo Sul, o mobiliário urbano existente, bem como os equipamentos de apoio à fruição do espaço público, segue uma linha de *design* específica, de qualidade e por vezes inovadora. Nesta área a arte urbana faz parte de toda a estrutura definida, contribuindo para criar marcos de referência imagética do tecido urbano.

6

**actividades económicas
e empleo**

actividades económicas e emprego

Introdução

O presente capítulo analisa as actividades económicas e emprego nas quatro zonas em estudo. Organiza-se do seguinte modo: primeiro, enunciam-se as fontes estatísticas utilizadas e a metodologia de tratamento adoptada; seguidamente, procede-se à análise evolutiva das actividades económicas e emprego, suportada na informação dos Quadros de Pessoal do Departamento de Estudos, Estatística e Planeamento em 1991 e 2000. Com base nesta informação, cruzada com outras fontes, analisa-se também o perfil funcional de cada área. O capítulo encerra-se com uma análise mais detalhada das actividades de comércio a retalho e restauração e bebidas, aproveitando a riqueza de informação disponível ao nível dos recenseamentos destas actividades promovidos pela CML.

Fontes de informação e metodologia de tratamento

As fontes utilizadas no âmbito do presente capítulo foram os Quadros de Pessoal do DEEP, para os anos de 1991 e 2000, e os Recenseamentos do Comércio a retalho e da Restauração, realizados pela CML em 2000. Em qualquer dos casos, esta informação está classificada à rua e número de polícia. Houve assim a necessidade de proceder à triagem da informação respeitante às subsecções estatísticas que compõem as zonas em estudo, utilizando como critério o nome de rua e o n.º de polícia. A identificação das zonas foi realizada a partir de duas interpretações:

- A interpretação estrita de cada zona – considerou-se apenas os arruamentos e os números de polícia contidos na zona; isto é, nos arruamentos que definem as fronteiras de cada zona considerou-se apenas o lado de rua que faria parte da zona seleccionada.
- A interpretação lata de cada zona – alargando a zona de estudo e considerando também o lado oposto dos arruamentos que definem a demarcação da zona de intervenção; pretendeu-se deste modo atenuar o carácter artificial que está presente na definição das subsecções estatísticas, limitando em muitos casos a percepção da inserção de cada zona na sua envolvente urbana. Em Benfica, nesta interpretação englobou-se o mercado de Benfica; na Expo Sul, consideraram-se os estabelecimentos no Vasco da Gama, na Gare do Oriente e nos edifícios que envolvem estes equipamentos.

Dinâmica global do emprego e actividades económicas

No período compreendido entre 1991 e 2000 as actividades económicas e emprego em estabelecimentos privados presentes nas zonas de estudo apresentaram percursos evolutivos distintos:

- A secção de Santa Catarina apresentou um retrocesso significativo de actividades económicas e emprego. O emprego privado reduziu-se em cerca de 61% nas subsecções consideradas e o número de estabelecimentos reduziu-se em 7,5%; nas ruas adjacentes o retrocesso do emprego privado foi menor (-6,9%), embora o número de estabelecimentos tenha decaído mais (-25%); nesta secção as actividades que mais regrediram em termos absolutos foram as indústrias transformadoras – sobretudo pequenas gráficas, comércio grossista, actividades de transporte e armazenagem e actividades financeiras. Os arruamentos que registaram maiores quebras ao nível do emprego foram, por ordem de importância, o Largo do Calhariz, Rua da Boavista, Rua das Chagas, Rua das Flores, Beco dos Apóstolos e a Rua de S. Paulo. A quebra do número de estabelecimentos é particularmente notada nas ruas das Flores, Fernandes Tomás, Poço dos Negros e S. Paulo, ocorrendo espaços devolutos em 2000.
- A secção da Expo Sul, ao contrário de Santa Catarina, regista um grande incremento no emprego e número de estabelecimentos, processo que tem epicentro no conjunto formado

pelo Centro Comercial Vasco da Gama e pela Gare do Oriente. O comércio a retalho, restauração e as actividades imobiliárias e de serviços prestados às empresas dominam claramente nos novos estabelecimentos e empregos criados. Afastando-nos deste conjunto, o número de estabelecimentos e emprego criados é muito inferior.

- A secção de Alvalade regista uma quebra do emprego de cerca de 20%, associada em grande medida à quebra acentuada do emprego nas actividades industriais e de comércio grossista estabelecidas nas ruas do Centro Cultural e João Saraiva. Esta quebra é compensada na sua envolvente imediata, em especial com o incremento do emprego na Praça de Alvalade. No cômputo geral, considerando a zona em estudo e as suas ruas adjacentes, a área apresenta apenas uma ligeira quebra do emprego (-2,9%). O número de estabelecimentos, pelo contrário, cresceu em cerca de 9,5%. As actividades que mais cresceram em termos de emprego nesta secção foram as

imobiliárias e de serviços às empresas.

- A secção de Benfica é aquela em que as actividades económicas e o emprego têm menor significado. No período em análise, esta secção registou uma quebra global no emprego, cifrada em -8,4%. Esta evolução negativa foi particularmente notada na sua envolvente imediata, na Estrada A-da-Maia, onde se deu uma quebra acentuada do emprego numa actividade de limpeza industrial, e na Calçada do Tojal. Outras zonas tiveram percurso inverso, essencialmente nas ruas Amélia Rey Colaço, Pedralvas e Ary dos Santos. Trata-se de processos relacionados com empreendimentos imobiliários desenvolvidos nos anos 90.

Na evolução registada nas actividades económicas, surgem como aspectos comuns às diferentes secções o retrocesso quer das pequenas actividades industriais quer das actividades de comércio grossista. Tratam-se de processos evolutivos que acompanham as tendências de localização destas actividades no seio da Área Metropolitana de Lisboa.

Pessoal ao serviço dos estabelecimentos em 1991 e 2000

ANO	LOCALIZAÇÃO	SECÇÃO ALVALADE	SECÇÃO BENFICA	SECÇÃO EXPO SUL	SECÇÃO STA. CATARINA
1991	Zona	3915	811	—	2447
	Ruas adjacentes	1687	528	15	1214
	Total 1991	5602	1339	15	3661
2000	Zona	3134	1016	253	960
	Ruas adjacentes	2304	211	2628	1130
	Total 2000	5438	1227	2881	2090
Variação zona	Total	-781	205	253	-1487
	%	-19,9	25,3	—	-60,8
Variação ruas adjacentes	Total	617	-317	2613	-84
	%	36,6	-60,0	—	-6,9
Var. total	Total	-164	-112	2866	-1571
	%	-2,9	-8,4	—	-42,9

Fonte: Apuramento Quadros de Pessoal nos Estabelecimentos em Lisboa, 1991 e 2000

Número de estabelecimentos em 1991 e 2000

ANO	LOCALIZAÇÃO	SECÇÃO ALVALADE	SECÇÃO BENFICA	SECÇÃO EXPO SUL	SECÇÃO STA. CATARINA
1991	Zona	354	123	—	186
	Ruas adjacentes	109	48	1	108
	Total 1991	463	171	1	294
2000	Zona	378	192	10	172
	Ruas adjacentes	129	63	145	81
	Total 2000	507	255	155	253
Variação zona	Total	24	69	10	-14
	%	6,8	56,1	—	-7,5
Variação ruas adjacentes	Total	20	15	144	-27
	%	18,3	31,3	—	-25
Variação total	Total	44	84	154	-41
	%	9,5	49,1	—	-13,9

Fonte: Apuramento Quadros de Pessoal nos Estabelecimentos em Lisboa, 1991 e 2000

Número de estabelecimentos e pessoal ao serviço por actividade económica, 1991

ESTABELECIMENTOS E PESSOAL AO SERVIÇO 1991 (CAE REV.2)	SECÇÃO ALVALADE		SECÇÃO BENFICA		SECÇÃO EXPO SUL		SECÇÃO STA. CATARINA	
	Nº ESTAB.	PESSOAL	Nº ESTAB.	PESSOAL	Nº ESTAB.	PESSOAL	Nº ESTAB.	PESSOAL
Actividades primárias	0	0	0	0	0	0	4	9
Indústrias transformadoras	52	1500	9	100	0	0	33	351
Prod. dist. elect., gás e água	0	0	0	0	0	0	3	210
Construção	17	305	5	96	0	0	7	52
Comércio por grosso e a retalho	276	2225	91	390	0	0	144	1143
Com., man. rep. veic. autom. e moto.	20	229	3	18	0	0	5	74
Comércio por grosso	35	974	16	75	0	0	45	688
Comércio a retalho	221	1022	72	297	0	0	94	381
Alojamento e restauração	49	381	19	91	1	15	45	201
Transp., armazenagem e comunicações	12	239	8	30	0	0	20	263
Actividades financeiras	8	148	5	82	0	0	8	1248
Act. imob., alug. e serv. prest. empresas	18	515	10	313	0	0	13	59
Admin. pública, def. e seg. social obrig.	0	0	0	0	0	0	1	7
Educação	2	64	6	130	0	0	1	52
Saúde e acção social	9	48	7	58	0	0	5	24
Out. act. serv. colectivos, sociais e pessoais	20	177	11	49	0	0	10	42
TOTAL	463	5602	171	1339	1	15	294	3661

Fonte: Apuramento Quadros de Pessoal nos Estabelecimentos em Lisboa, 1991

Número de estabelecimentos e pessoal ao serviço por actividade económica, 2001

ESTABELECIMENTOS E PESSOAL AO SERVIÇO 2000 (CAE REV.2)	SECÇÃO ALVALADE		SECÇÃO BENFICA		SECÇÃO EXPO SUL		SECÇÃO STA. CATARINA	
	Nº ESTAB.	PESSOAL	Nº ESTAB.	PESSOAL	Nº ESTAB.	PESSOAL	Nº ESTAB.	PESSOAL
Actividades primárias	1	7	0	0	0	0	1	0
Indústrias transformadoras	31	681	6	40	2	14	23	82
Prod. dist. elect., gás e água	0	0	0	0	0	0	1	124
Construção	13	144	18	238	3	35	8	45
Comércio por grosso e a retalho	262	1886	124	421	98	1624	112	485
Com., man. rep. veic. autom. e moto.	10	148	5	20	0	0	2	3
Comércio por grosso	46	768	26	104	11	190	39	213
Comércio a retalho	206	970	93	297	87	1434	71	269
Alojamento e restauração	60	551	28	129	26	518	45	164
Transp., armazenagem e comunicações	11	220	12	26	5	17	7	53
Actividades financeiras	23	321	8	59	5	19	5	723
Act. imob., alug. e serv. prest. empresas	63	1320	23	66	9	541	23	160
Admin. pública, def. e seg. social obrig.	0	0	0	0	0	0	1	16
Educação	3	62	7	91	0	0	1	18
Saúde e acção social	14	89	10	62	1	2	12	62
Out. act. serv. colectivos, sociais e pessoais	26	157	19	95	6	111	14	156
TOTAL	507	5438	255	1227	155	2881	253	2090

Fonte: Apuramento Quadros de Pessoal nos Estabelecimentos em Lisboa, 2000

Número de estabelecimentos e pessoal ao serviço por actividade económica, variação 1991/2000

ESTABELECIMENTOS E PESSOAL AO SERVIÇO VARIAÇÃO 1991/2000 (CAE REV.2)	SECÇÃO ALVALADE		SECÇÃO BENFICA		SECÇÃO EXPO SUL		SECÇÃO STA. CATARINA	
	Nº ESTAB.	PESSOAL	Nº ESTAB.	PESSOAL	Nº ESTAB.	PESSOAL	Nº ESTAB.	PESSOAL
Actividades primárias	1	7	0	0	0	0	-3	-9
Indústrias transformadoras	-21	-819	-3	-60	2	14	-10	-269
Prod. dist. elect., gás e água	0	0	0	0	0	0	-2	-86
Construção	-4	-161	13	142	3	35	1	-7
Comércio por grosso e a retalho	-14	-339	33	31	98	1624	-32	-658
Com., man. rep. veic. Autom. e moto.	-10	-81	2	2	0	0	-3	-71
Comércio por grosso	11	-206	10	29	11	190	-6	-475
Comércio a retalho	-15	-52	21	0	87	1434	-23	-112
Alojamento e restauração	11	170	9	38	25	503	0	-37
Transp., armazenagem e comunicações	-1	-19	4	-4	5	17	-13	-210
Actividades financeiras	15	173	3	-23	5	19	-3	-525
Act. imob., alug. e serv. Prest. empresas	45	805	13	-247	9	541	10	101
Admin. pública, def. e seg. social obrig.	0	0	0	0	0	0	0	9
Educação	1	-2	1	-39	0	0	0	-34
Saúde e acção social	5	41	3	4	1	2	7	38
Out. act. serv. colectivos, sociais e pessoais	6	-20	8	46	6	111	4	114
TOTAL	30	-503	117	-81	252	4490	-73	-2231

Fonte: Apuramento Quadros de Pessoal nos Estabelecimentos em Lisboa, 1991 e 2000

SECÇÃO ALVALADE**Número de estabelecimentos e pessoal ao serviço por arruamento, variação 2000/1991**

121

ARRUAMENTOS	2000		1991		VAR. 2000/2001	
	Nº ESTAB.	PESSOAL	Nº ESTAB.	PESSOAL	Nº ESTAB.	PESSOAL
Av. Brasil	10	44	9	54	1	-10
Av. Igreja	92	552	88	566	4	-14
Av. Rio Janeiro	38	247	39	234	—	—
Av. Roma	43	296	40	266	3	30
CC Alvalade	47	325	51	401	-4	-76
Largo Frei Heitor Pinto	10	96	6	43	4	53
Mercado Alvalade	8	20	10	45	-2	-25
Praça Alvalade	42	1859	17	1287	25	572
Rua Acácio Paiva	34	150	35	224	-1	-74
Rua Aprígio Mafra	8	118	7	157	1	-39
Rua Centro Cultural	26	467	22	572	4	-105
Rua Guilherme Faria	2	15	1	11	1	4
Rua João Saraiva	21	672	27	1031	-6	-359
Rua José D'Esaguy	17	40	13	88	4	-48
Rua José Duro	26	113	23	124	3	-11
Rua Luís Augusto Palmeirim	36	194	34	256	2	-62
Rua Maria Amália Vaz Carvalho	5	21	2	5	3	16
Rua Marquesa Alorna	42	209	39	238	3	-29
TOTAL	507	5438	463	5602	44	-164

Fonte: Apuramento Quadros de Pessoal nos Estabelecimentos em Lisboa, 1991 e 2000

SECÇÃO BENFICA**Número de estabelecimentos e pessoal ao serviço por arruamento, variação 2000/1991**

ARRUAMENTOS	2000		1991		VAR. 2000/2001	
	Nº ESTAB.	PESSOAL	Nº ESTAB.	PESSOAL	Nº ESTAB.	PESSOAL
Av. Grão Vasco	8	44	13	116	-5	-72
Calçada Tojal	24	76	25	161	-1	-85
Estrada A-Da-Maia	40	126	22	385	18	-259
Estrada Benfica	70	284	44	255	26	29
Mercado de Benfica	15	43	11	33	4	10
Rua Almirante Campos Rodrigues	1	3	—	—	1	3
Rua Amélia Rey Colaço	11	128	—	—	11	128
Rua Ary Dos Santos	3	39	—	—	3	39
Rua Augusto Costa	9	34	11	88	-2	-54
Rua Aura Abranches	4	20	1	2	3	18
Rua Dr. Figueiredo	2	10	1	1	1	9
Rua Emília das Neves	29	128	18	85	11	43
Rua Ernesto Silva	4	16	6	36	-2	-20
Rua Lucília Simões	9	39	3	6	6	33
Rua Maria Lalande	6	20	5	47	1	-27
Rua Maria Lamas	3	72	1	16	2	56
Rua Paz dos Reis	—	—	1	43	-1	-43
Rua Pedralvas	17	145	9	65	8	80
TOTAL	255	1227	171	1339	84	-112

Fonte: Apuramento Quadros de Pessoal nos Estabelecimentos em Lisboa, 1991 e 2000

SECÇÃO EXPO SUL**Número de estabelecimentos e pessoal ao serviço por arruamento, variação 2000/1991**

ARRUAMENTOS	2000		1991		VAR. 2000/2001	
	Nº ESTAB.	PESSOAL	Nº ESTAB.	PESSOAL	Nº ESTAB.	PESSOAL
Av. D João II	39	897	1	15	38	882
Av. Mediterrâneo	1	146	—	—	1	146
CC Vasco da Gama	106	1731	—	—	106	1731
Rua Musas	2	61	—	—	2	61
Rua Nau Catrineta	3	5	—	—	3	5
Rua Nova Mercadores	4	41	—	—	4	41
TOTAL	155	2881	1	15	154	2866

Fonte: Apuramento Quadros de Pessoal nos Estabelecimentos em Lisboa, 1991 e 2000

SECÇÃO SANTA CATARINA**Número de estabelecimentos e pessoal ao serviço por arruamento, variação 2000/1991**

ARRUAMENTOS	2000		1991		VAR. 2000/2001	
	Nº ESTAB.	PESSOAL	Nº ESTAB.	PESSOAL	Nº ESTAB.	PESSOAL
Beco Apóstolos	—	—	4	160	-4	-160
Calçada Bica Grande	1	2	2	7	-1	-5
Calçada Combro	28	113	35	158	-7	-45
Calçada Salvador Correia de Sá	4	47	4	18	0	29
Largo do Calhariz	11	735	10	1091	1	-356
Largo Dr. António de Sousa Macedo	7	21	6	20	1	1
Largo S. João Nepomuceno	—	—	1	3	-1	-3
Pátio Pimenta	1	3	4	72	-3	-69
Rua Almada	1	2	1	2	0	0
Rua Ataíde	4	22	3	14	1	8
Rua Bica Duarte Belo	8	31	5	26	3	5
Rua Boavista	54	374	49	684	5	-310
Rua Chagas	7	24	14	279	-7	-255
Rua Cordoeiros	2	8	1	2	1	6
Rua da Horta Seca	4	18	11	60	-7	-42
Rua Fernandes Tomás	2	15	8	35	-6	-20
Rua Flores	13	129	26	372	-13	-243
Rua Gaiivotas	1	2	2	25	-1	-23
Rua Hera	1	6	1	1	0	5
Rua Marcos Marreiros	1	2	—	—	1	2
Rua Marechal Saldanha	11	154	7	69	4	85
Rua Poço dos Negros	13	40	22	81	-9	-41
Rua S Paulo	60	257	67	389	-7	-132
Rua Santa Catarina	4	26	4	28	0	-2
Rua do Sol a Santa Catarina	1	3	2	19	-1	-16
Travessa Cabral	4	23	2	5	2	18
Travessa do Terreiro Santa Catarina	1	1	—	—	1	1
Travessa Guilherme Cossul	1	7	1	38	0	-31
Travessa Marques de Sampaio	1	2	1	2	0	0
Travessa Portuguesa	1	2	—	—	1	2
Travessa Santa Catarina	4	18	—	—	4	18
Travessa Sequeiro	2	3	1	1	1	2
TOTAL	253	2090	294	3661	-41	-1571

Fonte: Apuramento Quadros de Pessoal nos Estabelecimentos em Lisboa, 1991 e 2000





Relação entre emprego, actividades económicas e população residente

A relação entre emprego, actividades económicas e população residente nas diferentes secções é caracterizada nos seguintes termos:

- A secção de Alvalade é uma zona onde o emprego em actividades privadas é aproximadamente equivalente ao da população residente; se acrescentarmos o emprego associado a equipamentos e serviços públicos (não representados nas estatísticas estudadas) presentes nesta área e na sua envolvente, nomeadamente duas escolas do ensino público, a DREL, o Hospital Júlio de Matos, o LNEC, a Repartição de Finanças e o Regimento de Sapadores Bombeiros facilmente se depreende que o emprego nesta secção ultrapassa claramente a população residente. Este facto reflecte-se na composição e dimensão do aparelho comercial, claramente sobredimensionado face à população residente, como se infere analisando o rácio entre número de habitantes e número de estabelecimentos de comércio a retalho e restauração. A evolução verificada no período em análise não modificou substancialmente a relação entre emprego e população residente; alterou, contudo, o perfil das actividades económicas aqui instaladas, traduzido no aprofundamento do seu perfil terciário, em particular nas actividades de serviços às empresas. Existem contudo sinais recentes de novas transformações no perfil das actividades económicas nesta secção, relacionados com a deslocalização para outras zonas da cidade (como a Expo) de alguns empregadores de dimensão relevante, como as Páginas Amarelas/ITT, SIBS, IBM e ADSE.
- A secção de Benfica é, claramente, entre as zonas estudadas, aquela que apresenta um perfil mais próximo de zona residencial; a dimensão e composição do aparelho comercial e de restauração apontam para estar dimensionado à procura residente, na medida em que a procura flutuante suscitada pelo emprego na zona tem menor significado. A evolução verificada no período analisado não introduziu alterações significativas ao seu perfil funcional.
- A secção da Expo Sul, analisada a partir do emprego e população residente no início da década de 2000, conforme o modelo de planeamento preconizado, apresenta três zonas distintas: uma centralidade bem definida ao nível do conjunto Centro Comercial Vasco da Gama/Gare do Oriente, onde

as funções residenciais possuem pouco significado; uma área de características claramente residenciais onde as funções empregadoras têm menor importância, estando sobretudo associadas ao comércio e serviços de proximidade; uma zona mista, ainda sem expressão ao momento a que se referem as estatísticas analisadas.

- A secção de Santa Catarina é a zona que conheceu alterações mais profundas no seu perfil funcional; em primeiro lugar, a regressão das actividades económicas foi mais acentuada do que a da população residente; em segundo lugar, praticamente todos os sectores de actividade registaram evoluções negativas, com particular destaque para o comércio grossista e as actividades ligadas ao transporte. Trata-se de actividades que tinham nesta secção e na sua envolvente (Cais do Sodré/Av. 24 de Julho) uma das suas localizações tradicionais, fruto da proximidade do porto de Lisboa. As indústrias gráficas, aqui localizadas derivado da proximidade do Bairro Alto, onde estas actividades conheceram forte expressão, conheceram igualmente um retrocesso. As actividades financeiras assinalaram igualmente uma redução acentuada, enquadradas na evolução deste sector e no padrão de localização destas actividades – a CGD, principal instituição financeira nesta secção, passou ao longo da década de 90 pela revisão do seu património imobiliário, com a construção da sede na Av. João XXI. Cruzam-se deste modo diferentes lógicas na evolução do emprego e actividades económicas na área, coincidentes contudo no sentido da redução do emprego e das actividades económicas. No âmbito dos levantamentos efectuados foi possível identificar sinais de mudança, que poderão inverter alguma das tendências negativas verificadas. A localização de actividades de serviços às empresas, nas ruas da Chagas (uma multinacional de consultoria) e das Flores (uma agência publicitária multinacional), indiciam dinâmicas de localização emergentes. A sua importância é contudo relativa. A complexidade do casco urbano da zona impede que estes novos processos venham a ter grande expressão, considerando os requisitos que actualmente as empresas colocam quando decidem as suas localizações.

Rácio entre n.º de habitantes e n.º pessoas ao serviço nos quadros de pessoal

	SECÇÃO ALVALADE	SECÇÃO BENFICA	SECÇÃO EXPO SUL	SECÇÃO STA. CATARINA
1991	0,92	0,11	0,00	0,51
2001	0,92	0,16	0,40	0,26

Fonte: Apuramento Quadros Pessoal DEEP

A Páginas Amarelas, SA, desde que foi criada, em 1959, passou por diferentes designações e por diferentes localizações na cidade de Lisboa. A empresa tem origem num grupo editorial brasileiro, que desde o seu início se dedicou à edição de listas telefónicas. Primeiro, sob concessão da APT (antecessora dos TLP) para as regiões de Lisboa e Porto, e, depois, a partir de 1967, alargando a sua cobertura a outras zonas do país até atingir em 1979 a cobertura total do território nacional. Em 1969 dá-se a primeira mudança de propriedade da empresa, sendo adquirida pelo grupo ITT World Wide. Em 1997, recebe a sua designação actual, Páginas Amarelas SA, uma joint venture entre a ITT WD e a Portugal Telecom. Em 1998, a ITT WD vende a sua participação accionista ao grupo holandês VNU.

A empresa localizou-se originalmente em Lisboa e no Porto. Em Lisboa, a zona do Areeiro foi a inicialmente escolhida. A mudança de instalações para a Praça de Alvalade deu-se na década de 70, fruto do crescimento da actividade da empresa e do número de empregados. O regime de ocupação inicial foi de aluguer, mas na década de 80 a empresa adquiriu o imóvel em que se encontrava sediada. Para além da sede, na praça de Alvalade, a empresa dispunha ainda de instalações na Rua Conde Ficalho, igualmente propriedade da empresa, onde se encontrava a sua força de vendas. Mais tarde, já nos anos 90, a criação dos serviços *online* justificou o aluguer de um terceiro espaço.

No final nos anos 90, a empresa dispunha cerca de 380 empregados em Lisboa (mais 80 na cidade do Porto) repartidos por três espaços. A sede e operações encontravam-se sediados na praça de Alvalade, com cerca de 150 empregados; a força de vendas encontrava-se na Rua Conde Ficalho, com cerca de 200 empregados, e os serviços *online*, com 30 empregados, localizavam-se num terceiro espaço. A avaliação que a empresa fez da sua presença na cidade de Lisboa recomendou a racionalização de instalações no sentido de concentrar os recursos humanos num único edifício com disponibilidade de estacionamento para a respectiva força de vendas. Por um lado, verificava-se que a separação funcional suscitava elevado número de deslocações entre os três edifícios (existia um serviço de correio interno com quatro entregas diárias) e a duplicação de serviços de portaria e de telefonista. Por outro lado, a zona de Alvalade era considerada como uma área de difícil estacionamento.

O estudo de localização desenvolvido pela empresa foi então promovido com as seguintes directrizes: a necessidade de um espaço com 5000 m² e 90 lugares de estacionamento localizado em Lisboa. O estudo culminou com a opção pela zona da Expo, na Av. D. João II, encontrando-se nesta a localização/edifício que satisfazia as necessidades da empresa. A operação imobiliária envolveu a venda dos edifícios da Praça de Alvalade e da Conde Ficalho ao promotor imobiliário do novo espaço das Páginas Amarelas, SA na zona da Expo.

A mudança, concretizada em 2002, não envolveu a reestruturação de pessoal a não ser para as funções que se encontravam duplicadas, como telefonistas. A transição foi bem recebida pelos recursos humanos da empresa; contudo, houve um necessário período de readaptação. A força de trabalho encontrava-se particularmente bem adaptada à zona de Alvalade, onde encontrava restauração e comércio de qualidade – a voltinha à hora de almoço era um hábito enraizado junto de parte importante do pessoal da empresa. A saída para a Expo provocou uma certa desestabilização neste tipo de hábitos, uma vez que a oferta comercial e de restauração é diferente. A procura de espaços tradicionais de restauração leva a que uma parte interessante dos empregados opte pela zona de Moscavide na sua hora de almoço.

O destino a oferecer aos edifícios entretanto devolutos com a saída das Páginas Amarelas, SA, é da responsabilidade da mediadora imobiliária. Esta empresa encontra-se a promover uma revisão tipológica dos edifícios, no sentido de adapta-los a PME e profissionais liberais. A colocação no mercado de espaços na praça de Alvalade tem sido razoavelmente bem sucedida, contudo o mesmo não se passa quanto aos espaços da rua Conde Ficalho. A localização deste segundo edifício parece ser o factor que obsta a uma colocação no mercado mais rápida, visto encontrar-se no seio de uma zona de cariz mais residencial.

Estabelecimentos de comércio a retalho em 2000 segundo CAE Rev. 2 (três dígitos)

TIPOLOGIAS	SECÇÃO ALVALADE		SECÇÃO BENFICA		SECÇÃO EXPO SUL		SECÇÃO STA. CATARINA	
	Nº ESTAB.	%	Nº ESTAB.	%	Nº ESTAB.	%	Nº ESTAB.	%
501. Comércio de veículos automóveis	6	1,8	1	0,5	0	0,0	3	1,8
502. Manutenção e reparação veíc. autom.	3	0,9	2	1,0	0	0,0	0	0,0
503. Com. de peças e acessórios veíc. autom.	4	1,2	2	1,0	1	0,8	3	1,8
504. Com., man. rep. motociclos, peças e acess.	2	0,6	1	0,5	0	0,0	1	0,6
505. Com. retalho de combustível. veíc. a motor	1	0,3	1	0,5	0	0,0	0	0,0
521. Com. ret. em establ. não especializado	15	4,5	19	9,6	1	0,8	14	8,5
522. Com. ret. prod. alim., beb. e tab. establ. espec.	35	10,6	21	10,6	4	3,0	15	9,1
523. Com. ret. produtos. farmac., méd., cosm. e hig.	16	4,8	9	4,5	6	4,5	6	3,7
524. Com. ret. outros prod. establ. especializados	244	73,7	139	70,2	120	90,2	119	72,6
527. Reparação de bens pessoais e domésticos	5	1,5	3	1,5	1	0,8	3	1,8
TOTAL	331	100,0	198	100,0	133	100,0	164	100,0

Fonte: CML, 2000

Estabelecimentos de restauração e bebidas em 2000 segundo CAE Rev. 2 (cinco dígitos)

TIPOLOGIAS	SECÇÃO ALVALADE		SECÇÃO BENFICA		SECÇÃO EXPO SUL		SECÇÃO STA. CATARINA	
	Nº ESTAB.	%	Nº ESTAB.	%	Nº ESTAB.	%	Nº ESTAB.	%
55403. Bares	—	0,0	1	2,1	—	0,0	2	3,6
55401. Cafés	22	34,9	24	50,0	9	25,0	11	20,0
55402. Cervejarias	2	3,2	1	2,1	3	8,3	—	0,0
55405. Outros estab. de bebidas s/ espectác.	6	9,5	2	4,2	3	8,3	8	14,5
55305. Restaurantes, n.e	6	9,5	3	6,3	11	30,6	—	0,0
55302. Restaurantes lug. balcão (<i>snack-bars</i>)	7	11,1	8	16,7	—	0,0	5	9,1
55301. Restaurantes de tipo tradicional	20	31,7	9	18,8	8	22,2	29	52,7
55303. Rest. s/ serv. de mesa (<i>self-services</i>)	—	0,0	—	0,0	2	5,6	—	0,0
TOTAL	63	100,0	48	100,0	36	100,0	55	100,0

Fonte: CML, 2000

Rácio número de habitantes/número de estabelecimentos de comércio a retalho

	SECÇÃO ALVALADE	SECÇÃO BENFICA	SECÇÃO EXPO SUL	SECÇÃO STA. CATARINA
População residente/nº estab. comércio	10,3	31,4	4,8	22,7
População residente/nº estab. comércio alimentar	68,4	155,4	127,2	128,5
População residente/nº estab. comércio não alimentar	14,0	44,7	5,3	31,3

Fonte: CML, 2000

Rácio número de habitantes/número de estabelecimentos de restauração e bebidas

	SECÇÃO ALVALADE	SECÇÃO BENFICA	SECÇÃO EXPO SUL	SECÇÃO STA. CATARINA
População residente/nº estab. Hot.	54,3	129,5	17,7	67,7
População residente/nº estab. bares, cafés	114,0	221,9	42,4	177,4
População residente/nº estab. restauração	103,7	310,7	30,3	109,6

Fonte: CML, 2000

O aparelho comercial e de restauração localizado nas secções em estudo revela características fortemente distintas:

- Santa Catarina e Expo Sul revelam dois modelos opostos de desenvolvimento da actividade comercial; no primeiro caso, predomina o comércio independente, em que o *franchising* não tem expressão e os estabelecimentos são mais deficitários em termos de equipamentos de venda; é igualmente a área que enfrentou uma
- dinâmica mais recessiva nesta actividade entre todas as estudadas; no segundo caso, predominam os estabelecimentos em centro comercial, onde os modernos equipamentos e modos de venda estão presentes em praticamente todos os estabelecimentos;
- As secções de Alvalade e Benfica apresentam características semelhantes relativas aos estabelecimentos, contudo o aparelho comercial em Alvalade é de maior dimensão e mais diversificado.

RESTAURANTES TICO-TICO E NOVO RIO

O Tico-Tico/Novo Rio é uma sociedade de irmãos da região do Alto Minho que se radicaram em Lisboa nos anos 60. Passaram por diferentes actividades profissionais antes de se estabelecerem no ramo da restauração. Um dos irmãos começou por ser carvoreiro e transitou posteriormente para empregado de mesa num restaurante onde iniciou o seu percurso profissional no ramo. Esse percurso passou por ajudante de cozinheiro, cozinheiro e por fim empresário do ramo. A constituição da sociedade dos dois irmãos dá-se em 1973, alugando o então Bar do Rio – na Av. Rio de Janeiro, até então uma casa que transitava de gestão com uma certa regularidade. A partir desse momento esta casa é designada como Novo Rio, nome que se mantém até hoje. O percurso no pós-25 de Abril foi de prosperidade para o restaurante. A restauração dá um grande salto qualitativo na cidade e a sociedade lucra com essa situação. A própria área de Alvalade beneficia da saída de bairros degradados próximos para a zona de Chelas, com uma maior acalmia social. O proprietário do restaurante estabelece residência nesta área em 1978 e em 1979 expande o seu negócio, adquirindo o restaurante Tico-Tico, na esquina entre a Av. Igreja e Av. Rio de Janeiro. De permeio, entre os dois restaurantes, situavam-se dois pequenos estabelecimentos comerciais, entretanto adquiridos, permitindo a fusão dos estabelecimentos Tico-Tico e Novo Rio. Fruto de uma oportunidade de negócio, adquire ainda a garagem situada ao lado do restaurante Novo Rio, transformando-a em silo auto e bomba de gasolina. Esta funcionalidade permite oferecer estacionamento a clientes habituais.

Na actualidade o Novo Rio/Tico-Tico beneficia de uma clientela fidelizada que vem de toda a Grande Lisboa e de outras zonas do país. Não sente por isso os problemas que o comércio da Av. Igreja enfrenta, derivado da concorrência de grandes superfícies, da saída de instituições empregadoras e da falta de estacionamento. O empresário tem também um estabelecimento de restauração nesta avenida que sentiu os sintomas da saída de empresas da área de Alvalade. No diálogo com colegas comerciantes desta avenida nota os sintomas de crise: certos colegas alegam quebras acentuadas do volume de vendas. A crise económica actual pode contribuir igualmente para esta situação, mas também é verdade que actualmente o comércio em Lisboa e na área metropolitana envolvente vive um contexto comercial bastante mais agressivo.

MERCADINHO DA EXPO

O Mercadinho da Expo é um pequeno supermercado localizado na coração da zona residencial sul do Parque das Nações. Começou por abrir como um talho em 2001 por iniciativa de um talhante da Portela. O então funcionário do talho identificou uma grande apetência da sua clientela – população residente mais pessoal da construção civil – por mais do que um talho e toma a iniciativa de, junto do seu patrão, assumir a iniciativa do negócio, no sentido de o transformar num pequeno supermercado. Com isto aluga a loja ao lado do talho (que era também propriedade do patrão) e submete o processo de licenciamento à Parque Expo. O novo estabelecimento, com aparência moderna e integralmente licenciado para a nova actividade, desenvolve a sua actividade com algum sucesso desde a reabertura.

O proprietário e a esposa são um casal de jovens empresários, moradores na zona norte do Parque das Nações. A esposa é proprietária de uma lavandaria, igualmente na zona sul do parque das nações. O investimento realizado obteve apoios do ILE tendo a empresária participado numa acção de formação. A clientela deste estabelecimento apresenta uma proveniência mais alargada que a do supermercado, atraindo pessoas de zonas envolventes ao Parque das Nações.

Ambos sentem o relativamente isolamento das respectivas actividades nesta zona. Para além dos seus estabelecimentos pouca oferta comercial e de serviços existe e sentem que essa situação penaliza o desempenho das respectivas actividades. A ausência de estabelecimentos bancários é particularmente notada.

CENTRO COMERCIAL DAS PEDRALVAS

A promoção do Centro Comercial das Pedralvas surge no contexto de meados dos anos 80, época em que os centros comerciais de grande dimensão davam os primeiros passos em Lisboa, alavancando iniciativas como este centro, de média dimensão, com 80 fracções e 20 arrecadações, e localizado numa área eminentemente residencial. Dispõe ainda de um silo auto. O empreendimento passou contudo por diversas vicissitudes. Os moradores demonstraram discordância relativamente ao projecto, tendo movido providências cautelares no sentido de impedir a sua concretização. A obra ficou embargada por um tempo longo, e a abertura oficial apenas se deu em Dezembro de 1990.

Desde a sua inauguração, o centro passou por diferentes ciclos. Os primeiros três anos orreram relativamente bem, com duas lojas âncora e um pequeno supermercado a partir de 1993. Passados os anos iniciais começaram a verificar-se as primeiras situações de lojistas que deixam de pagar o condomínio. O centro comercial entra numa situação de declínio que culmina em 1997, com a saída das lojas âncora para o Colombo, situação que se arrastou até 2000, ano que marca a entrada da primeira gestão profissionalizada do centro.

Até então a gestão foi entregue ao promotor imobiliário/condomínio, pouco activo na promoção do centro e atracção de novas lojas. A promoção imobiliária do centro inicialmente prosseguida constituiu um factor de obstáculo a uma gestão mais bem sucedida. O promotor vendeu cerca de 30% das fracções, enquanto as restantes foram colocadas em regime de aluguer. A venda de fracções implicou que a gestão do centro tivesse um reduzido controlo sobre essas fracções. Lojas deprimidas, pouco atraentes mas com capacidade de resiliência, no fundo desinteressantes para a dinâmica e atractividade do centro comercial, definiram um contexto sobre o qual a gestão futura teve reduzida capacidade de intervenção. O projecto de arquitectura do centro, com uma disposição interna complexa, lojas pequenas e materiais decorativos desactualizados – dos anos 80 – demonstrou-se igualmente penalizador da sua promoção e gestão.

A gestão profissionalizada por parte de uma empresa especializada, introduzida a partir de 2000, encontrou por isso um cenário de grande depressão. Esta gestão conseguiu inverter a tendência de declínio mas sem que isso significasse uma grande recuperação. Um indicador dessa mudança foi a atracção de um *health club* em 2002, que ocupou um espaço devoluto de 800 m². A atracção de estabelecimentos comerciais é contudo difícil, e determinados ramos de comércio encontram reduzida capacidade de sobrevivência no centro. Para além da concorrência dos grandes centros comerciais, verifica-se que para compras de pronto a vestir e sapataria a população dos bairros envolventes prefere a Estrada de Benfica. A cobrança de condomínios permanece difícil e a gestão do centro convive com um orçamento muito exíguo.

Um indicador da vocação actual do centro comercial encontra-se nas actividades que permanecem desde o início, nomeadamente uma loja de fotocópias/papelaria, um sapateiro, o supermercado, um centro estético/cabeleireiro e alguma restauração. O *health club* insere-se na mesma lógica das anteriores, definindo o centro comercial como centro prestador de serviços e comércio de proximidade.

Algumas características dos estabelecimentos de comércio a retalho (em %)

CARACTERÍSTICAS	SECÇÃO ALVALADE	SECÇÃO BENFICA	SECÇÃO EXPO SUL	SECÇÃO STA. CATARINA
Caixas Registadoras	43,1	57,1	100,0	48,7
POS	40,4	36,1	100,0	20,3
Scanner	8,0	4,4	100,0	4,8
Computador	16,9	16,3	100,0	15,4
Pagamento a dinheiro	73,7	82,8	100,0	79,3
Pagamento em cheque	63,1	65,7	95,5	57,3
Multibanco	41,1	33,8	94,7	20,1
Cartão de crédito	30,2	21,2	87,2	12,8
Outras formas de pagamento	3,3	3,5	1,5	5,5
Agrupamento de compras	1,2	3,0	0,0	0,0
Cadeia Voluntária	1,8	5,6	5,3	1,8
Franchising	2,1	1,0	27,8	0,0
Independente	84,3	83,8	18,0	86,0
Outras	1,2	2,5	0,0	1,8
Empresa de sucursais	10,9	7,6	56,4	12,8
Cooperativa	2,1	2,5	0,0	0,6

Fonte: CML, 2000

Estabelecimentos de comércio a retalho segundo escalões de superfície de exposição e venda

ESCALÕES DE SUPERFÍCIE DE EXPOSIÇÃO E VENDA (m2)	SECÇÃO ALVALADE		SECÇÃO BENFICA		SECÇÃO EXPO SUL		SECÇÃO STA. CATARINA	
	Nº ESTAB.	%	Nº ESTAB.	%	Nº ESTAB.	%	Nº ESTAB.	%
Menos de 20 m ²	98	29,6	104	52,5	5	3,8	43	26,2
20-49 m ²	140	42,3	60	30,3	51	38,3	78	47,6
50-99 m ²	60	18,1	19	9,6	35	26,3	33	20,1
100-199 m ²	21	6,3	7	3,5	19	14,3	6	3,7
200-499 m ²	6	1,8	8	4,0	12	9,0	4	2,4
500-999 m ²	5	1,5	—	0,0	5	3,8	—	0,0
1000-1999 m ²	1	0,3	—	0,0	3	2,3	—	0,0
Maior ou igual 2000 m ²	—	0,0	—	0,0	3	2,3	—	0,0
TOTAL	331	100,0	198	100,0	133	100,0	164	100,0

Fonte: CML, 2000

Estabelecimentos de comércio a retalho segundo o regime de ocupação

REGIME DE OCUPAÇÃO	SECÇÃO ALVALADE		SECÇÃO BENFICA		SECÇÃO EXPO SUL		SECÇÃO STA. CATARINA	
	Nº ESTAB.	%	Nº ESTAB.	%	Nº ESTAB.	%	Nº ESTAB.	%
Arrendamento	305	92,1	149	75,3	133	100,0	154	93,9
Propriedade	24	7,3	48	24,2	—	0,0	10	6,1
Outro	2	0,6	1	0,5	0	0,0	0	0,0
TOTAL	331	100,0	198	100,0	133	100,0	164	100,0

Fonte: CML, 2000

Estabelecimentos de comércio a retalho segundo escalões do total de pessoal ao serviço

ESCALÕES DO TOTAL DE PESSOAL AO SERVIÇO	SECÇÃO ALVALADE		SECÇÃO BENFICA		SECÇÃO EXPO SUL		SECÇÃO STA. CATARINA	
	Nº ESTAB.	%	Nº ESTAB.	%	Nº ESTAB.	%	Nº ESTAB.	%
Menos de 10	319	96,4	195	98,5	111	83,5	159	97,0
10-19	8	2,4	2	1,0	13	9,8	4	2,4
20-49	3	0,9	1	0,5	6	4,5	1	0,6
50-99	1	0,3	0	0,0	2	1,5	0	0,0
Maior ou igual 500	0,0	—	0,0	1	0,8	—	0,0	—
TOTAL	331	100,0	198	100,0	133	100,0	164	100,0

Fonte: CML, 2000

Estabelecimentos de comércio a retalho segundo método de venda

MÉTODO DE VENDA	SECÇÃO ALVALADE		SECÇÃO BENFICA		SECÇÃO EXPO SUL		SECÇÃO STA. CATARINA	
	Nº ESTAB.	%	Nº ESTAB.	%	Nº ESTAB.	%	Nº ESTAB.	%
Auto-serviço	7	2,1	7	3,5	7	5,3	2	1,2
Domicílio	—	0,0	1	0,5	—	0,0	1	0,6
Misto	58	17,5	20	10,1	87	65,4	6	3,7
Tradicional	266	80,4	170	85,9	39	29,3	155	94,5
TOTAL	331	100,0	198	100,0	133	100,0	164	100,0

Fonte: CML, 2000

Percentagem de estabelecimentos de restauração e bebidas que dispõem de:

CARACTERÍSTICAS	SECÇÃO ALVALADE	SECÇÃO BENFICA	SECÇÃO EXPO SUL	SECÇÃO STA. CATARINA
Caixa registadora	81,0	87,5	100,0	81,8
Computador	1,7	2,6	100,0	1,9
Pagamento a dinheiro	82,5	95,8	100,0	83,6
Pagamento em cheque	33,3	35,4	50,0	32,7
Pagamento multibanco	12,7	12,5	41,7	9,1
Pagamento cartão de crédito	12,7	6,3	30,6	7,3
Pagamento outros	6,3	4,2	2,8	0,0

Fonte: CML, 2000

Estabelecimentos de restauração e bebidas segundo escalões área destinada a clientes

ESCALÕES ÁREA DESTINADA A CLIENTES (M2)	SECÇÃO ALVALADE		SECÇÃO BENFICA		SECÇÃO EXPO SUL		SECÇÃO STA. CATARINA	
	Nº ESTAB.	%	Nº ESTAB.	%	Nº ESTAB.	%	Nº ESTAB.	%
<20 m2	16	25,4	17	35,4	18	50	9	16,4
20-49 m2	22	34,9	23	47,9	3	8,33	32	58,2
50-199 m2	25	39,7	8	16,7	11	30,6	14	25,5
200-499 m2	0	—	0	—	3	8,33	0	—
500-999 m2	0	—	0	—	1	2,78	0	—
TOTAL	63	100	48	100	36	100	55	100

Fonte: CML, 2000

Estabelecimentos de restauração e bebidas segundo escalões do total de lugares do estabelecimento

ESCALÕES DO TOTAL DE LUGARES DO ESTABELECIMENTO	SECÇÃO ALVALADE		SECÇÃO BENFICA		SECÇÃO EXPO SUL		SECÇÃO STA. CATARINA	
	Nº ESTAB.	%	Nº ESTAB.	%	Nº ESTAB.	%	Nº ESTAB.	%
<5	0	—	0	—	11	30,6	1	1,8
5-20	7	11,1	17	35,4	8	22,2	2	3,6
21-50	30	47,6	27	56,3	1	2,8	35	63,6
51-100	18	28,6	2	4,2	7	19,4	16	29,1
101-200	8	12,7	2	4,2	8	22,2	1	1,8
201-500	0	—	—	0	1	2,8	—	0,0
TOTAL	63	100,0	48	100,0	36	100,0	55	100,0

Fonte: CML, 2000

Estabelecimentos de restauração e bebidas segundo regime de ocupação

REGIME DE OCUPAÇÃO	SECÇÃO ALVALADE		SECÇÃO BENFICA		SECÇÃO EXPO SUL		SECÇÃO STA. CATARINA	
	Nº ESTAB.	%	Nº ESTAB.	%	Nº ESTAB.	%	Nº ESTAB.	%
Arrendamento	58	92,1	38	79,2	36	100,0	52	94,5
Propriedade	4	6,3	9	18,8	0	—	3	5,5
Outro	1	1,6	1	2,1	0	—	0	—
TOTAL	63	100,0	48	100,0	36	100,0	55	100,0

Fonte: CML, 2000



diagnóstico

Este capítulo é constituído por duas componentes. Na primeira delas, zona a zona, são identificadas as principais características. Na segunda, apresenta-se uma análise global conjunta, procurando-se desta forma fazer uma aproximação às realidades da cidade de Lisboa.

Santa Catarina

LISBOA IDENTITÁRIA E DEGRADADA

	SANTA CATARINA	LISBOA
ÁREA	0,139 km ²	84,6 km ²
POPULAÇÃO 2001	3726 hab	564 657 hab
VARIAÇÃO 91/01	-21,8%	-14,9%
DENSIDADE	26 726 hab/km ²	6 674 hab/km ²
ÍNDICES DE DEPENDÊNCIA:		
IDOSOS	37	36
JOVENS	18	18
ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO DOS EDIFÍCIOS: 69% construídos antes de 1945		
DESLOCAÇÃO CASA/TRABALHO:	18% usam carro	
ALOJAMENTO/ESTACIONAMENTO:	4,8	
VALOR M2 DE ALOJAMENTO:	Bom – 2.061€ Razoável – 1.977€ Mau – 1.668€	

Demografia e condições sociais

- Forte cultura de bairro alicerçada em relações de vizinhança e com o espaço público;
- População envelhecida e em declínio demográfico que tem atraído nos anos mais recentes população com outro estatuto económico e diferentes modos de vida;
- Forte associativismo marcado pela presença histórica e dinâmica das colectividades e de convivência interclassista;
- Zona de presença identitária forte e existência de um arraigado espírito de bairro;
- Emergência de alguns fenómenos de gentrificação bem sucedidos;
- Forte coesão grupal com forte presença e participação local no associativismo de bairro.



- Presença de espaços públicos emblemáticos em termos de referências identitárias e de sociabilidades de rua;
- Estruturação histórica do espaço habitado em torno de uma lógica de *mix* social;
- Contextos de familiaridade e de proximidade proporcionando relações de interajuda e de vizinhança;
- Presença de um património arquitectónico de pendor civil e religioso como fonte de forte vinculação bairrista;
- Desejo de permanência da população no local e de retorno ao bairro dos “seus filhos”;
- Dinâmicas de convivência multiculturais;
- Existência de más condições de habitabilidade e de qualidade de vida;
- Presença de uma população idosa muito dependente e inexistência de cuidados locais de saúde;
- Insuficiência de respostas sociais no tocante aos idosos e inexistência de possibilidades económicas de permanência das populações mais jovens;
- Emergência de toda uma panóplia de comportamentos desviantes que poderão ameaçar a coesão do bairro;
- Presença de um sentimento de insegurança no imaginário das populações.

Edificado e mercado imobiliário

- Traçado isotrópico marcado por uma malha consolidada e caracterizada por quarteirões tradicionais de escalas diversas;
- Alojamentos com tipologias especiais e convencionais;
- Elevado número de fogos devolutos sem condições de habitabilidade, impossíveis de colocar no mercado;
- Emergência de novas tipologias – condomínios fechados – que perpetuam a heterogeneidade social e cultural, embora pautada por novas modalidades de inter-relacionamento e sociabilidade, evidenciando uma tendência específica de mercado;
- Elevado ritmo de transacção de imóveis a custos unitários superiores à média da cidade de Lisboa;
- Alguma dinâmica de recuperação do edificado que conduz à colocação no mercado de fogos a preços incomportáveis para os moradores de proximidade;
- Diferença de preços entre os imóveis recuperados e por recuperar justificável pelos custos da própria recuperação.



Mobilidade e espaço público

- Boa cobertura de transportes colectivos, incluindo um funicular que produz a ligação entre as duas cotas da zona;
- Problemas graves de estacionamento que resultam do aumento da taxa de motorização e dos hábitos dos novos moradores. Número exíguo de lugares de estacionamento em face dos alojamentos, mesmo se se contabilizar o estacionamento informal;
- Estrutura de circulação viária apoiada nas vias envolventes e com duas penetrações em sentido único;
- Espaço público pensado para um tempo em que a mobilidade se processava em moldes muito diferentes;
- Espaço público exíguo mas atractivo pela estrutura que apresenta e na relação que estabelece com o sistema de vistas panorâmicas sobre o Tejo e a cidade;
- Forte apropriação do espaço público pelos moradores e visitantes;
- Percepção insegura do espaço por parte dos moradores nos anos mais recentes;
- Miradouro de Santa Catarina, espaço público importante no contexto da cidade.

Actividades económicas

- Secção sujeita a um processo de depressão acentuada. Em cerca de 10 anos perdeu metade do emprego que aqui estava estabelecido. Esta evolução teve como resultado o crescimento de estabelecimentos e prédios devolutos;
- A reestruturação de actividades tradicionais da zona – pequenas indústrias, comércio grossista e transportes – e a deslocalização nas actividades financeiras justificam parte substancial da redução verificada no emprego. Neste contexto, o modelo de localização de actividades ligadas ao porto de Lisboa é posto em causa;
- Secção que possui um aparelho comercial onde predominam as formas mais tradicionais de comércio, sujeito a uma lenta erosão, ainda assim mantendo alguma importância;
- Existem ténues sinais de mudança, traduzidos na recente localização de multinacionais na actividade de serviços às empresas.

	ALVALADE	LISBOA
ÁREA	0,310 km ²	84,6 km ²
POPULAÇÃO 2001	3421 hab	564 657 hab
VARIAÇÃO 91/01	-19,6%	-14,9%
DENSIDADE	11 028 hab/km ²	6 674 hab/km ²
ÍNDICES DE DEPENDÊNCIA:		
IDOSOS	71	36
JOVENS	15	18
ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO DOS EDIFÍCIOS:	99,6% entre 1919 e 1970	
DESLOCAÇÃO CASA/TRABALHO:	47,1% usam carro	
ALOJAMENTO/ESTACIONAMENTO:	1,1	
VALOR M ² DE ALOJAMENTO:	Bom – 2.217 € Razoável – 1.980 € Mau – 1.858 €	

Demografia e condições sociais

- População muito envelhecida e com perda de rendimentos;
- Emergência de situações de “pobreza envergonhada”;
- Elevada percentagem de famílias idosas e constituídas por um único elemento;
- Presença arreigada de algumas solidariedades locais em prol da ajuda e integração dos idosos;
- Contexto percepcionado socialmente de forma favorável e coeso, mas com a possibilidade de uma degradação a breve prazo;
- Aumento paulatino de famílias jovens que viabilizam a sustentabilidade urbana do bairro;
- Boa oferta de equipamentos na proximidade, mesmo para um leque diversificado de idades;
- Noção de bairro invertida, sustentada na pequena inveja entre gente que se conhece;
- Existência de uma malha urbana e identitária consolidada com fortes relações de pertença ao bairro;
- Estruturação consolidada dos quotidianos;
- Presença de serviços de apoio aos idosos e crianças;
- Permanência de uma rede de solidariedade local de interajuda e de protecção vicinal;
- Existência de associações e instituições que promovem a integração social por via do desporto;
- Existência de alguns fenómenos recentes de gentrificação;
- Aparecimento de focos de consumo e tráfico de estupefacientes;
- Ocorrência crescente de furtos e roubos às habitações e às casas comerciais;
- Evidência de alguma degradação no tocante ao usufruto dos espaços semipúblicos;
- Representação generalizada por parte da população no sentido da perda de qualidade de vida.

Edificado e mercado imobiliário

- Malha urbana consolidada;
- Grande diversidade tipológica, estrutura funcional bem desenvolvida e elevado nível de equipamentos;
- Forma urbana planeada e edifícios de promoção pública;
- Modelo funcionalista, com blocos de frente urbana e quarteirões reformados;
- Tipologias convencionais de habitação;
- Equilíbrio de cêrceas por subsecção urbana;



- Evolução do mercado imobiliário por alteração da posse dos fogos (aluguer, venda a baixo custo aos locatários e colocação no mercado);
- Mercado de habitação de pequena oferta mas com procura garantida;
- Excesso de oferta de escritórios resultantes do abandono de grandes empresas de serviços, que vão sendo absorvidos pelo mercado;
- Custo do m² de habitação mais caro de todos os sectores analisados.

Mobilidade e espaço público

- Espaço público adequado e qualificado;
- Abandono dos logradouros;
- Problemas de estacionamento diurno;
- Boa cobertura de transportes colectivos;
- Eixos viários de atravessamento que comprometem o equilíbrio urbano;
- Emergência de algumas representações de insegurança no que respeita ao usufruto e circulação do espaço público.

Actividades económicas

- Área multifuncional, onde se combinam funções terciárias avançadas, públicas e privadas, e um aparelho comercial e de restauração atractivo. O emprego na secção ultrapassa a população residente;
- A dinâmica dos anos 90 aponta para o aprofundamento do perfil terciário da zona, traduzido no reforço das actividades de serviços às empresas e na perda das pequenas indústrias e actividades grossistas;
- Existem sinais recentes, de sentido contrário, onde se assinala a deslocalização de empresas de dimensão relevante para outras zonas da cidade, entre as quais a Expo.

	BENFICA	LISBOA
ÁREA	0,296 km ²	84,6 km ²
POPULAÇÃO 2001	6 214 hab.	564 657 hab.
VARIAÇÃO 91/01	-14,2%	-14,9%
DENSIDADE	21 019 hab./km ²	6 674 hab./km ²
ÍNDICES DE DEPENDÊNCIA:		
IDOSOS	33	36
JOVENS	14	18
ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO DOS EDIFÍCIOS:	87% entre 1946 e 1985	
DESLOCAÇÃO CASA/TRABALHO:	46,7% usam carro	
ALOJAMENTO/ESTACIONAMENTO:	3,7	
VALOR M2 DE ALOJAMENTO:	Bom – 1.659€ Razoável – 1.611€ Mau – 1.600€	

Demografia e condições sociais

- População envelhecida e em perda;
- Problemas de coesão social com os bairros adjacentes degradados;
- Crescente fragmentação identitária e ocorrência de problemas sociais (compra e consumo de drogas, furtos, violência gratuita de bandos, etc.);
- Problemas graves ao nível da solidão e da segurança;
- Existência de um espírito de bairro ancorado em torno de alguns referenciais, tais como, o café da rua, o Benfica e o Colombo;
- Presença de uma maior heterogeneidade populacional, quer em termos etários, quer em termos étnicos ou profissionais;
- Emergência de um voluntarismo inovador no tocante ao auxílio aos idosos;
- Existência de uma vontade de permanência ou retorno ao bairro por parte das gerações mais jovens;
- Crescente sentimento de insegurança e aumento das situações de desenraizamento social;
- Representação estigmatizada do espaço;
- Aumento de problemas sociais (consumo e tráfico de droga, prostituição, furtos, violência gratuita de bandos, etc.);
- Inexistência de serviços suficientes no tocante à protecção à infância, idosos e jovens.

Edificado e mercado imobiliário

- Periferia urbana desqualificada;
- Fragmentação territorial e das tipologias presentes;
- Modelo funcionalista em bolsa, com blocos de frente urbana e com ocupações lineares de frente de estrada;
- As Portas de Benfica como elemento urbano de identidade que importa preservar;
- Presença de um espaço disponível junto às Portas de Benfica no qual se poderá erigir um projecto exemplar;
- Mercado imobiliário pouco activo mas com procura para a oferta existente;
- Custo unitário de venda de imóveis razoável se se tiver em conta a localização em Lisboa.



Mobilidade e espaço público

- Boa cobertura de transportes colectivos, beneficiando da entrada em Lisboa;
- Sobrecarga de trânsito devido aos fluxos de atravessamento na estrada de Benfica, apesar de mitigada nos anos mais recentes;
- Estrutura de circulação confusa e de difícil leitura;
- Espaço público fragmentado, heterogéneo e predominantemente desqualificado de que resulta uma imagem urbana degradada;
- Bons resultados de gestão de pequenos espaços de jardim;
- Abandono de alguns espaços públicos no tecido urbano consolidado.

Actividades económicas

- Área com funções empregadoras de significado relativamente reduzido e ligadas predominantemente ao comércio e serviços de proximidade;
- A dinâmica do emprego nos anos 90 pouco alterou o seu perfil funcional, apesar da quebra global do emprego em cerca de 8%. Assinalou-se um comportamento heterogéneo intrazonal;
- Em alguns arruamentos, o emprego e as actividades económicas cresceram em correlação com a ocorrência de projectos de cariz imobiliário.

	EXPO SUL	LISBOA
ÁREA	0,521 km ²	84,6 km ²
POPULAÇÃO 2001	636 hab	564 657 hab
VARIAÇÃO 91/01	695%	-14,9%
DENSIDADE	1 220 hab/km ²	6 674 hab/km ²
ÍNDICES DE DEPENDÊNCIA:		
IDOSOS	3	36
JOVENS	24	18
ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO DOS EDIFÍCIOS:	100% posterior a 1996	
DESLOCAÇÃO CASA/TRABALHO:	83,7% usam carro	
ALOJAMENTO/ESTACIONAMENTO:	0,3	
VALOR M ² DE ALOJAMENTO:	Bom – 2.086€	

Demografia e condições sociais

- Mais de 50% dos habitantes tem curso médio/superior;
- Falta de equipamentos colectivos e de serviços de apoio;
- Emergência de modos de vida marcados por uma apropriação individualista do espaço casa e envolvente;
- Inexistência de solidariedades de vizinhança e de um espírito de bairro;
- Existência de uma associação de moradores;
- Presença de equipamentos de forte pendor atractivo, tais como o Oceanário ou a Marina;
- Presença de infra-estruturas de apoio à habitação de elevado *standing*;
- Existência de uma relativa insatisfação dos moradores face às promessas feitas pelos agentes imobiliários;
- Possibilidades de constituição de um espaço segregado, desgarrado da cidade
- Factores de consolidação de um “gueto de luxo”;
- Modos de vida alicerçados numa apropriação individualista e anónima das casas
- Crescente sentimento de insegurança;
- Emergência de sinais claros de atomismo social;
- Possibilidades de massificação e de transformação do local em dormitório da cidade.

Edificado e mercado imobiliário

- Malha urbana em formação;
- Projecto urbano recente construído de raiz segundo um plano;
- Área predominantemente habitacional;
- Blocos de frente urbana alinhados e articulados;
- Diversidade imagética da arquitectura que compromete a qualidade da paisagem urbana;
- Ritmo de construção superior ao previsto;
- Ligeiro decréscimo do ritmo de venda dos fogos;
- Custo dos terrenos determinaram à partida que esta viria a ser uma área habitacional com preços elevados.



Mobilidade e espaço público

- Dimensionamento adequado dos arruamentos e dos outros espaços públicos;
- Espaço público muito qualificado, marcado pela presença de uma área verde da estrutura verde principal da cidade de Lisboa – o Cabeço das Rolas;
- O espaço público da estrutura verde secundária âncora desta zona, a marina, está abandonado, pelo que ainda não existe uma fruição do espaço público; acresce a esta situação, como factor negativo, as obras e a presença de fluxos de atravessamento;
- Problemas de circulação resultantes de estrangulamentos existentes na envolvente próxima (nó da rotunda Baptista Russo) que origina grandes fluxos de atravessamento na área;
- Capacidade de estacionamento nos prédios está a diminuir devido à reconversão das garagens para outros fins;
- Necessidade de disciplinar o estacionamento à superfície – parques de estacionamento desocupados;
- Má cobertura da rede de transportes públicos;
- 83% dos habitantes deslocam-se diariamente de carro para o emprego/escola.

Actividades económicas

- Emprego e actividades económicas apresentam um crescimento extremamente acentuado. A sua distribuição interna na secção reflecte o modelo de planeamento preconizado para as actividades económicas;
- O epicentro do desenvolvimento do emprego e actividades económicas ocorre na envolvente do conjunto CC Vasco da Gama/Gare do Oriente, sobretudo nas actividades do comércio e dos serviços às empresas;
- As zonas mais a sul registam funções empregadoras ligadas à função residencial. A zona de transição combina as funções empregadora e residencial. O crescimento das actividades económicas nesta secção está ainda dependente da dinâmica do sector de construção.

Ameaças:

- O crescimento da taxa de motorização, absolutamente incompatível com a capacidade viária urbana, que provoca congestionamentos e degrada de forma não irreversível, mas continuada, a qualidade de vida urbana;
- A continuada preferência da escolha do automóvel como meio de transporte utilizado nas deslocações quotidianas, independentemente da melhoria e diversificação de destinos do transporte colectivo;
- Dimensão da bacia de emprego da cidade, que motiva fortíssimos movimentos pendulares que contribuem não só para o desequilíbrio metropolitano, como para o congestionamento da cidade;
- Deslocalização de actividades terciárias para zonas mais periféricas da cidade que oferecem menores custos, maiores disponibilidades de terreno e melhores infra-estruturas;
- Processo de relocalização de empresas de grande dimensão, promovendo a racionalização de espaços, concentrando localizações dispersas em Lisboa. Empresas procuram edifícios de escritórios de grande dimensão e acabam por localizar-se em áreas onde existe este tipo de oferta. Tal situação promove o desequilíbrio e perda em determinadas áreas. Os casos da CGD e da Petrogal, em Sta Catarina, e das Páginas Amarelas e da IBM em Alvalade são disso exemplo. A zona da Expo oferece-nos o cenário oposto;
- Ausência de acções continuadas de manutenção dos edifícios e a sua crescente degradação, a que se associa o baixo valor de renda dos imóveis;
- Elevados preços de venda actualmente praticados para os imóveis associados a especulação imobiliária;
- Dificuldades burocráticas, e ausência de uma estrutura clara de regras para a intervenção;
- Crescimento generalizado de sentimentos de insegurança urbana;
- Mercado imobiliário reconverte apenas parcialmente os espaços outrora ocupados por grandes empresas vocacionando-os para pequenas/médias empresas e profissionais liberais: caso paradigmático da reconversão dos espaços deixados devolutos pelas Páginas Amarelas na praça de Alvalade. As centralidades tradicionais da cidade encontram novas vocações em termos de perfil de actividades que se instalam;
- Áreas de comércio tradicional de rua e pequenos centros comerciais de bairro em Benfica e Alvalade estão perante um contexto competitivo onde as grandes superfícies comerciais ocupam posição dominante. O que para os grandes espaços comerciais são factores distintivos funcionam para o comércio de rua como obstáculos no espaço urbano – sobretudo o défice de estacionamento, os horários de funcionamento e a menor atractividade do comércio tradicional;
- Pouco enraizamento de uma prática continuada de desenho da cidade, o que compromete uma visão de conjunto dos problemas presentes à gestão urbanística e intervenção no espaço urbano;
- Dificuldade de estruturação programática, na construção de respostas abrangentes face à nova dimensão dos problemas sociais urbanos;
- Dificuldade de articulação sectorial da multidimensionalidade dos problemas sociais;
- Existências de novos desafios de intervenção social ocasionados pela nova estruturação demográfica da cidade;
- Incapacidade de atingir níveis de urbanidade alargados e assentes num *mix* social;
- Evidência de rupturas espaciais que podem ter reflexos em termos de rupturas sociais;
- Dificuldades de enquadramento dos processos de reabilitação da malha urbana perante um quadro legislativo desarticulado face às realidades e dinâmicas em presença (lei do arrendamento urbano, por exemplo).

Oportunidades:

- A constituição das Sociedades de Reabilitação Urbana como factor de facilitação dos processos integrados de recuperação;
- A reforma de tributação do património criando melhores condições de justiça social;
- O crescimento das preocupações ambientais como factor de indução de novas práticas e exigências urbanas ao nível da mobilidade e dos espaços verdes;
- A exposição de Lisboa como cidade capital e importante destino turístico, com necessidade de se mostrar mais bela e ordenada;
- Projectos de condicionamento da circulação no Bairro Alto e em Alfama, com melhorias na qualidade urbana e reduzida contestação, como exemplos a seguir em áreas semelhantes, nomeadamente Santa Catarina;
- Vontade política expressa de inverter os processos de degradação do edificado e de desumanização da cidade;
- Graus crescentes de promoção do bem-estar e do conceito de cidadania, associados à criação de espaços com “alma”, com identidade e no respeito pelos valores tradicionais e históricos;
- A existência de edifícios de grande beleza e valor arquitectónico (em especial em Santa Catarina);
- O nível actual das taxas de juro e da inflação que reduz o risco das intervenções imobiliárias;
- Determinados tipos de espaço demonstram vocações específicas que podem dar resposta aos sintomas de perda económica e do emprego suscitados pela relocalização de actividades económicas. Sta Catarina oferece-nos um exemplo claro disso, pelo potencial que regista para actividades culturais e de turismo/hotelaria;
- Os hábitos da população da cidade suscitam uma procura elevada de novos serviços de proximidade com elevada componente de urbanidade: a localização recente de *health clubs* é disso exemplo, nomeadamente em Benfica mas também em Alvalade;
- Os novos seniores demonstram um poder de compra significativamente superior à população idosa em geral, tradicionalmente com reformas reduzidas. Elevada disponibilidade de tempo, melhores condições de saúde suscitam procura elevada de serviços especificamente adaptados a esta população;
- Emergência de uma consciência mais ampla e multidimensional acerca da exclusão social;
- A importância da coesão social como determinante para o desenvolvimento integrado;
- Presença de novas expectativas do que é viver na cidade de hoje relacionadas com a procura de uma maior qualidade de vida, o que se traduz na melhoria das condições de conforto, de mobilidade, de vivências culturais e lúdicas, num ambiente urbano estruturado de forma mais qualificada;
- Assumpção do espaço colectivo como um dos vectores chave da qualidade de vida urbana, na medida em que constitui o principal sistema ligante e serventia dos nexos urbanos que se pretendem reforçar e construir;
- Existência de expectativas de sinal positivo face a uma maior integração das várias componentes do quadro legislativo enquadratório do arrendamento e da reabilitação urbana.

Pontos fortes:

- A boa oferta de transportes colectivos nas zonas em estudo, com excepção da Expo Sul;
- Desenvoltura viária e dos espaços públicos de Alvalade e da Expo Sul, adequados ao equilíbrio entre mobilidade e espaço urbano consolidado;
- Exemplos de gestão de espaços públicos com bons resultados quando partilhados com as Juntas de Freguesia (Benfica);
- O projecto da Expo como exemplo de construção e gestão urbana baseada em regras claras de ordenamento;
- Identidade, cultura, prestígio e urbanidade surgem como factores que ancoragem de determinadas actividades em áreas centrais – casos da BCG e Leo Burnett em Sta Catarina ou da permanência na cidade de Lisboa das Páginas Amarelas. As áreas de localização empresarial fora da cidade de Lisboa não oferecem o conjunto de serviços de natureza urbana que a cidade de Lisboa apresenta.

- Densidade populacional elevada suscita elevado desenvolvimento de serviços e comércio de proximidade em áreas como Benfica e a Expo Sul; independentemente do contexto concorrencial agressivo promovido pelas grandes superfícies, determinado tipo de serviços têm elevada capacidade de sustentação;
- Presença de valores patrimoniais (edifícios singulares, conjuntos urbanísticos e espaços colectivos relevantes) que veiculam aspectos de memória, de legibilidade, de reconhecimento locativo da estrutura urbana e que podemos entender como permanências fundamentais a qualquer processo de intervenção na existente (Sta. Catarina);
- Existência de estruturas urbanas bem desenvolvidas, porque integralmente planeadas face a modelos urbanísticos muito claros, embora rígidos, nomeadamente no que respeita ao balanço funcional equilibrado e à hierarquia do traçado (Alvalade), o que confere condições de forte urbanidade conjugadas com uma notável diversidade tipológica;
- Presença de um espírito de bairro, ainda que diferenciado, corporizado nas representações colectivas dos habitantes face ao seu espaço de residência (Sta. Catarina, Alvalade, Benfica);
- Evidência de fortes indícios de uma “sociedade-providência”, capaz de servir de amortecedora perante a atomização crescente da vida urbana (Sta. Catarina, Alvalade, Benfica);
- Importância na estruturação das redes de sociabilidade local das associações e colectividades de âmbito desportivo, cultural, recreativo e social;
- Emergência de processos de recomposição social, associados a situações de gentrificação;
- Exemplos de um entendimento favorável da condição de centralidade de vivência urbana (Alvalade).

Pontos fracos:

- Carência generalizada de estacionamento, com particular relevância em Benfica e Santa Catarina;
- Problemas de congestionamento derivados de intervenções inacabadas ou mal resolvidas, de que são exemplos o cruzamento da Baptista Russo (na Expo) e as Portas de Benfica;
- A idade dos imóveis e as suas características tipológicas, que tornam complexa a sua reabilitação, particularmente em Santa Catarina;
- Intervenções pontuais por parte dos moradores, frequentemente incorrectas ou desajustadas mas facilmente reversíveis;
- Dificuldade técnica na construção de estacionamentos enterrados;
- Deficiências a nível construtivo, funcional e de segurança sísmica dos edifícios;
- Grandes dificuldades na construção de uma estrutura clara de assumpção de responsabilidades no que à gestão urbanística partilhada diz respeito;
- Lentas dinâmicas de renovação urbana das áreas tradicionais de localização de actividade económica incompatível com as necessidades de espaços de localização empresarial de grandes empresas. Alvalade é disso exemplo;
- Áreas de comércio de rua com reduzida capacidade de fazer face à concorrência exercida por grandes superfícies comerciais, em especial nos ramos de comércio especializado;
- Presença de uma relutância social face à mudança de residência, de atitudes face ao espaço habitado e de grelhas de leitura da cidade;
- Visibilidade de comportamentos desviantes;
- Alguns constrangimentos tipológicos que poderão dificultar a reabilitação de imóveis, sobretudo para as situações de parcelas mais pequenas;
- Existência de uma estrutura urbana incipiente e mal estruturada (Benfica);
- Insuficiência de respostas sociais nomeadamente face à população idosa;
- Dificuldades económicas por parte das populações mais jovens (“filhos do bairro”) para permanecerem no local de residência.



propostas de intervenção

propostas de intervenção

Apresentam-se neste capítulo as finalidades últimas de cada um dos sectores em análise, bem como as apostas que possibilitam o cumprimento dessas finalidades. Estas resultam de toda a análise apresentada nos anteriores capítulos e corporizam-se da seguinte forma:

- **Missão** – qual a principal finalidade da intervenção, fundada num desejo concreto de acção que contempla a potenciação das principais virtudes encontradas e a reversão dos seus maiores estrangulamentos;
- **Principais questões** – decorrem do relatório anterior e marcam as grandes interrogações para cada zona, sendo construída a resposta a partir do diagnóstico apresentado;
- **Apostas de sedimentação** – aquelas que se destinam à resolução de problemas concretos de cada zona;
- **Apostas de indução** – aquelas que terão o poder de implicar novos desafios alargados.

Este capítulo é ainda completado com um conjunto de sugestões que decorrem de uma análise micro dos problemas detectados.

Como remate do trabalho apresentam-se quatro tabelas, uma por cada sector analisado, que têm como objectivo perceber a gravidade dos problemas que se colocam nestes sectores urbanos.

Os problemas existentes classificam-se gradativamente de acordo com o seu grau de gravidade.

As propostas de intervenção são configuradas

como urgentes (acções que importa iniciar com brevidade de forma a minorar alguns dos problemas percebidos) e importantes (acções fundamentais para consolidar uma imagem positiva de cada um dos sectores). Estas propostas são ainda qualificadas como simples ou complexas. Esta qualificação segue padrões mais fluidos, podendo tipificar-se da seguinte forma. As acções simples são, de uma maneira geral, aquelas a que correspondem baixos custos e envolvem um número reduzido de actores; as acções complexas são as que envolvem custos mais elevados e podem necessitar de consensos mais alargados na sua prossecução. São ainda elencados os actores a envolver na resolução dos problemas.

Assim, zona a zona...

Santa Catarina

missão

- **Defender a imagem de bairro, promovendo a sua recuperação urbanística sem comprometer o *mix* social existente, valorizando as tradições presentes como forma de integração social entre novos e velhos moradores e introduzindo novas funções de guarnição urbana nos domínios da hotelaria e oferta cultural.**

principais questões

- **Como poderemos garantir a democratização dos processos de recuperação urbana?**
- **Como deveremos aproveitar as colectividades locais como espaço de integração de novos moradores e que novas funções de guarnição urbana devemos fazer deslocar para esta zona da cidade?**
- **Como iremos valorizar o miradouro de forma a conferir-lhe uma maior nobreza e atractividade?**

Como poderemos garantir a democratização dos processos de recuperação urbana?

Do conjunto de informação recolhida, nomeadamente a partir dos estudos que se realizaram em conjunto com estes, as duas grandes limitações que se colocam à recuperação do património edificado passam por três pontos:

- As tipologias de habitação que se não coadunam com a procura actual (divisões interiores, más casas de banho, cozinhas disfuncionais, etc.);
- A ausência de estacionamento de proximidade;
- O estado de degradação dos imóveis, que implica grandes recuperações e, dessa forma, elevados custos de venda.

Para a recuperação da habitação poderemos lançar mão de três cenários:

Cenário 1. A Câmara Municipal de Lisboa assume a coordenação de um programa de renovação, dando um novo impulso organizativo e de promoção e política habitacionais. Pode fazê-lo através da aquisição de imóveis ou da parceria com proprietários e inquilinos, lançando mão de alguns dos instrumentos existentes, da Empresa Pública de Urbanização de Lisboa (EPUL), ou das Sociedades de Reabilitação Urbana, cuja criação de sabe eminente.

Cenário 2. Criação de uma sociedade de capitais mistos, em que a maioria do capital se mantém público, ou em que, pelo menos, a autarquia será a maior accionista, e dedicada à recuperação do edificado.

Cenário 3. Suscitar a intervenção do mercado, garantindo como incentivo a existência de benefícios fiscais e de cobrança de taxas camarárias, bem como benefícios administrativos que passem pela celeridade de aprovação dos projectos.

Qualquer um dos cenários é efectivamente passível de concretização. Acreditamos que a “democratização” se fará sobretudo a partir dos dois primeiros cenários, sendo que não poderá ser julgada irrelevante a capacidade financeira da autarquia para concretizar este tipo de projectos.

Uma nota de comentário sobre o regime das Sociedades de Renovação Urbanística. Estas apenas poderão ser detidas por capital público, podendo o seu regime geral assemelhar-se ao das empresas municipais, inscrevendo-se por esta ordem de razões no Cenário 1. As competências que detêm vão no sentido de facilitar a aprovação de projectos, e dessa forma induzir o investimento de agentes de mercado.

Que tipologias deverão vir a ter as novas habitações? Esta resposta está intimamente ligada a quem será o público comprador das novas habitações. Pela sua tradição, pela proximidade ao Bairro Alto, pelos fenómenos de gentrificação já comprovados, a criação de um espaço “cool” que se integre nas tradições populares é uma aposta muito apelativa.

Santa Catarina tem condições para concentrar criativos, partindo não só do pressuposto da importância que estes têm na renovação urbana, como na existência da possibilidade de criar espaços com baixas rendas e reduzido controlo social, factores que se têm revelado como fundamentais nas opções desta classe de indivíduos.

Falamos então de tipologias pequenas para o mercado de aluguer (T0 e T1) e maiores para compra e venda (T2 e T3).

A ausência de estacionamento é talvez a questão de mais complexa resolução, sobretudo se se for intransigente na preservação do património edificado.

A oferta tem que crescer, devendo para tal apro-

veitar-se os grandes projectos de renovação urbana, de que pode ser exemplo o Palácio Mesquitela, que deverão obrigar a que 30% da área de estacionamento seja para fins públicos, à semelhança do que hoje já se faz em Lisboa (veja-se o exemplo do Pátio Bagatela).

Também para lá das ruas da Boavista e de São Paulo é possível encontrar espaços de estacionamento de grande dimensão, nomeadamente em terrenos camarários que funcionam como espaços de armazenamento de equipamento pesado e máquinas.

“Cities are always created around whatever de state of the art transportation device is at the time”. Esta frase de Joel Garraux é muito demonstrativa da impossibilidade de algum dia vir a servir os desejos da volúpia automóvel dos moradores de Santa Catarina, ou de qualquer outro bairro construído antes de o automóvel ser a base tecnológica do sistema de transportes.

Há então que tomar opções que, de forma clara:

- Privilegiem de forma evidente os moradores;
- Reforcem a rede de transportes públicos e os mecanismos de informação em torno da mesma;
- Encontrem espaços de recolha no exterior do bairro (não nos esqueçamos que o automóvel para além da mobilidade – função uso – é também um objecto – função posse).

É da maior relevância limitar a serventia automóvel nas zonas de acesso ao Miradouro de Santa Catarina, à semelhança do que já se faz no Bairro Alto e em Alfama, aproveitando a oportunidade para renovar todo o espaço público, abolindo os espelhos dos passeios, apostando na criação de pavimentos facejados entre fachadas.* Os limites para a zona de trânsito condicionado deverão ser os seguintes:

- A nascente, a Rua das Chagas;
- A norte, a Calçada do Combro;
- A poente, a Travessa do Alcaide;
- A sul, as ruas Salvador Correia de Sá e Fernandes Tomás.

O estado de degradação em que se encontram os imóveis que deverão ser recuperados é uma forte condicionante à democratização do acesso aos novos fogos que possam vir a ser lançados no mercado, até porque, como se pôde constatar, os valores a que estes são colocados à venda reflectem sobretudo o investimento na recuperação, limitando dessa forma a possibilidade de os colocar em venda a baixo custo, mesmo por entidades que não pretendam obter lucro com a sua venda. Este factor é mais gravoso ainda se se considerar que cada caso é um caso, ou seja, que muito dificilmente se obterão economias de escala em operações integradas de reabilitação.

*N.E. No período que mediu a conclusão deste estudo e a sua publicação, a CML tomou medidas neste sentido.



Como deveremos aproveitar as colectividades locais como espaço de integração de novos moradores e que novas funções de guarnição urbana devemos fazer deslocar para esta zona da cidade?

O empobrecimento das funções urbanas nesta zona da cidade é uma evidência empírica e estatística que contrasta com a excelente localização da zona face à cidade e com a vitalidade das actividades tradicionais, muito centradas nas dinâmicas das festas populares.

A “alma” existente no local, e que vem persistindo ao longo dos tempos, é importante tanto na consolidação das sociabilidades existentes, como no potencial de integração de novos moradores com graus semelhantes de exigência social, pelo que deverá o movimento associativo que suporta estas dinâmicas ser acarinhado pelos poderes públicos. A criação de um espaço de memória das tradições será importante como factor de visitação, bem como de reforço identitário.

Mas o potencial urbano associado às actividades de base lúdica não se esgota nas marchas populares. A localização, o potencial paisagístico, a proximidade da zona dos teatros e do Bairro Alto são factores determinantes no aparecimento de novas funções de guarnição urbana em que se destacam a hotelaria (nomeadamente na parte mais alta, próxima ao miradouro) e o aproveitamento de algumas das naves industriais e de armazenagem desactivadas na parte mais baixa (junto ao Poço dos Negros) para espaços de restauração ou bares/discotecas.

Como iremos valorizar o miradouro de forma a conferir-lhe uma maior nobreza e atractividade?

O Miradouro de Santa Catarina é um espaço de invulgar qualidade de vistas sobre o rio e a cidade, localizado na proximidade de um dos destinos turísticos mais relevantes da capital – o Chiado.

Presentemente, o miradouro é um espaço muito degradado do ponto de vista físico e funcional,

sendo mais procurado para actividades de descaminho do que para fruição urbana.

Torna-se assim indispensável intervir no miradouro, enobrecendo as funções existentes sem retirar a possibilidade de fruição das vistas, e alteando a plataforma inferior do espaço de estadia, que, por ser escondida, facilita a presença de actividades indesejáveis.

apostas de sedimentação

- Requalificar o património construído, mantendo as cêrceas irregulares existentes, admitindo eventualmente o aumento de um piso, mas sem pretender homogeneizar a altura dos edifícios nem criar empenas que excedam um piso;
- Não permitir demolições diferentes de desmontagens, nem o emparcelamento se este conduzir à junção visual de edifícios;
- Avaliar de forma muito cuidadosa as alterações de uso dos pisos baixos quando estas tiverem funções comerciais, e sobretudo não permitir que os mesmos se convertam em habitação;
- Obrigar a que as operações imobiliárias de maior dimensão contemplem estacionamento para fins públicos (30% da capacidade de estacionamento). Criar estacionamento nos espaços de logradouro sobrantes junto à Rua de São Paulo;
- Criar linhas de financiamento e obrigações processuais mais flexíveis e mais adaptadas às características dos habitantes da zona que pretendam proceder à renovação dos edifícios em que habitam;
- Fortalecer e reajustar o associativismo de bairro, possibilitando a ampliação das actividades desenvolvidas, alargando os seus conteúdos e formas;
- Lançamento de iniciativas de formação em torno dos serviços de proximidades;

- Promover a construção de um centro de dia multivalente;
- Criar um espaço de convívio intergeracional.

apostas de indução

- Requalificar o miradouro de Santa Catarina como um espaço nobre de fruição urbana do centro da cidade de Lisboa, alterando a sua configuração física e introduzindo novas funções;
- Promover novas formas organizativas da autarquia e demais agentes investidores para a renovação do edificado;
- Impedir o movimento de veículos no interior de parte da zona de estudo para além dos moradores, renovando todo o espaço viário, abolindo os desníveis dos passeios e facejando os pavimentos;
- Introduzir novas funções urbanas compatíveis com a localização central que detêm a partir da recuperação dos imóveis devolutos implantados em lotes mais generosos;
- Criar condições de acompanhamento e aprovação de projectos nos edifícios mais notáveis ou com um maior impacte urbano;
- Efectivar a criação de um espaço da memória do bairro.

Alvalade missão

- **Potenciar a imagem de bairro planeado, garantindo que a sua multifuncionalidade e fáceis acessos assegurem um espaço privilegiado para a qualidade residencial e concentração de funções urbanas diversificadas e pouco consumidoras de espaço.**

principais questões

- **Como aproveitar o desenho urbano pouco alterado de forma a voltar a fazer desta zona um espaço nobre para a localização de funções urbanas?**
- **Como garantir a multifuncionalidade da zona e o reforço da sua estrutura comercial e de serviços?**
- **Como criar padrões de qualidade de vida elevados para uma população tão envelhecida?**

Como aproveitar o desenho urbano pouco alterado de forma a voltar a tornar esta zona como um espaço nobre para a localização de funções urbanas?

Alvalade tem ainda hoje muito da imagem urbana primitiva. Esta imagem, racional mas humanizada, mecânica mas adaptada às necessidades de diversas

épocas, e elástica porque passível de adaptações múltiplas, constitui hoje um valor de equilíbrio urbanístico no contexto da cidade de Lisboa.

É este equilíbrio que permite que numa zona extremamente envelhecida continue a existir uma grande procura de habitação, se continue a viver um ambiente urbano de serenidade apesar dos logradouros estarem muito degradados e a insegurança ser crescente, continue a apetecer “ver montanhas” porque o espaço público é bem dimensionado.

Neste contexto importa garantir que se mantém inalteráveis as fachadas e cêrceas das construções, que se recuperam logradouros, que se faça um esforço continuado ao nível de pequenas intervenções que garantam a amenidade da circulação pedonal e a renovação da sinalização e do mobiliário urbano.

Como garantir a multifuncionalidade da zona e o reforço da sua estrutura comercial e de serviços?

O principal “bem” deste espaço reside sobretudo na diversidade de funções presentes, e na capacidade que as mesmas têm de se renovar. A presença do mercado municipal, da escola, da zona multifuncional das “traseiras” da Avenida do Brasil prestam um conjunto de serviços de grande relevância local e urbana.

Mesmo a estrutura comercial da Avenida da Igreja tem-se conseguido aguentar com um interessante grau de vitalidade, sendo fundamental que em conjunto com as avenidas de Roma e João XXI caminhe para um processo conjunto de afirmação de uma “marca” de comércio da cidade.

A saída das grandes empresas para outros locais tem provocado algumas pequenas convulsões urbanas, mas o processo de reocupação dos espaços deixados vagos tem-se feito sem grandes hiatos e sobressaltos.

Como criar padrões de qualidade de vida elevados para uma população tão envelhecida?

Como aposta de sustentação, a resposta a esta pergunta terá que produzir acções quase imediatas. Ela pode ser conseguida através do reforço dos serviços de apoio aos idosos, da melhoria de condições de segurança e de circulação no espaço público e da introdução de “stewards” que zelem pela sua comodidade no meio urbano.

apostas de sedimentação

- Melhorar as condições de segurança de peões, nomeadamente no que respeita às situações de atravessamento dos eixos viários, e ainda por correcção de barreiras arquitectónicas desnecessárias;



- Melhorar a imagem dos logradouros, não consentindo na sua impermeabilização, removendo os elementos abarracados ou aí depositados, e promovendo a plantação de novas árvores;
- Aumentar a oferta de estacionamento através da construção de parques enterrados nas traseiras do mercado, na envolvente da Igreja e por debaixo da Av. da Igreja;
- Garantir que os instrumentos de gestão territorial não consintam a transformação para habitação dos lotes não residenciais;
- Garantir que as transformações do edificado não permitam a alteração das fachadas nem das cercaas;
- Promover a transferência de propriedade dos logradouros para os condomínios;
- Reforço e ampliação de actividades de apoio e entretenimento dos idosos;
- Implementação de actividades de prevenção da toxicoddependência.

apostas de indução

- Estruturar uma identidade e uma marca para o comércio da Av. da Igreja, concebendo um logotipo e um programa de animação do espaço público. Tal requer a formação de uma associação de comerciantes à escala de bairro;
- Organização de uma equipa de “stewards urbanos” de forma a garantir condições de vivência mais seguras;
- Incentivar a reconversão de um logradouro como espaço verde de recreio colectivo do quarteirão.

Benfica

missão

- **Fazer cidade, procurando condições adequadas de centralidade para o lugar urbano, por desenvolvimento da estrutura funcional, criando progressivamente uma melhor imagem do espaço público articulado com as unidades do mercado e da Igreja de Benfica, aproveitando as potencialidades do último grande espaço expectante para construção e apostando na Estrada de Benfica como a principal estrutura ligante de todo o processo de renovação urbana.**

principais questões

- **Como desenvolver projectos que invertam a imagem de periferia urbana?**
- **Como garantir parcerias entre os agentes públicos e privados de forma a inverter os principais problemas urbanos?**
- **Como dar espaço, sem ambiguidades, à reintegração social das camadas marginalizadas?**

Como desenvolver projectos que invertam a imagem de periferia urbana?

A má formação urbanística desta zona é marcada não só por um conjunto edificado pobre e sem qualidade arquitectónica mas consolidado, e em que será difícil, nos próximos anos, esperar uma alteração profunda, como por um espaço público desqualificado e sem qualidade de fruição onde abundam espaços residuais em geral abandonados.

No entanto, e na proximidade imediata do sector estudo, emergem dois espaços vivenciais interessantes, um fronteiro à Igreja de Benfica e outro junto ao mercado.

Um projecto conjunto que envolva toda a Estrada de Benfica como eixo central deste sector, que aposte na qualidade e na reorganização da circulação e que promova a ligação entre as Portas de Benfica, a



igreja e o mercado, poderia ajudar a inverter a imagem degradada deste sector urbano.

Este projecto deverá envolver o sistema de iluminação, o mobiliário urbano, a localização das paragens de autocarro e a própria estrutura comercial.

As Portas de Benfica desempenham aqui um papel fundamental como último símbolo deste sector urbano, que importa valorizar garantindo a sua integridade.

Como garantir parcerias entre os agentes públicos e privados de forma a inverter os principais problemas urbanos?

Existe ainda um espaço com potencial de construção descomprometido e que importa “agarrar” como a última oportunidade para construir junto às Portas de Benfica um projecto com qualidade que envolva uma componente imobiliária.

Sublinha-se a importância quer da qualidade, quer da componente imobiliária, uma vez que se trata de criar um paradigma local com funções diversas e não simplesmente um espaço verde.

Em face das experiências existentes, e da localização, não deveremos esperar que apareça um operador imobiliário a construir, em mercado livre, um projecto diferenciado da atopia envolvente.

Este projecto, que rematará um quarteirão urbano, deverá incluir múltiplas funções, de entre as quais se sugere a criação de um condomínio para idosos que se articule com os serviços de saúde providenciados na Junta de Freguesia.

Deverá possuir um logradouro público generoso, que remate a norte a sucessão de espaços públicos, a tratar conforme se sugere na resposta à questão anterior.

Como dar espaço, sem ambiguidades, à reintegração social das camadas marginalizadas?

A resposta a este tipo de questões é sempre de grande dificuldade. Conhece de perto a equipa técnica o problema (muito mais grave do que este) do Bairro da Bela Vista em Setúbal, em que a razão

entre moradores e assistentes sociais era de 10 dos primeiros para 1 dos segundos, e tal opção não serviu para inverter os problemas sociais existentes.

Pensamos que a atitude para esta zona, até porque boa parte da pequena marginalidade existente se diluiu nos anos mais recentes com a demolição dos bairros de barracas da vizinhança, deverá passar por criar espaço para quem se quer manifestar de forma diferenciada e sente que possui igual direito de o fazer. Tal posição não equivale a patrocinar ou sequer a ser condescendente com os problemas existentes (a condescendência pode ser o cúmulo da arrogância), sobretudo quando estes se traduzem em comportamentos sob alçada penal. Dar espaço de manifestação, de encontro e estadia em condições de conforto, de prática de actividades físicas que separem sem segregar estes indivíduos parece-nos ser uma forma de enquadrar os problemas olhando-os de frente.

apostas de sedimentação

- Criar espaços de estacionamento em logradouros privados ou públicos a partir da dinâmica das associações de moradores, para residentes e comerciantes;
- Renovar o espaço viário e sem forma junto às Portas de Benfica, dignificando a últimas das portas da cidade ainda existente;
- Minimizar os impactes urbanos da CRIL garantindo a integridade das Portas de Benfica;
- Criar condições para o desenvolvimento de um projecto urbano de grande qualidade nos terrenos urbanos existentes junto às Portas de Benfica;
- Propor um novo sistema de circulação rodoviária;
- Fomentar serviços de proximidade;
- Estruturar ambientalmente todo sector em análise, nomeadamente por integração dos espaços residuais, tratamento dos limites e qualificação das frentes urbanas existentes;



- Projectar um espaço aberto de natureza informal destinado ao uso lúdico e recreativo por parte dos jovens;
- Constituir quiosques lúdicos e ocupacionais para os jovens da zona.

apostas de indução

- Reestruturar, de forma integrada, o eixo da estrada de Benfica como espinha dorsal de todo o sector (espaço público, mobilidade, mobiliário urbano, comércio e serviços);
- Criar espaços residenciais qualificados para idosos, apoiados nos serviços médicos da Junta de Freguesia;
- Promover a estruturação urbanística dos espaços expectantes e dos limites face aos impasses existentes e previstos.

Expo Sul

missão

- Fazer cidade através da guarnição por factores de centralidade urbana de interesse local, por criação de ritmos de utilização do generoso espaço colectivo e pelo aparecimento paulatino de actividades comerciais e de serviços de proximidade para os residentes.

principais questões

- Como recuperar o atraso nos equipamentos em face do ritmo de crescimento urbanístico?
- Como completar o projecto urbanístico de forma a fazer cidade funcionalmente bem desenvolvida e com forte capacidade cívica dos espaços colectivos, contrariando os efeitos nefastos das malhas-dormitório periféricas?
- Como revitalizar os espaços públicos de grande qualidade potencial, especialmente a frente de água, conferindo-lhes novos motivos de atracção?

Como recuperar o atraso nos equipamentos em face do ritmo de crescimento urbanístico?

A verdadeira novidade do projecto da Expo residiu na criação de solo urbano a partir de uma zona desqualificada urbana e ambientalmente, criando uma parcela de cidade na qual se localizam importantes equipamentos, em conjunto com uma dinâmica invulgar de projectos imobiliários.

Estes equipamentos são pensados para a “festa” e para um conjunto de pessoas que não residem necessariamente no Parque das Nações, pelo seu carácter de unicidade, em alguns casos à escala nacional.

O facto é que o projecto urbanístico do Parque das Nações se desenvolveu a um ritmo superior ao esperado, e de forma razoavelmente inclusiva, ou seja, os padrões de qualidade existentes desmotivam a procura de equipamentos básicos noutras zonas da cidade, ainda que próximas da própria Expo.

Torna-se assim evidente a necessidade de criar equipamentos muito pensados para as pessoas, como sejam uma igreja, um jardim de infância, uma unidade de saúde, um centro de dia.

Como completar a projecto urbanístico de forma a fazer cidade?

A forma como se desenvolveu o projecto da Expo conduziu a que os seus moradores tenham pago o que lhe não deram (habitação de qualidade inferior ao prometido) não pagando o que efectivamente lhes dão (qualidade das infra-estruturas e espaço público).

Esta dupla dicotomia pode trazer problemas no futuro próximo, não só pela insatisfação dos moradores em face dos investimentos particulares efectuados, como por parte das entidades públicas que se confrontarão com uma elevada factura para a manutenção dos espaços colectivos.

Completar o projecto urbanístico de forma a fazer cidade passará pelo aparecimento de actividades económicas viradas para o quotidiano, designadamente o comércio, devendo garantir-se a inalterabilidade dos usos previstos para muitos dos pisos térreos.

Como revitalizar os espaços públicos de grande qualidade, especialmente a frente de água, conferindo-lhes novos motivos de atracção?

De todos os espaços da Expo, a zona em estudo corresponde àquela em que falharam os grandes projectos de animação e intervenção pública.

Os motivos são diferentes. Do lado do Cabeço das Rolas, o projecto dirige-se a um público não local, e a sua orografia não facilita o uso quotidiano.

Em relação à marina, os problemas são de natureza administrativa e técnica. É fundamental relançar o projecto da marina, de forma a garantir o seu uso e a viabilizar as funções urbanas desenhadas em função desta e que ficaram gravemente prejudicadas pelo seu adiamento.

apostas de sedimentação

- Fomentar o desenvolvimento do comércio e serviços de proximidade, garantindo que não é reduzida a oferta nos pisos baixos;
- Completar a rede de equipamentos em falta;
- Não segmentar o espaço público com utilizações privadas;
- Apostar na associação de moradores como embrião de uma estrutura qualificada de diálogo;
- Manter a qualidade da oferta de infra-estruturas e do espaço público;
- Não densificar a construção, garantindo a não adulteração do Plano de Pormenor.

apostas de indução

- Revitalizar a marina, promovendo ao mesmo tempo a ocupação dos espaços comerciais devolutos, seleccionando actividades compatíveis com a função residencial;
- Encontrar funcionalidades que permitam motivar o percurso do passeio público da frente de água, nomeadamente para sua extrema sul.

Dimensão do problema

EDIFICADO	CIRCULAÇÃO E ESTACIONAMENTO	ESPAÇO PÚBLICO	COMPOSIÇÃO E DINÂMICAS SOCIOLÓGICAS	criação de riqueza e actividades económicas	MERCADO IMOBILIÁRIO
<ul style="list-style-type: none"> ■ Presença de um elevado número de edifícios em mau estado de conservação e com precárias condições de habitabilidade 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Inexistência de oferta de estacionamento tanto nos lotes como na via pública 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Imagem urbana degradada pelo estacionamento informal e ilegal 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Espaço marcado por um forte envelhecimento populacional, conduzindo a situações de solidão e de desenraizamento urbano 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Espaço sujeito a uma deslocalização intensa de actividades económicas. Comércio de proximidade deprimido 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Morosidade nos processos de licenciamento e ausências de regras claras
<ul style="list-style-type: none"> ■ Existência de focos de degradação física correspondentes a conjuntos de edifícios, nomeadamente, no sector poente (lotes de pequena dimensão) e sector nascente (lotes de maior dimensão). 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Estrutura viária urbana desadequada à circulação preferencial de automóvel (bitolas, inclinações, impasses) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Circulação pedonal difícil dada a exiguidade dos passeios e à presença de dissuasores de automóveis 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Existência de alguns focos de marginalidade e de comportamentos desviantes potenciadores de uma vivência insegura do espaço 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Potencial muito limitado de recuperar o nível de emprego de outrora, apesar de alguns exemplos recentes de novas localizações (BCG, Leo Burnett) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Complexidade acrescida de reabilitação de edifícios com interesse imobiliário e valor patrimonial
<ul style="list-style-type: none"> ■ Dificuldades na reabilitação do edifício em termos de ajuste tipológico 		<ul style="list-style-type: none"> ■ Mobiliário e equipamento urbano escasso e em mau estado de conservação 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Existência de uma relativa desintegração nas actividades e dinâmicas identitárias locais por parte dos novos residentes 		<ul style="list-style-type: none"> ■ Recuperações complexas que conduzem a valores excessivos de mercado
			<ul style="list-style-type: none"> ■ Presença de uma população juvenil residente que apresenta uma retracção face à inserção na vida activa e face à escola 		

- Muito grave
- Grave
- Pouco grave

Possibilidades de intervenção

EDIFICADO	CIRCULAÇÃO E ESTACIONAMENTO	ESPAÇO PÚBLICO	COMPOSIÇÃO E DINÂMICAS SOCIOLÓGICAS	criação de riqueza e actividades económicas	MERCADO IMOBILIÁRIO
<ul style="list-style-type: none"> ■ Consolidação das ruínas pelos efeitos nefastos à escala da malha urbana 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Condicionar o trânsito automóvel, privilegiando os moradores 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Requalificação do espaço público, eliminando passeios e condicionando o trânsito automóvel 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Criação e reforço dos equipamentos e serviços de apoio aos idosos 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Reversão de edifícios de localização empresarial potenciando as vocações do espaço – hotéis, pousadas e edifícios culturais 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Criação de condições organizativas e financeiras para a reabilitação do edifício
<ul style="list-style-type: none"> ■ Reabilitação das “peças especiais” e conjunto urbanísticos com interesse significativo de que poderão resultar efeitos surpreendentes e catalisadores 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Aproveitar os novos empreendimentos de grande dimensão para criar estacionamento público (30% da capacidade) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Melhoria do mobiliário urbano 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Fortalecer o associativismo possibilitando a ampliação das actividades desenvolvidas, alargando conteúdos e formas 		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Tratamento dos principais focos de degradação física, nomeadamente os que correspondem a edifícios de maior dimensão 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Criação de estação intermédia no elevador da Bica ■ Possibilidade de estacionamento à cota baixa em terrenos servidos pela Rua de São Paulo 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Recuperação do miradouro através de uma intervenção emblemática numa perspectiva de espaço de convívio dos moradores e local de visitaçao - Introdução de um programa de utilização e de equipamentos 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Implantação de uma estrutura de cuidados de saúde primários 		
			<ul style="list-style-type: none"> ■ Consolidação de um espaço de sociabilidade intergeracional, configurando-o como pólo de lazer e de informação 		
			<ul style="list-style-type: none"> ■ Criação de serviços de acompanhamento à toxicoddependência 		
			<ul style="list-style-type: none"> ■ Criação de um espaço de memória das criações 		

- Complexa Importante
- Complexa Urgente
- Simples Importante
- Simples Urgente

Actores

EDIFICADO	CIRCULAÇÃO E ESTACIONAMENTO	ESPAÇO PÚBLICO	COMPOSIÇÃO E DINÂMICAS SOCIOLÓGICAS	criação de riqueza e actividades económicas	MERCADO IMOBILIÁRIO
CML e privados	CML, EMEL, juntas de freguesia e operadores	CML e juntas de freguesia	CML, juntas de freguesia, associações, IPSS e escolas	CML, Estado e privados	CML, agentes imobiliários

Dimensão do problema

- Muito grave
- Grave
- Pouco grave

EDIFICADO	CIRCULAÇÃO E ESTACIONAMENTO	ESPAÇO PÚBLICO	COMPOSIÇÃO E DINÂMICAS SOCIOLOGICAS	CRIAÇÃO DE RIQUEZA E ACTIVIDADES ECONÓMICAS	MERCADO IMOBILIÁRIO
<ul style="list-style-type: none"> ■ Presença significativa de discrepâncias facilmente reconhecíveis 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Tráfego de atravessamento das vias que delimitam o espaço em estudo. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Ocupação indevida do espaço público pelos automóveis 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Forte tendência de envelhecimento populacional e emergência de sociabilidades marcadas pela solidão 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Empresas de grande dimensão de saída para a Expo, com impacte negativo para o comércio e restauração pela redução do número de passantes. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Comércio também afectado pela concorrência de grandes superfícies, em virtude do défice de estacionamento.
<ul style="list-style-type: none"> ■ Constringimentos tipológicos para as bandas correspondentes às serventias em "cul-de-sac" 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Carência de estacionamento diurno 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Deficiente cobertura de espaços e equipamentos de lazer e recreio de utilização local 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Existência de focos de consumo e tráfego de droga 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Elevado valor fundiário que poderá afectar a manutenção do mix funcional 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Indefinições acerca da titularidade dos espaços fronteiros aos edifícios e a alguns logradouros
<ul style="list-style-type: none"> ■ Fragmentação e abarracamento de logradouros 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Ausência de sinalização horizontal e espaço desadequado da protecção de idosos. 		<ul style="list-style-type: none"> ■ Crescente aumento da insegurança face ao espaço habitado 		

Possibilidades de intervenção

- Complexa Importante
- Complexa Urgente
- Simples Importante
- Simples Urgente

EDIFICADO	CIRCULAÇÃO E ESTACIONAMENTO	ESPAÇO PÚBLICO	COMPOSIÇÃO E DINÂMICAS SOCIOLOGICAS	CRIAÇÃO DE RIQUEZA E ACTIVIDADES ECONÓMICAS	MERCADO IMOBILIÁRIO
<ul style="list-style-type: none"> ■ Correção de discrepâncias 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Criação de um parque de estacionamento subterrâneo na praça das traseiras do mercado. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Revitalização do espaço público adequando-o às transformações funcionais 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Criação de piquetes de "stewards" urbanos 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Mercado imobiliário oferece resposta parcial à ocupação dos espaços devolutos, vocacionando-os para pequenas empresas e profissionais liberais 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Figura de planeamento que garanta a manutenção das actividades não residenciais
<ul style="list-style-type: none"> ■ Reabilitação dos logradouros 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Utilização de soluções de acalmia de tráfego nas vias envolventes. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Intervenção piloto de reconversão de um logradouro 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Reforço de actividades de apoio aos idosos 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Criação de uma marca para o comércio 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Criação de condomínios que integrem a propriedade dos espaços indefinidos
	<ul style="list-style-type: none"> ■ Reforçar a sinalização horizontal e proteger os peões. 		<ul style="list-style-type: none"> ■ Criação de actividades de prevenção primária face à toxicod dependência 		

Actores

EDIFICADO	CIRCULAÇÃO E ESTACIONAMENTO	ESPAÇO PÚBLICO	COMPOSIÇÃO E DINÂMICAS SOCIOLOGICAS	CRIAÇÃO DE RIQUEZA E ACTIVIDADES ECONÓMICAS	MERCADO IMOBILIÁRIO
CML, privados e empresas imobiliárias	CML, junta de freguesia, EMEL e operadores	CML, junta de freguesia	CML, junta de freguesia, associações, paróquia e IPSS	CML, junta de freguesia, Estado, associação de comerciantes e outros privados	CML e privados (condomínios)

Dimensão do problema

EDIFICADO	CIRCULAÇÃO E ESTACIONAMENTO	ESPAÇO PÚBLICO	COMPOSIÇÃO E DINÂMICAS SOCIOLOGICAS	criação de riqueza e actividades económicas	MERCADO IMOBILIÁRIO
<ul style="list-style-type: none"> ■ Presença de discrepâncias facilmente reversíveis mas em grande número 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Graves problemas de estacionamento, sobretudo nocturno, permanecendo duas filas com automóveis estacionados no meio da via. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Flagrante ausência de estrutura de espaço público e de tratamentos ambientais relevantes 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Presença de uma população envelhecida ■ Crescente sentimento de insegurança 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Comércio deprimido, sujeito a intensa concorrência de centros comerciais de grande dimensão 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Existência de terrenos com vocação de construção em abandono
<ul style="list-style-type: none"> ■ Existência de um desconchavo morfológico e carência de estrutura urbana 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Circulação muito condicionada pelo privilégio BUS na Estrada de Benfica que obriga a percursos distantes em vias sem bitolas para o intensidade de tráfego. ■ Espaço viário desconforme junto às portas de Benfica. 		<ul style="list-style-type: none"> ■ Proliferação de actos de violência gratuita e de vandalismo quotidiano 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Comércio e Serviços de proximidade são as actividades com maior sustentabilidade 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Indefinição acerca das condições de inserção e de serventia da CRIL

■ Muito grave
■ Grave
■ Pouco grave

Possibilidades de intervenção

EDIFICADO	CIRCULAÇÃO E ESTACIONAMENTO	ESPAÇO PÚBLICO	COMPOSIÇÃO E DINÂMICAS SOCIOLOGICAS	criação de riqueza e actividades económicas	MERCADO IMOBILIÁRIO
<ul style="list-style-type: none"> ■ Acções de conformação morfológica por colmatação, estruturação das bolsas de matriz funcionalista e estruturação/urbanização dos espaços vazios 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Construir parques de estacionamento para moradores nos logradouros e sob a via pública 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Criação de uma rede básica de estrutura de espaços públicos a partir da estrada da Benfica e constituindo as referencias urbanas inexistentes 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Criação de quiosques lúdicos e ocupacionais para os jovens ■ Projecto de um espaço aberto para uso informal destinado a actividades desportivas e recreativas 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Intervenção conjugada nos estabelecimentos e no espaço público. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Desenvolvimento de um projecto urbano para os terrenos expectantes com base em modelos claramente urbanos que integrem factores de centralidade (serviços de interesse local, como por exemplo, condomínios para idosos e outras funções de âmbito social) que permitam a articulação e estruturação das formas existentes
<ul style="list-style-type: none"> ■ Valorização das Portas de Benfica como remate da Estrada de Benfica e reforço do eixo de equipamentos e espaços públicos a sul da referida Estrada 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Reforçar a sinalização horizontal e vertical e proteger os peões. ■ Melhorar a inserção viária junto às portas de Benfica, em articulação com o projecto da CRIL 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Projecto de tratamento de limites, nomeadamente face ao corredor da CRIL 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Fomento de serviços de proximidade 		

■ Complexa Importante
■ Complexa Urgente
■ Simples Importante
■ Simples Urgente

Actores

EDIFICADO	CIRCULAÇÃO E ESTACIONAMENTO	ESPAÇO PÚBLICO	COMPOSIÇÃO E DINÂMICAS SOCIOLOGICAS	criação de riqueza e actividades económicas	MERCADO IMOBILIÁRIO
CML e empresas imobiliárias	CML, junta de freguesia e associações de moradores	CML, junta de freguesia	CML, junta de freguesia, associações	CML, junta de freguesia, Estado, associações de comerciantes	CML, agentes imobiliários

Expo Sul

Dimensão do problema

- Muito grave
- Grave
- Pouco grave

EDIFICADO	CIRCULAÇÃO E ESTACIONAMENTO	ESPAÇO PÚBLICO	COMPOSIÇÃO E DINÂMICAS SOCIOLOGICAS	criação de riqueza e actividades económicas	MERCADO IMOBILIÁRIO
<ul style="list-style-type: none"> ■ Impacto de uma oferta simultânea à escala de todo o lugar observado, gerando insuficiência de equipamentos ■ Insuficiente qualidade da arquitectura urbana resultante da operação urbanística em curso 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Ausência de desnivelamento do nó do Baptista Russo introduz um enorme fluxo de trânsito interno ■ Falta de disciplina no estacionamento, sem utilização dos parques respectivos, que não sendo grave em termos absolutos, contribui para a degradação da imagem do local ■ Debilidade dos transportes colectivos obriga a que grande utilização do transporte individual 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Espaço público ainda sem vivências urbanas, particularmente sensível na frente da marina 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Existência de possíveis carências em termos de serviços de proximidade ■ Desfasamento entre as expectativas dos moradores e a realidade existente, na medida em que se sentem desenraizados ■ Inexistência de solidariedades locais e de perspectivas de intervenção conjunta entre os moradores 	<ul style="list-style-type: none"> ■ O crescimento das actividades económicas e emprego segue o modelo de planeamento inicialmente desenvolvido, embora a velocidades variáveis. No extremo sul há subdesenvolvimento do comércio de proximidade. ■ A zona da Marina encontra-se deprimida e demonstra diversos espaços comerciais devolutos 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Conjuntura económica que tem dificultado a colocação de imóveis no mercado associada à pequena diferenciação dos produtos imobiliários ■ Qualidade da construção inferior ao perspectivado pelos compradores

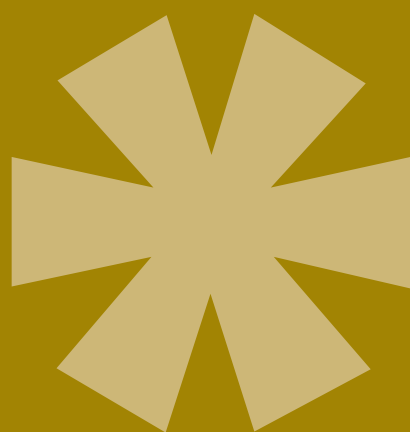
Possibilidades de intervenção

- Complexa Importante
- Complexa Urgente
- Simples Importante
- Simples Urgente

EDIFICADO	CIRCULAÇÃO E ESTACIONAMENTO	ESPAÇO PÚBLICO	COMPOSIÇÃO E DINÂMICAS SOCIOLOGICAS	criação de riqueza e actividades económicas	MERCADO IMOBILIÁRIO
<ul style="list-style-type: none"> ■ Correções pontuais das rupturas morfológicas em presença ■ Articulação entre estruturas espaciais sequenciais como galerias e outras 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Desnivelamento do nó Baptista Russo ■ Fiscalização do estacionamento com a introdução de parcómetros ■ Reforço da rede de transportes colectivos considerando a possibilidade de instalação de um veículo eléctrico 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Acompanhamento do desenvolvimento do espaço urbano garantido as adaptações do espaço público às necessidades e às transformações que se vierem a operar 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Vivenciar a frente d'água como espaço por excelência de encontro e de sociabilidade ■ Dinamizar associações de moradores 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Recuperação económica da marina ■ Seleccionar actividades compatíveis com a função residencial 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Construção urgente de escolas, igreja, cemitério e centros de dia

Actores

EDIFICADO	CIRCULAÇÃO E ESTACIONAMENTO	ESPAÇO PÚBLICO	COMPOSIÇÃO E DINÂMICAS SOCIOLOGICAS	criação de riqueza e actividades económicas	MERCADO IMOBILIÁRIO
CML e empresas imobiliárias	CML e operadores	CML, junta de freguesia, associação de moradores	CML, junta de freguesia, associações de moradores	CML, Parque Expo, concessionário da marina	CML, agentes imobiliários



anexos

Ficha do Edificado

Ficha cod.: _____

163

Identificação do edifício

Área		Zona		Cod. Edif.	
Rua				Nº de Porta	
Foto					

Numero de pisos	
-----------------	--

Dinâmicas

Pretensão intervenção		Placa ref. processo	
Obra em curso		Placa ref. processo	
Intervenção recente			
Colocação no mercado (o que?)		identificação,	
		nº de telefone	

Estado de Conservação

Bom		Razoável		Mau		Ruína	
Obs:							

Utilização

Habitação		Serviços	
Escritórios		Comércio	
Equipamento		Armazenagem	
Industrial			
Devoluto	Totalmente		Que parte
	Parcialmente		

Outros

Garagem própria		Património Edifícios com valor	
Discrepâncias Intervenções desastrosas			

Identificação do arruamento

Área		Zona		Cod. Arrua.	
Rua					
Fotos					

Funções

Viário com passeio dos dois lados		Viário com passeio de um lado	
Condicionado		Pedonal	

Circulação do tráfego

Sentido do tráfego*	1 sentido		Numero de faixas*		Faixa para ransp. Públ.	
	2 sentidos					
	condicionado					
Largura m	> 5,8		2,8<X<5,8		< 2,8	
Est. Conservação	Bom		Razoável		Mau	
Material de revestimento						

Passeios

Nº. passeios	Um		Dois	
Largura m	> 2,25		1<X<2.25	< 1
Largura m	> 2,25		1<X<2.25	< 1
Est. Conservação	Bom		Razoável	Mau
Material de revestimento				

Mobiliário urbano*

Tipo	Quantidade	Estado de Conservação			Material
		B	R	M	
Arvores					
Bancos					
Chapéus-de-sol					
Dispositivos de protecção de casas					
Dispositivos de protecção de peões					
Dissuasores					
Elementos de Água					
Elementos de arte					
Elementos informativos					
Floreiras					
Iluminação					
Jardins bebedouros					
Parques Infantis					
Passadeiras					
Sinais					
Toldos					
Vegetação.					

Equipamentos*

Tipo	Quantidade	Estado de Conservação		
		B	R	M
Abrigos BUS				
Contentores de RSU				
Cabine Telefónica				
Marcos de correio				
Bebedouros				

Sinalética*

Tipo	Quantidade	Estado de Conservação		
		B	R	M
Expositores publicitários				
Paneis de Inf./Publicidade				
Placas de Trânsito				
Sinais luminosos				

Paragens BUS*

ID	Tipo		Estado de Conservação			Carreiras	Informação sobre horários	Foto n.º
	Com Abrigo	Sem Abrigo	B	R	M			
B								
B								
B								
B								
B								
B								

Explanadas*

Nome	Área	Delimitada			
		Não	Coberturas	Floreiras	outras

Estacionamento públicos*

ID	Espinha		Perpendicular		Paralelo		Pago	Nº de lugares
	Informal	Formal	Informal	Formal	Informal	Formal		
E								
E								
E								
E								
E								

	Nº de lugares	ID
Deficientes		
Reservados		
Táxis		
Cargas descargas		

* assinalar na cartografia

Ficha PRAÇAS E JARDINS

Ficha cod.: _____

Identificação do local

Área		Zona		Cod..	
Nome					
Fotos					

Tipologia	Praça		Jardim	
Est. Conservação	Bom		Razoável	Mau
Material de revestimento do piso				

Mobiliário urbano*

Tipo	Quantidade	Estado de Conservação			Material
		B	R	M	
Arvores					
Bancos					
Chapéus-de-sol					
Dispositivos de protecção de casas					
Dispositivos de protecção de peões					
Dissuasores					
Elementos de Água					
Elementos de arte					
Elementos informativos					
Floreiras					
Iluminação					
Jardins bebedouros					
Parques Infantis					
Passadeiras					
Sinais					
Toldos					
Vegetação. Placas centrais					

Funções e utilização por grupos etários

	<8 nos	>8, <14	>14, 24<	> 22, 60<	>60
Utilização tipo					

Vegetação

Fotos: _____

* Assinalar na cartografia

ESPAÇO PÚBLICO E ESPAÇO NÃO CONSTRUÍDO

Ficha LOGRADOUROS

Ficha cod.:

Identificação do local

Área		Zona		Cod..	
Nome					
Fotos					

Usos/funções

Descrição	
-----------	--

Características

Acessos		Pavimentos	
Dimensão		Vedações	
Obs.			

Ficha LOGRADOUROS

Ficha cod.: _____

Identificação do local

Área		Zona		Cod..	
Nome					
Fotos					

Usos/funções

Descrição	
-----------	--

Características

Acessos		Pavimentos	
Dimensão		Vedações	
Obs.			

Ficha LOGRADOUROS

Ficha cod.: _____

Identificação do local

Área		Zona		Cod..	
Nome					
Fotos					

Usos/funções

Descrição	
-----------	--

Características

Acessos		Pavimentos	
Dimensão		Vedações	
Obs.			

ESPAÇO PÚBLICO E ESPAÇO NÃO CONSTRUÍDO

Ficha cod.: _____

Ficha OUTROS TERRENOS NÃO OCUPADOS

Identificação do local

Área		Zona		Cod..	
Nome					
Fotos					

Usos/funções – actual e potencial

Descrição	
-----------	--

Características

Usos efémeros	
Coberto vegetal	
Abandonados/sucatas	

Ficha cod.: _____

Ficha OUTROS TERRENOS NÃO OCUPADOS

Identificação do local

Área		Zona		Cod..	
Nome					
Fotos					

Usos/funções – actual e potencial

Descrição	
-----------	--

Características

Usos efémeros	
Coberto vegetal	
Abandonados/sucatas	

Ficha cod.: _____

Ficha OUTROS TERRENOS NÃO OCUPADOS

Identificação do local

Área		Zona		Cod..	
Nome					
Fotos					

Usos/funções – actual e potencial

Descrição	
-----------	--

Características

Usos efémeros	
Coberto vegetal	
Abandonados/sucatas	

Proposta de desenvolvimento de quatro estudos de caso da cidade de Lisboa

INQUÉRITO AOS GRUPOS DOMÉSTICOS

A CASA e a ZONA DE RESIDÊNCIA: IDENTIDADE E SENTIMENTOS

DE PERTENÇA

1. Gosta da casa e da zona onde mora?

1.1. Sim

1.2. Não

1.1.1. *SE SIM, porquê?*

1. Por gosto pessoal e ligação afectiva à casa
2. Por ser um espaço de convívio e relação
3. Por ser um espaço de relaxamento e privacidade
4. Por ser um espaço de distracção e fruição
5. Por ser um espaço onde passa a maior parte do tempo
6. Por ser um espaço confortável
7. Outro motivo
8. Não gosta do espaço habitado
9. Indiferença face ao espaço habitado

1.1.2. *SE NÃO, porquê?*

2. Se pudesse, gostava de mudar de casa?

1. Sim

2. Não

1.1. *SE SIM, porquê?*

1. Gostaria de dispor de melhores condições de habitabilidade
2. Devido ao ambiente social da zona
3. Gostaria de dispor de melhores condições de habitabilidade e porque não gosta do ambiente social
4. Devido às relações de vizinhança e convivialidade
5. Pela inexistência de serviços de apoio à habitação
6. Pela falta de estacionamento
7. Outra
- 7.1. Qual? _____

2.1. *SE NÃO, porquê?*

1. Por habitação a este local
 2. Por ter investido aqui toda a sua vida, quer a nível afectivo, quer material
 3. Por gostar da zona e da casa
 4. Por habitação e por gostar desta zona
 5. Por ser mais acessível economicamente viver nesta zona
 6. Outra
 - 6.1. Qual? _____
 3. Caso gostasse de mudar de casa, que local da cidade de Lisboa escolheria? (especificar)
-

3. Porque é que veio morar para esta zona ?

4. Qual o último local onde morou antes de vir para esta zona? (por freguesia e zona da cidade ou por concelho do país)

5. Diga das seguintes razões, 3 que lhe parecem boas para morar na zona.

1. Porque gosta da casa
2. Porque se acostumou ao ambiente e não conseguia imaginar-se noutro lugar
3. Pelas relações de amizade e vizinhança
4. Por ser a única alternativa possível
5. Para não mudar os filhos das escolas
6. Porque se sente bem na zona
7. Outra. 7.1. Qual? _____

6. Na sua opinião, e se fosse você a mandar, quais seriam os 3 principais problemas que tentaria resolver, de imediato, na zona? (por ordem decrescente de importância)

1. " Ambiente social" e relações de vizinhança
2. Consumo e tráfico de droga, violência e roubos
5. Inexistência de limpeza e hábitos de higiene
6. Inexistência de equipamentos de apoio social
7. Inexistência de serviços de inserção lúdica
8. Degradação física da zona
9. Inexistência de policiamento e de fiscalização
10. Inexistência de condições de estacionamento
11. Outra. Qual?

7. Com que pessoas se dá melhor no seu dia a dia? (assinalar apenas uma alínea de resposta, com um x)

1. Pessoas da zona de residência
 2. Pessoas de fora da zona de residência
 3. Pessoas de dentro e de fora da zona de residência
- Porquê? (obter a justificação o mais objectivamente possível)
-

8. Já alguma vez teve algum problema ou aborrecimento no Bairro, motivado por qualquer das seguintes razões abaixo indicadas? (assinalar item a item com um x)

1. Mau comportamento da vizinhança
 2. Assaltos ou roubos
 3. Por ofensas físicas e verbais
 4. Por causa das brincadeiras das crianças
 5. Por causa da forma como arranja a sua casa ou entrada
 6. Por causa da maneira como se veste ou da sua aparência
 7. Outra
- 7.1. Qual? _____

9. Como representa a sua zona de residência na e face à cidade de Lisboa?

1. Como um espaço central
2. Como um espaço periférico
3. Como um espaço desvalorizado socialmente
4. Como um espaço desvalorizado urbanisticamente

Justificação

10. Qual lhe parece ser a ideia que as pessoas de fora/exterores têm da zona?

1. Têm uma boa imagem da zona
2. Têm uma má imagem

Justificação

11. Onde costuma passar a maior parte dos seus tempos livres? (assinalar com um x)

1. Na zona onde reside
2. Fora da zona onde reside
3. Dentro e fora da zona onde reside

32.1. Se passa os seus tempos livres na zona onde reside, que lugares frequenta? (Resposta múltipla)

1. Em casa
2. Nas casas comerciais
3. Em cafés
4. Em associações e colectividades

5. Na casa de vizinhos

6. Outro. 6.1. Qual? _____

**12. Na sua opinião, quem deveria resolver os principais problemas vividos na zona?
(apenas 1 possibilidade)**

1. Habitantes

2. Junta de Freguesia

3. Câmara Municipal

4. Governo

5. Outros

5.1. Quais? _____

13. Na sua opinião, qual acha que é a sua relação de pertença face à zona onde reside? (escolher só 1 opção e assinalar com um x)

1. Não pertence ao Bairro

2. Pertence ao Bairro mas não atribui importância a isso

3. Pertence ao Bairro e isso é importante para si

4. Pertence ao Bairro e isso é fundamental para si

Porquê?

A preencher imediatamente após a administração do inquérito

GUIÃO DE OBSERVAÇÃO DO INQUÉRITO

5) Ambiência geral da administração do inquérito (cheiros, música, outras pessoas, sons, etc.)

6) Receptividade do inquirido e outras observações

7) Dados relativos ao preenchimento do Inquérito

a) nome do inquiridor _____

b) data de preenchimento _____

c) duração aproximada da administração do inquérito _____

d) local de realização do inquérito _____

- ADSE – Direcção Geral de Protecção Social aos Funcionários e Agentes da Administração Pública
- APT – Anglo-Portuguese Telecommunication Company, Ltd.
- BCG – Boston Consulting Group
- CAE – Classificação das Actividades Económicas
- CGD – Caixa Geral de Depósitos
- CML – Câmara Municipal de Lisboa
- CP – Caminhos de Ferro Portugueses
- CREL – Circular Regional Exterior de Lisboa
- CRIL – Circular Regional Interior de Lisboa
- DEEP – Departamento de Estudos, Estatística e Planeamento
- DREL – Direcção Regional de Educação de Lisboa
- EMEL – Empresa Municipal de Estacionamento de Lisboa
- ILE – Iniciativas Locais de Emprego
- IPPAR – Instituto Português do Património Arquitectónico
- IPSS – Instituição Particular de Solidariedade Social
- ITTWD – ITT World Wyde
- LNEC – Laboratório Nacional de Engenharia Civil
- LNIV – Laboratório Nacional de Investigação Veterinária
- PALOP – Países Africanos de Língua Oficial Portuguesa
- PDM – Plano Director Municipal
- PME – Pequenas e Médias Empresas
- SWOT, análise – Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats [Pontos Fortes, Pontos Fracos, Oportunidades, Ameaças]
- TLP – Telefones de Lisboa e Porto

Lisboa vista por quatro territórios. A visão da cidade à micro-escala tem aqui um importante efeito para o íntimo conhecimento das realidades urbanas, desde as questões sociais e económicas até à mobilidade e ao imobiliário. Estas análises, complementadas com diversas histórias de vida, são elementos preciosos para caracterizar com muita riqueza cada uma das zonas, servindo também de excelente base de trabalho para reflexões e intervenções a outras escalas.

ISBN 972-8877-01-3

