

# **Caracterização sócio demográfica da área de intervenção do Plano de Urbanização do Vale de Santo António (PUVSA)**

## **Índice**

Nota prévia

1 As fronteiras sociológicas e urbanas

2 Os diferentes tecidos sócio urbanos

3 Algumas polaridades presentes no território

4 O dinamismo demográfico do território e micro tecidos sócio urbanos; Comportamento demográfico geral da Área de Intervenção e vizinhança do PUVSA

5 O Vitalismo demográfico, os índices sócio demográficos

6 A ocupação residencial, o padrão dominante no modo de ocupação dos alojamentos residenciais e os pontos fortes de nobilitação

7 O esforço das famílias residentes com a habitação

8 Caracterização das famílias e da população residente

9 Escolaridade dos residentes

10 Caracterização dos diferentes grupos sócio económicos da população residente

11 Síntese Final

## Índice das Figuras e Quadros

Figura 1 Implantação de habitações precárias no início do século XX

Figura 2 Limites das subsecções estatísticas sobrepostas entre 1991 e 2011

Figura 3 A zona de Implantação dos bairros resultantes das várias gerações do programa PER e EPUL Jovem

Figura 4 Tecidos socio urbanos na AI\_PUVSA

Figura 5 Os micro tecidos sociais na AI\_PUVSA e vizinhança

Figura 6 Freguesias antigas na AI\_PUVSA e vizinhança

Quadro 1 – Quadro da evolução demográfica dos residentes nas principais freguesias onde se encontra a AI do PUVSA; as taxas de variação entre 1960 – 2011

Quadro nº 2 – População residente e a sua variação no último decénio na AI\_PUVSA e Área de Vizinhança

Quadro nº 3 – Indicadores demográficos da população residente nas freguesias onde se encontra a AI do PUVSA

Quadro nº 4 – Indicadores demográficos da população residente na AI\_PUVSA e na Área Vizinha

Quadro nº 5 - Estrutura Etária, variação decenal (2001 a 2011), dos grandes grupos de idade na AI\_PUVSA e Área Vizinha.

Quadro nº 6 – Forma de ocupação dos Alojamentos Residenciais nas freguesias

Quadro nº 7 - Forma de ocupação dos Alojamentos Residenciais na AI do PUVSA e Área Vizinha

Quadro nº 8 - Regime de propriedade dos Alojamentos Residenciais nas freguesias

Quadro nº 9 - Regime de propriedade dos Alojamentos Residenciais na AI PUVSA e Área Vizinha

Quadro nº 10 – Alojamentos familiares de residência habitual, propriedade dos ocupantes, com ou sem encargos mensais, por freguesia antigas

Quadro nº 11 - Alojamentos familiares de residência habitual arrendados, ano de celebração dos contratos nas freguesias antigas

Quadro nº 12 – Alojamentos familiares de residência habitual, propriedade residente com encargos, valor dos encargos; nas freguesias antigas

Quadro nº 13 – Alojamentos familiares de residência habitual, arrendados entre o ano de 2001 e o ano 2011, o valor das rendas nas freguesias antigas

Quadro 14 A – Valor mediano das rendas e das vendas por m2 nas novas freguesias em 2018

Quadro 14 B - Valor mediano das vendas por m2 dos apartamentos na AI PUVSA e Vizinhança

Quadro 15 - Novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares entre 2017 e 2018 nas novas freguesias; variação semestral

Quadro nº 16 – As Principais características das Famílias residentes nas freguesias antigas

Quadro nº 17 - As Principais Características das Famílias residentes nos micro tecidos da AI\_PUVSA e Área Vizinha

Quadro nº 18 - A escolaridade da população residente

Quadro nº 19 - A escolaridade da população estudantil no território

Quadro nº 20 - Composição sócio económica do representante família clássica por grandes grupos sócio económicos (valores em percentagem)

## Caracterização sócio demográfica da área de intervenção do Plano de Urbanização do Vale de Santo António (PUVSA)

### Nota prévia

A área abrangida pelo Plano de Urbanização do Vale de Santo António (PUVSA) é um território consideravelmente heterogéneo, no plano da sua ocupação espacial e apropriação social, que inclui tecidos sócio urbanos diferentes e sobretudo muito mal articulados / ligados entre si, “desgarrados” da envolvente urbana e, por esse facto, acabando por “guetizar” cada um dos pequenos micro-espacos sociais, nomeadamente os de habitação económica de promoção pública<sup>1</sup>.

Desde os fins do século XIX e decurso de XX a ocupação deste território foi sendo de ordem orgânica e maioritariamente com construções precárias. Ver figura nº 1<sup>2</sup> com o fragmento de planta de localização das construções clandestinas, planta municipal datada de 1925.

O município desde o início de XX foi fazendo levantamento da situação mas sem intervir ou promover operações urbanísticas no sentido de resolver a precaridade urbanística e habitacional da área.

Nos anos 60 (1962 – 63), com base em levantamentos municipais<sup>3</sup>, residiam no Vale Escuro / Penha de França cerca de 420 famílias em habitações precárias e em 1971 o número nesta zona ainda era maior, cerca de 637 famílias.

No levantamento para a execução do Programa Especial de Realojamento (PER) em 1993<sup>4</sup>, uma das últimas políticas públicas municipais de habitação económica, foram recenseadas perto de 900 famílias com necessidade de realojamento.

É possível verificar espacialmente a alteração da ocupação deste território ao longo do tempo, nomeadamente entre 1991 e 2011 com base na divisão estatística do território efetuada pelo INE<sup>5</sup>. Na figura nº 2 é possível visualizar a ocupação urbana orgânica, entre o Censo de 1991 e o Censo de 2011, que ocorreu na zona vazia e incluía os tecidos na zona das Lajes, o Alto Varejão e o próprio território do “Vale Escuro”.

---

<sup>1</sup> Esta identificação de tecido urbano refere-se ao habitual bairro de habitação social ou bairro municipal.

<sup>2</sup> Planta retirada da tese de doutoramento de Gonçalo Antunes, “Antunes, Gonçalo, 2017, Políticas sociais de habitação (1820-2015): espaço e tempo no concelho de Lisboa. Volume II – Anexos; Lisboa Faculdade Ciências Sociais e Humanas Universidade Nova de Lisboa, Tese de doutoramento em Geografia e Planeamento territorial, consultado em 8 de junho de 2018, disponível em <http://hdl.handle.net/10362/28056>; publicada no volume 2, página 100, figura 51; Antunes, G. (2017)

<sup>3</sup> Listas publicadas na tese de doutoramento de Gonçalo Antunes, anexo 87 e 89, pp – 237, 244.

<sup>4</sup> O PER foi uma medida política que apostou na construção maciça, por iniciativa pública municipal, de bairros para acolher famílias a residir em habitações precárias, presumindo que a mudança para habitações formais, desde que acompanhada de programas de apoio social às famílias, se traduziria numa mudança de “estilo de vida menos desviante”. A partir de reflexão de Fernando Rosa em Working Paper 02, O Desenvolvimento Urbano Sustentável na Política de Coesão, da Agencia para o Desenvolvimento e Coesão I.P. AD&C IP, Janeiro 2018, disponível em [https://www.adcoesao.pt/sites/default/files/desenvolvimento\\_regional/wp02\\_desenvolvementourbano\\_sustentavel\\_upr\\_nept\\_fr\\_jan2018.pdf](https://www.adcoesao.pt/sites/default/files/desenvolvimento_regional/wp02_desenvolvementourbano_sustentavel_upr_nept_fr_jan2018.pdf), acedido em 6 de setembro de 2019; Este padrão levou à concentração da pobreza nos bairros de realojamento.

<sup>5</sup> De acordo com o conceito do INE, a secção estatística implica pelo menos a concentração de 300 alojamentos residenciais (sejam clássicos ou de construção precária) e aquela divisão territorial estatística vai mudando (encurtando ou alargando) consoante muda a densidade da ocupação residencial territorial.

Como em sede do Plano Diretor Municipal de 1993 esta zona da cidade era considerada como área de “expansão urbana”, tal condição estratégica urbanística fez recair sobre a Empresa Pública de Urbanização de Lisboa (EPUL 1971 -2015) a responsabilidade do desenho e das soluções urbanas para a construção de edifícios de habitação económica, nomeadamente.

Os diferentes tecidos sócio urbanos (identificados mais à frente) (figuras 4 e 5) que incluem habitações económicas de iniciativa pública foram da responsabilidade e gestão da EPUL até à sua dissolução em 2014. As primeiras torres de realojamento, as torres do Alto da Eira, finalizadas em 1979 mas com projeto anterior ao período democrático (1974), e as restantes unidades residenciais de habitação económica sediadas neste território, com projetos já delineados em âmbito do Programa Especial de Realojamento de 1993 (PER), foram da responsabilidade da EPUL, cuja gestão passou para a Gestão dos Bairros Municipais de Lisboa (GEBALIS), depois da dissolução da EPUL.

A responsabilidade da definição da estratégia urbanística, contida na delimitação da área de Intervenção do Vale de Santo António (Alto da Eira / Vale Escuro), que corresponde em parte à atual área de Plano de Urbanização (PUVSA), foi igualmente iniciada em fim dos anos 70 do século XX. Do mesmo modo, o conjunto de edifícios da cooperativa “Sonho de Abril”, sediado na Avenida Mouzinho de Albuquerque foi igualmente impulsionado pela EPUL.

**Em síntese**, neste território a tendência para a ocupação orgânica irregular foi dando lugar a uma ocupação de unidades urbanas (bairros) de habitação social, com responsabilidade da EPUL, como as várias gerações do Programa PER, ou a EPUL Jovem, mas sem que tenha sido ultrapassada a ocupação casuística e resultando na atualidade num território fragmentado, sem ligação urbana ente os micro tecidos sociais, seja de âmbito de investimento público, sejam de promoção privada.

No total existem várias gerações de habitações de iniciativa pública, construídos neste território desde 1979: as Torres do Alto da Eira, os edifícios construídos pertencentes à quatro fases do Programa PER - os PER III, V, VI, VII (4 fases) - e os edifícios do Programa EPUL Jovem 3. Pode ainda acrescentar-se o conjunto dos edifícios que constituem a cooperativa Sonho de Abril, alinhados na Av. Mouzinho de Albuquerque. (ver figura nº 3)

No plano da compreensão sociológica deste território definiram-se duas temporalidades de ocupação, sendo a avenida Mouzinho de Albuquerque o eixo estruturante que articula o tecido antigo organizado na primeira metade do século XX, e depois o segundo troço com o alinhamento das novas edificações oriundas das políticas públicas, (PER) que integraram as famílias residentes nas anteriores habitações precárias da proximidade, bem como a entrada de novas famílias, oriundas de outros bairros precários, atitude decorrente da rentabilidade necessária para a ocupação das habitações sociais.

Figura 1 Implantação de habitações precárias no início do século XX



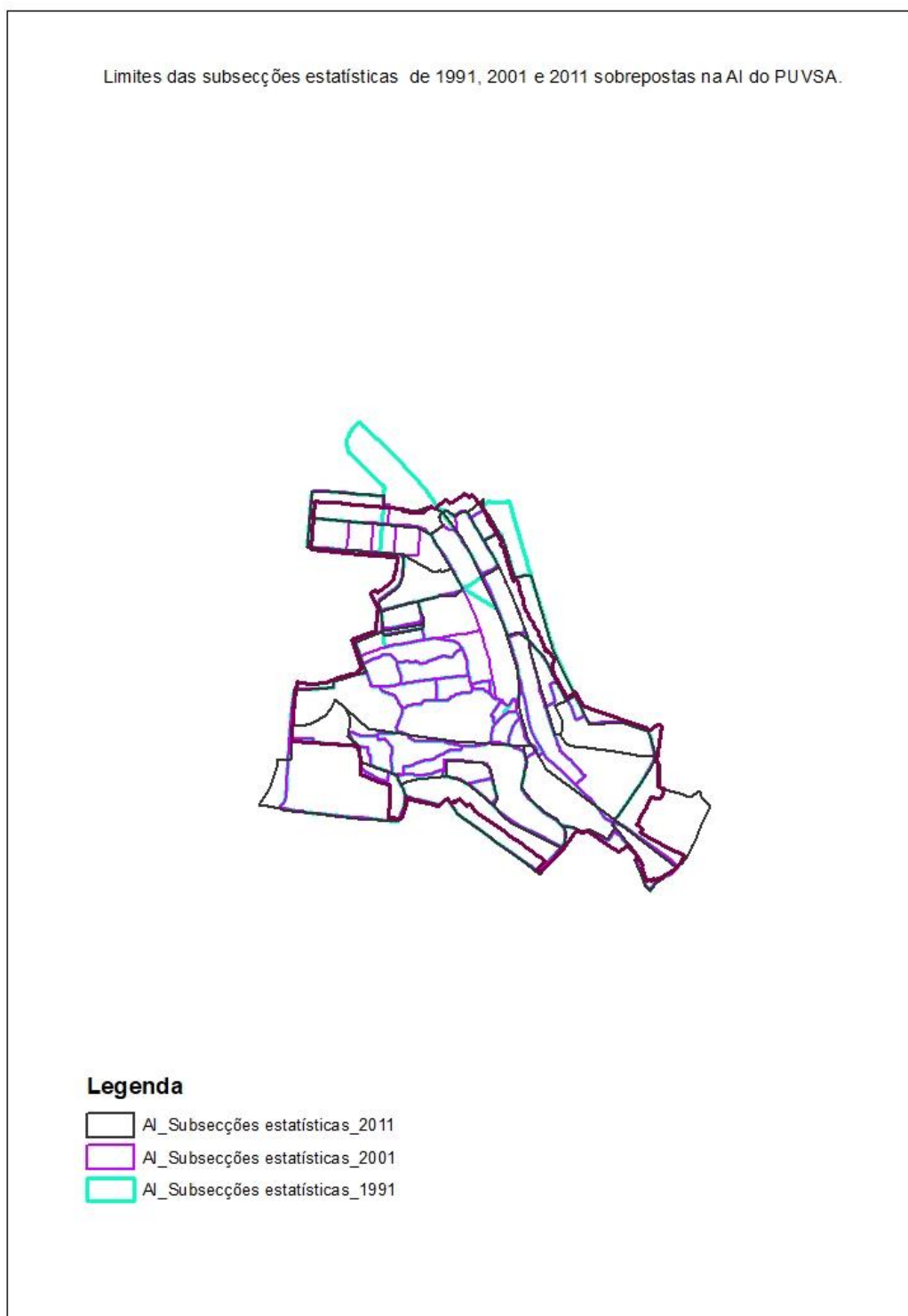
Fonte: Antunes, G, 2017<sup>6</sup>; Planta da localização das “construções clandestinas”, 1925, AML-CML, Volume2, página 100;

Legenda; Vale Escuro (64), Alto da Eira (65), Quinta do Bandeira (66)

---

<sup>6</sup> Referência bibliográfica em nota 2.

**Figura nº 2 Limites das subsecções estatísticas sobrepostas entre 1991 e 2011**



Fonte: INE Censos de 1991, 2001 e 2011, bases georreferenciadas em <http://geoportal.cm-lisboa.net/GEOCensosLisboa/Forms/AllItems.aspx>

Figura nº 3 - A zona de Implantação dos bairros resultantes das várias gerações do programa PER e EPUL Jovem

### Vale de Santo António



Fonte: Antunes, G. 2017,<sup>7</sup>

Legenda – C EPUL Jovem Vale de Stº António, E3; 1 – Alto da Eira; 4 – Vale de Santo António; 10 - Vale de Santo António (PER III); 12 - Vale de Santo António (PER V); 13 - Vale de Santo António (PER VI); 14 - Vale de Santo António (PER VII);

<sup>7</sup> Referência bibliográfica em nota 2, figura 33 da página 335, do Volume I.

## 1 As fronteiras sociológicas e urbanas

A vivência de um determinado território da cidade inclui a sedimentação dos estratos de ocupação urbana / urbanística que acolhe a morada de várias famílias, as vias que os ligam entre si e os ligam à cidade, ao conjunto territorial, a par das atividades sociais e económicas que entretanto se foram igualmente sedimentando aí. Neste quadro vão-se fixando fluxos de vida social e urbana entre os diferentes tecidos sócio urbanos, fluxos que apresentam descontinuidades e interrupções, decorrentes de obstáculos (barreiras) e de evitamentos sociais e materiais, resultando por vezes em alguma adversidade sócio urbana que importa salientar.

Para efeitos de análise consideramos algumas fronteiras que em parte fazem barreira e ou constituem zonas de transição para outras lógicas de bairro e de vida / vivência urbana.

O limite definido a oeste, a **Avenida General Roçadas**, entre Graça /Sapadores e a Praça Paiva Couceiro, tem uma ocupação de transição e fecha o tecido antigo da Penha França, tecido sócio urbano que se desenvolveu nas décadas de 20/30 do século XX.

Na sua proximidade estruturam-se um conjunto de vilas (modalidades habitacionais da vida operária urbana no início de XX) - as vilas Cândida, vila Gadanho, vila Celeste e vila Branca (com alguns sinais de nobilitação atual) – e as duas torres de habitação económica do Alto da Eira, de gestão GEBALIS.

O limite estabelecido a norte, a **Praça Paiva Couceiro**, uma das praças estruturada no modelo de urbanização dos anos 30/40/ 50 e que consolida o bairro do Alto de São João.

O eixo central definido pela Avenida **Mouzinho de Albuquerque**, que liga a área do Alto de S. João à zona ribeirinha (St. Apolónia) possui dois tempos e vivências urbanísticas. Na proximidade da Praça Paiva Couceiro, define um desenho e vivência muito semelhante ao da Praça do Areeiro (anos 40 e 50) e estabelece fluxos de circulação com o Bairro Lopes. A partir da rotunda, na junção entre a Avenida Coronel Eduardo Galhardo e Rua Henrique Barrilaro Ruas, a avenida que era ainda um caminho “de pé posto” no fim dos anos 60, define agora o alinhamento das diversas gerações de edifícios de iniciativa PER, e já na proximidade de Santa Apolónia, o conjunto edificado “Cooperativa Sonho de Abril”. O último troço apresenta-se desligado da ocupação urbana seja do lado oeste, junto da Escola Patrício Prazeres ou a este, na proximidade do Palácio Pancas Palha, na Graça /São Vicente.

Consideramos que a **Avenida Afonso III, e a sua continuidade na Caçada das Lajes**, separa, a este, a área para uma outra lógica de apropriação urbana, que agrega três subunidades sócio urbanas: o “Bairro Lopes”, tecido urbano antigo; um pequeno núcleo ruralizante, estruturado entre o Alto Varejão e a Calçada das Lajes, que no presente se encontra em desestruturação; e a nova urbanização dos edifícios-torre privados. A avenida Afonso III é também limite de uma barreira importante – o cemitério do Alto de São João.

Do lado oeste-sul, a **Calçada dos Barbadinhos** é o limite de um território fragmentado e com zonas expectantes. No entanto nesta zona definem-se com clareza fluxos de ligação social e urbana com tecido antigo da Graça, nomeadamente com o micro tecido, constituído pelo antigo bairro operário da Calçada dos Barbadinhos. Desse modo admitimos que o limite (barreira) a oeste, para perceber a caracterização deste território, se delineia a partir da **rua do Vale de Santo António** até a **rua de Santa Apolónia**, a sul, pressupondo que uma boa ligação a este tecido antigo da cidade poderá ajudar a reintegrar o tecido urbano novo a construir no espaço expectante da AI do PUVSA.



## 2 Os diferentes tecidos sócio urbanos

Tendo então em conta as barreiras, atrás identificadas, como as extensões máximas nas quais se desenrolam as interações sociais e modalidades de apropriação espacial, suscitadas pela sedimentação e história urbana do território PUVSA, foram definidas nove (9) áreas de análise, para perceber a composição e trajetória de ocupação urbana de um lado e de outro da Avenida Mouzinho de Albuquerque; as três que se estabelecem dentro da Área de Intervenção do PUVSA, a que acrescentamos mais seis (6) nos limites externos da AI e as “barreiras” sócio urbanas.

A área de intervenção propriamente dita (AI\_PUVSA), tal como delimitada no Plano de Urbanização, agrega três tipos de tecidos sócio urbanos, ressalvando contudo que por causa dos limites das subsecções estatísticas prevalecem algumas distorções. (ver figura nº 4)

**O Tecido Antigo AI\_PUVSA**, este território reúne os pequenos espaços onde sobrevive ainda uma ocupação urbana antiga, seja sobre a forma de vila operária ou mais ruralizante (na zona do Varejão) e que inclui, a oeste o tecido junto da Calçada dos Barbadinhos, a este a zona do Alto do Varejão e Calçada das Lajes e, a norte, o pequeno núcleo das vilas operárias, junto às torres do Alto da Eira;

**O tecido de Habitação Económica, AI\_PUVSA\_Habitação Económica (PER/Coop)**, inclui todas as ocupações decorrentes de programas de habitação económica / social, resultantes de várias gerações de políticas públicas de habitação, que desde os anos 70 de XX têm vindo a ocupar o território, seja a Torre do Alto da Eira, sejam as edificações das várias fases do Programa Especial de Realojamento (PER\_ 1993), o movimento cooperativo, com a Cooperativa “Sonho de Abril” e ainda o Programa EPUL Jovem (1996);

**O Tecido de Transição, AI\_PUVSA\_Tecido de Transição**, por fim é definido por alguns micro tecidos sociais onde ocorreram ocupações urbanas novas entre o tecido sócio urbano antigo, a oeste (Antigo bairro operário da Calçada dos Barbadinhos) ou a este (Bairro Lopes) e a Habitação Económica (PER), com o tecido fragmentado a sul junto das Calçada das Lajes e com o tecido antigo do bairro de S. João<sup>8</sup> a norte.

Contudo estes micro-tecidos delimitados pela AI do Plano de Urbanização articulam-se a áreas mais alargadas do território envolvente tendo em conta as referidas fronteiras sociológicas definidas acima.

Deste modo para a caracterização sócio demográfica mais fina do território identificaram-se nove (9) micro tecidos sócio urbanos (ver figura nº 5):

**(1) Tecido de Habitação Económica (PER/COOP)**, corresponde ao tecido de habitação económica referido para a Área de Intervenção;

**(2) Tecido Antigo do Bairro Lopes / Paiva Couceiro**, fica na vizinhança da AI PUVSA e é um tecido sócio urbano estruturado em torno da Rua Lopes que estabelece uma certa unidade de bairro nos diversos quarteirões (subsecções estatísticas) até à Avenida Afonso III;

**(3) Plano de Pormenor da Calçada das Lajes**, fica na fronteira e é uma área delimitada pela AI do Plano de Pormenor da Cç das Lajes que agrega um tecido social diversificado, mas como se encontra agarrado por um Plano de Pormenor em finalização de aprovação, tenderá a constituir-se (no futuro) com alguma homogeneidade urbanística. De ressaltar que na proximidade encontra-se o Museu Nacional do Azulejo, um dos principais museus visitados na cidade;

---

<sup>8</sup> O pequeno quarteirão a norte da AI, é identificado com o bairro de S. João, um bairro traçado nos anos 40 por Keil do Amaral, bairro de iniciativa mista, em conjugação com o Programa das Casa Económicas e Cooperativa Táxis Palhinhas, um pequeno conjunto de habitações unifamiliares, à semelhança dos bairros Madre Deus, Calçada dos Mestres e se encontra na atualidade com traços de nobilitação.

**(4) O Tecido Misto - Museu da Água**, no limiar da área do Plano, este micro território inclui a zona junto da Calçada da Cruz da Pedra, Rua de Santa Apolónia, onde se encontram alguns edifícios apalaçados, atualmente com ocupação cultural e social, e se estende até ao quarteirão da Igreja de Santa Engrácia / Convento dos Barbadinhos e o núcleo do Museu da Água - Estação Elevatória dos Barbadinhos. Esta zona na vizinhança do tecido antigo da Graça /São Vicente, mistura fragmentos de tecido residencial antigo, reabilitado, edificação nova e equipamento cultural e social.

A presença do núcleo museológico, a par de alguns equipamentos culturais, como a companhia de dança de Olga Roriz instalada no Palácio Pancas Palha, emprestam a este micro tecido alguma dinâmica potencial que pode ser atrativa para uma futura ocupação residencial na vizinhança.

**(5) Tecido Antigo do bairro Operário da Calçada dos Barbadinhos**, este pequeno micro tecido, situado entre a Rua do Vale de Santo António e a Calçada dos Barbadinhos, nomeadamente a sua zona a norte, remonta ao bairro operário construído em 1890<sup>9</sup>, o que facilitou uma certa sedimentação de vivência de bairro, e no conjunto edificado entretanto estabelecido, ressoa uma certa dinâmica de vivência bairral, na fronteira com o lado oeste fragmentado da AI do PUVSA.

**(6) O Tecido Antigo das Vilas**, o pequeno núcleo de vilas na proximidade do Alto da Eira define um conjunto urbano homogéneo e apresenta alguns sinais de nobilitação.

**(7) Fragmento do tecido antigo** dentro da área de intervenção do Plano de Urbanização do Vale Santo António que corresponde ao tecido antigo da AI acima referido (O Tecido Antigo AI\_PUVSA).

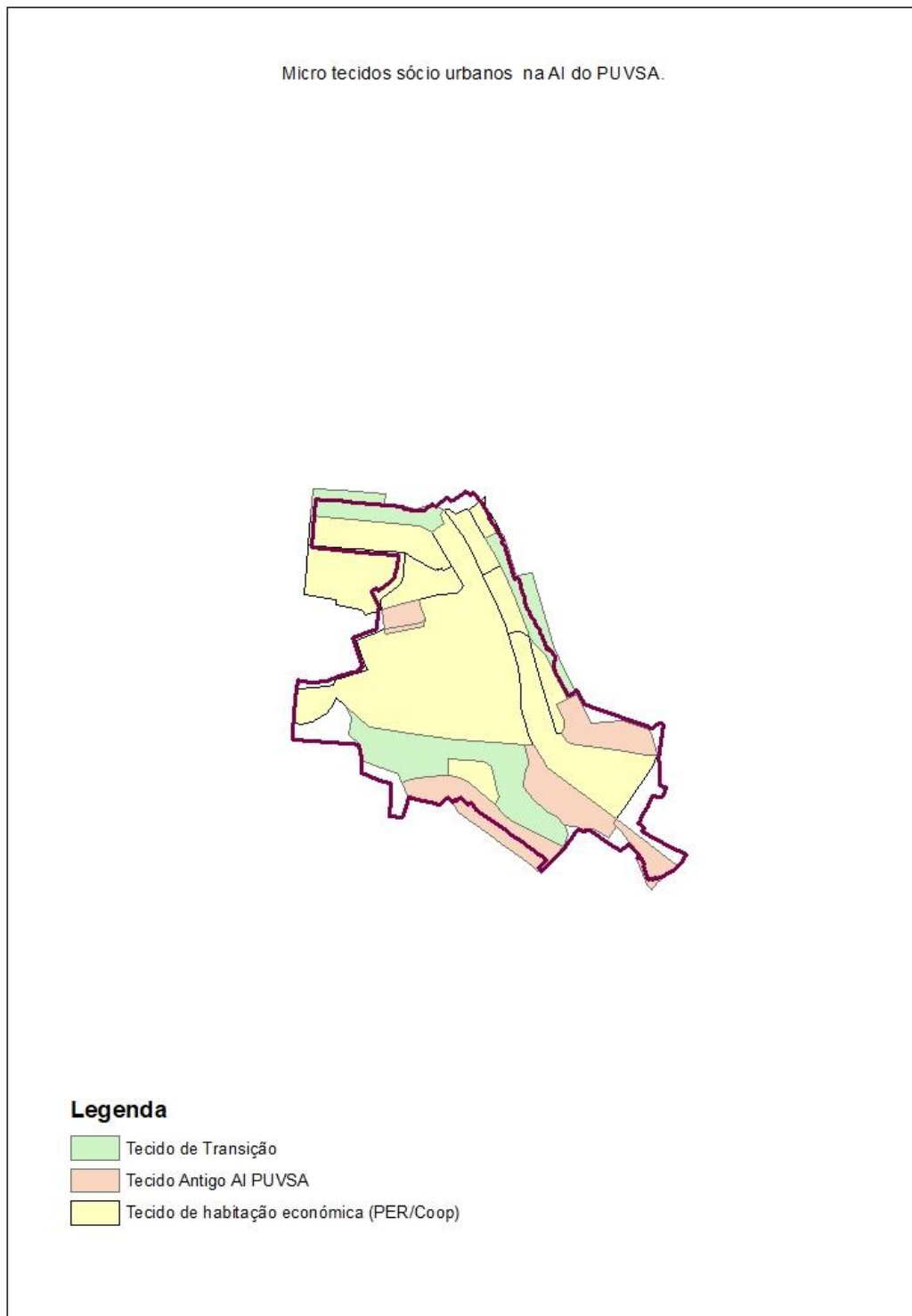
**(8) Tecido de Transição** corresponde ao tecido de Transição descrito acima (Tecido de Transição, AI\_PUVSA\_Tecido de Transição);

**(9) Tecido em reestruturação**, é um pequeno quarteirão na fronteira do tecido sócio urbano das vilas que apresenta sinais de se encontrar em reestruturação urbanística.

---

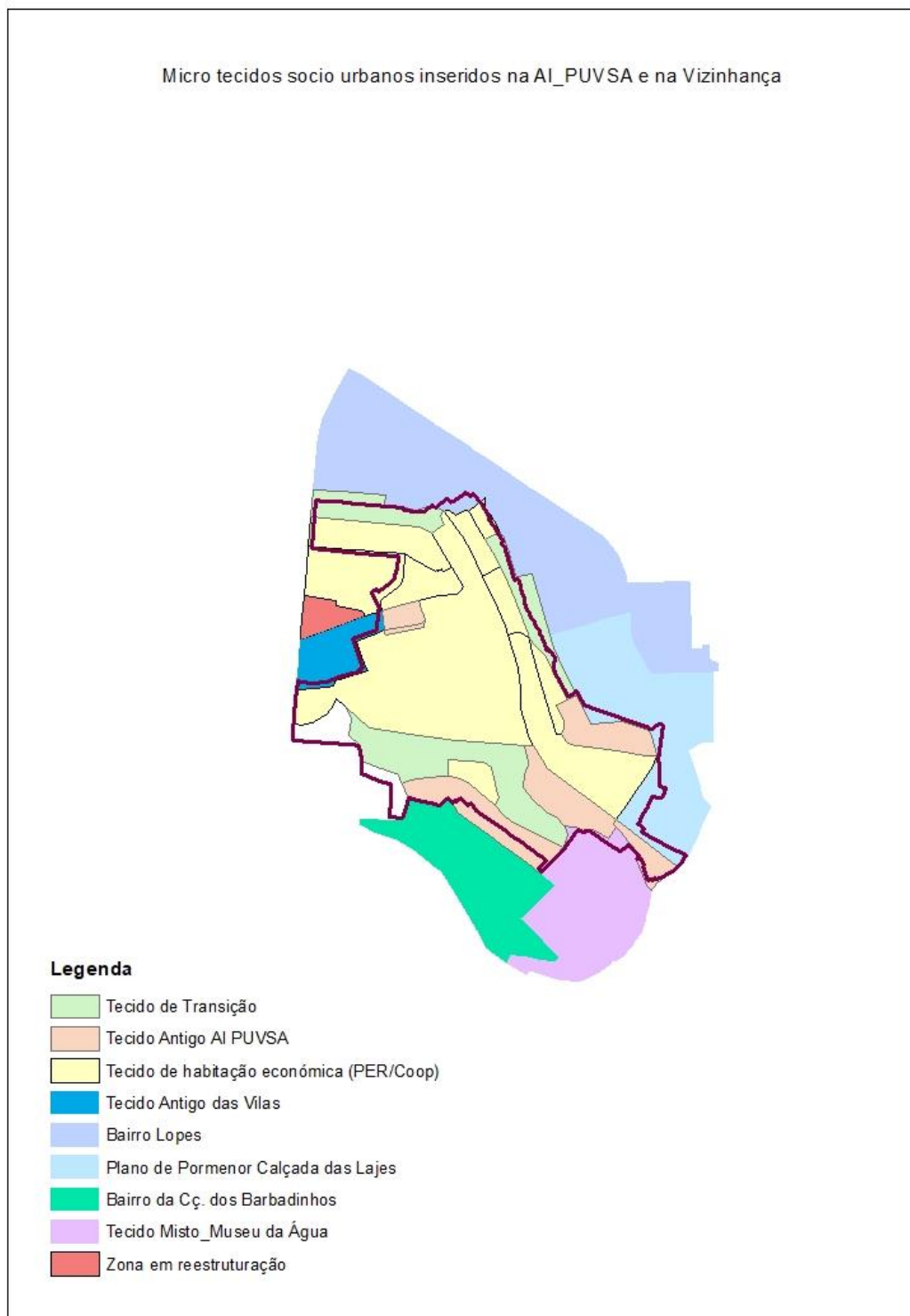
<sup>9</sup> O conjunto habitacional dos Barbadinhos, foi um “bairro operário de casas baratas”, que surgiu em finais do século XIX, por iniciativa da Companhia Comercial Construtora, um dos poucos exemplos de iniciativa de construção de prédios de rendimento para as classes mais pobres, que em projeto detinha alguns princípios filantrópicos, como a inclusão de uma escola pública, intenção que não chegou a ser concretizada. O bairro foi inicialmente ocupado por operários da Fábrica de Tabacos de Xabregas. Referido em Antunes, G. (2017: volume 1, página 48).

Figura nº 4 - Tecidos socio urbanos na AI\_PUVSA



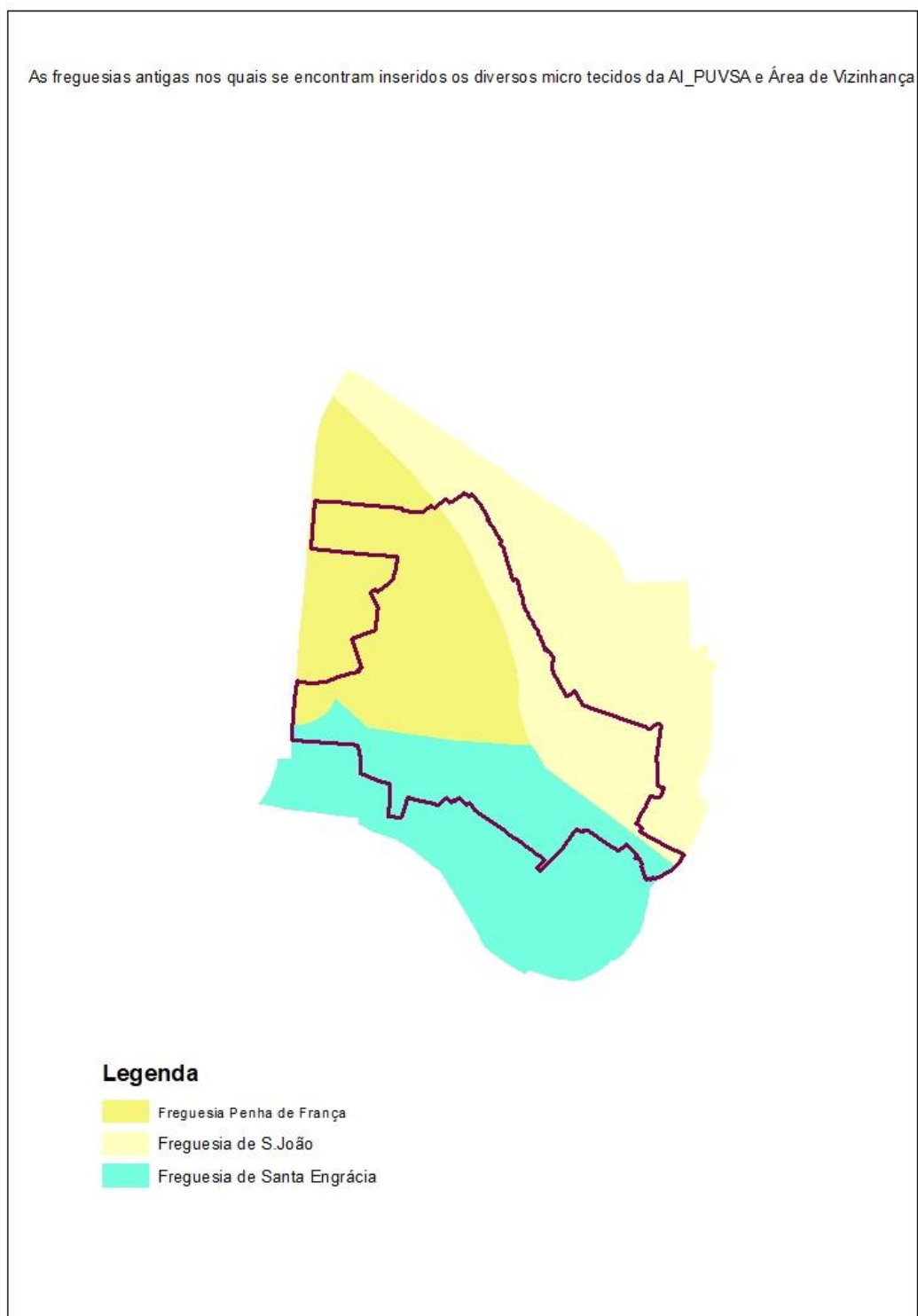
Fonte, INE: base georreferenciada do Censo 2011, em <http://geoportal.cm-lisboa.net/GEOCensosLisboa/>

Figura nº 5 - Os micro tecidos sociais na AI\_PUVSA e vizinhança



Fonte, INE: base georreferenciada do Censo 2011, em <http://geoportal.cm-lisboa.net/GEOCensosLisboa/> e trabalho do presente relatório.

Figura nº 6: Freguesias antigas na AI\_PUVSA e vizinhança



Fonte, INE: base georreferenciada do Censo 2011, em <http://geoportal.cm-lisboa.net/GEOCensosLisboa/>

### **3 Algumas polaridades presentes no território**

Além das barreiras e diferenciação interna dos micro tecidos, dentro e nos limites externos da AI\_PUVSA, importa também dar conta das polaridades fortes sediadas neste território, i.e. a presença de funções urbanas de forte atração, como é o caso de equipamento escolar, de saúde ou de ordem social e cultural.

A proximidade na Área de Intervenção do PUVSA dos dois agrupamentos escolares Patrício Prazeres, a este da Avenida Mouzinho de Albuquerque, e o Agrupamento Escolar Nuno Gonçalves, na Avenida General Roçadas, escolas que servem as famílias residentes na freguesia da Penha de França, Alto de S. João e Arroios, é um fator que gera importantes fluxos de pessoas e atividades económicas.

A presença do Centro de Saúde de S. João, extensão Júlia Moreira, um equipamento de saúde gerido pela Santa Casa da Misericórdia de Lisboa, constituiu se igualmente uma outra polaridade forte.

Por seu lado, o antigo Convento de Santos o Novo encontra-se ocupado com duas importantes atividades, estas de natureza residencial (residência coletiva), a residência sénior, gerida pela Santa Casa da Misericórdia e a Residência Universitária José Pinto Peixoto, gerida pelo ISCTE Business School (IBS).

Os dois polos museológicos, o núcleo do Museu da Água - Estação Elevatória dos Barbadinhos e o Museu Nacional do Azulejo, a par do “Baluarte de Santa Apolónia”, são outras polaridades de carácter patrimonial, com forte valor de atratividade turística, que exigiriam uma boa articulação com os tecidos sócio urbanos definidos na área do Vale de Santo António e que, embora consideravelmente procurados, se encontram desagarrados da malha urbana estruturada, como as unidades residenciais de habitação económica e até dos acessos ao centro da cidade e das rotas turísticas mais frequentadas da cidade.

### **4 O dinamismo demográfico do território e micro tecidos sócio urbanos; Comportamento demográfico geral da Área de Intervenção e vizinhança do PUVSA**

Estes micro tecidos encontram-se inseridos na zona oriental da cidade de Lisboa, na junção de três antigas freguesias, São João a este, Penha de França a norte e Santa Engrácia a oeste e sul. Com a agregação das freguesias em 2012, a AI do PUVSA encontra-se inserida na articulação da freguesia de Penha de França e de São Vicente.

Para efeitos de análise usamos a informação disponível ao nível das subsecções estatísticas, que permite uma caracterização mais específica da AI. Contudo esta informação de caracterização é relativamente restrita pelo que, sempre que nos pareceu importante introduzir outras variáveis, recorreremos à informação disponibilizada pelo INE ao nível de freguesias antes da agregação em 2012, fazendo referencia às três freguesias antigas de São João, Penha de França e Santa Engrácia.

Para ter uma perspetiva comparativa, e perceber melhor as especificidades deste território do Vale de Santo António, acrescentamos informação referente à antiga freguesia de S. Jorge de Arroios, freguesia vizinha e serve como comparação além de informação ao nível da cidade, para uma questão de escala.

Como já foi muitas vezes salientado, desde os anos 80 de XX que a cidade se encontra em perda populacional em favor da área metropolitana, perda que se deu nos territórios da área histórica central, nomeadamente nos bairros históricos. No entanto, no último decénio ocorreu uma ligeira alteração, diminuindo a intensidade da perda de residentes e até de

inversão do ciclo demográfico, com algum crescimento, como ocorreu entre 2001 e 2011 no “eixo” do Intendente, Anjos, Av. Almirante Reis, comportamento demográfico que se percebe no caso da freguesia de S.J. Arroios. (ver quadro nº 1 )

O comportamento demográfico no interior dos diferentes micro tecidos demonstra que houve perda populacional em todos eles com exceção do tecido ocupado pelas habitações de iniciativa pública (a habitação social). O fluxo de novos residentes deu-se nos diferentes bairros PER e EPUL Jovem, com um crescimento na ordem dos 86% (ver quadro nº 2)

De todos os micro tecidos sócio urbanos, na AI ou na vizinhança, a perda maior ocorreu no território do PP da Calçada das Lajes, que no último decénio perdeu perto de 19% dos residentes. Esta zona, como já referido, encontra-se em reestruturação, com desaparecimento progressivo do tecido urbano antigo, de natureza mais rural.

A entrada de novos residentes no tecido de “habitação económica” terá sido efetuada com famílias oriundas de habitações precárias noutros sítios da cidade, mas também da área e na proximidade, nomeadamente no território vazio do vale e junto de cemitério de S. João<sup>10</sup>. (ver quadro nº 2)

A maior estabilidade residencial encontrar-se-á nas duas Torres do Alto da Eira, cujo processo de realojamento ocorreu no início dos anos 80 do século XX. Os residentes na Cooperativa “Sonho de Abril” também aí se instalaram nesse período. As restantes famílias acederam às habitações durante os anos 90 e já neste último decénio.

Pode dizer-se, em síntese, que a renovação de residentes se deu predominantemente no âmbito dos processos de realojamento em sede do programa de promoção de habitação pública PER e EPUL Jovem e a perda e envelhecimento se deu nos seus micro tecidos antigos, nomeadamente junto da Calçada das Lajes.

**Quadro 1 – Quadro da evolução demográfica dos residentes nas principais freguesias onde se encontra a AI do PUVSA; as taxas de variação entre 1960 – 2011** <sup>11</sup>

| Área Urbana PUVSA             | Variação residentes 1960/70 | Variação residentes 70/81 | Variação residentes 81/91 | Variação residentes 91/2001 | Variação residentes 01/11 |
|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Penha de França <sup>12</sup> | -17,42                      | -2,97                     | -21,46                    | -23,28                      | -6,86                     |
| Santa Engrácia <sup>13</sup>  | -9,43                       | -8,79                     | -21,42                    | -23,16                      | -10,43                    |
| São João <sup>14</sup>        | -15,39                      | -9,40                     | -11,77                    | -22,25                      | -11,05                    |
| S. Jorge de Arroios           | -29,96                      | 3,18                      | -31,42                    | -24,50                      | 5,81                      |
| Lisboa                        | -5,12                       | 6,29                      | -17,89                    | -14,88                      | -3,0                      |

Fonte: INE Censos à População e à Habitação, de 1961 a 2011, dados de freguesia, divisão posterior a 1959 e anterior a 2012.

<sup>10</sup> A Gebalis costuma informar, no seu sítio da internet, a origem das famílias residentes nos bairros de que faz a gestão. No caso deste território, uma vez que a gestão do parque edificado público só foi transferida da EPUL para a GEBALIS em 2014, aquela informação não se encontra disponível. Presume-se contudo que o padrão de realojamentos se tenha verificado, i.e. a manutenção das famílias perto das residências anteriores em habitação precária com a inclusão de famílias oriundas de outras áreas da cidade.

<sup>11</sup> Nota de leitura dos quadros, assinalou-se a vermelho o comportamento estatístico negativo e a amarelo a expressão positiva.

<sup>12</sup> Possui as torres do Alto da Eira, a EPUL Jovem 3 e o conjunto da Themudo Barata /Castelo Branco Saraiva.

<sup>13</sup> Possui as Torres PER da Rua Alvares Fagundes.

<sup>14</sup> Possui os conjuntos de edifícios PER da Avenida Mouzinho de Albuquerque, a cooperativa e o bairro da quinta do Lavrado, este fora da AI PUVSA.

**Quadro nº 2 – População residente e a sua variação no último decénio na AI\_PUVSA e Área de Vizinhança**

| Área Urbana PUVSA                             | Residentes | Densidade habitantes m2<br><sup>15</sup> (HAB/m2) | Variação residentes 01/11 |
|---|------------|---|---------------------------|
| Tecidos sócio urbanos do Plano de Urbanização |            |   |                           |
|   | N          | Hab/m2  | %                         |
| Tecido Antigo                                 | 964        | 0,015   | -12,68                    |
| Tecido de Habitação Económica                 | 3 513      | 0,014   | 85,58                     |
| Tecido de Transição                           | 1 447      | 0,015   | -4,97                     |
|   |            |   |                           |
| T_ Área de Intervenção do PUVSA               | 5 924      | 0,014   | 31,44                     |
| Tecidos sócio urbanos da Área Vizinha         |            |   |                           |
| Tecido das Vilas                              | 692        | 0,027   | -9,54                     |
| Área de Reestruturação                        | 240        | 0,024   | -7,34                     |
| Bairro Lopes                                  | 5 197      | 0,023   | -9,03                     |
| PP da Calçada Lajes                           | 1 099      | 0,009   | -18,05                    |
| Tecido Misto Museu da Água                    | 579        | 0,007   | -12,01                    |
| Bairro da Cç. Barbadinhos                     | 2 514      | 0,031   | -11,63                    |

Fonte: INE, Censos à População e à Habitação, 2001 e 2011.

## 5 O Vitalismo demográfico, os índices sócio demográficos

Numa primeira síntese constatou-se um crescimento demográfico na área do PUVSA, crescimento resultante da presença de edificação residencial económica de iniciativa pública, a que se pode acrescentar um declínio residencial justamente nos micro tecidos fronteiros da AI, PP\_CÇLajes e o Tecido Misto, junto do Museu da Água. Importa agora discernir as especificidades das populações residentes através da análise dos indicadores sócio demográficos.

Em termos gerais na AI do PUVSA pode avançar-se que a presença de bons índices de sustentabilidade (IS)<sup>16</sup>, de juventude (IJ)<sup>17</sup> e taxa de atividade<sup>18</sup>, nos faz perceber que nos

<sup>15</sup> Corresponde à área da subsecção estatística onde se encontram inseridos os edifícios.

<sup>16</sup> O índice de sustentabilidade potencial (IS) é um índice que mede a relação entre a população em idade ativa e a população idosa, representada habitualmente pelo quociente entre o número de pessoas com idades compreendidas entre os 15 e os 64 anos e o número de pessoas com 65 ou mais anos; INE Metadados, 2002. Quanto mais elevado maior é a capacidade de regeneração / substituição da população inibindo o envelhecimento. Leia-se na área do tecido das vilas operárias residiam, em 2011, 2,8 vezes mais pessoas em idade ativa do que pessoas sénior.

<sup>17</sup> O Índice de Juventude corresponde à "relação entre a população jovem e a população idosa, definida habitualmente como o quociente entre o número de pessoas com idades compreendidas entre os 0 e os 14 anos e o número de pessoas com 65 ou mais anos (expressa habitualmente por 100 (10<sup>2</sup>) pessoas com 65 ou mais anos)." (INE) Leia-se, na AI do PUVSA para cada 100 pessoas com mais de 65 anos residiam, em 2011, 60 juvenis até aos 14 anos.

<sup>18</sup> A taxa de atividade permite definir a relação entre população ativa (que na data do recenseamento se encontrava a trabalhar) e a população em idade ativa (com 15 e mais anos). Pode dizer-se que 47% dos residentes da AI PUVSA em idade ativa encontrava-se a trabalhar em 2011.



encontramos na presença de uma população residente com um razoável vitalismo. Contudo existem diferenças nos diversos micro tecidos.

É o micro tecido sócio urbano de Habitação Económica quem apresenta maior vitalismo demográfico, nele residia, em 2011, uma população com uma boa proporção de pessoas em idade ativa e uma boa capacidade de regeneração, tendo em conta o bom índice de juventude (74,5), ou seja, para cada 100 pessoas com mais de 65 anos, residiam na zona de habitação económica 74 juvenis até aos 14 anos, um valor proporcionalmente bem mais elevado quer dentro da Área de Intervenção, na Área Vizinha e na cidade. O elevado Índice de Sustentabilidade de 3,7, diz-nos que nos bairros de “habitação social” residiam em 2011 3,7 vezes mais pessoas em idade ativa do que pessoas sénior (com mais de 65 anos). Contudo a presença de uma taxa de desemprego elevada (8,8), constitui-se como um fator de debilidade social dos residentes. Estes apresentam dificuldade em aceder e manterem-se no mercado de trabalho.

Depois das áreas residenciais do micro tecido de Habitação Económica, é nos pequenos fragmentos dos Tecidos de Transição que se encontra o maior vitalismo residencial, sem se acompanhar de taxas de desemprego elevadas nem de elevados índices de envelhecimento, como ocorre no tecido antigo da AI\_PUVSA. (ver quadro nº3)

Na vizinhança percebe-se que os micro tecidos em alteração e com algum vitalismo são o tecido constituído pelas “vilas operárias” e pela zona do Plano de Pormenor da Cç das Lajes onde se encontram novas famílias. De ressaltar contudo que, sobretudo na zona das “Vilas”, para além de uma taxa de desemprego elevado, viviam em 2011 algumas mulheres seniores, um outro fator de debilidade social. (ver quadro nº 4)

A variação dos grupos residenciais por grupos etários, entre 2001 e 2011, evidencia a entrada de residentes nos diferentes grupos de idade para o tecido de Habitação Económica com um peso significativo de residentes em idade ativa, crescimento na ordem dos 50%. O tecido antigo apresenta um pequeno crescimento de juvenis o que expressa uma entrada de famílias jovens.

Na Área Vizinha é clara a renovação de juvenis e perda de população sénior na área de reestruturação, acompanhando-se, ainda que de modo débil, no bairro Lopes e Cç. dos Barbadinhos. Os tecidos em franca perda populacional correspondem às áreas do PP Cç das Lajes e a área na proximidade do Museu da Água. (ver quadro nº 5)

**Em síntese**, dentro da **Área de Intervenção**, pode dizer-se que nos tecidos de Habitação Económica em 2011 persistia um bom vitalismo demográfico, no entanto, apesar de possuir uma razoável proporção de residentes em idade ativa, nem todos se encontravam a trabalhar e existia até uma taxa de desemprego elevada. Foi nos Tecidos de Transição onde em 2011 ocorreu uma boa dinâmica demográfica sem grandes debilidades sociais como o desemprego. A **Área Vizinha** apresentava maiores taxas de envelhecimento, com taxas de reforma razoavelmente elevadas (na ordem dos 35% no bairro da Cç. dos Barbadinhos, por exemplo) mas sem taxas de desemprego tão elevadas. (ver quadros 3, 4 e 5)

**Quadro nº 3 – Indicadores demográficos da população residente nas freguesias onde se encontra a AI do PUVSA**

| Área Urbana Freguesias | IJ <sup>19</sup> | IE <sup>20</sup> | IDJ <sup>21</sup> | IDI  | IS <sup>22</sup> | Tx F <sup>23</sup> ≥65 | Tx Atividade | Tx Desemprego <sup>24</sup> | Tx Reforma |
|------------------------|------------------|------------------|-------------------|------|------------------|------------------------|--------------|-----------------------------|------------|
| Penha de França        | 42               | 238,1            | 17,2              | 41,1 | 2,4              | 185,7                  | 49,2         | 6,2                         | 31,8       |
| Santa Engrácia         | 39,4             | 253,7            | 17,3              | 44,0 | 2,3              | 156,9                  | 49,0         | 6,9                         | 32,9       |
| São João               | 39,4             | 254,1            | 17,1              | 43,4 | 2,3              | 178,1                  | 47,0         | 7,7                         | 33,1       |
| S.Jorge de Arroios     | 43,2             | 231,3            | 17,0              | 39,2 | 2,6              | 180,0                  | 50,0         | 6,2                         | 29,0       |
| Lisboa                 | 53,8             | 185,8            | 20,4              | 37,8 | 2,6              | 166,1                  | 47,5         | 6,5                         | 29,5       |

Fonte: INE, Censos à População e à Habitação, 2011, dados de freguesia, divisão anterior a 2012.

**Quadro nº4 – Indicadores demográficos da população residente na AI\_PUVSA e na Área Vizinha**

| Área Urbana Tecidos sócio urbanos             | IJ   | IE    | IDJ  | IDI  | IS  | Tx F ≥65 | Tx Atividade | Tx Desemprego | Tx Reforma |
|---|------|-------|------|------|-----|----------|--------------|---------------|------------|
| Tecidos sócio urbanos do Plano de Urbanização |      |       |      |      |     |          |              |               |            |
| Tecido Antigo                                 | 43,7 | 229,1 | 20,2 | 46,3 | 2,2 | 141,4    | 47,4         | 9,0           | 33,2       |
| Tecido de Habitação Económica                 | 74,5 | 134,2 | 20,4 | 27,4 | 3,7 | 162,5    | 48,5         | 8,8           | 27,4       |
| Tecido de Transição                           | 65,7 | 152,2 | 22,4 | 34,1 | 2,9 | 156,1    | 45,1         | 5,4           | 29,0       |
| T_Área de Intervenção do PUVSA                | 60,1 | 166,5 | 20,2 | 33,7 | 3,0 | 159,7    | 47,4         | 8,0           | 29,8       |
| Tecidos sócio urbanos da Área Vizinha         |      |       |      |      |     |          |              |               |            |
| Tecido das Vilas                              | 59,5 | 168,0 | 21,1 | 35,4 | 2,8 | 200,0    | 48,5         | 10,7          | 29,4       |
| Área de Reestruturação                        | 37,9 | 264,0 | 16,8 | 44,3 | 2,3 | 200,0    | 48,3         | 7,9           | 32,6       |
| Bairro Lopes                                  | 32,8 | 305,2 | 16,8 | 51,4 | 2,0 | 189,6    | 47,2         | 6,4           | 36,0       |
| PP da Calçada Lajes                           | 42,8 | 233,9 | 16,7 | 39,2 | 2,6 | 162,9    | 45,8         | 4,9           | 33,5       |
| Tecido Misto Museu da Água                    | 49,3 | 202,9 | 18,6 | 37,8 | 2,6 | 169,2    | 49,6         | 8,6           | 31,6       |
| Bairro da Cç. Barbadinhos                     | 36,4 | 274,7 | 17,0 | 46,7 | 2,1 | 166,5    | 47,8         | 6,4           | 34,2       |

Fonte: INE, Censos à População e à Habitação, 2011

<sup>19</sup> IJ = Índice de Juventude.

<sup>20</sup> IE= Índice de Envelhecimento.

<sup>21</sup> IDJ e IDI = índice de dependência jovens e índice de dependência idosos.

<sup>22</sup> IS= índice de sustentabilidade.

<sup>23</sup> TxF >65 anos = taxa de feminização da população com mais de 65 anos, a proporção de mulheres na população com mais de 65 anos.

<sup>24</sup> A taxa de desemprego corresponde à População desempregada/ População ativa)\*100, conceito do INE, sendo a população ativa a população residente à data do Censo (2011) com idade mínima de 15 anos.

**Quadro nº 5 - Estrutura Etária, variação decenal (2001 a 2011), dos grandes grupos de idade na AI\_PUVSA e Área Vizinha**

| Área Urbana PUVSA                             | Até 14 anos | De 15 a 19 anos | De 20 a 24 anos | De 25 a 64 anos | Com 65 e mais anos |
|---|-------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------------|
| Tecidos sócio urbanos do Plano de Urbanização |             |                 |                 |                 |                    |
| Tecido Antigo                                 | 4,46        | -56,92          | -32,89          | -13,94          | -0,74              |
| Tecido de Habitação Económica                 | 54,95       | -10,06          | 3,38            | 52,01           | 76,42              |
| Tecido de Transição                           | -11,16      | -14,56          | -21,00          | -4,05           | 10,92              |
| T_Área de Intervenção do PUVSA                | 22,9        | -20,2           | -10,2           | 21,3            | 33,7               |
| Tecidos sócio urbanos da Área Vizinha         |             |                 |                 |                 |                    |
| Tecido das Vilas                              | 2,3         | 0,0             | -29,5           | -11,8           | -4,7               |
| Área de Reestruturação                        | 31,6        | 20,0            | -36,4           | 0,8             | -23,3              |
| Bairro Lopes                                  | 15,0        | -17,2           | -40,7           | -1,8            | -18,0              |
| PP da Calçada Lajes                           | -29,8       | -40,7           | -34,2           | -23,6           | 25,5               |
| Tecido Misto Museu da Água                    | -20,8       | -46,7           | -54,0           | -26,8           | -9,5               |
| Bairro da Cç. Barbadinhos                     | 2,0         | -27,6           | -42,6           | -9,3            | -10,4              |

Fonte: INE, Censos à População e à Habitação, 2001 e 2011

## 6 A ocupação residencial, o padrão dominante no modo de ocupação dos alojamentos residenciais e os pontos fortes de nobilitação<sup>25</sup>

O índice de ocupação dos alojamentos residenciais neste território não difere muito do comportamento de Lisboa no último decénio.

A taxa de ocupação dos alojamentos residenciais era, em média nas freguesias antigas, na ordem dos 72%, com maior incidência na freguesia antiga de São João.

Contudo na área da AI\_PUVSA a taxa de ocupação residencial é consideravelmente mais elevada, na ordem dos 80%. (ver quadro nº 6)

A zona de concentração de habitação social possui algumas distorções, nomeadamente um forte variação de alojamentos vagos entre decénios, no entanto tal terá sido mais da ordem do processo da construção dos edifícios de habitação económica e ou de realojamento das famílias e não de abandono de residentes, houve um movimento de deslocalização/relocalização. No tecido antigo houve até uma diminuição de alojamentos vagos mas aumentou o número de alojamentos de uso sazonal, expressando algum grau de incerteza do lado do mercado dos alojamentos residenciais. (ver quadro nº 7, variações assinaladas a verde)

Na **Área Vizinha** a percentagem de ocupação residencial é menor, na ordem dos 73%. Mas tendo em conta a diminuição de alojamentos residenciais vagos entre 2001 e 2011 em micro tecidos como nas “vilas”, junto da Igreja de Santa Engrácia / Museu da Água do lado oeste, presume-se aqui um movimento de reocupação residencial embora, sobretudo no caso do

<sup>25</sup> A nobilitação é aqui entendida como a tendência para a mudança do perfil socioeconómico das famílias residentes, dando entrada a famílias com estatuto mais elevado, normalmente identificado como processo de *gentrificação* e com causas na elevação do estatuto material e simbólico do bairro/edificado e ou espaço público.

tecido social junto do Museu de Água, em 2011 apresentasse uma proporção razoavelmente elevada de alojamentos residenciais vagos (na ordem dos 17%). (ver quadros nº 6 e 7)

Até ao período da crise financeira de 2007, como tem sido amplamente divulgado, o padrão de acesso à habitação correspondia à aquisição da residência, i.e. na cidade ao longo dos anos temos vindo a assistir à substituição do arrendamento em favor da propriedade residente. Contudo, embora ainda não existam evidências estatísticas, talvez que aquele padrão de ocupação se encontre em mudança, dadas as dificuldades de acesso ao crédito para aquisição da habitação, às dificuldades em manter os encargos com a propriedade, mas também a uma crescente mobilidade internacional de segmentos sociais associados a setores de investigação científica, empreendedores criativos, disseminação das novas modalidades de trabalho, por exemplo. Tem sido principalmente nas zonas históricas centrais, onde o modelo de arrendamento antigo já era predominante, que se constituiu como zona privilegiada das novas modalidades de arrendamento.

No quadro da caracterização, a partir do território das freguesias, verifica-se um crescimento da propriedade residente dos alojamentos residenciais, embora um crescimento pouco acentuado, com exceção de S. J. Arroios; nesta parte da cidade a proporção de residentes a viver em arrendamento continua a ser superior.

No caso da AI\_PUVSA, nos micro tecidos sócio urbanos o padrão de crescimento da propriedade residente difere um pouco. Só houve crescimento da propriedade residente na AI do PUVSA e no micro tecidos da Cç. dos Barbadinhos e Bairro Lopes, confirmando a tendência de “nobilitação” nos tecidos antigos da cidade. Contudo nos restantes micro tecidos houve perda de propriedade residente, apontando para um afastamento ou eventual perda de capacidade económica de alguns proprietários residentes em 2001. (ver quadros nº8 e 9)

Um dos indicadores para a alteração da composição sócio económica das famílias residentes, no sentido da “nobilitação”, i.e. a entrada de novas famílias com estatuto socioeconómico elevado, tem sido o da propriedade residente, nomeadamente “proprietários com encargos”. No caso deste conjunto de freguesias só Santa Engrácia detinha mais residentes proprietários com encargos em 2011 (50,7%) e o valor médio dos encargos concentrava-se no intervalo entre 250€ a 500€ mensais. São Jorge de Arroios em 2011, como a própria cidade, concentrava valores de encargos superiores, mais de 13% das famílias residentes proprietárias naquela freguesia tinham despesas de encargo superiores a 800€ mensais. (ver quadro nº 12)

Esta informação estatística não se encontra disponível ao nível da subsecção e nessa medida não é possível avaliar o seu comportamento na área do PUVSA. Contudo, tendo em conta o comportamento ao nível da freguesia - Penha de França, São João e Santa Engrácia - pode dizer-se que haverá mais novos proprietários residentes com encargos do lado de Santa Engrácia, ou seja, a sul da Área de Intervenção do PUVSA. (localizar território na figura nº 6).

No caso da AI, do lado oeste da Av. Mouzinho de Albuquerque, dentro e na vizinhança da AI do PUVSA, nomeadamente o bairro da Cç. Barbadinhos e o Tecido Misto, junto do museu da Água, concentram mais proprietários residentes com encargos, que interpretamos como proprietários mais recentes, novos proprietários. Esta zona, como já foi referido, tem um comportamento semelhante ao dos “bairros históricos” com um novo dinamismo de procura de residências e, na atualidade, de alojamentos temporários para fins de turismo ou de residência estudantil universitária de escala internacional.

**Quadro nº 6 – Forma de ocupação dos Alojamentos Residenciais<sup>26</sup> nas freguesias**

| Área Urbana PUVSA  | Alojamentos residenciais ocupados | Alojamentos Residenciais vagos | %vagos | Taxa de ocupação residencial <sup>27</sup> | Variação dos alojamentos vagos 01/11 | Total de Alojamentos residenciais |
|--------------------|-----------------------------------|--------------------------------|--------|--|--------------------------------------|-----------------------------------|
|                    | N                                 | N                              | %      | %  | %                                    | N                                 |
| Penha de França    | 6 011                             | 1 324                          | 15,94% | 72,4                                       | 22,93                                | 8 305                             |
| Santa Engrácia     | 2 591                             | 590                            | 16,72  | 73,4                                       | -10,33                               | 3 529                             |
| São João           | 7 012                             | 1 563                          | 16,49  | 74,0                                       | 7,35                                 | 9 480                             |
| S.Jorge de Arroios | 8 331                             | 2 058                          | 17,32  | 70,1                                       | 6,80                                 | 11 882                            |
| Lisboa             | 239 058                           | 50 694                         | 15,59% | 73,5                                       | 25,65                                | 325 178                           |

Fonte: INE, Censos à População e à Habitação, 2001 e 2011, dados de freguesia divisão anterior a 2012

**Quadro nº 7 - Forma de ocupação dos Alojamentos Residenciais na AI do PUVSA e Área Vizinha**

| Área Urbana PUVSA                             | Alojamentos residenciais ocupados | Alojamentos Residenciais vagos | %vagos | Taxa de ocupação residencial | Variação dos alojamentos vagos 01/11 | Total de Alojamentos residenciais |
|---|-----------------------------------|--------------------------------|--------|------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|
| Tecidos sócio urbanos do Plano de Urbanização |                                   |                                |        |                              |                                      |                                   |
|   | N                                 | N                              | %      | %                            | %                                    | N                                 |
| Tecido Antigo                                 | 447                               | 79                             | 13,53% | 76,5                         | -24,76                               | 584                               |
| Tecido de Habitação Económica                 | 1 455                             | 270                            | 14,90  | 80,3                         | 365,52 <sup>28</sup>                 | 1 812                             |
| Tecido de Transição                           | 587                               | 92                             | 12,71  | 81,1                         | 61,40                                | 724                               |
| T_Área de Intervenção do PUVSA                | 2 275                             | 389                            | 13,68  | 80,0                         | 62,08                                | 2 844                             |
| Tecidos sócio urbanos da Área Vizinha         |                                   |                                |        |                              |                                      |                                   |
| Tecido das Vilas                              | 296                               | 38                             | 9,72%  | 75,7%                        | -46,48%                              | 391                               |
| Área de Reestruturação                        | 114                               | 26                             | 17,0%  | 74,5                         | 85,71                                | 153                               |
| Bairro Lopes                                  | 2 579                             | 465                            | 13,53  | 75,1                         | 14,81                                | 3 436                             |
| PP da Calçada Lajes                           | 480                               | 96                             | 14,37  | 71,9                         | -13,51                               | 668                               |
| Tecido Misto Museu da Água                    | 271                               | 65                             | 17,6   | 73,2                         | -23,53                               | 370                               |
| Bairro da Cç Barbadinhos                      | 1 266                             | 320                            | 18,6%  | 73,5                         | 2,24%                                | 1 723                             |

Fonte: INE, Censos à População e à Habitação, 2001 e 2011, dados de subsecção estatística.

<sup>26</sup> A informação disponibilizada refere-se aos Alojamentos Residenciais Clássicos, por razões de economia de palavras omite-se o adjetivo “clássico”.

<sup>27</sup> A taxa de ocupação residencial corresponde à % de alojamentos residenciais ocupados.

<sup>28</sup> Este valor muito elevado não expressa uma tendência real, uma vez que o decénio anterior (91-01) foi um período de demolição das habitações precárias, sem construção e ocupação imediata dos edifícios de habitação social.

**Quadro nº 8 - Regime de propriedade dos Alojamentos Residenciais nas freguesias**

| Área Urbana PUVSA  | Alojamentos ocupados com proprietários residentes | Alojamentos ocupados com arrendatários | % de proprietários residentes | Variação propriedade residente 01/11 | Alojamentos residenciais ocupados |
|--------------------|---|--|-------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|
|                    | N   | N                                      | %                             | %                                    | N                                 |
| Penha de França    | 2 865   | 2 819                                  | 47,69                         | 5,25                                 | 6 008                             |
| Santa Engrácia     | 1 092   | 1 365                                  | 42,16                         | 7,06                                 | 2 590                             |
| São João           | 3 116   | 3 505                                  | 44,46                         | 3,69                                 | 7 008                             |
| S.Jorge de Arroios | 3 679   | 4 041                                  | 44,19                         | 22,06                                | 8 326                             |
| Lisboa             | 124 086   | 100 391                                | 51,95                         | 16,74                                | 238 868                           |

Fonte: INE, Censos à População e à Habitação, 2001 e 2011, dados de freguesia divisão anterior a 2012.

**Quadro nº 9 - Regime de propriedade dos Alojamentos Residenciais na AI PUVSA e Área Vizinha**

| Área Urbana PUVSA                             | Alojamentos ocupados com proprietários residentes | Alojamentos ocupados com arrendatários | % de proprietários residentes | Variação propriedade residente 01/11 | Alojamentos residenciais ocupados |
|---|---|--|-------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|
| Tecidos sócio urbanos do Plano de Urbanização |   |  |                               |                                      |                                   |
| Tecido Antigo                                 | 145   | 279                                    | 32,44                         | 14,17                                | 447                               |
| Tecido de Habitação Económica                 | 601   | 805                                    | 41,33                         | 110,14                               | 1 454                             |
| Tecido de Transição                           | 308   | 253                                    | 52,47                         | 29,41                                | 587                               |
| T_Área de Intervenção do PUVSA                | 978   | 1 202                                  | 43,01                         | 42,15                                | 2 274                             |
| Tecidos sócio urbanos da Área Vizinha         |   |  |                               |                                      |                                   |
| Tecido das Vilas                              | 180   | 103                                    | 61,0                          | -4,76                                | 295                               |
| Área de Reestruturação                        | 32  | 71                                     | 28,1                          | -20,0                                | 114                               |
| Bairro Lopes                                  | 1 222   | 1 216                                  | 47,4                          | 1,92                                 | 2 578                             |
| PP da Calçada Lajes                           | 281   | 167                                    | 58,5                          | -6,64                                | 480                               |
| Tecido Misto Museu da Água                    | 95  | 155                                    | 35,1                          | -4,04                                | 271                               |
| Bairro da Cç Barbadinhos                      | 566   | 641                                    | 44,7                          | 7,40                                 | 1 265                             |

Fonte: INE, Censos à População e à Habitação, 2001 e 2011, dados de subsecção estatística.

## 7 O esforço das famílias residentes com a habitação

Tendo em conta a cada vez maior dificuldade de acesso à habitação, pelo crescente inflacionamento do valor dos alojamentos, seja para venda, seja para arrendamento, mas ainda a entrada de novas modalidades de arrendamento de curta duração para fins turísticos ou outras modalidades, nos últimos anos em Lisboa, considerou-se dar nota dos padrões de custos com a habitação no território da área do PUVSA.

A informação referente dos custos de encargo ou valor do arrendamento só se encontram disponíveis ao nível das freguesias antigas (anteriores à arrumação de 2012) ou com as novas estatísticas do preço das habitações disponibilizadas pelo INE desde 2016, estas já com a nova arrumação das freguesias a partir de 2012.

**Do lado da propriedade residente** prevalecem duas situações, os proprietários que não têm encargos e os que têm encargos. Em Lisboa o padrão estrutural, dado pelo Censo de 2011, ainda dava alguma predominância à presença de residentes proprietários que não tinham encargos com a habitação, cerca de 52%. Este comportamento tende a ocorrer mais nas freguesias de edificação antiga, ou seja, quanto mais recente é o edificado, também a propriedade com encargos é maior.

No caso das freguesias em análise, em 2011 era na freguesia antiga de S. João onde residiam, proporcionalmente, mais proprietários sem encargos, embora nesta freguesia, como em Santa Engrácia, o peso dos proprietários fosse inferior ao peso dos arrendatários. Pelo valor proporcional assumido considera-se que o movimento de nova propriedade residente se concentrou mais em Santa Engrácia. (ver quadro 10)

**No caso dos arrendamentos** importa salientar o peso dos contratos de arrendamento mais recentes, pois expressa a dinâmica residencial e também o esforço mais realista dos custos com a habitação, nomeadamente a comparação com os valores de referência no mercado imobiliário. Aliás, a maioria dos contratos de arrendamento dividiam-se entre arrendamentos anteriores a 1986 (entre 40% a 45% nas várias freguesias) e novos contratos, realizados já neste milénio, ou seja, mais de metade dos arrendamentos na cidade de Lisboa já foram estabelecidos com as novas regras e valores de arrendamento, pós medidas de congelamento das rendas.

Em 2011 a maior concentração de contratos de arrendamento celebrados depois de 2001 ocorreu na freguesia da Penha de França, onde mais de 51% dos arrendatários tinham contrato estabelecido depois de 2001, aliás qualquer uma das freguesias desta zona da proximidade onde se encontra o território PUVSA tinha em 2011 contratos de arrendamento mais recentes do que a média da cidade. (ver quadro 11)

Comparando o esforço das famílias no acesso à habitação, do lado dos proprietários residentes o valor médio dos encargos com a habitação situavam-se no intervalo **entre 250 a 500 € mensais**, os valores dos arrendamentos nas freguesias da Penha de França, São João e Santa Engrácia, nos contratos a partir de 2001, situavam-se no intervalo **de 400 a 500 € mensais**. Só a freguesia de São Jorge de Arroios (aqui usada como termo de comparação) detinha um valor médio de arrendamento no intervalo dos **500 a 650 € mensais**. Os arrendatários com contratos anteriores a 1986 tinham despesas de arrendamento mais baixas, situadas no intervalo entre os 50€ e os 100€ mensais. (ver quadro 12)

Pode dizer-se que metade das famílias residentes, proprietárias ou arrendatárias tinham em 2011 um esforço de gasto médio com a habitação num intervalo entre os 250€ e 500€, valor inferior ao da freguesia vizinha de S. Jorge de Arroios; um quarto das famílias, com arrendamentos anteriores a 1986, detinha gastos mensais até 100€; e as restantes famílias proprietárias (um pouco menos de 1/4) não possuíam encargos com a habitação.

Os valores das rendas dos alojamentos da habitação municipal da área do PUVSA não se encontram discriminados nas informações disponibilizadas, quer pela GEBALIS, quer pela Câmara Municipal de Lisboa. Contudo, com base nas rendas médias praticadas nos restantes bairros geridos pela GEBALIS, pode dizer-se que existe uma razoável concentração de rendas

sociais no intervalo **entre 81 a 100 €<sup>29</sup> mensais**, valores que não se afastam muito dos arrendamentos cujos contratos eram anteriores a 1986, só 17% das rendas praticadas pela GEBALIS nos bairros da sua gestão eram superiores a 100€ mensais. De acordo com o INE (Inquérito à caracterização da habitação social) em 2015, o valor médio das rendas de habitação social em Lisboa era de 82€, em contraste com os concelhos vizinhos da Área Metropolitana, como a Amadora (63€), Oeiras (54€) ou Almada (49€).

Por fim, como complemento para aferir o valor médio seja da aquisição de alojamentos residenciais seja de arrendamento, o INE tem disponibilizado informação, desde 2016 até ao 1º semestre de 2019, através das “estatísticas dos preços e do valor das rendas a nível local”, com desagregação ao nível da freguesia, desta vez com a atualização às novas freguesias de 2012.

A informação disponível no lugar do INE, acumulada desde 2016, expressa uma tendência para o aumento crescente do valor mediano das rendas e do preço mediano da venda por m<sup>2</sup>, crescimento mais significativo nas freguesias de Santa Maria Maior, Santo António, Misericórdia, Estrela e Avenidas Novas, na ordem das 100 vezes mais nestes últimos 3 anos, no caso da freguesia de Santo António.

Nas novas freguesias onde se encontra o território do PUVSA, as freguesias de Penha de França e São Vicente, é de salientar que São Vicente em 2018 tinha um comportamento em matéria de valores de arrendamento no mercado na ordem dos 12 € m<sup>2</sup> que a aproxima de freguesias como Campo de Ourique, Estrela ou Avenidas Novas (12,54 €m<sup>2</sup>). A freguesia nova de Penha de França<sup>30</sup>, para o mesmo período, apresentava valores consideravelmente mais baixos, na ordem dos 10€ m<sup>2</sup>, tal comportamento do mercado daria valores de arrendamento na ordem dos 770€ por mês.

No plano das vendas, o valor mediano por m<sup>2</sup> que coloca freguesias como Santo António e Santa Maria Maior com valores elevados, na ordem dos 4 600€ m<sup>2</sup> e 4 323€ m<sup>2</sup>, respetivamente. Os valores de venda na freguesia de São Vicente, para o mesmo semestre de 2018 eram de 3 240€m<sup>2</sup> (a 9ª posição no ranking das 24 freguesias novas), Penha de França apresentava valores na ordem dos 2 292€ m<sup>2</sup> (a freguesia ocupa o 19º lugar no ranking das 24 freguesias novas).

Fizemos um ensaio dos valores medianos de venda nos micro tecidos da AI do PUVSA a partir dos dados georreferenciados no sítio do INE, Preços da Habitação nas cidades, <https://geohab.ine.pt/index.html?locale=Pt-pt>, que permite desagregar informação sobre valores de venda, por trimestre (2018-2019), até à subsecção estatística<sup>31</sup>. (ver quadros 13, 14 A, 14 B e 15)

Em primeiro lugar é de destacar que os valores de venda nos micro territórios que coincidem com a Zona de Reestruturação, situada na Avenida General Roçadas, e o antigo bairro operário da Calçada dos Barbadinhos, tiveram no 4º trimestre de 2018, valores medianos de venda superiores à mediana da freguesia de São Vicente, i.e. 3 857 € e 3 209 €, respetivamente. (ver quadro nº 14 A e 14 B). Estes valores, a par do valor de transação do micro tecido das Vilas, confirmam a tendência de nobilitação que parece ocorrer nesse pequeno território.

---

<sup>29</sup> Fonte: Lisboa Aberta, <http://dados.cm-lisboa.pt/dataset/valor-medio-das-rendas-de-habitacao-social/resource/469560ee-819b-496e-88a4-050953985b2a>; <http://dados.cm-lisboa.pt/dataset/dados-sintese-do-patrimonio-gerido-pela-gebalis-em-2016>, acedido em 10 de setembro 2019.

<sup>30</sup> Relembrámos que a nova freguesia resulta da agregação das antigas freguesias da Penha de França, São João.

<sup>31</sup> Consegue-se uma quase coincidência com a delimitação territorial apresentada nas figuras 4 e 5, contudo como só se podem agregar áreas espacialmente adjacentes, impedindo o cálculo de valores conjuntos para os micro tecidos Antigo e em Transição, por exemplo, ou por não terem existido um mínimo de transações, no caso de subsecções dentro da AI do PUVSA, persistem alguma distorções, sendo os valores apresentados meramente indiciários.



Em seguida importa salientar o razoável movimento do mercado imobiliário quer no bairro Lopes quer no bairro da Calçada dos Barbadinhos, em ambos a venda no 4º trimestre de 2018 foi considerável, 52 e 74 vendas.

No caso do valor mediano das rendas, o comportamento é semelhante para as freguesias onde se encontra a AI \_PUVSA e na vizinhança; o valor mediano em São Vicente era no segundo semestre de 2018<sup>32</sup> na ordem dos 12,07 € m<sup>2</sup>, ocupando no ranking das 24 freguesias a 9ª posição. Mas apesar desta coincidência o comportamento dos valores de renda e de venda das habitações não é o mesmo para as freguesias. Só a freguesia de Santo António acumula a 1ª posição dos valores medianos de venda com os valores de arrendamento, os mais elevados de Lisboa. Santa Maria Maior detinha no 2º semestre de 2018 até valores mais baixos de renda que São Vicente (11,93€m<sup>2</sup>).

Em 2018 na freguesia da Misericórdia os valores de renda foram igualmente elevados (13,38€m<sup>2</sup>), verificando-se algumas diferenças nos territórios da cidade em termos de valores de mercado para a venda e arrendamento nas freguesias do centro histórico / bairros históricos, tendo-se valorizado menos o mercado de arrendamento na freguesia de Santa Maria Maior, ou melhor, tendo saído do mercado de arrendamento de média duração, deslocado para o mercado de arrendamento de curta duração, que não surge nas estatísticas.

**Em síntese**, a ocupação residencial é consideravelmente elevada, perto de 80% dos alojamentos residenciais disponíveis encontravam-se, em 2011 ocupados; a modalidade de arrendamento é predominante na AI PUVSA e mesmo nos micro tecidos vizinhos.

A percentagem de contratos de arrendamento recentes (2001 -2011) corresponde a pouco menos de 45%, o esforço de gastos com a habitação, seja na modalidade de encargo com a aquisição, seja na modalidade de renda, situa-se no intervalo entre 250€ a 650€, colocando do lado do arrendamento, no domínio do mercado privado, o maior esforço financeiro, dado que os proprietários residentes sem encargos ainda predominavam no conjunto dos proprietários residentes. Contudo, uma parte razoável da AI inclui os micro tecidos de habitação social e habitação económica, onde o valor de arrendamento, sendo publicamente apoiado, é consideravelmente mais baixo, em média situa-se no intervalo entre os 71€ mês e os 94€mês, isto de acordo com dados estatísticos geras, sem confirmação pela GEBALIS.

Tendo em conta o atual panorama do mercado imobiliário de arrendamento e compra, para além da tendência para um inflacionamento e crescimento contínuo dos preços de mercado, sobretudo a área a sul da AI do PUVSA, junto da antiga freguesia de Santa Engrácia, os micro tecidos junto do Museu da Água e bairro da Calçada dos Barbadinhos, mas igualmente a área das “vilas”, encontram-se sobre a mesma pressão imobiliária das freguesias / bairros históricos da cidade. De salientar por isso que o ponto forte de nobilitação se encontra do lado sudoeste da AI PUVSA. (ver quadros nº 14 A, 14 B e 15)

---

<sup>32</sup> Para obter um valor comparativo do valor mediano das rendas e das vendas destacamos os valores atingidos no 2º semestre de 2018. A tendência geral do padrão desta estatística é de subida crescente desde 2016. A variação do valor das vendas é elevada, na ordem dos 100% entre 2016 e 2019 na freguesia de Santo António e variação na ordem dos 27% para a mesma freguesia entre 2017 e 2018.

**Quadro nº 10 – Alojamentos familiares de residência habitual, propriedade dos ocupantes, com ou sem encargos mensais, por freguesias antigas**

| Área Urbana PUVSA   | Alojamentos ocupados com proprietários residentes | Com Encargos |       | Sem Encargos |       |
|---------------------|---|--------------|-------|--------------|-------|
|                     |   | N            | %     | N            | %     |
| Penha de França     | 2 865   | 1 301        | 47,83 | 1 564        | 52,2  |
| Santa Engrácia      | 1 092   | 554          | 50,73 | 538          | 49,27 |
| São João            | 3 116   | 1 388        | 44,54 | 1 728        | 55,45 |
| S. Jorge de Arroios | 3 679   | 1 806        | 49,09 | 1 873        | 50,91 |
| Lisboa              | 124 086   | 58 740       | 47,83 | 64 077       | 52,17 |

Fonte: INE, Censos à População e à Habitação, 2001 e 2011, dados de freguesia divisão anterior a 2012.

**Quadro nº 11 - Alojamentos familiares de residência habitual arrendados, ano de celebração dos contratos nas freguesias antigas**

| Área Urbana PUVSA freguesias | Alojamentos arrendados | Ano de celebração do contrato |      |                   |                |       |
|------------------------------|------------------------|-------------------------------|------|-------------------|----------------|-------|
|                              |                        | Anterior a 1986               |      | Entre 1987 e 2000 | De 2001 a 2011 |       |
|                              |                        | N                             | %    |                   | N              | %     |
| Penha de França              | 2 775                  | 1 107                         | 39,9 | 233               | 1 435          | 51,71 |
| Santa Engrácia               | 1 347                  | 612                           | 45,4 | 97                | 638            | 47,36 |
| São João                     | 3 458                  | 1 518                         | 43,9 | 346               | 1 594          | 46,10 |
| S. Jorge de Arroios          | 3 970                  | 1 899                         | 47,8 | 293               | 1 778          | 44,79 |
| Lisboa                       | 98 913                 | 43 099                        | 43,6 | 13 755            | 42 059         | 42,52 |

Fonte: INE, Censos à População e à Habitação, 2001 e 2011, dados de freguesia divisão anterior a 2012.

**Quadro nº 12 – Alojamentos familiares de residência habitual, propriedade residente com encargos, valor dos encargos; nas freguesias antigas**

| Área Urbana PUVSA   | Alojamentos ocupados com proprietários residentes c/ encargos com a habitação | Inferior a 100€ | [100€ - 250€[ | [250€ - 500€[ | [500€-800€[ | Superior a 800€ |
|---------------------|---|-----------------|---------------|---------------|-------------|-----------------|
|                     |   | %               |               |               |             |                 |
| Penha de França     | 1 301   | 5,15            | 14,22         | 55,34         | 20,75       | 4,53            |
| Santa Engrácia      | 554   | 4,87            | 18,05         | 55,42         | 18,05       | 3,61            |
| São João            | 1 388   | 5,98            | 17,87         | 51,80         | 20,39       | 3,96            |
| S. Jorge de Arroios | 1 806   | 4,76            | 12,24         | 40,37         | 29,40       | 13,23           |
| Lisboa              | 58 740  | 6,81            | 14,15         | 39,26         | 26,52       | 13,26           |

Fonte: INE, Censos à População e à Habitação, 2011, dados de freguesia divisão anterior a 2012.

**Quadro nº 13 – Alojamentos familiares de residência habitual, arrendados entre o ano de 2001 e o ano 2011, o valor das rendas nas freguesias antigas**

| Área Urbana PUVSA   | Alojamentos ocupados com arrendatários cujo ano de celebração de contrato cai no intervalo entre 2001 e 2011 | Menos de 50€ | 50€ - 100€ | 100 - 200 | 200-400 | 400 - 650 | Mais de 650 |
|---------------------|--|--------------|------------|-----------|---------|-----------|-------------|
|                     |  | %            |            |           |         |           |             |
| Penha de França     | 1 435  | 2,72         | 2,65       | 3,69      | 23,76   | 49,48     | 17,70       |
| Santa Engrácia      | 638  | 3,76         | 2,82       | 4,39      | 36,99   | 47,81     | 4,23        |
| São João            | 1 594  | 7,09         | 5,33       | 6,09      | 22,90   | 40,59     | 18,01       |
| S. Jorge de Arroios | 1 778  | 0,84         | 0,56       | 3,43      | 16,48   | 46,91     | 31,78       |
| Lisboa              | 42 059   | 6,59         | 5,64       | 6,39      | 24,57   | 34,19     | 22,62       |

Fonte: INE, Censos à População e à Habitação, 2011, dados de freguesia divisão anterior a 2012.

**Quadro 14 A – Valor mediano das rendas e das vendas por m2 nas novas freguesias em 2018**

| Área Urbana PUVSA Freguesias de 2012 | Valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares | Valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares em apartamentos | Varição do valor mediano das rendas por m2 | Varição do valor mediano das vendas por m2 |
|--------------------------------------|--|---|--|--|
|                                      | 2º Semestre 2018   | 2.º Trimestre de 2018   | 2º Semestre de 2017 - 2º Semestre 2018     | 2º Trimestre de 2017 - 2º Trimestre 2018   |
|                                      | € m2   |   |  |  |
| Penha de França                      | 10,18  | 2 292 €   | 16,88%                                     | 27,05%                                     |
| São Vicente                          | 12,07  | 2 900 €   | 20,34%                                     | 28,38%                                     |
| Arroios                              | 10,6   | 2 789 €   | 17,13%                                     | 31,93%                                     |
| Lisboa                               | 11,16  | 2 770 €   | 16,01%                                     | 24,10%                                     |

Fonte: INE, Estatísticas de preços da habitação ao nível local; 1.º Trimestre de 2016 a 1.º Trimestre de 2019; INE, Estatísticas de Rendidas da Habitação ao nível local, 2.º Semestre de 2017 a 2.º Semestre de 2018

**Quadro 14 B - Valor mediano das vendas por m2 dos apartamentos na AI PUVSA e Vizinhança**

| Área Urbana PUVSA            | 1º Trimestre 2019 | Número de vendas | 4º Trimestre 2018 | Número de vendas | Varição dos preços de venda |
|------------------------------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|-----------------------------|
| Área de Intervenção do PUVSA | 2 818 €           | 43               | 2 818 €           | 41               | 0                           |
| Tecido das Vilas             | 2 857 €           | 15               | 2 548 €           | 17               | 12,13                       |
| Área de Reestruturação       | 3 417 €           | 11               | 3 857 €           | 9                | -11,41                      |
| Bairro Lopes                 | 2 652 €           | 49               | 2 644 €           | 52               | 0,30                        |
| PP da Calçada Lajes          | 2 394 €           | 9                | 2 517 €           | 16               | -4,89                       |
| Tecido Misto Museu da Água   | 2 784 €           | 19               | 2 766 €           | 20               | 0,65                        |
| Bairro da Cç Barbadinhos     | 3 182 €           | 67               | 3 209 €           | 74               | -0,84                       |
| Alfama Rio                   | 3 820 €           | 88               | 3 832 €           | 100              | -0,31                       |
| Baixa /Madalena este         | 4 724 €           | 79               | 4 813 €           | 78               | -1,85                       |
| Lisboa                       | 3 111 €           |                  | 3 010 €           |                  | 3,36                        |

Fonte: INE, Estatísticas do preço da habitação, Lisboa; <https://geohab.ine.pt/index.html?locale=Pt-pt#> (consulta 18 outubro 2019)

**Quadro 15 - Novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares entre 2017 e 2018 nas novas freguesias; variação semestral**

| Área Urbana PUVSA Freguesias de 2012 | 2º Semestre 2018 | 2.º Semestre de 2017 | Varição 17-18 |
|--------------------------------------|------------------|----------------------|---------------|
|                                      | N                | N                    | %             |
| Penha de França                      | 468              | 442                  | 5,88%         |
| São Vicente                          | 287              | 300                  | -4,33         |
| Arroios                              | 619              | 612                  | 1,14%         |
| Lisboa                               | 6 643            | 6 980                | -4,83%        |

Fonte: INE, Estatísticas de Rendidas da Habitação ao nível local, 2.º Semestre de 2017 a 2.º Semestre de 2018. Nova organização administrativa de 2012.

## 8 Caracterização das famílias e da população residente

Procurou caracterizar-se o dinamismo demográfico da população residente, o principal padrão de mudança estrutural (crescimento/diminuição; envelhecimento/rejuvenescimento; ...); a taxa e o modo de ocupação nos alojamentos entre o arrendamento e a propriedade residente, fez-se referencia ainda o valor que as famílias pagavam em 2011 com as habitações (encargo ou renda).

Tendo em conta que nos últimos anos Lisboa assistiu a uma alteração grande no mercado de habitação, a entrada em força do arrendamento de curta duração para fins turísticos e um novo interesse de negócio imobiliário de escala internacional, procuramos dar conta das variações e valores medianos quer do valor das rendas, quer do valor de venda dos alojamentos nas freguesias em causa.

De uma forma geral vivemos em família, em vários tipos de família, mas também e cada vez com mais expressão, reside-se só, (identificado como agregado unifamiliar). Nesta zona de Lisboa, em média, as famílias residentes nas freguesias antigas em análise são de pequena dimensão, 40% possuem pelo menos um membro sénior com mais de 65 anos e entre 10% a 11% das famílias possuíam desempregados. (ver quadro nº 16)

Na AI do PUVSA é no micro tecidos de Habitação Económica, onde o tamanho da família é um pouco maior, concordando com a ideia da família “cliente” tipo dos bairros de habitação social, nos quais se alojam proporcionalmente famílias maiores, de composição alargada, incluindo mais de um núcleo familiar e acolhendo, em muitas circunstâncias, três gerações no mesmo alojamento.

Coincide também com os micro tecidos de Habitação Económica ser a zona onde residem mais famílias com desempregados, situação que ocorre igualmente no tecido antigo da AI\_PUVSA. (ver quadro 17)

Na Área Vizinha, as famílias mais jovens residiam, em 2011, nos micro tecidos das “vilas”, na área do PP CÇ das Lajes e no tecido misto, perto do Museu de Água. Contudo a presença de desempregados nas famílias é elevada no tecido das “vilas”, O bairro Lopes e a Zona de Reestruturação concentram famílias com pessoas sénior, destacando-se por isso o micro tecido do PP CÇ da Lajes, onde residiam famílias com menos fatores de desequilíbrio social, envelhecimento ou desemprego.

**Quadro nº 16 – As Principais características das Famílias residentes nas freguesias antigas**

| Área Urbana PUVSA   | Nº de Famílias Clássicas | Nº de Famílias com pessoas com > de 65 anos |             | Nº de Famílias com juvenis com < de 14 anos |             | Nº de Famílias com desempregados |             | Tamanho médio das famílias |
|---------------------|--------------------------|---|-------------|---|-------------|----------------------------------|-------------|----------------------------|
|                     | N                        | N   | %           | N   | %           | N                                | %           |                            |
| Penha de França     | 6 184                    | 2 453                                       | 39,7        | 1 051                                       | 17,0        | 651                              | 10,5        | 2,11                       |
| Santa Engrácia      | 2 680                    | 1 075                                       | 40,1        | 411   | 15,3        | 294                              | 11,0        | 2,04                       |
| São João            | 7 233                    | 3 077                                       | 42,5        | 1 241                                       | 17,2        | 851                              | 11,8        | 2,13                       |
| S. Jorge de Arroios | 9 218                    | 3 700                                       | 40,1        | 1 550                                       | 16,8        | 922                              | 10,0        | 2,05                       |
| <b>Lisboa</b>       | <b>243 892</b>           | <b>95 522</b>                               | <b>39,2</b> | <b>47 863</b>                               | <b>19,6</b> | <b>26 916</b>                    | <b>11,0</b> | <b>2,25</b>                |

Fonte: INE, Censos à População e à Habitação, 2001 e 2011, dados de freguesia divisão anterior a 2012

**Quadro nº 17 - As Principais Características das Famílias residentes nos micro tecidos da AI\_PUVSA e Área Vizinha**

| Área Urbana PUVSA                             | Nº de Famílias Clássicas | Nº de Famílias com pessoas com > de 65 anos |      | Nº de Famílias com juvenis com < de 14 anos |      | Nº de Famílias com desempregados |      | Tamanho médio das famílias |
|---|--------------------------|---|------|---|------|----------------------------------|------|----------------------------|
|   | N                        | N   | %    | N   | %    | N                                | %    | Valor médio                |
| Tecidos sócio urbanos do Plano de Urbanização |                          |   |      |   |      |                                  |      |                            |
| Tecido Antigo                                 | 454                      | 204   | 44,9 | 86  | 18,9 | 66                               | 14,5 | 2,16                       |
| Tecido de Habitação económica                 | 1 462                    | 504   | 34,5 | 337   | 23,1 | 228                              | 15,6 | 2,43                       |
| Tecido de Transição                           | 590                      | 232   | 39,3 | 144   | 24,4 | 61                               | 10,3 | 2,44                       |
| T_Área de Intervenção do PUVSA                | 7 702                    | 3 205                                       | 41,6 | 1 355                                       | 17,6 | 892                              | 11,6 | 2,15                       |
| Tecidos sócio urbanos da Área Vizinha         |                          |   |      |   |      |                                  |      |                            |
| Tecido das Vilas                              | 325                      | 124   | 38,2 | 75  | 23,1 | 61                               | 18,8 | 2,32                       |
| Área de Reestruturação                        | 121                      | 61  | 50,4 | 34  | 28,1 | 15                               | 12,4 | 2,03                       |
| Bairro Lopes                                  | 2 658                    | 1 204                                       | 45,3 | 391   | 14,7 | 266                              | 10,0 | 2,03                       |
| PP da Calçada Lajes                           | 485                      | 182   | 37,5 | 84  | 17,3 | 41                               | 8,5  | 2,20                       |
| Tecido Misto Museu da Água                    | 277                      | 102   | 36,8 | 47  | 17,0 | 42                               | 15,2 | 2,14                       |
| Bairro da Cç Barbadinhos                      | 1 320                    | 547   | 41,4 | 202   | 15,3 | 132                              | 10,0 | 2,01                       |

Fonte: INE, Censos à População e à Habitação, Censo de 2011, dados de subsecção estatística.

## 9 Escolaridade dos residentes

O padrão de escolarização, que tem dominado a sociedade portuguesa, reside num crescimento mais ou menos acentuado da escolaridade superior, em conjunto com a propriedade residente têm sido as variáveis de caracterização populacional com um crescimento decenal mais consistente e que expressam sumariamente a qualidade de vida das famílias / populações residentes. No entanto a progressão para uma maior escolaridade dos habitantes tem sido muito mais lenta do que a alteração do acesso à habitação através da sua aquisição. Em perto de 30 anos as famílias passaram de arrendatários a proprietários residentes, sendo a situação predominante na ordem dos 70% em freguesias nobilitadas como o Lumiar. No campo da escolaridade o crescimento da formação superior tem sido mais lento, na ordem dos 50% da população residente em territórios igualmente nobilitados.

Nos micro territórios em análise a tendência do crescimento da variação decenal do nível de escolaridade superior é consistente com o padrão geral. Contudo a sua expressão é menor, dada a fraca escolaridade geral, mais acentuada no tecido de Habitação Económica, justamente pela sua muito maior debilidade em 2001.

Nas freguesias e nos micro tecidos da área do PUVSA o peso da escolaridade superior não ultrapassa os 30% no micro tecido do PP da CÇ das Lajes e nos dois micro bairros antigos (Lopes perto do Museu da Água), sendo também aqui que existe um crescimento decenal consistente. (ver as taxas de variação deste nível de escolaridade no quadro nº 18)

De resto, a escolaridade média destes micro tecidos continuava, em 2011, consideravelmente baixa, com maior concentração no primeiro grau de escolaridade (1º ciclo do Ensino Básico), sendo o quadro mais negativo, justamente, a população residente no micro tecido de Habitação Económica. A escolaridade baixa em famílias residentes, com um grau razoável de vitalismo demográfico, faz com que também haja uma maior concentração de taxas de desemprego, dada a maior vulnerabilidade de acesso ao trabalho, predominantemente indiferenciado. (ver quadro nº 19)

A população estudante em 2011 era proporcionalmente mais elevada na AI do PUVSA, nomeadamente no micro tecido de Transição, 21% dos residentes eram estudantes, do que no resto dos micro tecidos vizinhos.

O peso médio dos estudantes na população residente andava em 2011 na ordem 16%, sendo proporcionalmente inferior no micro tecido junto do Museu da Água (11,6%). Mas é nos micro tecidos com menor peso de estudantes onde se encontra maior peso de estudantes no ensino superior.

**Quadro nº 18 A escolaridade da população residente**

| Área Urbana PUVSA              | Sem saber ler nem escrever | Ensino Básico |          |          | Ensino Secundário | Curso médio | Curso superior | Variação 2001 2011 da formação superior |
|--------------------------------|----------------------------|---------------|----------|----------|-------------------|-------------|----------------|---|
|                                |                            | 1º Ciclo      | 2º Ciclo | 3º Ciclo |                   |             |                |   |
| %                              |                            |               |          |          |                   |             |                |   |
| Tecido Antigo                  | 2,9                        | 33,6          | 11,5     | 17,6     | 15,6              | 1,8         | 16,9           | 24,8%                                   |
| Tecido de Habitação Económica  | 7,1                        | 33,3          | 13,9     | 18,2     | 13,7              | 0,9         | 12,9           | 318,3%                                  |
| Tecido de Transição            | 3,5                        | 28,5          | 13,0     | 19,6     | 16,2              | 0,8         | 18,3           | 91,7%                                   |
| T_Área de Intervenção do PUVSA | 5,5                        | 31,9          | 12,8     | 18,2     | 14,6              | 1,1         | 15,9           | 124,1                                   |
| Tecido das Vilas               | 4,2                        | 31,6          | 14,6     | 19,8     | 18,9              | 0,6         | 10,2           | 73,7                                    |
| Área de Reestruturação         | 3,7                        | 21,4          | 9,8      | 20,5     | 27,4              | 0,9         | 16,3           | 84,2%                                   |
| Bairro Lopes                   | 2,5                        | 26,1          | 9,6      | 17,7     | 19,1              | 1,5         | 23,6           | 47,0%                                   |
| PP da Calçada Lajes            | 3,3                        | 17,5          | 10,1     | 17,3     | 20,3              | 1,3         | 30,1           | 10,7%                                   |
| Tecido Misto Museu da Água     | 3,4                        | 25,7          | 8,3      | 19,4     | 18,0              | 0,8         | 24,4           | 61,3                                    |
| Bairro da Cç Barbadinhos       | 4,0                        | 27,9          | 10,4     | 18,5     | 18,9              | 1,7         | 18,7           | 45,6%                                   |

Fonte: INE, Censos à População e à Habitação, 2001 e 2011, dados de subsecção estatística.

**Quadro nº 19 A escolaridade da população estudantil do território**

| Área Urbana PUVSA              | Ensino Básico |          |          | Ensino Secundário | Curso médio | Curso superior | Variação 2001 2011 dos estudantes no ensino superior | % dos estudantes na população residente |
|--------------------------------|---------------|----------|----------|-------------------|-------------|----------------|--|---|
|                                | 1º Ciclo      | 2º Ciclo | 3º Ciclo |                   |             |                |  |   |
| %                              |               |          |          |                   |             |                |  |   |
| Tecido Antigo                  | 26,4          | 10,7     | 12,1     | 23,6              | 1,4         | 25,7           | -25,00   | 14,5%                                   |
| Tecido de Habitação Económica  | 28,5          | 14,6     | 18,4     | 17,5              | 0,5         | 20,5           | 51,76  | 17,9                                    |
| Tecido de Transição            | 25,0          | 14,1     | 20,5     | 20,5              | 0,6         | 19,2           | 7,14   | 21,6                                    |
| T_Área de Intervenção do PUVSA | 27,5          | 13,1     | 17,1     | 19,2              | 0,6         | 22,4           | 3,4  | 17,7                                    |
| Tecido das Vilas               | 22,7          | 12,5     | 25,0     | 19,5              | 1,6         | 18,8           | 14,29  | 17,2                                    |
| Área de Reestruturação         | 21,4          | 7,1      | 14,3     | 33,3              | 2,4         | 21,4           | -18,18   | 17,5                                    |
| Bairro Lopes                   | 21,8          | 10,3     | 15,0     | 19,8              | 0,8         | 32,2           | -31,58   | 14,0                                    |
| PP da Calçada Lajes            | 19,0          | 9,8      | 17,4     | 20,7              | 1,1         | 32,1           | -45,37   | 16,7                                    |
| Tecido Misto Museu da Água     | 28,4          | 7,5      | 10,4     | 17,9              | 0           | 35,8           | 91,4   | 11,6                                    |
| Bairro da Cç Barbadinhos       | 20,7          | 12,8     | 20,2     | 18,8              | 1,1         | 26,4           | -31,11   | 14,0                                    |

Fonte: INE, Censos à População e à Habitação, 2001 e 2011, dados de subsecção estatística.



**Em síntese**, nesta área o nível de escolaridade era razoavelmente baixo com uma concentração no primeiro nível de escolaridade. Percebe-se alguma nobilitação nos micro tecidos, pela proporção de residentes com ensino superior, destacando-se o bairro Lopes, a área do PP da CÇ das Lajes e o pequeno tecido junto do Museu da Água (CÇ Barbadinhos) onde se percebe uma pequena “nobilitação”.

Na verdade nestes últimos misturam-se novas edificações de valor médio, médio alto ao tecido antigo fragmentado e em desestruturação, ocupadas por residentes / famílias com maiores rendimentos / melhores escolaridades. Pelo contrário, os alojamentos residenciais resultantes dos programas de habitação pública em âmbito do PER e EPUL Jovem abrigam famílias com uma escolaridade ainda consideravelmente baixa, com implicações na dificuldade de integração no mercado de trabalho, como se verifica com as taxas de desemprego acima referidas. (ver quadro nº4)

## **10 Caracterização dos diferentes grupos sócio económicos da população residente**

Tendo em conta a informação estatística disponível a caracterização dos residentes foi razoavelmente sumária, estruturando-se em torno dos grandes indicadores de informação demográfica, acima descritos.

Existe contudo um indicador da composição socio económica dos territórios da cidade que expressa com mais cuidado o perfil sociológico dos residentes, nomeadamente o grupo profissional dos que no momento censitário se encontravam a trabalhar<sup>33</sup>, informação que só se encontra disponível a partir das unidades territoriais de freguesia.

No caso do Censo de 2011, a informação ainda foi disponibilizada com a desagregação das antigas freguesias, o que permite uma caracterização dos residentes em idade ativa, no território em análise, um pouco fina, incluindo as três freguesias, São João, Penha de França e Santa Engrácia, tal como foram exemplo nas análises anteriores.

Com base na variável composta do grupo socio económico (GSE), o Grupo de Ecologia Urbana do Laboratório Nacional de Engenharia Civil (LNEC) construiu uma agregação sociológica ainda mais reduzida, em quatro grandes grupos e que permitem estabelecer um retrato sociológico mais sintético. Os quatro grandes grupos correspondem ao Grupo Sócio Económico de Elevado Estatuto (GSE\_1), que reúne as profissões liberais e científicas, o Grupo Sócio Económico da classe média proprietária e dirigente (GSE\_2), que reúne os empresários e patrões da indústria, comércio e serviços e grande indústria agrícola, o Grupo Sócio Económico da classe média assalariada (GSE\_3), que reúne os trabalhadores de especialização intermédia nos diferentes setores da atividade económica; e por fim o Grupo Sócio Económico de baixo estatuto (GSE\_4), que reúne os trabalhadores com fraca especialização ou sem qualificação na área do comércio e serviços, mas também operários desqualificados.

No plano das conclusões mais sintéticas pode dizer-se que um território / freguesia é tanto mais nobilitada quanto nele reside uma percentagem razoável de famílias com pelo menos um dos adultos pertencente ao GSE\_1 (entre 30% a 40%). Claro que este indicador é frágil na medida em que mais de 40% dos representantes das famílias se encontravam em 2011 em

---

<sup>33</sup> O grupo socioeconómico (GSE) é uma varável composta, que resulta da conjugação entre profissão exercida, a situação na profissão (entre trabalhador por conta própria, de outrem ou patrão) e o número de trabalhadores na empresa onde trabalha. Esta informação diz respeito ao que o INE considera “representante de família” e dá por isso conta do quadro sociológico das famílias, mais do que dos indivíduos. Por seu lado os GSE definidos pelo INE correspondem a 25 grupos.

situação de Inativo<sup>34</sup>, mas ainda assim podemos considerar como complemento de informação sobre a composição sociológica das famílias residentes.

No conjunto das freguesias em análise pode dizer-se que maioritariamente as famílias tinham como representante “Inativos” que presumimos, tendo em conta o índice de envelhecimento (IE), se encontravam reformados. Na antiga freguesia da Graça, nomeadamente, quase metade do representante das famílias residentes se encontrava nessa situação. (ver quadro nº 20 )

A Penha de França (no seu antigo território) é aquela que concentra um peso razoável de representantes com profissão de “elevado estatuto” (GSE\_1), mas um peso consideravelmente inferior quer a S. Jorge de Arroios, a nossa freguesia de comparação, quer em relação à cidade de Lisboa. Simultaneamente é na antiga freguesia de São João onde a proporção dos residentes com trabalhos de baixo estatuto (GSE\_4), com profissões indiferenciadas, tem mais peso.

Em síntese, tendo em conta que na freguesia de São João, para além dos bairros de Habitação Económica, que já identificamos na área ou na proximidade da AI PUVSA, aí se encontram localizados o bairro da Quinta do Lavrado, os pequenos bairros da Curraleira e a ex cooperativa Horizonte, tal ocupação faz com que se concentrem neste território um conjunto de famílias com trabalhos indiferenciados, de baixa qualificação, constituindo-se como um território vulnerável da cidade.

Ou seja, nos micro tecidos da AI do PUVSA é esperado que o representante de família ou os membros ativos das famílias residentes pertençam ao GSE\_4, grupo de baixo estatuto socioeconómico, enquanto nos micro tecidos junto da antiga freguesia da Penha de França ou de Santa Engrácia exista uma maior representação dos GSE\_1.

Em termos gerais para o ano de 2011 as freguesias onde se encontravam a residir as famílias com maior proporção do grupo de elevado estatuto eram as pequenas freguesias do Chiado como Mártires, São Mamede ou a Madalena, ou então freguesias de crescimento urbano como São Francisco Xavier ou o Lumiar. Aí perto de 40% das famílias com representantes em idade ativa pertenciam ao GSE\_1. Nas antigas freguesias de Santa Justa, Socorro, Charneca e Marvila em 2011 residiam mais famílias do GSE\_4, concentrando 10% em média de famílias, que somadas com o grupo socioeconómico de assalariados, GSE\_3, constituíam perto de metade das famílias residentes. Nomeadamente as primeiras, que na atualidade se encontram em processo de nobilitação, em 2011 ainda aí residiam famílias com grande vulnerabilidade social

Tendo em conta o estado atual da ocupação residente e o valor médio das transações dos alojamentos este quadro de ocupação socio económica estar em considerável transformação, com maior nobilitação no Centro Histórico e no arco Ribeirinho.

No caso desta área tendo em conta o comportamento da freguesia de São Vicente / Graça será neste ponto o peso maior de nobilitação dos futuros residentes.

---

<sup>34</sup> De acordo com o conceito do INE, o INATIVO corresponde “ ao Indivíduo que, independentemente da sua idade, no período de referência não podia ser considerado economicamente ativo, isto é, não estava empregado, nem desempregado.” Neste grupo encontra-se a população residente em situação de reforma, nomeadamente.

**Quadro nº 20 - Composição sócio económica do representante família clássica por grandes grupos sócio económicos (valores em percentagem)**

| Área Urbana            | Grandes Grupos Sócio económicos             |            |             |                           | FA e outros ativos | Inativos <sup>35</sup> |
|------------------------|---|------------|-------------|---------------------------|--------------------|------------------------|
|                        | GSE_1                                       | GSE_2      | GSE_3       | GSE_4                     |                    |                        |
|                        | %   |            |             |                           |                    |                        |
| Penha de França        | 17,3<br>(38 <sup>o</sup> rk <sup>36</sup> ) | 4,7        | 28,6        | 3,8<br>(26 <sup>o</sup> ) | 0,9                | 44,7                   |
| Santa Engrácia         | 16,8<br>(41 <sup>o</sup> rk)                | 4,4        | 28,2        | 4,3<br>(21 <sup>o</sup> ) | 0,9                | 45,5                   |
| Graça                  | 16,8<br>(40 <sup>o</sup> rk)                | 4,1        | 24,6        | 4,1<br>(23 <sup>o</sup> ) | 0,7                | 49,7                   |
| São João               | 14,9<br>(44 <sup>o</sup> rk)                | 3,7        | 27,8        | 4,9<br>(15 <sup>o</sup> ) | 0,8                | 47,9                   |
| São Jorge de Arroios \ | 23,5<br>(23 <sup>o</sup> rk)                | 5,0        | 24,6        | 3,5<br>(28 <sup>o</sup> ) | 0,9                | 42,4                   |
| <b>Lisboa</b>          | <b>22,4</b>                                 | <b>4,8</b> | <b>23,7</b> | <b>4,1</b>                | <b>0,8</b>         | <b>44,2</b>            |

Fonte: INE Censo 2011, dados de freguesia divisão anterior a 2012.

## 11 Síntese Final

O território limitado para a realização de um plano de urbanização, identificado como Vale de Santo António, reúne, como definimos no início, um conjunto heterogéneo de realidades sócio urbanas que correspondem a camadas de ocupação de famílias / grupos sociais e de consequências de políticas urbanas.

O território estabelece-se enquanto um “vazio” entre tecidos urbanos antigos consolidados até aos anos 50 de XX, progressivamente ocupados com construções precárias que se foram sedimentando enquanto bairros (bairros de lata), com todos os problemas de falta de condições de habitabilidade e qualidade mínima de vida urbana. A estratégia política municipal para este desequilíbrio na oferta de habitação a custos acessíveis para grupos sociais de rendimentos médios e baixos começou a apontar soluções ainda no início dos anos 70 de XX com as primeiras soluções da EPUL (as torres do Alto da Eira). A resolução daquele problema sócio urbano ocorreu já em Democracia e sobretudo depois da integração na Comunidade Europeia com a aplicação do Programa de Especial de Realojamento (PER 1993). Contudo esta política pública de habitação seguiu um modelo urbano concentracionário e monofuncional.

Das várias gerações PER que ocorreram na cidade e neste território resultaram unidades residenciais onde se alojaram famílias residentes nos diversos bairros precários, dando

<sup>35</sup> De acordo com o INE o Inativo é o indivíduo que, independentemente da idade, no período de referência não podia ser considerado economicamente ativo, isto é, não estava empregado ou desempregado. INE: DES/TR-DMSI/SM - abril de 2012.

<sup>36</sup> Corresponde à 38 posição nas 53 freguesias de então, 2011.

sobretudo prioridade ao seu realojamento, e menos, quer ao refazer das redes de famílias e vizinhança estabelecidas nos bairros precários, quer ao conforto urbano espacial da inserção dos edifícios e a sua articulação com a cidade formal.

Como resultado “os bairros de habitação social” constituíram-se como “ilhas” afastadas dos núcleos de vida urbana formal / tradicional ou moderno, com uma forte concentração de famílias com problemas sociais e económicos estruturais, como a fraca escolaridade e reincidência de desemprego, predominantemente monofuncionais em termos de ocupação de classe social e de outras funções urbanas. Embora tivessem sido projetados espaços comerciais e equipamentos sociais no bairro e na proximidade, ao longo dos quase 30 anos dos micro tecidos de habitação económica, em termos concretos constata-se a dificuldade em estabelecer trocas e misturas sociais mínimas entre estes “bairros” e a cidade em construção à volta, ou constituir espaços comerciais e de equipamento atrativos para outros grupos sociais de rendimentos mais compensados.

No território PUVSA um dos problemas centrais reside na muito fraca ligação entre as diferentes unidades residenciais, nomeadamente os micro tecidos de “habitação económica” / habitação social. Tendo em conta que a topografia deste território também não é fácil, o sucesso de novas unidades residenciais urbanas também vai depender das articulações entre os diferentes micro tecidos, com a suas componentes regenerativas ou debilidades perante as propostas de novas unidades residenciais.

A este e oeste da Avenida Mouzinho de Albuquerque, eixo nuclear da AI\_PUVSA, existem micro tecidos em regeneração, bairro Lopes, Cç. Lajes e bairro da Cç. dos Barbadinhos, respetivamente, nomeadamente do lado do território da Graça /São Vicente, onde sobressai um ponto de nobilitação territorial (valor mediano de venda e renda das habitações). Em ambos os lados existem polos culturais de interesse patrimonial forte, nomeadamente no plano turístico, museu do Azulejo, baluarte de Santa Apolónia ou um núcleo do museu da Água.

Os micro tecidos de habitação social, apesar das suas debilidades, apresentam um vitalismo demográfico importante.

A presença de equipamento escolar é um outro ponto de vitalismo e possibilidade de comutação de grupos sociais e residentes dos diferentes tecidos sócio urbanos existentes e a sediar no futuro.

Por fim são igualmente fatores favoráveis, além da centralidade do território na cidade, a sua proximidade do Arco Ribeirinho Oriental com o novo polo dinâmico Marvila-Beato.