Planeamento
Diagnóstico Sócio-urbanístico
da cidade de Lisboa
uma perspectiva censitária [2001]

Câmara Municipal de Lisboa
Licenciamento Urbanístico e Planeamento Urbano

Lisboa

Diagnóstico Sócio-urbanístico da Cidade de Lisboa

Uma perspectiva censitária (2001)

Colecção de Estudos Urbanos – Lisboa XXI – 4

ficha técnica

TÍTULO
Diagnóstico Sócio-urbanístico da Cidade de Lisboa
Uma perspectiva censitária (2001)

COORDENAÇÃO DOS ESTUDOS SÓCIO-ECONÓMICOS
E URBANÍSTICOS E DESENVOLVIMENTO DE PROJECTO **(CML)**
João Seixas
EQUIPA TÉCNICA
António Bastos
Fernando Valente
Nuno Caleia

CONSULTORIA (METODOLOGIAS DE ANÁLISE DOS CENSOS/
ANÁLISE FACTORIAL ECOLÓGICA)
Laboratório Nacional de Engenharia Civil
(Departamento de Edifícios – Núcleo de Ecologia Social)
Maria João Freitas
Paulo Machado
Margarida Rebelo

ASSESSORIA E PRODUÇÃO ESTATÍSTICA
Instituto Nacional de Estatística
(Direcção Regional de Lisboa e Vale do Tejo)
Maria Rosalina Nunes
Duarte Rodrigues
Paulo Saraiva
Ana Alexandrino Silva

COORDENAÇÃO DE EDIÇÃO **(CML)**
Helena Caria
EQUIPA TÉCNICA
Ana Gracindo
Conceição Peixoto
Cristiana Afonso
Leonor Martins
Sandra Veiga

REVISÃO DE TEXTO
Helena Soares e Pedro Ornelas
FOTOGRAFIA
Divisão de Comunicação e Imagem (CML)
DESIGN, CONCEPÇÃO GRÁFICA E PAGINAÇÃO
Silva!designers
IMPRESSÃO
Jorge Fernandes – artes gráficas, Lda

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

Tiragem: 250 exemplares
ISBN 972-98632-2-9
Depósito Legal: 217759/04
Lisboa, Julho de 2005 - 2ª edição
© Todos os direitos reservados, em todos os idiomas. Proibida a reprodução total ou parcial, por qualquer forma ou meio, de textos e imagens, sem prévia autorização da Câmara Municipal de Lisboa. Qualquer transgressão será passível de penalização, prevista na legislação portuguesa em vigor.

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

PRESIDENTE
Pedro Santana Lopes
VEREADORA
Maria Eduarda Napoleão

Diagnóstico Sócio-urbanístico da Cidade de Lisboa

Uma perspectiva censitária (2001)

Câmara Municipal de Lisboa **Licenciamento Urbanístico e Planeamento Urbano**

prefácio (à 1ª edição)

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

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

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

Entre estas iniciativas, temos procurado dotar a cidade de um inovador sistema onde as visões de planeamento urbano e as práticas urbanísticas se interliguem mais directamente – contribuindo para a construção de um urbanismo que tenha, efectivamente, uma estratégia luminosa e procedimentos transparentes. O actual processo de revisão do Plano Director Municipal – entre outras acções – procura ir precisamente nesse sentido.

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

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

António Carmona Rodrigues
Presidente da Câmara Municipal de Lisboa

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

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

Foi nesse sentido que a Câmara Municipal de Lisboa tomou a vontade de dotar estas áreas de uma série de projectos de mudança estrutural, bem crente que da sua qualificação surgiriam efeitos multiplicadores que beneficiariam toda a cidade. Estes projectos, entre outros, têm-se estendido por múltiplas áreas: desde a revisão do Plano Director Municipal de Lisboa, dotando-o de novas formas e possibilidades de regulação e de actuação sobre a cidade; passando pela construção de um sistema de monitorização urbana, que permitirá o acompanhamento mais directo das transformações que se sucedem em cada espaço urbano; até à completa revisão de sistemas organizacionais vitais, como por exemplo o sistema de licenciamento urbanístico, revisão que, incluindo inovações tecnológicas e de procedimentos, entre outros resultados, originou já uma redução muito significativa do período médio de análise de licenciamento – cuja lentidão gerava, anteriormente, importantes ineficiências económicas e sociais para toda a sociedade.

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

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

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

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

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

Maria Eduarda Napoleão
Vereadora do Licenciamento Urbanístico
e Planeamento Urbano
Câmara Municipal de Lisboa

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

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

A análise das diferentes áreas e dimensões que careciam de diagnóstico teve diversos passos: em primeiro lugar, analisaram-se os mais variados estudos existentes sobre a cidade, nas mais diversas áreas - trabalho após o qual se estabeleceram as áreas com mais significativas lacunas, em face da contemporaneidade da cidade e suas grandes tendências; sucedeu-se um período de auscultação e discussão com múltiplos especialistas, quer da própria Câmara Municipal, quer do campo da academia e da investigação, e também de sectores de gestão e actuação na cidade, a outros níveis; finalmente, num processo que incluiu a realização de alguns workshops, estabeleceu-se um plano de acção que, além de direccionar de uma forma bem mais clara, cada sentido de projecto a desenvolver, detalhou cada um deles, materializando-os em cadernos de encargos muito concretos. Assim ficou definida a área de trabalho dos estudos de interpretação sócio-económica e urbanística da cidade de Lisboa (outras áreas de análise e interpretação urbana, foram também desenvolvidas, por outras equipas).

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

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

Este documento que o leitor tem entre mãos, repre-

senta o quarto estudo desta série de trabalhos de interpretação sócio-económica e urbanística de Lisboa. Baseia-se, integralmente, numa única, mas vastíssima, fonte de informação: o trabalho de recenseamento geral da população desenvolvido pelo Instituto Nacional de Estatística, no ano de 2001. O manancial e a qualidade da informação existente por esta via, atingindo elevados níveis de detalhe, quer sectorial, quer territorial, levou a Câmara Municipal de Lisboa a estabelecer um protocolo com o INE, no sentido de desenvolver um sistematizado diagnóstico para a cidade, de acordo com as múltiplas variáveis existentes - apresentando assim uma base global de informação bastante detalhada e contemporânea para as diversas características dos indivíduos, das famílias, dos edifícios e dos alojamentos da cidade. Tem, assim, este trabalho um cariz de origem essencialmente expositivo, e quiçá menos interpretativo do que os seus três pares (os números 1, 2 e 3 desta colecção). No entanto, as formas de leitura das realidades demonstradas pelas variáveis - como por exemplo a construção de um modelo de explicação da evolução na década de 90, ou os enfoques especiais nas áreas da revitalização, ou ainda a análise factorial efectuada - para além da proposta de uma diferentes leitura da cidade (como referido anteriormente), fazem com que este trabalho assuma também uma atitude consideravelmente indutiva e interpretativa.

Tendo sido coordenado e executado directamente pelo Gabinete da Vereação do Licenciamento Urbanístico e do Planeamento Urbano, teve este estudo o importante apoio de consultoria por parte do Laboratório Nacional de Engenharia Civil (através do seu Núceo de Ecologia Social) e também a colaboração, sempre que necessária, do próprio INE, através da sua Direcção Regional de Lisboa e Vale do Tejo. Gostaríamos, nas pessoas dos seus diferentes responsáveis e técnicos envolvidos, de agradecer estas colaborações, que contribuíram decisivamente não só para a qualidade técnica do projecto, mas também - o que nos é particularmente relevante - para o excelente clima de empenhamento e de motivação que sempre existiu.

Gostaríamos ainda de apresentar os mais sinceros agradecimentos pela aposta, pela vontade e pelo apoio dado desde o princípio de todo este projecto, pelo Sr. Presidente da Câmara Municipal de Lisboa, Professor António Carmona Rodrigues, e pela Sra. Vereadora Maria Eduarda Napoleão, ambos sempre empenhados em levar por diante os mais significativos projectos estruturais de mudança. Uma palavra de apreço pelo apoio prestado pelos colaboradores e dirigentes das áreas do Planeamento Urbano da Câmara. Queremos ainda agradecer a excelente dedicação colocada pela equipa de planeamento da edição (da Divisão de Difusão de Informação Urbana), nomeadamente a Helena Caria e a Ana Gracindo. E agradecermos a dedicação única e inesquecível, a uma equipa magnífica e a uns profissionais que terão sempre o nosso mais profundo respeito e admiração: Nuno Caleia, António Bastos e Fernando Valente.

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

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

índice

Enquadramento global das dimensões do estudo 15

1. Caracterização global da cidade 21

Análise descritiva clássica 23

Sobre o volume, densidade e estrutura populacional da cidade 23

Sobre o edificado 28

Sobre os alojamentos 30

As variáveis sócio-urbanísticas (de acordo com uma nova leitura de cidade) 32

Parque edificado, sua inserção no território e caracterização tipológica 33

Ocupação do espaço e volumetria urbana 33

Vetustez (épocas de construção e de reconstrução do edificado) 36

Análise de usos e funções 37

Morfologia social urbana e residencialidade 38

Estrutura demográfica 38

Os espaços de residencialidade 41

Composição social 43

Espaços urbanos e qualidade de vida 44

Estado de conservação do parque residencial 44

Complexidade familiar e coabitação 45

Alojamentos vagos e sazonalidade 46

O regime de propriedade: Arrendamento vs. casa própria 49

Tempos e modos de deslocação casa/trabalho ou escola 52

2. A Década de 90 55

Breve panorâmica das transformações ocorridas entre 1991 e 2001 57

Tendências de evolução em Lisboa 57

Tendências de evolução por unidade de análise 59

Transformações no parque habitacional 63

Evolução do parque habitacional 63

Estrutura de utilização do parque habitacional 65

Alojamentos de residência habitual 65

Alojamentos vagos 66

Alojamentos de residência não habitual 67

Estrutura de propriedade 68

Transformações na estrutura familiar e no perfil dos residentes 69

Evolução do perfil dos residentes 69

Evolução da estrutura familiar 72

Alterações na dimensão familiar média 76

Proposta de um esquema de interpretação para a variação de residentes 78

Apresentação do esquema de interpretação 78

Estimativa dos parâmetros do esquema de interpretação 80

Leitura do esquema de interpretação à escala intra-urbana 84

Tópicos principais em relação à década de 90 90

3. A revitalização urbana 92

A reabilitação urbana 93

O estado de conservação dos edifícios 93

Análise de alojamentos vagos 99

Alojamentos vagos por época de construção dos edifícios 101

Alojamentos vagos por estado de conservação dos edifícios 101

Tópicos principais sobre a reabilitação urbana 103

Os novos lisboetas 104

Fluxos inter-concelhios de população 106

As zonas de destino dos novos residentes 108

Quem são os novos residentes 111

Tópicos principais sobre
os novos lisboetas 117

A vitalidade residencial de Lisboa 118

Índice de vitalidade residencial 120

Análise dos resultados do índice
de vitalidade residencial 121

4. As cidades da cidade 127

Justificação da análise de componentes
principais no contexto do estudo 129

Configuração dos temas resultantes
da análise factorial 129

Configuração do tema "População,
famílias e núcleos residentes" 130

Configuração do tema "Edificado" 131

Configuração do tema "Alojamento" 132

Factorização integrada do tema "Cidade" 133

Análise dos resultados 134

Lisboa das 5 cidades 135

Leitura preliminar dos resultados 136

Leitura por Grandes Áreas Agregadas 136

Leitura por Unidades de Análise 138

Análise de consolidação 141

Preparação da informação para
as análises de consolidação 142

Análises de predominância 143

Fichas de consolidação na cidade
e nas Grandes Áreas Agregadas 145

Consolidação factorial: cidade de Lisboa 145

Consolidação factorial: centro 147

Consolidação factorial:
Zona histórica ocidental 149

Consolidação factorial:
Zona histórica oriental 150

Consolidação factorial: Monsanto 151

Consolidação factorial: Nordeste 152

Consolidação factorial: Noroeste 153

Consolidação factorial: Sudoeste 154

Reflexões finais da Análise Factorial 158

Notas metodológicas 163

Parte A - Notas de leitura aos Censos 2001 166

A1: Pressupostos dos Censos 2001 166

A2: Definição das entidades estatísticas 167

A3: Análise evolutiva da cidade
(1991-2001) através dos Censos 169

Parte B - Estabelecimento
das Unidades de Análise 169

B1: As unidades territoriais estatísticas
(freguesia, secção e subsecção estatística) 169

B2: Uma nova leitura da cidade (grandes áreas
agregadas e unidades de análise) 170

Parte C - Construção de indicadores
e modelos de análise 175

C1: Indicadores de caracterização
geral da cidade 175

C2: Indicadores de comparação
censitária e proposta de um
esquema auxiliar de interpretação 176

C3: Cruzamento de indicadores estatísticos
para a análise dos “novos lisboetas” e da
“reabilitação urbana”; proposta de um índice
de vitalidade residencial 180

Bibliografia consultada 182

Fichas de caracterização territorial 185

Siglas 311

Índice de tabelas 313

Índice de figuras 315

enquadramento global das dimensões do estudo

Objectivos

Este estudo, que se baseia integralmente nos dados resultantes dos Censos 2001 (e, como tal, projectando como que uma fotografia colhida à data de realização do trabalho censitário, em Março desse ano)[1], procura apresentar um vasto, mas ao mesmo tempo eficaz, enquadramento, para uma melhor interpretação das realidades e das mais recentes evoluções da cidade de Lisboa, através, essencialmente, das suas dimensões demográficas e habitacionais. Procura-se clarificar o entendimento de algumas das vertentes mais significativas para a cidade: quem são os lisboetas, onde vivem e como vivem; como está Lisboa (vista na óptica da residencialidade), que parque edificado e que condições habitacionais existem na cidade; quais as principais características desse parque habitacional e que condições de vitalidade residencial estão criadas, ou latentes, em relação a cada zona e bairro.

O presente projecto, que designámos de *Diagnóstico Sócio-urbanístico da Cidade de Lisboa*, surgiu como uma das áreas principais de trabalho, integrado numa estratégia de desenvolvimento de estudos de interpretação sócio-económica e urbanística de Lisboa, estratégia desenvolvida a partir do início de 2003. Os seus objectivos foram os seguintes:

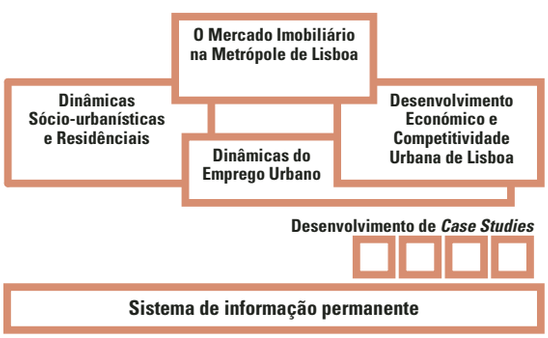
1 suprir o processo de revisão do PDM de conteúdos quantitativos e qualitativos de análise e interpretação da cidade;

2 proporcionar um conhecimento o mais aprofundado possível da cidade, em cada uma das suas áreas, para alimentar e alicerçar a construção de uma visão estratégica urbana mais integrada;

3 apoiar, através do desenvolvimento de várias metodologias de leitura, uma estrutura de monitorização urbana para a melhor gestão municipal da cidade;

4 proporcionar, através da publicação em livro (entre outras formas de divulgação) um maior conhecimento de Lisboa e suscitar o interesse e a curiosidade dos munícipes, decisores, investigadores e demais pessoas e instituições em relação à cidade – permitindo apoiar, por conseguinte, mais fundadas decisões aos mais variados níveis da sociedade, assim como a abertura a novas possibilidades de investigação e a outros tipos de abordagens da cidade.

FIGURA 1
Integração do estudo no âmbito global dos estudos sócio-económicos e urbanísticos



Fonte: Equipa de coordenaÆão dos estudos sócio-económicos e urbanísticos (Março de 2003)

A cidade, a sociedade e a habitação

As questões demográficas e habitacionais são, pela sua natureza, questões-âncora na qualidade, no dinamismo e na identidade de uma cidade. São, evidentemente, base e fonte dos padrões de vivência da própria percepção e representação de bem-estar urbano. São também base da dinamização social, cultural e económica dos agentes urbanos, e da sua empatia perante a inovação, a dinamização de emprego e a criatividade. Representam, enfim, um vértice essencial nas políticas, estratégias e processos do planeamento e da gestão urbana.

As cidades vivem das confluências efectivas e culturais das dinâmicas demográficas e das suas externalidades sociais, económicas e criativas (Lefébvre, 1970), perante as suas configurações morfológicas e do edificado construído. É na confluência destas dife-

1 Sobre os pressupostos inerentes aos Censos 2001, será importante a consulta do Anexo metodológico deste documento.

rentes dimensões que se desenvolve a qualidade e sustentabilidade de cada espaço urbano (às mais diferentes escalas, desde a casa até à grande metrópole, passando pelo bairro e pelos espaços de mobilidade), bem como o bem-estar e qualidade de vida que estes territórios são susceptíveis de proporcionar.

Da mesmo forma, as cidades fazem-se com e de pessoas, que se faz acompanhar de desejos, expectativas e necessidades que se confrontam, nas suas escolhas, com os constrangimentos e oportunidades que os espaços urbanos lhe proporciona. Estes constrangimentos e oportunidades podem configurar-se em várias áreas de análise e avaliação, mas uma das relações mais estruturantes na formalização de qualquer escolha de fixação pode ser encontrada na relação estabelecida entre o habitar, o trabalhar e o comutar (não só para locais de trabalho ou estudo, mas cada vez mais também para locais de ócio e consumo). Esta relação tem ganho peso, tanto em termos da flexibilização das fronteiras territoriais (e sensoriais) em que se equaciona, como nas dinâmicas (ou rigidez) com que as gentes se fixam aos solos.

Em Lisboa, há muito que os dados estão lançados. A forte perda de população durante pelo menos duas décadas, o seu progressivo envelhecimento e as dificuldades estruturais na requalificação física e humana, perante um parque habitacional e infra-estrutural belo mas envelhecido, obrigam à tomada de decisões e à concretização de estratégias integradoras e motivacionais de requalificação urbana, a uma profunda análise dos fenómenos existentes, a um sério equacionar das ameaças à redução da sua centralidade e atractividade (pelos menos em termos de capital humano). Na verdade, o desafio da revitalização de Lisboa, pugnando por uma cidade mais compacta, densa, dinâmica e criativa, enquadra-se numa série de desafios de âmbitos que ultrapassam largamente as meras escalas urbanísticas – falamos de desafios que são sociais (pela proximidade e heterogeneidade), ambientais (pela compacticidade e sustentabilidade), económicos (pelas externalidades positivas das energias de proximidade) e políticos (porque uma cidade viva é também uma cidade mais cívica e mais motivada).

O estudo

Para este estudo, assumiu-se como um dos objectivos prioritários a construção de um sistema de informação/monitorização alargado cujas bases de dados e cartografia se intercruzem para fornecer suporte às mais variadas análises, estudos e decisões subsequentes quer nos âmbitos sócio-económicos, quer nos âmbitos urbanísticos e de equipamentos. Esta visão, que se enquadrou numa perspectiva de que, para uma adequada base de actuação, é essencial um efectivo conhecimento das realidades da cidade – dimensão com grandes lacunas – despoletou a natural preocupação de trabalhar bases de dados alargadas, credíveis, passíveis de tratamento e de actualização. O manancial e a qualidade da informação existente por via dos Censos 2001 instigaram o interesse pelo desenvolvimento de uma área de estudo inteiramente dedicada à sua sistematização – para as diferentes escalas da cidade.

Ao mesmo tempo, a nossa visão, aqui, circunscreve-se ao concelho de Lisboa, procurando compreender e interpretar cada um dos seus diferentes espaços urbanos de forma isolada e numa visão de conjunto, a articulação das relações entre eles e perante a cidade. Tendo consciência de que uma parte importante das questões deve, evidentemente, ser compreendida numa óptica no mínimo metropolitana, ou mesmo de âmbito *global*, assume-se aqui a visão do *local* – na verdade, escala primordial de explicação e actuação.

Neste sentido, o problema da escala surgiu-nos como uma das questões de maior destaque, não só para este trabalho, mas para todo o enquadramento dos variados estudos. Como se pode analisar em mais detalhe nas notas metodológicas, efectuou-se um trata-

FIGURA 2
Estudos CML. Dimensões da interpretação sócio-urbanística e residencial

OS RESIDENTES E A SUA HABITAÇÃO	Os lisboetas As Casas e a Qualidade Habitacional Sistemas de Escolhas Mobilidade residencial Atractividade residencial (Endógena e Exógena)	Sustentabilidade Coesão sócio-urbanística Imagem/Atractividade Urbana Qualidade de Vida Urbana
OS TERRITÓRIOS RESIDENCIAIS	Percepções / Usos Identidade / Apropriação Dinâmicas de Acção (Fazedores/Utilizadores/Reguladores)	

Fonte: Equipa de coordenação dos estudos sócio-económicos e urbanísticos (Março de 2003)

mento da informação à mais pequena escala possível: a subsecção estatística[2] (que, grosso modo, poderemos designar como "quarteirão"). A partir daí, tomou-se uma outra importante decisão: analisar os diferentes espaços da cidade, por via de uma nova grelha de leitura, distinta da clássica leitura por via das freguesias. Ou seja, não obstante a relevância, nomeadamente institucional e política, das actuais freguesias[3], pretendeu-se abrir os caminhos para um entendimento da cidade mais orgânico e identitário, e ao mesmo tempo contemporâneo[4]. Na verdade, e seguindo o sentido da contemporaneidade, cremos, como Castells (1997), que, se as pessoas continuam a viver em locais concretos, as sociedades se organizam cada vez mais por fluxos – o que obriga a verdadeiros exercícios de geografia voluntária, quando procuramos entender a actualidade e suas tendências (Nel.lo, 2001). Sem atingir completamente, pelo menos no sentido territorial, essa voluntariedade espacial, procurou-se, ainda assim, propor uma nova grelha de visão e interpretação, para uma realidade que é, indubitavelmente, das realidades em maior transformação e mutação nos nossos tempos – a cidade.

A nossa primeira aproximação estabeleceu-se por via dos chamados "bairros". No entanto, esta possibilidade mostrou-se de difícil materialização em múltiplas áreas da cidade, devido às diferenças de escala, ao próprio entendimento orgânico da cidade e ao excessivo número de subdivisões, que retirariam uma dose considerável de simplicidade de leitura. Ao fim de diversos processos de reflexão, estabeleceu-se um padrão de leitura baseado numa estrutura hierárquica de espaços urbanos de Lisboa: Subsecção, Zona Homogénea, Unidade de Análise, Grande Área Agregada, Cidade[5]. E, tendo cada uma destas diferentes escalas uma utilidade e entendimento concretos, no que aqui nos concerne, a escala de interpretação preferida foi a Unidade de Análise – o que, para a cidade, se traduziu em 40 áreas concretas. Ainda assim, e como podemos ver ao longo deste documento, em determinados momentos a escala da Grande Área Agregada é também utilizada. A este propósito, e ao longo do desenvolvimento do estudo, foi-nos grato verificar que os testes de coerência e organicidade espacial que tínhamos feito no início, para as unidades de análise escolhidas, e em contraponto quer com as freguesias existentes, quer com outras propostas de subdivisão, se reforçavam, em diversos campos e variáveis. Tendo consciência de que esta é uma das propostas mais significativas de todo o panorama dos actuais estudos, deixamos todavia bem claro que não é mais do que uma proposta (de base científica) materializada nestes estudos, embora possa e deva ser objecto de discussão bem mais alargada.

Como se trataram as variáveis disponíveis? Houve uma preocupação, desde o início, de não se efectuar uma simples exposição (cartográfica, nomeadamente) de uma miríade de dados – se bem que essa simples exposição já traga uma dose interessante de valor acrescentado, e por isso seja apresentada, de uma forma muito global, na primeira parte deste documento (Capítulo 1). As análises prosseguidas procuraram caminhos mais aprofundados, por um lado, em áreas de análise que se afiguraram como

2 O apuramento dos dados à escala do edifício, por exemplo, faria encarecer bastante o produto final quer em tempo quer em recursos. Ao mesmo tempo, as regras da confidencialidade estatística à escala do edifício provocariam importantes lacunas de informação.
3 Tida ainda em consideração neste estudo, ao se apresentar também fichas-resumo dos indicadores-chave de análise, para cada freguesia de Lisboa.
4 Refira-se, aliás, que esta nova leitura da cidade ficou definida para os diferentes estudos sócio-económicos e urbanísticos desenvolvidos, que em consequência a utilizaram, como se pode comprovar ao consultá-los. Por essa via, houve uma participação activa nas reflexões em torno desta nova subdivisão por parte de todos os intervenientes e consultores dos diversos estudos.
5 Para um claro entendimento dos diferentes processos e reflexões que levaram a este caminho, sugerimos a análise do Anexo metodológico deste documento.

FIGURA 3
Divisão da cidade em grandes áreas agregadas e unidades de análise

Fonte: Equipa de coordenação dos estudos sócio-económicos e urbanísticos

mais prioritárias face às realidades e urgências da cidade (e perante as próprias potencialidades do universo de dados existente) e, por outro lado, de acordo com metodologias de tratamento de dados mais abrangentes, na busca de uma melhor e mais clara interpretação das nossas realidades urbanas.

Surgem assim, posteriormente à primeira exposição global, dois corpos concretos, mas bem distintos, deste estudo. Num primeiro corpo (Capítulo 2), e não obstante o aparente paradoxo de querer mostrar dinâmicas por via de variáveis recolhidas num momento temporal muito concreto, procura-se perceber as mais importantes lógicas evolutivas da cidade. Assim, e nesse âmbito, apresenta-se uma análise da evolução de Lisboa na década de 90, por análise comparativa entre os dados de 1991 e os dados de 2001, análise esta que se completa com a construção de um modelo de interpretação, face à variável percepcionada como mais sensível para a cidade – a variação de residentes. Em segundo lugar, e seguindo a perspectiva de analisar áreas de reconhecida importância para o presente e o futuro da cidade, foca-se a análise em duas áreas muito concretas: a revitalização urbana e a atractividade residencial. Em terceiro lugar, e completando esta área de análise, construíram-se dois indicadores compostos de vitalidade urbana, um vocacionado para a componente do edificado, e outro para a componente humana – indicadores esses que se fundem, posteriormente, num indicador complexo, mas único, de vitalidade residencial (Capítulo 3).

O Capítulo 4 do estudo apresenta um tipo de análise bem distinto dos anteriores. Como já foi acima referido, um dos objectivos de base dos estudos pretendeu ser a demonstração das realidades de Lisboa pelas formas mais claras e eficazes, não deixando estas de ser abrangentes e, se necessário, de índole diversa. Por via dessa vontade de abrangência, efectuou-se um trabalho de factorização do universo das variáveis disponíveis pelos Censos (trabalho que, ao incluir a componente humana, designámos por

Análise Factorial *Ecológica*)[6]. Muito curiosamente, a factorização operada (que inclui todas as variáveis trabalhadas, e à escala mais pequena, a subsecção) originou cinco tipos de cidade, que posteriormente foram interpretadas em diversas escalas urbanas.

O estudo apresenta, como súmula de todas as distintas análises, um corpo de fichas para cada uma das unidades territoriais da cidade (Cidade, Grandes Áreas Agregadas, Unidades de Análise e ainda Freguesias). Nestas fichas, o objectivo foi o de sistematizar, da forma mais clara possível, as mais significativas evidências de cada zona – materializadas pelas diferentes análises efectuadas.

O estudo inclui ainda um anexo de notas metodológicas, com os detalhes necessários de explicação das metodologias de trabalho prosseguidas para cada uma das áreas – para além, como é evidente, de uma breve exposição sobre os próprios Censos e de uma explicação das ideias seguidas a propósito da nova leitura geográfica (e sensorial) da cidade de Lisboa.

Qual o alcance e profundidade de um tipo de análise que, perante a exposição de múltiplas variáveis, reflecte uma dada realidade, e cujas metodologias, por conseguinte, poderão parecer de âmbito essencialmente dedutivo? Numa análise dedutiva, mais "de cima para baixo", algumas áreas de importante análise, e que são transversais a diversas dimensões-chave para a melhor compreensão da cidade, poderiam surgir fragmentadas, não sendo facilmente interpretáveis de uma forma integrada. Vejamos um exemplo: na busca de uma interpretação mais integrada perante a necessidade de revitalização do edificado, procura-se analisar situações como os alojamentos devolutos, as heranças indivisas ou o impacto do congelamento das rendas quer em termos residenciais, quer em termos comerciais – entre outras dimensões. Neste estudo, muitas destas dimensões não surgem materializadas, antes é referido o seu impacto e a evolução mais recente de tais variáveis-resultado. Não obstante, as metodologias de interpretação aqui propostas contêm também alguma visão indutiva, não só através das formas de materialização dos resultados, como também através das próprias análises efectuadas e, em determinadas situações, consideradas de facto significativas – como na construção de modelos explicativos de evolução da década de 90, ou mesmo no desenvolvimento de indicadores mais compostos, como os índices de vitalidade residencial, procurando-se com eles mostrar uma realidade em sentido mais completo. O que se pretende, verdadeiramente (no sentido recomendado por reconhecidos pensadores – e actuantes – sobre as cidades, tal como Borja e Castells, 1997), é dar a conhecer novos e determinados olhares e observações, de cariz científico e rigoroso, sobre uma dada realidade urbana, e que, através deles, surjam efeitos multiplicadores, aos mais variados níveis, para a acção sobre Lisboa.

Evidentemente, há que reconhecer (e bem o esperamos) que estas análises não se encerram em si mesmas, antes procuram abrir motivações, quer para novas e dinamizadas formas de acção sobre a cidade, quer para outros estudos e investigações, focados nas múltiplas dimensões de necessidades e desejos da nossa querida cidade.

6 Refira-se que esta área de trabalho foi desenvolvida, essencialmente, pelo Núcleo de Ecologia Social, do Departamento de Edifícios do LNEC (Laboratório Nacional de Engenharia Civil).

1

caracterização global da cidade

caracterização global da cidade

Análise descritiva clássica

Por forma a termos uma primeira leitura da cidade de Lisboa, no que respeita às suas principais características sócio-demográficas e habitacionais, propomo-nos desde já situar uma série de dados, a dois níveis clássicos de escala: um nível macro (município), e um nível intermédio (freguesias). Esta primeira análise, por conformação com os limites administrativos existentes, é naturalmente relevante para o suporte de reflexão e decisão da administração pública local, que orgânica e institucionalmente se baseia muito nesta territorialização clássica.

De qualquer modo, esta primeira leitura, global e necessariamente pouco aprofundada, será esteio para novos desenvolvimentos descritivos e analíticos, que não só permitirão analisar essas mesmas características, sob diferentes níveis de delimitação territorial, mas também apoiar maiores aprofundamentos de interpretação, a múltiplos outros níveis.

Construiu-se, para este efeito, uma bateria de variáveis e indicadores para os níveis municipal e de freguesia que permitem demonstrar algumas considerações de base.

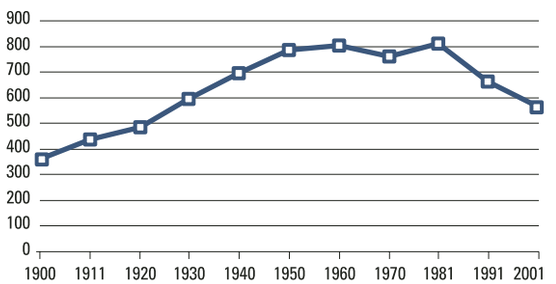
Sobre o volume, densidade e estrutura populacional da cidade

- No concelho de Lisboa residiam, em Março de 2001, aproximadamente 565 mil pessoas, o que correspondia a 21% da população total da área metropolitana[7].
- Na década de 90 (de 1991 a 2001) registou-se uma diminuição acentuada de residentes – quase 15% do total registado em 1991. Esta forte redução da presença populacional na cidade reflecte uma tendência que vem, pelo menos, desde o início da década de 80 (como se pode verificar no gráfico junto). Na verdade, os processos de suburbanização já estavam instalados desde pelo menos a década de 60, não obstante o movimento dos antigos residentes nas ex-colónias que, na década de 70, vieram (apenas por um dado período) fazem oscilar as tendências mais estruturais de dispersão metropolitana.

- Esta diminuição global de população, numa perspectiva temporal mais alargada (desde o início da década de 60), reflecte uma perda, para o conjunto da cidade, de um efectivo de quase 250 mil residentes (ou seja, quase 30% do total da população residente no concelho em 1960).

FIGURA 1.1
Número de residentes no concelho de Lisboa entre 1900 e 2001

Milhares de residentes



Fonte: INE, Recenseamentos Gerais da População (www.ine.pt - Serviço Infoline)

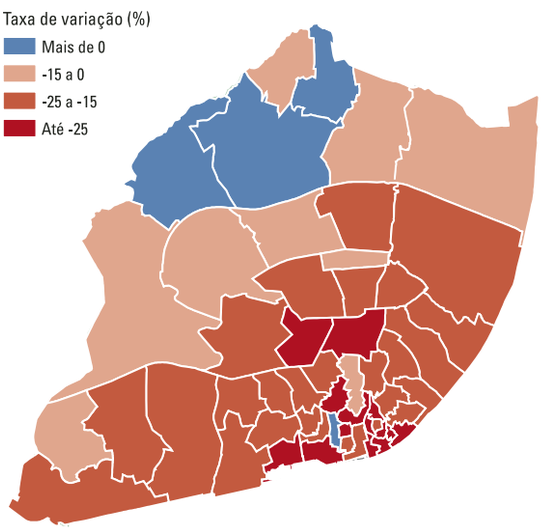
- Apenas 4 das 53 freguesias de Lisboa (Carnide, Charneca, Encarnação e Lumiar) registaram um saldo positivo neste período, da década de 90, sendo que muitas das freguesias perderam, em apenas 10 anos, mais de 20% dos seus residentes, havendo mesmo algumas áreas (nomeadamente as zonas históricas) com perdas superiores a 30%. O caso da Encarnação, na zona histórica do Bairro Alto/Chiado, é bastante interessante, e merece um aprofundamento de análise.

- Na perspectiva temporal mais estrutural (entre 1960 e 2001), apenas 8 freguesias (correspondentes à coroa mais periférica) aumentaram de população, sendo que a esmagadora maioria das restantes perdeu entre 50% e 75% do seu efectivo populacional.

7 INE (2002) Recenseamento Geral da População e Habitação.

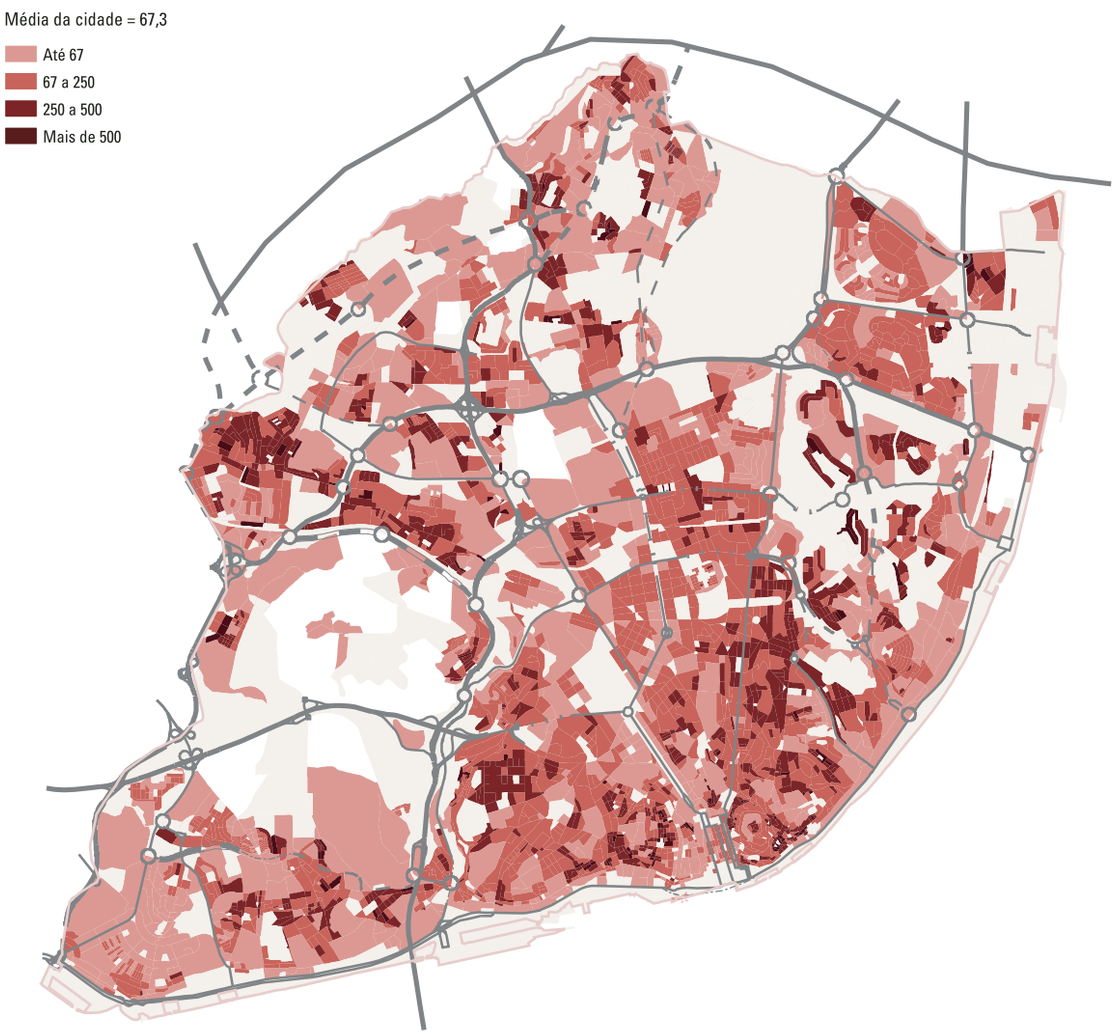
- A densificação do espaço da cidade era, em 2001, da ordem dos 6700 habitantes por km², ou 67 habitantes por hectare, valor que, em termos médios, não pode ser considerado muito elevado, atendendo ao facto de se tratar do núcleo urbano central de uma metrópole capital, com mais de 2,5 milhões de habitantes, plena de história e de contemporaneidade[8].

FIGURA 1.2 – Taxa de variação da população residente no concelho de Lisboa entre 1991 e 2001, por freguesia



Fonte: INE, Censos 2001, Tratamento CML

FIGURA 1.3
Densidade populacional por subsecção estatística (residentes por hectare)



Fonte: INE, Censos 2001.

8 A título exemplificativo, o município de Barcelona, com uma área muito similar à de Lisboa (98 km², em contraponto com os 85 km² de Lisboa), detinha uma densidade populacional média, em 2001, de aproximadamente 153 habitantes por hectare – cerca de duas vezes e meia superior à densidade populacional lisboeta.

QUADRO 1.1
Dados demográficos das freguesias em 2001

FREGUESIA	ÁREA (HA)	RESIDENTES 2001 (Nº)	DENSIDADE (RESIDENTES POR HECTARE)	TAXA DE VARIAÇÃO DE RESIDENTES 1991 -2001 (EM %)	RESIDENTES COM MAIS DE 64 ANOS (EM %)	RESIDENTES COM MENOS DE 25 ANOS (EM %)	FAMÍLIAS CLÁSSICAS (Nº)
Ajuda	285	17 958	63,00	-19,8	25,5	23,7	7 475
Alcântara	441	14 443	32,70	-22,0	29,0	20,4	6 538
Alto do Pina	83	10 253	122,24	-19,0	22,5	25,4	4 308
Alvalade	59	9 620	161,85	-12,5	35,3	19,7	4 327
Ameixoeira	163	9 644	58,93	-9,1	12,9	30,3	3 575
Anjos	48	9 738	199,39	-22,0	28,8	20,7	4 564
Beato	155	14 241	91,76	-18,6	23,2	22,8	5 990
Benfica	794	41 368	52,08	-12,2	21,2	23,0	17 088
Campo Grande	245	11 148	45,38	-8,2	28,6	24,3	4 559
Campolide	277	15 927	57,33	-24,1	23,9	23,5	6 581
Carnide	401	18 989	47,30	28,6	13,5	33,4	6 494
Castelo	5	587	108,20	-24,1	30,7	20,3	281
Charneca	168	10 509	62,34	9,8	12,6	37,8	3 264
Coração de Jesus	55	4 319	77,45	-19,7	27,5	20,3	2 273
Encarnação	18	3 182	167,94	3,6	26,7	22,2	1 523
Graça	34	6 960	199,13	-19,1	29,6	19,3	3 134
Lapa	74	8 670	117,11	-18,6	27,9	22,8	3 672
Lumiar	610	37 693	61,76	6,5	12,6	30,6	13 925
Madalena	12	380	31,45	-27,8	27,1	21,3	196
Mártires	9	341	34,26	-15,0	23,5	23,8	164
Marvila	632	38 767	61,32	-18,9	13,7	32,2	12 423
Mercês	26	5 093	189,69	-15,7	27,2	21,4	2 509
N. Sra. de Fátima	190	15 291	80,26	-17,8	27,2	22,7	6 645
Pena	49	6 068	121,43	-13,9	27,4	20,1	2 995
Penha de França	68	13 722	200,97	-23,3	29,7	20,2	6 380
Prazeres	147	8 492	57,74	-15,7	24,6	22,2	3 801
Sacramento	8	880	104,00	-24,6	24,4	21,7	443
Santa Catarina	21	4 081	191,43	-20,8	28,4	21,8	1 951
Santa Engrácia	55	5 860	106,23	-23,2	27,4	19,9	2 649
Santa Isabel	62	7 270	116,11	-21,4	28,3	21,7	3 229
Santa Justa	24	700	28,41	-39,2	32,4	19,3	330
Santa Maria de Belém	337	9 756	28,94	-19,3	28,7	23,3	4 007
Santa Maria dos Olivais	1 091	46 410	42,51	-9,7	24,2	23,5	17 541
Santiago	6	857	133,32	-30,1	31,6	19,3	385
Santo Condestável	102	17 553	170,91	-20,9	28,4	21,8	8 084
Santo Estêvão	19	2 047	103,24	-35,9	30,6	21,0	1 035
Santos-o-Velho	54	4 013	73,26	-27,5	28,1	22,1	1 819
São Cristóvão e São Lourenço	7	1 612	204,36	-34,0	27,6	20,8	853
São Domingos de Benfica	430	33 678	78,31	-4,1	20,8	24,0	14 103
São Francisco de Xavier	229	8 101	35,25	-6,5	19,5	25,4	3 175
São João	151	17 073	112,94	-22,3	26,7	22,1	7 336
São João de Brito	227	13 449	59,07	-21,5	33,5	19,0	5 690
São João de Deus	92	10 782	116,59	-19,0	33,1	20,3	4 910
São Jorge de Arroios	115	17 404	150,28	-24,5	30,0	20,2	8 428
São José	32	3 278	99,37	-26,0	29,7	20,6	1 715
São Mamede	61	6 004	97,76	-15,1	27,9	22,0	2 738
São Miguel	5	1 777	342,92	-32,0	26,1	25,3	830
São Nicolau	26	1 175	43,89	-18,9	32,5	17,3	560
São Paulo	45	3 521	77,72	-24,7	24,7	22,9	1 528
São Sebastião da Pedreira	108	5 871	54,14	-25,1	29,3	20,9	2 542
São Vicente de Fora	31	4 267	134,68	-21,7	28,4	20,5	2 052
Sé	11	1 160	99,84	-39,8	29,7	19,5	545
Socorro	11	2 675	240,08	-37,9	25,9	22,4	1 289
TOTAL	8 462	564 657	66,73	-14,9	23,60	24,3	243 451

Fonte: INE, Censos 2001.

- As diferenças entre as várias zonas da cidade no que respeita à densidade (hab./ha) são particularmente acentuadas – o valor máximo encontra-se na Freguesia de São Miguel, em Alfama (343 hab./ha), que, sendo uma freguesia bem central da zona histórica, é também aquela com menor território. Não obstante, é de facto nas zonas históricas, e muito especialmente na sua vertente oriental, que se verificam as maiores densidades – para além de São Miguel, em São Cristóvão e São Lourenço, Socorro, Graça, Penha de França e Anjos. Na zona histórica ocidental, assistimos a densidades elevadas nas freguesias junto ao Bairro Alto, nomeadamente em Santa Catarina e nas Mercês.

- Quanto às densidades mais baixas, curiosamente (ou talvez não) encontramos os menores valores na própria zona histórica, na Baixa e no Chiado, sendo a Freguesia de Santa Justa a menos povoada (com 28 hab./ha), fazendo-se acompanhar pelos Mártires, Madalena e São Nicolau. No restante enquadramento, e de uma forma mais vasta, é na zona sudoeste da cidade que encontramos menores concentrações populacionais, em freguesias como Santa Maria de Belém, Alcântara e São Francisco Xavier.

- Não obstante, estes valores não entram em linha de conta com a ocupação diária da cidade, resultante dos movimentos pendulares (sobretudo) dos municípios da Área Metropolitana de Lisboa. Da análise da matriz de origem/destino dos movimentos pendulares, construída a partir dos Censos 2001, vê-se que, nas deslocações interconcelhias, Lisboa é o principal destino para a maioria da população residente na AML, já que confluem para este concelho pelo menos cerca de 325 mil pessoas por motivos de trabalho ou estudo[9], isto é, 1,44 vezes o valor da população empregada ou estudante residente em Lisboa.

- A percentagem de idosos (23,6% com 65 ou mais anos) exprime um envelhecimento muito acentuado da estrutura demográfica. Lisboa é a cidade portuguesa mais envelhecida e, muito provavelmente, em termos de área central de grandes metrópoles, uma das capitais da UE com maior percentagem de idosos entre a sua população residente.

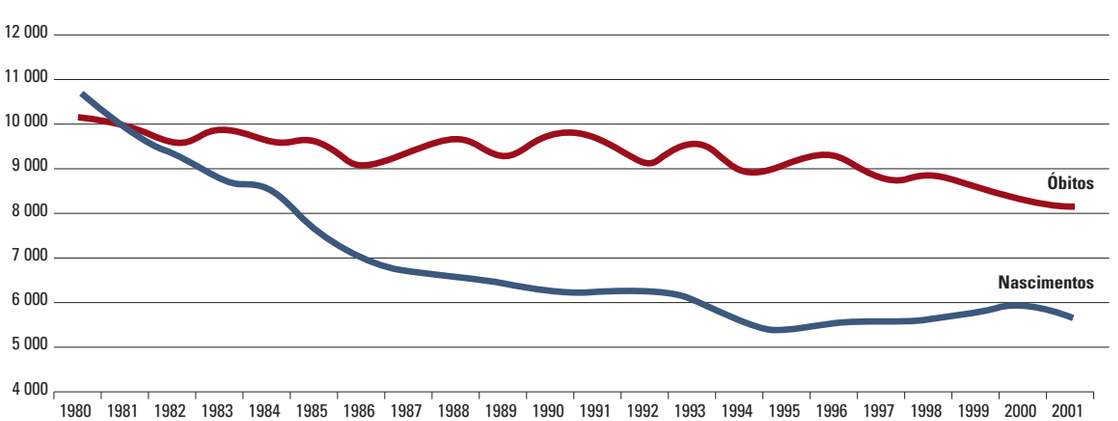
QUADRO 1.2
Estrutura etária da população em Lisboa, considerando como jovens os indivíduos dos 0 aos 24 anos

ESCALÃO ETÁRIO	1991		2001	
	nº de indivíduos	%	nº de indivíduos	%
Jovens (0-24)	193 422	29,2	137 182	24,3
Activos (25-64)	345 407	52,1	294 171	52,1
Idosos (≥ 65)	124 565	18,8	133 304	23,6

Fonte: INE, Censos 2001.

- De igual modo, a percentagem de jovens (aqui entendidos até aos 24 anos) é muito baixa (24,3%), ou seja, praticamente igual à de idosos. Neste contexto, a relação idosos/jovens, ou índice de envelhecimento, é muito próxima da pari-

FIGURA 1.4
Movimento natural na cidade de Lisboa entre 1980 e 2001



Fonte: INE, Censos 2001.

9 De acordo com INE (2004), *Área Metropolitana de Lisboa.*

dade (com 0,972). Se este índice for compreendido considerando os jovens até aos 14 anos, este toma um valor de 2,034 (ou seja, para cada jovem até aos 14 anos, temos dois indivíduos com mais de 65 anos). Esta situação, de duplo envelhecimento da população, explica-se pelo débil movimento natural que se vem observando nas duas últimas décadas (veja-se a figura), e também pela contínua saída de famílias do concelho, cujos volumes não são compensados pela migração de famílias com filhos menores.

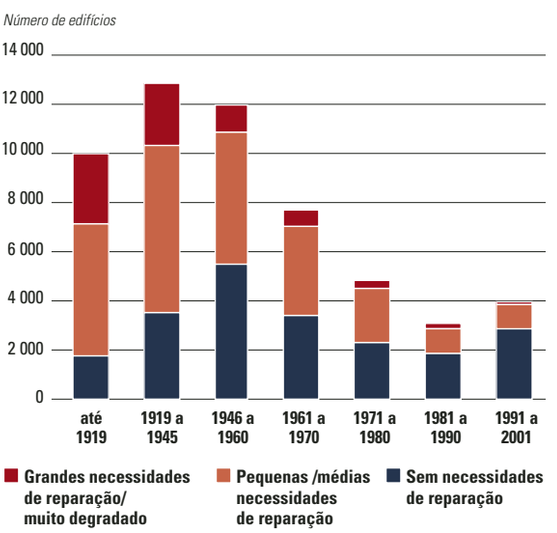
➔ A população economicamente activa representa menos de metade da população residente (48%) e é maioritariamente feminina.

Sobre o edificado

➔ Lisboa possui um parque edificado recenseado[10] constituído por cerca de 56 mil edifícios residenciais, sendo que 3/4 deles (77%) têm exclusivamente função residencial. As freguesias com maior número de edifícios são as da Ajuda, Santa Maria dos Olivais e Benfica e as que possuem menos edifícios são as dos Mártires, Madalena e Castelo, no centro histórico.

➔ A percentagem de edifícios com estrutura de betão é apenas de 37,8%, indicando tratar-se de um parque maioritariamente construído antes de meados do século passado.

FIGURA 1.5
Número de edifícios de Lisboa, por estado de conservação e idade do edificado



Fonte: INE, Censos 2001

➔ Predomina o revestimento exterior definido como reboco tradicional ou marmorite (cerca de 60%) e com cobertura de telha (82%), sendo maioritários os edifícios com poucos pavimentos e baixa volumetria.

➔ A percentagem de edifícios recenseados sem necessidades de reparação atinge somente 39% do total, enquanto que 14% do total de edifícios evidencia grandes necessidades de reparação ou encontra-se mesmo em estado muito degradado (as duas piores classificações).

➔ O estado de conservação e as necessidades de reparação estão muito associadas à idade do edificado, pela ausência de uma prática reiterada de limpeza, manutenção/conservação, beneficiação e mesmo requalificação, ao longo de diversas décadas. Infelizmente, não é pois de estranhar que sejam as freguesias do centro histórico as que possuem maior quantidade de edifícios muito degradados ou a necessitarem de grandes reparações (São Miguel, Santa Justa, Castelo, Mártires, São Nicolau, São Paulo e Socorro têm todas mais de 30% do seu parque edificado nestas condições).

➔ Ao mesmo tempo, os valores referentes aos edifícios mais recentes (com menos de 15 anos) a necessitarem de reparações podem ser interpretados como um indicador de falta da qualidade de construção – sugerindo a existência de anomalias construtivas (estruturais e não-estruturais).

➔ O parque edificado da cidade encontra-se dividido entre uma parte que possui acessibilidade para deficientes (54%) e uma outra com uma inacessibilidade agravada pelo número de pavimentos, ausência de ajudas arquitectónicas e de elevadores (44,7%).

10 As análises aqui efectuadas têm como base os edifícios recenseados pelo INE, que não contemplam a totalidade dos edifícios da cidade, dadas as características próprias de um recenseamento que foi efectuado à população e habitação – e não ao edificado. Na verdade, os edifícios recenseados são aqueles que possuam pelo menos um alojamento ocupado, ou que, não tendo nenhum alojamento ocupado, possuam condições mínimas de habitabilidade.

QUADRO 1.3
Dados do edificado das freguesias

FREGUESIA	NÚMERO DE EDIFÍCIOS	NÚMERO DE ALOJAMENTOS	EDIFÍCIOS COM GRANDES NECESSIDADES DE REPARAÇÃO OU MUITO DEGRADADOS (EM %)	NÚMERO DE ALOJAMENTOS VAGOS	VAGOS NO MERCADO PARA VENDA OU ARRENDAMENTO FACE AO TOTAL DE VAGOS (EM %)
Ajuda	3 234	9 082	11,0	996	18,5
Alcântara	1 608	8 317	17,2	1 345	48,7
Alto do Pina	589	5 309	14,7	548	23,7
Alvalade	633	5 238	9,5	471	18,5
Ameixoeira	997	4 453	8,0	398	36,7
Anjos	1 004	5 939	23,8	1 381	31,2
Beato	1 965	7 227	20,5	648	24,4
Benfica	2 843	19 984	3,5	1 593	21,8
Campo Grande	636	5 322	13,1	585	38,1
Campolide	2 446	8 736	20,0	1 163	18,7
Carnide	1 910	8 428	12,9	1 324	58,5
Castelo	114	364	46,4	74	93,2
Charneca	1 561	4 108	12,0	682	60,1
Coração de Jesus	539	2 696	4,7	616	33,6
Encarnação	465	1 865	10,2	309	20,1
Graça	704	3 782	20,3	497	35,0
Lapa	1 014	4 969	10,5	933	26,2
Lumiar	2 246	17 581	7,1	1 870	30,3
Madalena	77	355	22,6	162	11,7
Mártires	60	238	43,4	98	52,0
Marvila	2 134	14 840	21,1	1 290	12,7
Mercês	885	3 227	6,5	530	31,1
N. Sra. de Fátima	1 279	8 539	10,2	1 115	22,1
Pena	802	3 487	28,4	513	45,0
Penha de França	1 420	7 954	12,5	1 070	19,9
Prazeres	1 113	4 825	14,0	1 097	15,5
Sacramento	130	645	9,7	171	57,3
Santa Catarina	652	2 658	18,4	653	33,4
Santa Engrácia	699	3 670	20,1	649	23,7
Santa Isabel	841	4 279	28,6	714	24,5
Santa Justa	149	450	48,9	67	28,4
Santa Maria de Belém	1 945	4 945	9,2	658	17,5
Santa Maria dos Olivais	3 085	20 078	5,1	1 306	32,7
Santiago	168	561	29,8	131	30,5
Santo Condestável	2 641	9 954	28,3	1 389	34,1
Santo Estêvão	358	1 651	24,9	443	13,3
Santos-o-Velho	695	2 897	16,2	771	20,1
São Cristóvão e São Lourenço	209	1 206	22,8	271	60,9
São Domingos de Benfica	1 804	17 483	5,8	1 847	30,2
São Francisco de Xavier	1 038	3 701	3,7	263	22,8
São João	1 761	9 196	10,7	1 445	23,0
São João de Brito	1 268	6 630	1,8	578	20,6
São João de Deus	820	6 275	2,5	733	42,6
São Jorge de Arroios	1578	10 925	11,2	1 907	33,5
São José	543	2 228	20,3	449	43,4
São Mamede	583	3 236	7,2	451	30,4
São Miguel	303	1 243	51,6	298	30,2
São Nicolau	244	1 012	43,1	431	33,9
São Paulo	478	2 112	38,4	424	76,7
São Sebastião da Pedreira	542	3 381	10,1	498	51,8
São Vicente de Fora	586	2 889	18,0	689	21,0
Sé	192	830	22,9	208	17,8
Socorro	588	2 162	30,6	861	6,9
TOTAL LISBOA	56 178	293 162	14,0	40 346	29,9

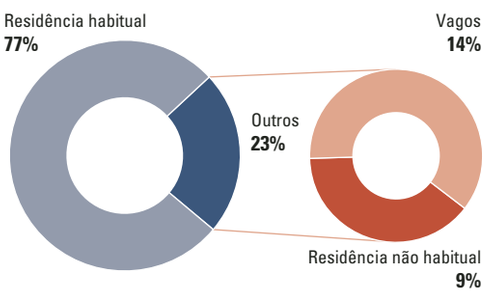
Fonte: INE, Censos 2001.

Sobre os alojamentos

➔ Na cidade foram recenseados em 2001 cerca de 292 mil alojamentos familiares, na sua esmagadora maioria clássicos, pelo que o índice de precariedade tem hoje uma expressão quase residual (1,2%).

➔ O índice de ocupação sazonal/ocasional pode considerar-se elevado (cerca de 9% do total de alojamentos existentes encontravam-se, em 2001, sob essa forma de ocupação), sendo ainda mais elevado o valor do índice de desocupação (14% dos alojamentos recenseados estavam vagos[11]).

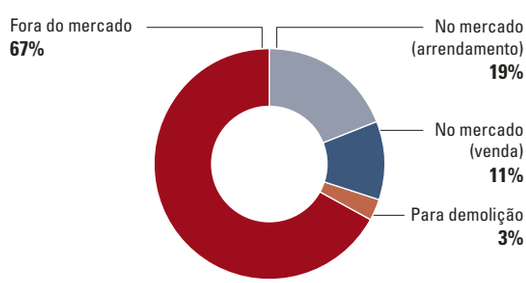
FIGURA 1.6
Ocupação dos alojamentos familiares em Lisboa



Fonte: INE, Censos 2001

➔ Em termos dos alojamentos vagos, e da sua disponibilidade para o mercado imobiliário, cerca de 30% encontravam-se para venda ou arrendamento no mercado imobiliário, o que significava um parque disponível de cerca de 4% do total dos alojamentos da cidade. A disponibilidade para o mercado de arrendamento era a situação dominante (com excepção do parque edificado mais recente).

FIGURA 1.7
Motivos de desocupação dos alojamentos vagos



Fonte: INE, Censos 2001

11 O que indicia taxas superiores, dado que não foram recenseados os edifícios integralmente vagos e sem condições de habitabilidade.

➔ A percentagem de alojamentos que apresentam um conjunto mínimo de condições de habitabilidade atinge cerca de 3/4 do total (73%), reflectindo uma taxa ligeiramente maior do que a percentagem de famílias vivendo com condições de habitabilidade (71,2% do total de famílias) e do que a percentagem de pessoas que delas beneficiam (70,5%).

Em síntese, poderá concluir-se que os principais vectores de uma análise interpretativa da cidade de Lisboa, em termos globais, perante os dados dos Censos 2001, são os seguintes:

- acentuado decréscimo de população residente nas últimas décadas, conduzindo a valores de densidade populacional relativamente baixos para uma importante centralidade urbana europeia;
- forte envelhecimento populacional, associado a um fraco dinamismo demográfico por saldo natural;
- parque edificado relativamente histórico e com um grau acentuado de necessidades de reparação e reabilitação;
- alojamentos maioritariamente com condições de habitabilidade;
- muito elevada percentagem de alojamentos vagos, dos quais a maioria não está disponível no mercado;
- importante percentagem de alojamentos de uso ocasional.

As variáveis sócio-urbanísticas (de acordo com uma nova leitura de cidade)

Prosseguindo com o aprofundamento de uma estrutura de leitura da cidade, apresenta-se agora cada uma das diferentes variáveis demográficas e urbanísticas resultantes do trabalho censitário de 2001. Neste contexto, e embora tendo possibilidade de se efectuar uma análise muito fina (à subsecção estatística) para estas variáveis[12], propomos a utilização da nova desagregação territorial sugerida (de acordo com as novas unidades territoriais e com as ideias sugeridas no capítulo inicial deste documento)[13].

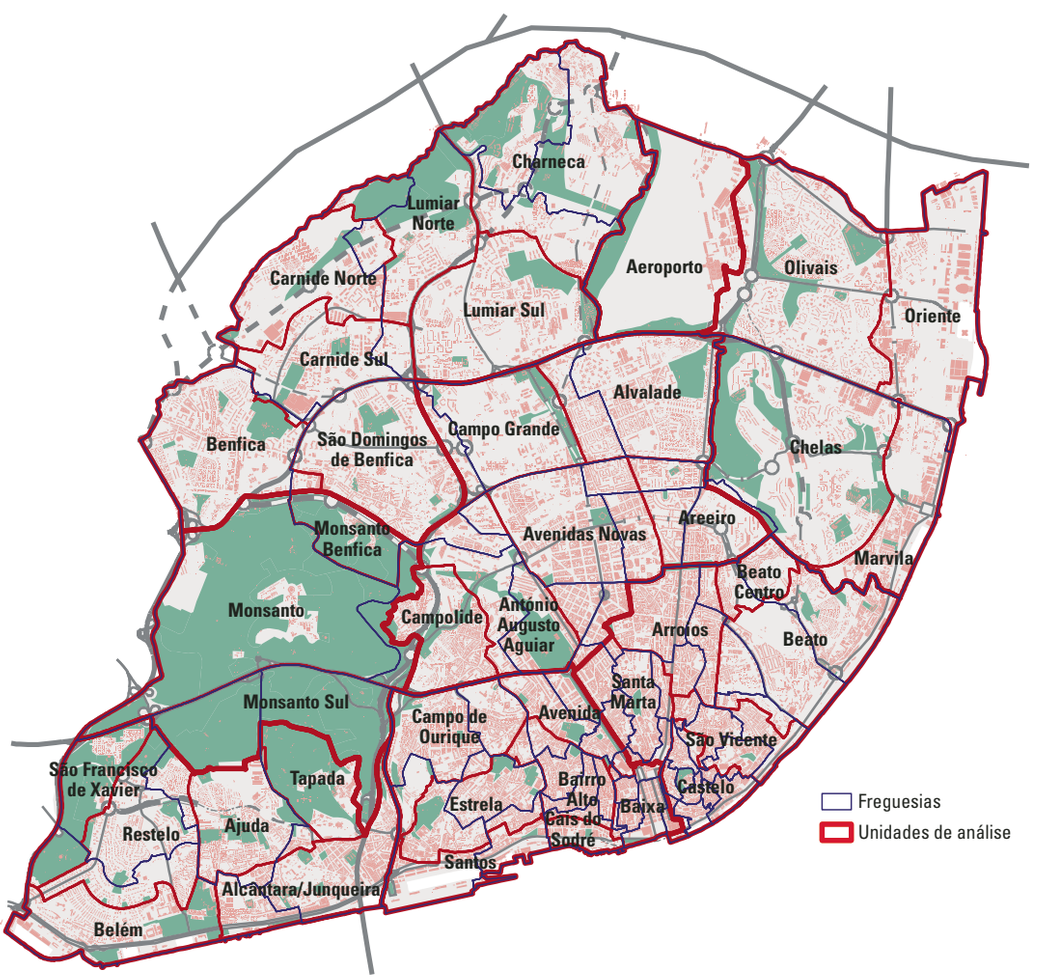
Para esta primeira interpretação da cidade de acordo com a nova estrutura geográfica de leitura, subdividimos três grandes áreas:

1 **parque edificado, sua inserção territorial e caracterização tipológica** – onde se mostra as formas de ocupação urbanística e volumétrica dos espaços urbanos da cidade;

2 **morfologia social urbana, residencialidade e espaços de vida** – estruturando demograficamente a cidade, com as formas de residencialidade dos seus habitantes e respectiva composição social;

3 **espaços urbanos e qualidade de vida** – entendendo-se neste contexto análises mais qualitativas, tais como o estado de conservação dos edifícios, e interpretações fundadas em dados como a complexidade familiar, os alojamentos vagos e sua disponibilidade, a sazonalidade, as estruturas de propriedade residencial e de mobilidade populacional.

FIGURA 1.8
Delimitações territoriais das freguesias e das unidades de análise



Fonte: Equipa de coordenação dos estudos sócio-económicos e urbanísticos

12 Para além, naturalmente, da possibilidade de se poder efectuar as análises de acordo com as delimitações administrativas convencionais, ou seja, à freguesia.
13 Conforme, aliás, um dos grandes objectivos que presidiu ao desenvolvimento dos estudos.

PARQUE EDIFICADO, SUA INSERÇÃO NO TERRITÓRIO E CARACTERIZAÇÃO TIPOLÓGICA

Numa primeira abordagem, caracteriza-se e interpreta-se a cidade em termos de algumas variáveis básicas da sua morfologia urbanística. Esta análise do parque edificado e da paisagem física urbana será direccionada por três vectores:

- a ocupação do espaço e volumetria urbana;
- a vetustez (épocas de construção e de reconstrução do edificado);
- a análise de usos e funções.

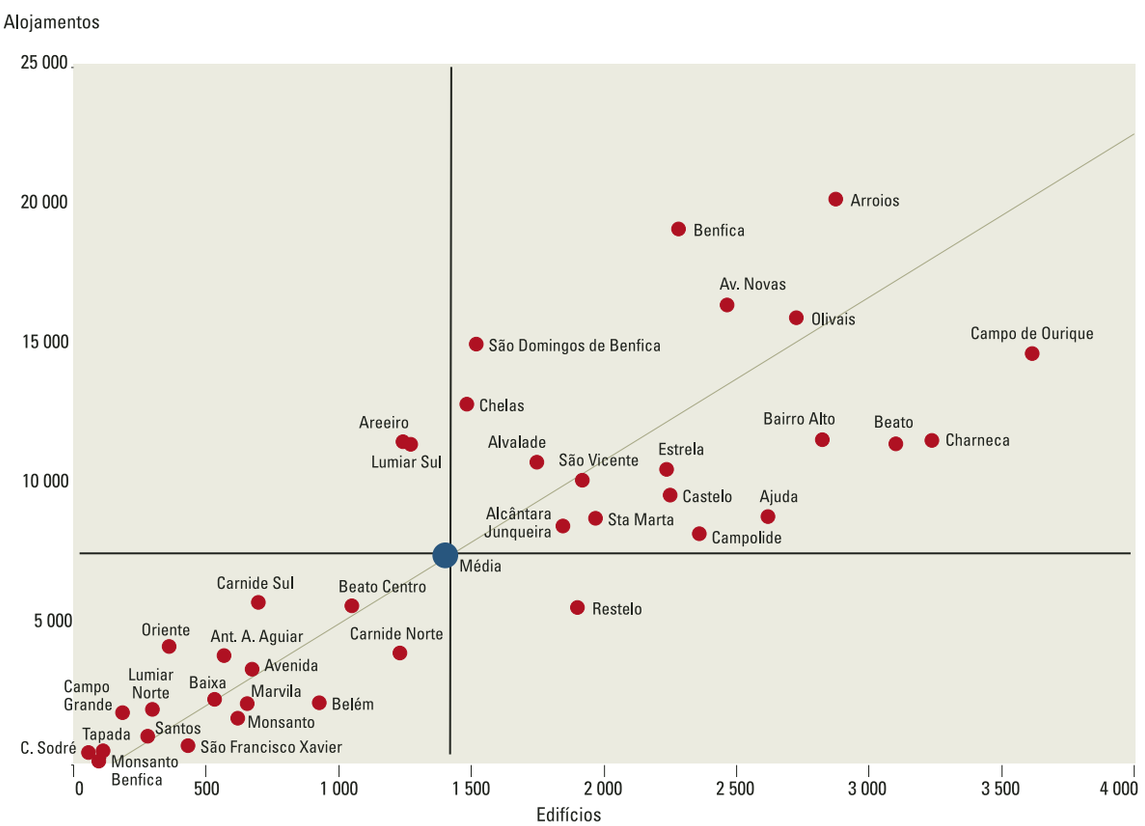
OCUPAÇÃO DO ESPAÇO E VOLUMETRIA URBANA

Em Março de 2001, o total de edifícios recenseados na cidade de Lisboa foi da ordem dos 56 mil edifícios[14], a que correspondiam quase 300 mil alojamentos[15]. Os chamados "bairros residenciais" (também como tal percepcionados pelos lisboetas) assumem as maiores concentrações, tanto de edifícios como de alojamentos: Arroios, Campo de Ourique, Avenidas Novas, Benfica, Olivais.

Nesta leitura da paisagem física urbana (e das suas correspondentes densidades), existem na cidade, espaços claramente distintos.

a Em termos de ocupação do solo, as áreas da cidade com maior concentração (ou densidade) de edificado, expressa por elevados valores de edifícios por hectare, são as áreas mais históricas (a que corresponde, grosso modo, o chamado "centro histórico alargado"). As excepções a esta regra de alta densidade surgem no eixo histórico central, áreas de planeamento mais vigoroso, com eixos de via e espaços públicos mais amplos e edifícios com maiores volumetrias: a Baixa Pombalina, a zona da Avenida da Liberdade, as Avenidas Novas. É, assim, muito forte a concentração de edifícios em zonas como, a oriente, Castelo e Alfama, São Vicente, Beato, Santa Marta e Arroios (onde a densidade de alojamentos atinge os valores mais elevados), e a ocidente, Bairro Alto, Estrela, Campo de Ourique e Campolide. As zonas da cidade com mais de 100 alojamentos por hectare são, precisamente, o Castelo, São Vicen-

FIGURA 1.9
Número de edifícios e alojamentos, por unidade de análise



Fonte: INE, Censos 2001.

14 Relembraríamos que existe um diferencial entre os edifícios recenseados e o total de edifícios na cidade, diferença essa que contempla os imóveis que não tinham qualquer residente para recensear. Por conseguinte, para uma análise completa, haveria que adicionar os edifícios totalmente afectos a actividades económicas e a outros usos, tal como os equipamentos; e, também, os edifícios totalmente devolutos, sem condições de habitabilidade. Em análises futuras, procurar-se-á incluir o número total de edifícios, de acordo com um trabalho de levantamento que se encontra actualmente em desenvolvimento na Câmara Municipal e que se estima esteja completo e geo-referenciado no final do presente ano de 2004.

15 De referir, ainda, que a estes 56 mil edifícios correspondiam cerca de 53 mil edifícios clássicos.

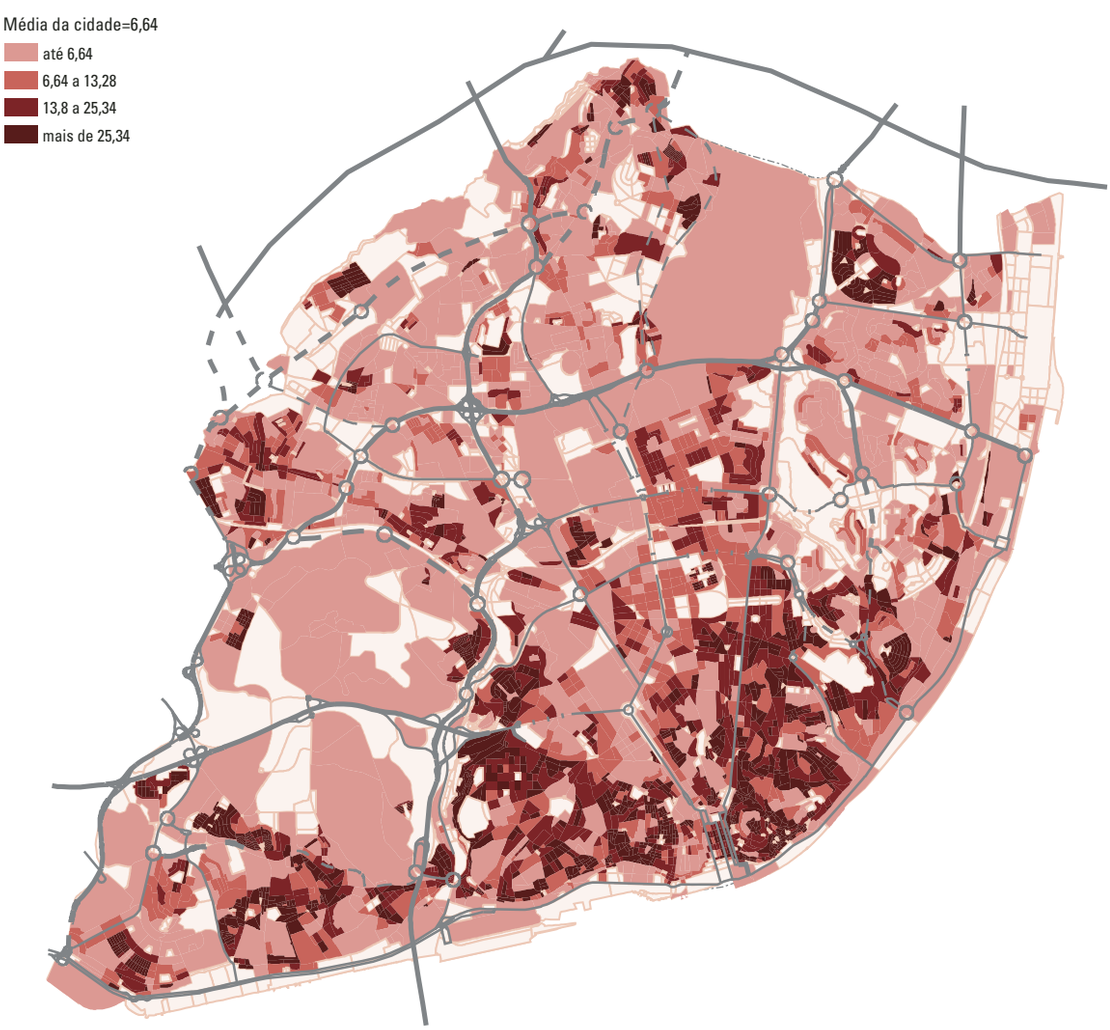
te, Arroios (a mais elevada) e Bairro Alto. De referir ainda, o eixo da Estrada de Benfica, marcado por um intenso desenvolvimento urbano desde a década de 50. Para além do eixo histórico central, as zonas do Cais do Sodré e de Santos apresentam um número baixo de edificação, dadas as suas características ribeirinhas e a existência de grandes espaços ocupados por infra-estruturas de transporte, incluindo grandes armazéns (cujos processos de requalificação avançam actualmente).

QUADRO 1.4
As dez unidades de análise com maior densidade de alojamentos

UNIDADE DE ANÁLISE	NÚMERO DE ALOJAMENTOS POR HECTARE
Arroios	127,7
Bairro Alto	117,5
Castelo	108,4
São Vicente	103,0
Beato Centro	88,8
Areeiro	78,4
Campo de Ourique	76,8
Estrela	73,2
Santa Marta	70,0
Benfica	69,7

Fonte: INE, Censos 2001, tratamento CML

FIGURA 1.10
Densidade do edificado (por hectares)

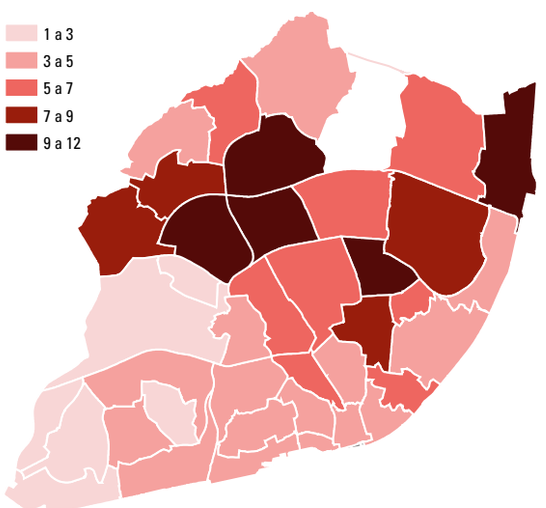


Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML

b Numa segunda linha de densidade morfológica, encontramos os espaços urbanos objecto de planeamento classicista e modernista (Avenidas Novas, Areeiro, Alvalade, Olivais, Restelo). A observação destes dados transmite a ideia de toda esta grande área de características de base eminentemente residencial efectuar a transição de uma cidade densa para uma cidade com características mais periféricas (após a 2ª Circular), na qual a densidade passará a ser fruto da forte ocupação de alojamentos por edifício. Foram estas áreas de transição, verdadeiros espaços urbanos objecto de planeamento em grande escala, ao longo do século XX, que permitiram não só uma boa concentração do edificado, mas a sua interligação com amplos e bem apropriados espaços públicos e equipamentos colectivos.

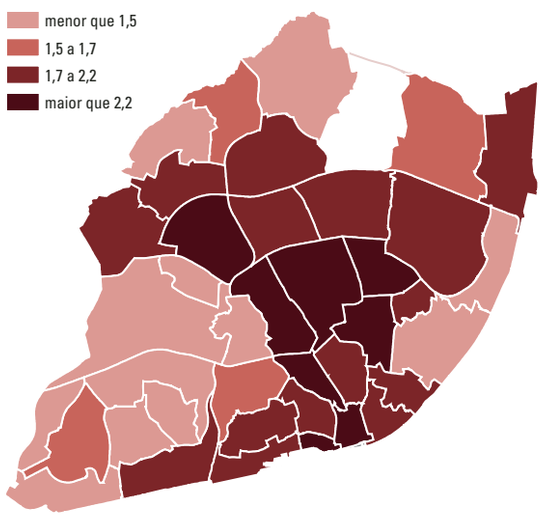
c Finalmente, nas restantes áreas da cidade, a concentração do edificado é claramente menor – mas é essencialmente nestas áreas que se assiste a volumetrias mais elevadas, como se pode verificar pela leitura dos alojamentos por edifício. Se se assiste a uma média global, para a cidade, de pouco mais de 5 alojamentos por edifício, esta proporção aumenta claramente de acordo com as épocas mais recentes de construção: os índices mais elevados encontram-se no Oriente, com 12 alojamentos por edifício – mesmo quando tal média inclui zonas com características bem distintas do Parque das Nações – e no Campo Grande, nomeadamente através dos edifícios construídos por cooperativas, nas zonas da 2ª Circular e de Palma.

FIGURA 1.11
Média de alojamentos por edifício



Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML

FIGURA 1.12
Índice de pavimentos por edifício



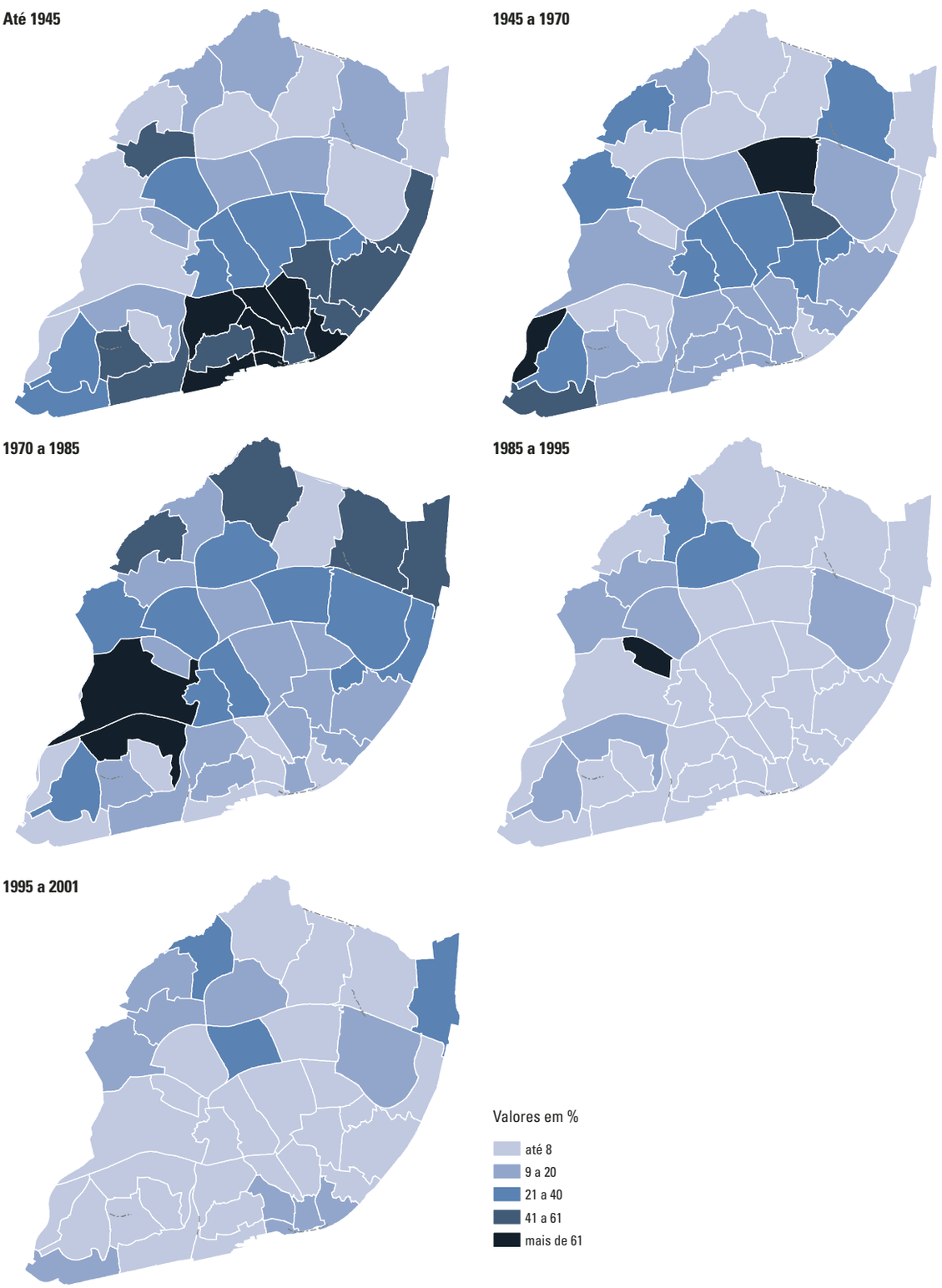
Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML

VETUSTEZ (ÉPOCAS DE CONSTRUÇÃO E DE RECONSTRUÇÃO DO EDIFICADO)

Analisando o mapa dos índices de vetustez do edificado clássico residencial – que reflecte as épocas de construção, mas também de reconstrução, do edificado[16] – surgem evidentes as épocas de desenvolvimento urbano da cidade, já bem conhecidas através das visões da evolução histórica da cidade e pelos estudos olisiponenses.

FIGURA 1.13

Peso de cada época de construção/reconstrução sobre o total de edifícios clássicos



Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML

16 O que mostra uma visão mais actual e contemporânea em relação à estrutura construtiva do edificado.

a Até 1945, a consolidação praticamente completa do centro histórico, dos núcleos antigos exteriores a leste, como Carnide, e o desenvolvimento ao longo das zonas orgânicas com conexão ribeirinha, quer a oriente quer a ocidente.

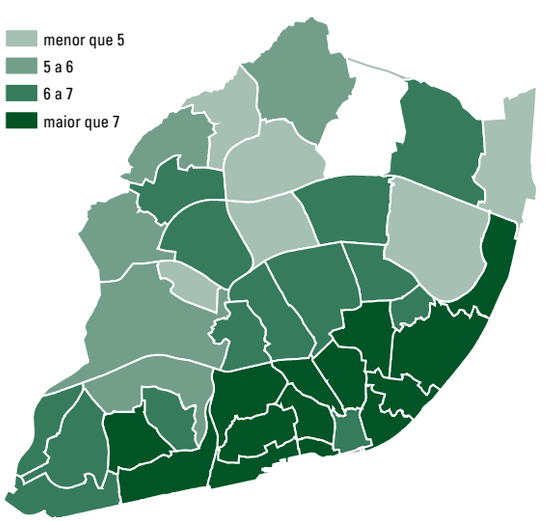
b De 1945 a 1970, o desenvolvimento dos bairros de claro planeamento modernista: Alvalade, Restelo, Olivais. Assiste-se também a um desenvolvimento urbanístico acentuado nas zonas de Benfica e São Domingos. De notar, também, as alterações urbanísticas registadas nas Avenidas Novas.

c De 1970 a 1985, assiste-se à consolidação de Benfica, mas a grande tónica é o crescimento da cidade na sua vertente noroeste, numa mancha que se estende de Telheiras/Lumiar até Chelas e Olivais. É de realçar, em relação a este período, a quase inexistência de processos de reabilitação em praticamente toda a Lisboa histórica – exceptuando algumas reconstruções na Baixa.

d Na década que decorre de 1985 a 1995, as construções concentram-se essencialmente em Chelas e no Lumiar – é claramente um período de forte investimento imobiliário no chamado "crescimento por expansão", que se materializa essencialmente fora dos espaços urbanos consolidados, fomentando-se o desenvolvimento do que se pode chamar a "metrópole difusa". A saída de residentes da cidade torna-se dramática.

e Finalmente, nos últimos cinco anos do século, estar-se-á a assistir ao tão desejado início de um novo ciclo de reabilitação urbana: são patentes os processos de reabilitação/reconstrução, muito especialmente no núcleo mais central do centro histórico: Castelo, Baixa/Chiado (bem visível na carta com os índices de vetustez[17]), Bairro Alto. Verificam-se alguns processos de reabilitação na zona central da cidade. Entretanto, assiste-se ao contínuo desenvolvimento do Lumiar, às construções das cooperativas no Campo Grande, e ao nascimento, a Oriente, do Parque das Nações.

FIGURA 1.14
Índice de vetustez com base nas épocas de construção/reconstrução

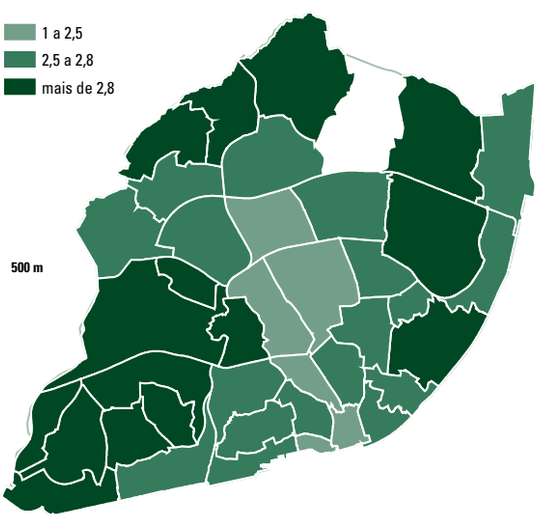


Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML

ANÁLISE DE USOS E FUNÇÕES

A este respeito, a muito simples análise que aqui se efectua incide basicamente na preponderância da monofuncionalidade residencial do edificado, devido ao universo de variáveis no recenseamento dos Censos 2001. Como vimos, de uma forma geral, este não incluiu a análise dos edifícios sem função residencial, assim como não tem qualquer tipo de cobertura das alocações do edificado residencial a outras funções, como por exemplo os espaços comerciais (conforme Notas metodológicas, parte C1).

FIGURA 1.15
Índice de monofuncionalidade residencial do edificado



Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML

O índice de mono-funcionalidade residencial traduz a preponderância de edifícios que, tendo funções residenciais, se resumem a essa função (valor 3), em relação àqueles que, tendo funções residenciais, são predominantemente não residenciais (valor 1).

Não obstante a simplicidade deste indicador, algumas interessantes ilações se podem extrair: em primeiro lugar, é claramente visível o eixo central mais empresarial (Baixa, Avenida, Avenidas Novas e António Augusto de Aguiar, terminando no Campo Grande); por outro lado, notam-se bem os bairros de cariz claramente residencial.

17 O Índice de Vetustez representa o espectro de distribuição da idade do edificado. Para a classe dos edifícios anteriores a 1919, o valor considerado é 9, enquanto que à classe dos edifícios mais recentes (desde 1995), o valor atribuído é o mínimo, ou 1. Temos assim diferentes médias de vetustez do edificado clássico residencial para as diferentes unidades de análise (ver Notas metodológicas, parte C1).

MORFOLOGIA SOCIAL URBANA E RESIDENCIALIDADE

Nesta segunda abordagem mostra-se uma caracterização social da cidade tentando conjugar três vectores de análise:

- a estrutura demográfica;
- os espaços de residencialidade;
- a composição social.

ESTRUTURA DEMOGRÁFICA

A cidade de Lisboa possuía, em Março de 2001, cerca de 565 mil habitantes que se distribuíam, na sua maioria, por alguns grandes eixos/zonas, tais como os eixos centro-oriental (Almirante Reis/Areeiro/Alvalade) e da Estrada de Benfica e as zonas da coroa periférica e de Chelas/Olivais. No entanto, se encararmos o centro histórico numa perspectiva alargada[18], ele concentrava ainda 33% da população do concelho. Na cidade podem destacar-se quatro grandes pólos de residencialidade, correspondentes às unidades de análise com mais população: Benfica, Olivais, Chelas e Arroios – concentrando estas cerca de 25% do total dos lisboetas.

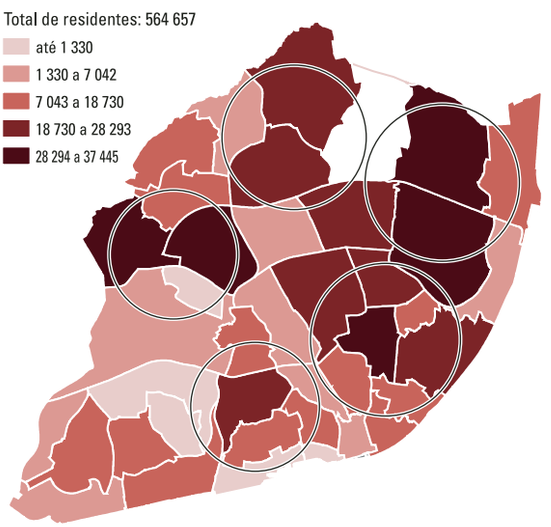
QUADRO 1.5
As dez unidades de análise com maior número de residentes

UNIDADE DE ANÁLISE	NÚMERO DE RESIDENTES
Benfica	37 445
Olivais	36 710
Chelas	34 700
Arroios	33 433
São Domingos de Benfica	29 293
Avenidas Novas	28 142
Charneca	27 235
Campo de Ourique	25 463
Lumiar Sul	24 177
Beato	22 763

Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

18 Correspondendo às grandes áreas agregadas da Zona Histórica Ocidental e da Zona Histórica Oriental.

FIGURA 1.16
Número de residentes



Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML

no topo. O escalão etário dos jovens viu decrescer a sua importância, a par dos activos, e a classe dos idosos cresceu. Esta situação configura uma maior visibilidade e representatividade do grupo da designada "terceira idade", o que acarreta importantes consequências ao nível das áreas sociais.

QUADRO 1.6
Estrutura etária da população em Lisboa, considerando como jovens os indivíduos dos 0 aos 14 anos

ESCALÃO ETÁRIO	1991		2001	
	nº de indivíduos	%	nº de indivíduos	%
Jovens (0-14)	94 202	14,2	65 548	11,6
Activos (15-64)	444 474	67,0	365 805	64,8
Idosos (≥ 65)	124 565	18,8	133 304	23,6

Fonte: INE, Censos 1991 e 2001.

É possível distinguir um "fosso" populacional entre a unidade de análise da Baixa e a da António Augusto Aguiar, passando pela Avenida, fosso esse que corresponde a áreas fortemente terciarizadas ou com grandes equipamentos. Através desta fractura, podemos visualizar a cidade através de seis áreas principais de residência:

1. uma primeira área, a oriente, polarizada pelos Olivais e Chelas, áreas interligadas agora com o Oriente;
2. uma segunda área, a norte, correspondente ao Lumiar Sul e Charneca;
3. uma terceira área, na zona centro-oriental, polarizada pela unidade de análise de Arroios e Beato, estendendo-se até ao Areeiro e Alvalade;
4. uma quarta área, a noroeste, polarizada por Benfica, mas agregando São Domingos de Benfica, Carnide Sul e Carnide Norte;
5. uma quinta área correspondente ao Bairro Alto, Estrela, Campo de Ourique e Campolide;
6. finalmente, uma sexta área, situada a sudoeste e constituída pelas unidades de Alcântara/Junqueira, da Ajuda e do Restelo.

A estrutura da população acompanhou a tendência verificada ao nível demográfico no Portugal moderno, ou seja, envelhecimento duplo, na base e

Interpretando os possíveis efeitos que tal alteração pode provocar, verificamos que a perda de quase 30 mil jovens vai ter implicações ao nível dos equipamentos escolares, havendo uma tendência de subocupação, sobretudo nas áreas históricas e centrais. Por outro lado, um aumento da população idosa coloca a pressão de procura sobre os equipamentos sociais, nomeadamente de saúde. Mantendo Lisboa um importante peso na oferta de emprego, o aumento do peso dos idosos e a redução do peso dos jovens e dos activos significa certamente uma maior dependência, com riscos de aumento ainda dos movimentos pendulares metropolitanos intermunicipais, pressionando os sistemas de transportes, a produtividade económica e, evidentemente, a qualidade de vida de todos.

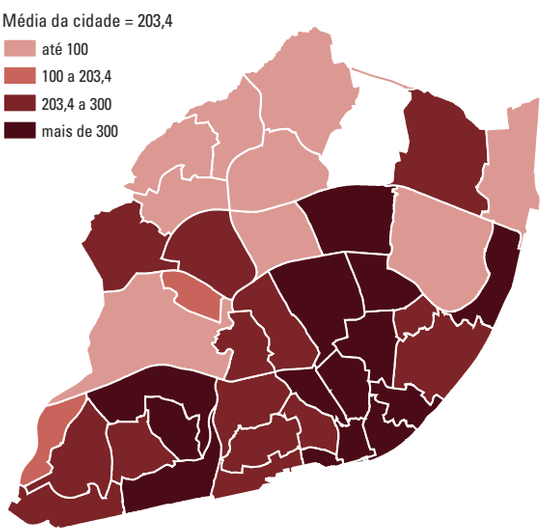
Estes movimentos demográficos têm também consequências directas nos índices de dependência. Em relação a Portugal e à União Europeia (UE 15), Lisboa detém um índice de dependência dos jovens inferior e um índice de dependência dos idosos significativamente superior. Esta estrutura da população bastante idosa é também visível no índice de envelhecimento: por cada 100 crianças e jovens com idades entre os 0 e 14 anos existem proporcionalmente 203 idosos. Este rácio é francamente agravado face ao de 94 idosos por cada 100 crianças e jovens, registado na UE 15.

QUADRO 1.7
Índices de dependência e envelhecimento

ÍNDICE	LISBOA 1991	LISBOA 2001	REGIÃO LISBOA	PORTUGAL	UE 15
Dependência dos jovens[19]	21,2	17,9	21,3	24,4	25,3
Dependência dos idosos[20]	28,1	36,4	22,1	22,6	23,8
Dependência total[21]	49,3	54,4	43,4	47,1	49,2
Envelhecimento[22]	132,4	203,4	103,6	88,2	94,1

Fonte: INE, Censos 1991 e 2001; Eurostat.

FIGURA 1.17
Índice de envelhecimento

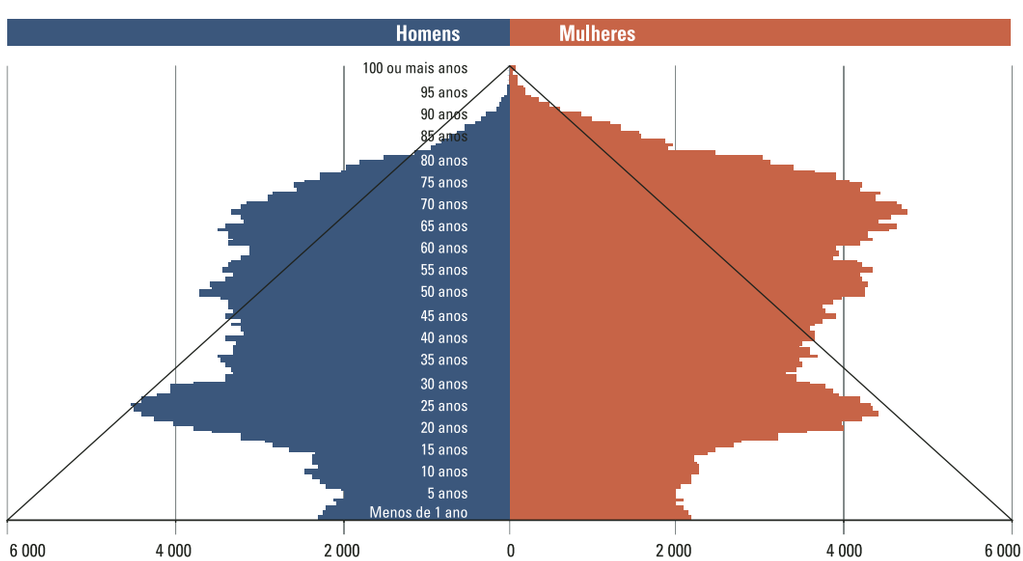


Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML

Territorialmente, a coroa periférica da cidade é mais jovem, nomeadamente o nordeste da cidade. O centro é a área em que a população está mais envelhecida, havendo uma forte tendência para o envelhecimento de outras áreas da cidade.

Em termos de género, denota-se que nas faixas etárias até aos 29 anos, os indivíduos do género masculino são em maior número do que os indivíduos do género feminino. A partir do grupo etário com 30 e mais anos, a situação inverte-se. No grupo 40-49 anos os indivíduos do género feminino são cerca de mais 4000 que os do masculino e na de 50-59 anos mais 8000. Uma explicação para esta diferença pode estar relacionada com a existência de uma forte terciarização do emprego na cidade, ligado a maiores rácios de emprego feminino. Nos grupos mais idosos, a justificação é a maior mortalidade nos homens do que nas mulheres.

FIGURA 1.18
Pirâmide etária da cidade de Lisboa



Fonte: INE, Censos 2001

19 O Índice de Dependência de Jovens é a relação entre a população jovem (0-14 anos) e a população em idade activa, por cada 100 indivíduos (cf. J. M. Nazareth, 1988).
20 Índice de Dependência de Idosos é a relação entre a população idosa (65 e mais anos) e a população em idade activa (15-64 anos), por cada 100 indivíduos (cf. J. M. Nazareth, 1988).
21 O Índice de Dependência Total é a relação entre a população jovem (dos 0 aos 14 anos) e idosa (com mais de 64 anos) e a população em idade activa, por cada 100 indivíduos (cf. J. M. Nazareth, 1988).
22 O Índice de Envelhecimento é a relação entre a população idosa e a população jovem, por cada 100 indivíduos (cf. J. M. Nazareth, 1988).

Uma dimensão a destacar, pela sua relevância, relaciona-se com a dimensão média do agregado familiar, que tem verificado uma clara tendência de decréscimo. Tal evolução mostra diversos tipos de realidades: por um lado, mostra que o número de famílias monoparentais estará a aumentar; para além disso, assiste-se a uma diminuição do número de famílias extensas; finalmente, muitos fogos estão ocupados por idosos isolados, muitas vezes sozinhos. Por todas estas razões, verificam-se também médias de ocupação por fogo mais baixas.

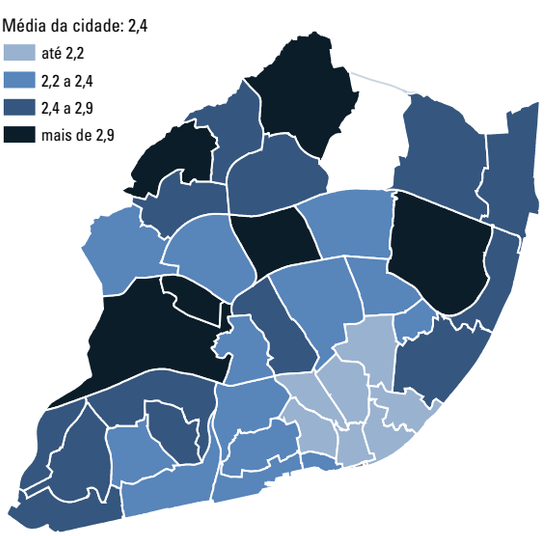
As diferentes zonas do centro histórico são as que possuem médias de indivíduos por família clássica mais baixos, existindo aqui muitas famílias constituídas por um único indivíduo. Como se trata de uma zona fortemente envelhecida, os riscos sociais são também elevados.

QUADRO 1.8
Dimensão média da família de 1970 a 2001

	1970	1981	1991	2001
População	760 150	807 937	663 394	564 657
Famílias	234 020	285 960	245 070	234 451
Dimensão média da família (indivíduos)	3,2	2,8	2,7	2,4

Fonte: INE, Recenseamentos Gerais da População.

FIGURA 1.19
Número de indivíduos por família clássica, por unidade de análise

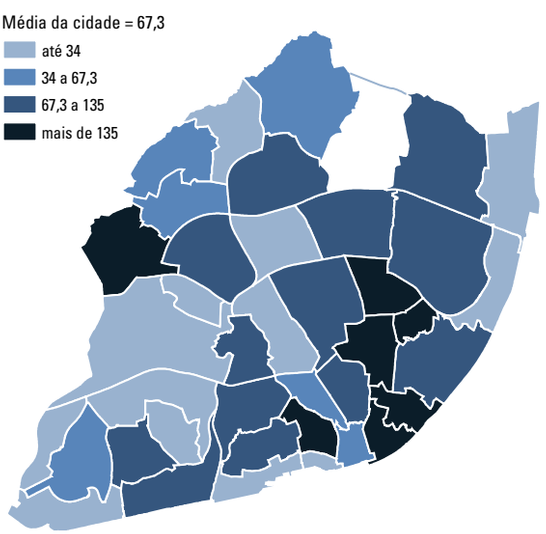


Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

ESPAÇOS DE RESIDENCIALIDADE

Como vimos, os habitantes de Lisboa não se distribuem uniformemente no espaço. Se, por um lado, temos zonas muito povoadas em termos absolutos, até pela sua própria dimensão, por outro lado temos áreas com concentrações humanas mais fortes, em termos de densidade residencial. Estas diferenciações, que podem ser observadas nas próximas figuras, explicam-se em grande parte pelas características da estrutura morfológica de cada uma das zonas.

FIGURA 1.20
Densidade de residentes (indivíduos por hectare)



Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

QUADRO 1.9
As dez unidades de análise com maior densidade de residentes

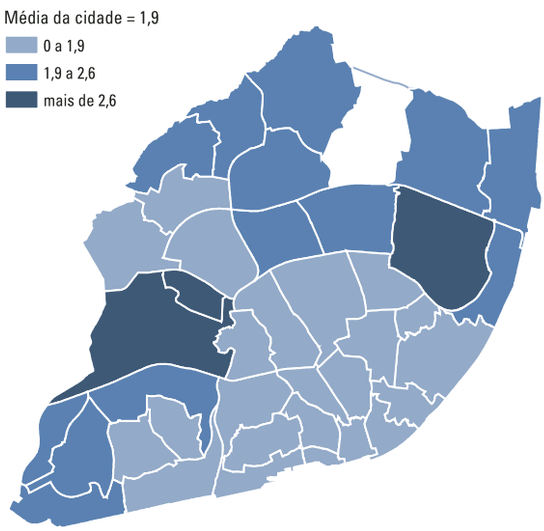
UNIDADE DE ANÁLISE	INDIVÍDUOS RESIDENTES POR HECTARE
Arroios	211,6
Bairro Alto	190,9
São Vicente	169,6
Beato Centro	162,9
Castelo	147,9
Areeiro	145,5
Benfica	136,5
Campo de Ourique	133,6
Estrela	125,0
Santa Marta	114,3

Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

A densidade habitacional média na cidade de Lisboa, em Março de 2001, era de 67,3 habitantes por hectare. Esta distribuição espacial não é evidentemente homogénea, havendo uma maior densidade habitacional nas zonas mais centrais, das quais as maiores concentrações se encontram no Castelo, São Vicente, Beato/Centro, Arroios e Areeiro – o que mostra o importante peso relativo do eixo centro-oriental da cidade. Destaque também para o Bairro Alto, com densidades de nível semelhante a estas zonas. Num segundo patamar, surgem outras diversas zonas da cidade, tais como as de Santa Marta, Avenidas Novas, uma grande envolvente a Monsanto, enquadrada pela Estrela/Lapa, Campo de Ourique, Campolide até São Domingos e Benfica, e finalmente os Olivais e a Ajuda.

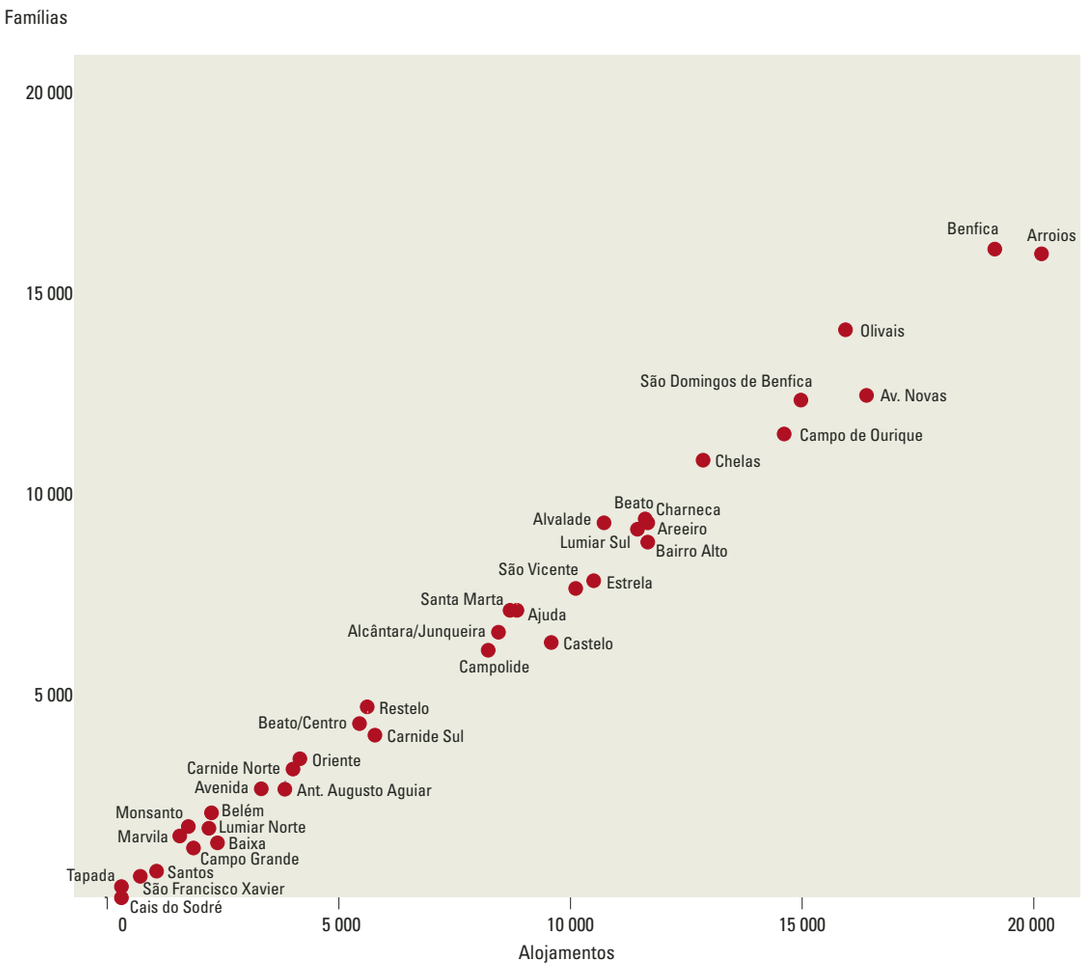
A diferenciação deste *core* da cidade acentua-se, num sentido de certa forma inverso, quando analisamos a média de indivíduos residentes por alojamento (não vago), que para o concelho é de 2,2. A zona

FIGURA 1.21
Número de indivíduos residentes por alojamento



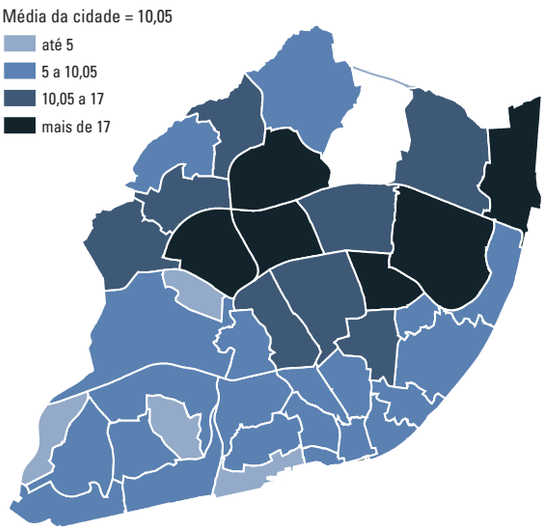
Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

FIGURA 1.22
Número de famílias e alojamentos



Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

FIGURA 1.23
Número de indivíduos residentes por edifício



Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

central da cidade e com ela uma parte significativa da zona ribeirinha ocidental, para além de Benfica/São Domingos de Benfica, possuem médias de ocupação por fogo inferiores à média da cidade.

Uma outra perspectiva que nos pode sugerir os diversos ambientes de residencialidade é a análise do número de indivíduos residentes por edifício. Em Lisboa, assiste-se a uma média de 10 indivíduos por edifício recenseado. Claramente se destacam, por um lado, um grosso arco "ribeirinho" com scores inferiores à média do concelho (excluindo-se a "nova" zona do Oriente), e, por outro lado, como sinal de habitação em edifícios de maiores volumetrias/altura, as unidades de São Domingos de Benfica, Campo Grande, Lumiar Sul, Areeiro, Chelas e, como sabemos, Oriente.

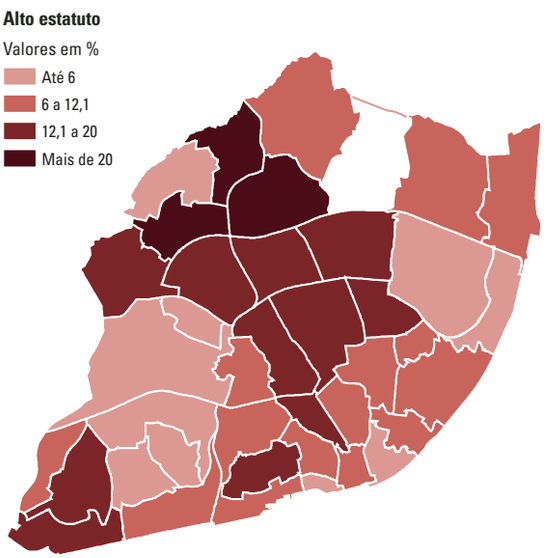
COMPOSIÇÃO SOCIAL

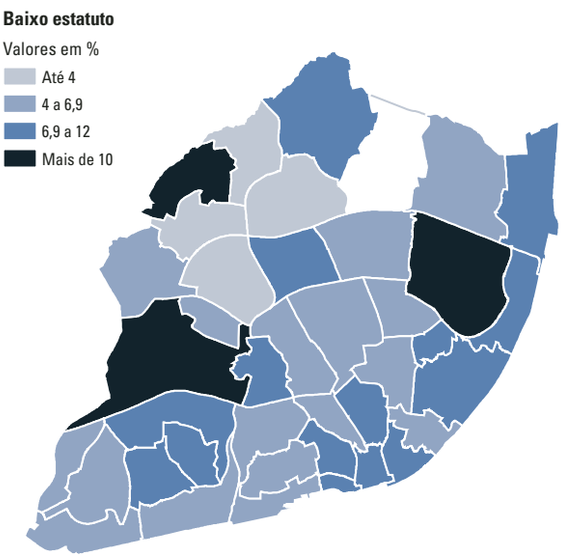
Na análise da composição social, utilizou-se a classificação de grupos sócio-económicos (GSE) do INE[23], os quais se agregaram de forma a constituir quatro classes hierarquizadas:

1. grupo sócio-económico de alto estatuto;
2. grupo sócio-económico de classe média proprietária e dirigente;
3. grupo sócio-económico de classe média assalariada;
4. grupo sócio-económico de baixo estatuto.

Numa primeira análise procurou perceber-se possíveis fenómenos de segregação e polarização territorial entre os grupos sócio-económicos, tendo-se concluído que (mesmo numa análise mais fina, à subsecção estatística) esse fenómeno não se verifica de sobremaneira em Lisboa. Não obstante, existem, naturalmente, unidades de análise com relativas concentrações de indivíduos de determinados grupos sócio-económicos. Os indivíduos do grupo

FIGURA 1.24
População residente por grupo sócio-económico





Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

[23] Para maiores detalhes, nomeadamente em termos da estrutura tipológica destes grupos, aconselha-se a leitura das notas metodológicas em anexo.

sócio-económico de alto estatuto pontuam com valores muito baixos nas zonas próximas de Ajuda/Monsanto, de Carnide Norte, da Charneca e de Chelas/Marvila. Nas zonas históricas, a situação do Castelo também é significativa, o que poderá explicar, em certa medida, as dificuldades de investimento, nomeadamente em termos da reabilitação do próprio edificado.

Inversamente, é nas zonas mais centrais da cidade, no eixo de Benfica, na Estrela e, especialmente (em termos de concentração), nas novas zonas do Lumiar e de Carnide, que este grupo tipológico de alto estatuto é mais preponderante. Como seria de esperar, a situação é quase simétrica em relação ao grupo sócio-económico de baixo estatuto. Podemos dizer que existe uma certa dissociação entre os extremos, sem no entanto se registarem fenómenos francamente segregatórios ou polarizantes.

Se analisarmos um outro indicador em articulação com os grupos sócio-económicos, como seja a taxa de desemprego, verificamos que é nas zonas onde há maior concentração do grupo sócio-económico de baixo estatuto que os valores de desemprego são mais elevados, o que (aqui sim) prefigura cenários de possível risco social. Estas áreas com elevados valores de desemprego prefiguram não só territórios com estruturas mais precárias, mas também, por essas mesmas razões, situações urbanísticas em processo de mudança estrutural, tais como a zona oriental da cidade (Beato, Marvila e Chelas), e as zonas mais a norte (Charneca e parte norte de Carnide).

ESPAÇOS URBANOS E QUALIDADE DE VIDA

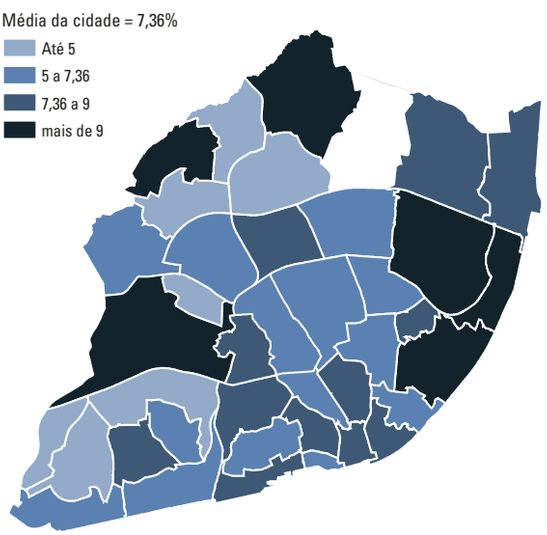
Neste ponto abordamos a cidade do ponto de vista dos espaços urbanos conjugados com alguns indicadores indiciadores de uma qualidade de vida. Nestes âmbitos, e considerando as variáveis disponíveis, analisamos as seguintes áreas:

- o estado de conservação do parque residencial;
- a complexidade familiar e coabitação;
- os alojamentos vagos e sazonalidade;
- o regime de propriedade: arrendamento vs. casa própria;
- alguns indicadores de mobilidade – tempos e modos de deslocação casa/trabalho ou escola, e um indicador de "tempos livres" diários.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO PARQUE RESIDENCIAL

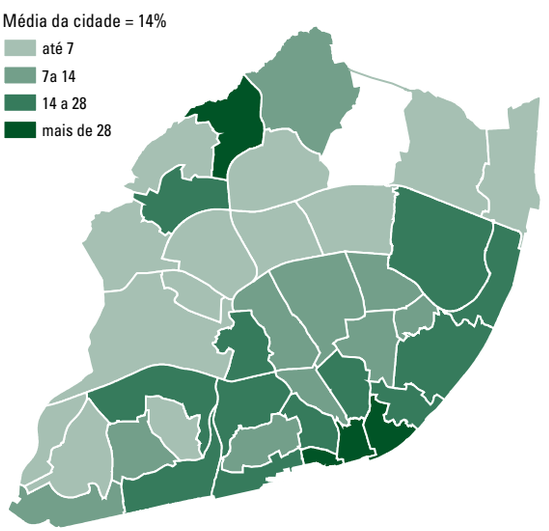
Como nota preliminar a esta análise, registe-se que, pelas características definidas pelo INE para a realização do Censos 2001, os edifícios recenseados, cujo estado de conservação se encontra aqui descrito, são aqueles que possuem pelo menos um alojamento residencial, sendo que, se este alojamento ou todos os alojamentos do edifício se encontrarem vagos, o edifício só terá sido recenseado se apresentar condições de habitabilidade[24]. Visto desta forma, esta análise não deve ser entendida como a análise de conservação do parque edificado total, mas sim a de conservação dos edifícios onde residem (ou podem residir) indivíduos.

FIGURA 1.25
Taxa de desemprego



Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

FIGURA 1.26
Edifícios residenciais muito degradados ou a necessitar de grandes obras de reparação, face ao total de edifícios recenseados



Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

24 Esta questão é aprofundada nas análises de revitalização urbana, em capítulo posterior.

O indicador que analisamos condensa a proporção de edifícios residenciais muito degradados (ainda que mantendo condições de habitabilidade), com aqueles a necessitar de grandes obras de intervenção. Em toda a cidade de Lisboa, em 2001, verificava-se que 14% do total dos edifícios recenseados se enquadravam nestas duas categorias.

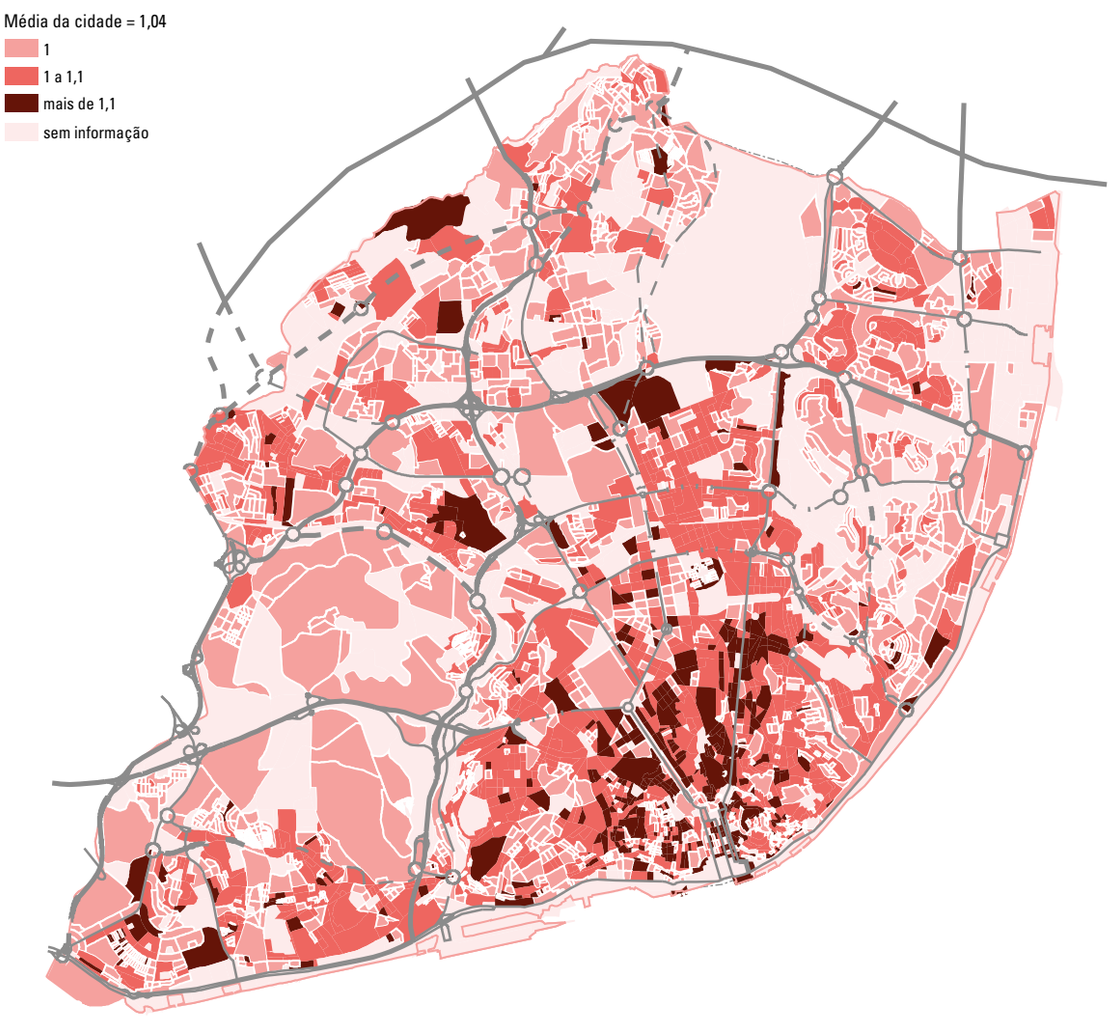
Nestes âmbitos, existiam duas grandes coroas de maior preocupação quanto ao estado de conservação dos edifícios residenciais (onde a proporção de edifícios em mau estado de conservação era superior a 25%): por um lado, na área central da cidade, assim como no seu centro histórico – nomeadamente no arco ribeirinho, realçando-se as zonas da Baixa, Cais do Sodré, Castelo e Marvila; por outro lado, na coroa norte – com realce para as zonas de Carnide Sul e Lumiar Norte.

COMPLEXIDADE FAMILIAR E COABITAÇÃO

O rácio dos núcleos familiares por família clássica pode ser utilizado como uma aproximação da noção de complexidade familiar, no sentido de traduzir a proporção de famílias que se compõem por indivíduos que coabitam no mesmo alojamento e cujos laços familiares não se reduzem a relações de parentesco típicas. Porém, para o efectuar é necessário que se possa discriminar, entre as famílias clássicas, aquelas que são compostas por núcleos familiares e as que os não têm (como exemplos destes casos, poderemos considerar as famílias unipessoais ou as famílias onde existe ou não uma relação de parentesco, desde que esta seja diferente das que se estabeleceram para a constituição do núcleo, como seja primos ou tios).

Deste modo, o que uma análise simples desta informação nos permite concluir, a título prévio, é

FIGURA 1.27
Coabitação das famílias (famílias clássicas por alojamento familiar de residência habitual)



Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML

que o peso de famílias sem núcleos familiares (o que, na verdade, revela essencialmente situações de residencialidade individual) será de alguma importância por toda a cidade e principalmente na área central e no centro histórico. Cremos que o fenómeno existirá muito por via de situações de viuvez, no caso da população na terceira idade, mas também por via de ocupantes mais jovens.

A partilha de alojamentos de residência habitual por mais de uma família é aqui apresentada como um índice de coabitação familiar. Este facto ocorre um pouco por toda a cidade, sendo que nenhuma unidade de análise tem peso suficiente para discriminar de forma significativa essa zona face às restantes. Contudo, quando observado a uma escala territorial de subsecção, evidencia-se que é no centro histórico, no eixo de Campo Grande a Benfica e nas zonas de Restelo/Belém que este fenómeno tem maior representatividade. De salientar, contudo, que o forte peso de coabitação familiar tanto pode resultar da partilha de alojamento por famílias unipessoais, como por famílias de outra dimensão, não podendo este índice ser utilizado para retirar conclusões quanto à lotação do alojamento, mas sim no sentido de análise dos perfis familiares da sua ocupação.

ALOJAMENTOS VAGOS E SAZONALIDADE

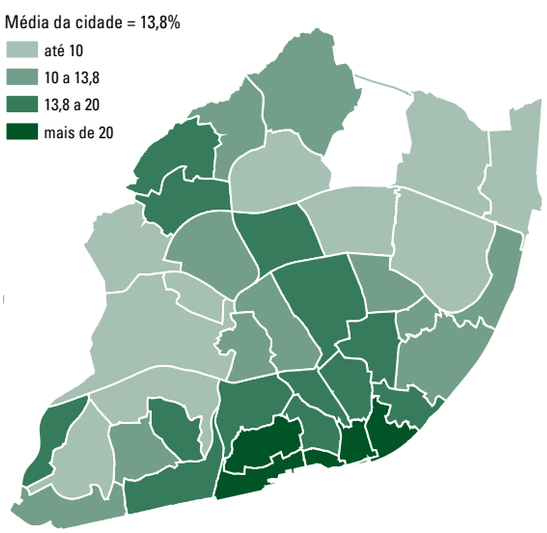
Para a cidade de Lisboa, surge de fundamental importância estudar o grau de efectiva ocupação dos edifícios residenciais. Por diversos motivos: em primeiro lugar, pelo desperdício social e económico que os alojamentos vagos representam para a sociedade como um todo; em segundo lugar, pela perda de dinâmicas urbanas (e, diríamos mesmo, de diversos tipos de densidades, que consideramos essenciais a uma cidade verdadeiramente cosmopolita), o que não só contribui para um contínuo empobrecimento da identidade cultural e cívica, como inclusivamente pode acarretar alguns tipos de ameaças, pela proliferação de "espaços vazios". Estes espaços vazios, sob o ponto de vista do seu impacto social, interligam-se, assim, directamente com a própria qualidade de vida das populações que lhes são vizinhas. Finalmente, e num necessário desdobramento das situações existentes, será necessário analisar, dentro destes espaços vagos, e caso estes apresentem condições de habitabilidade, os que estarão colocados no mercado, pelo potencial de dinâmicas do mercado imobiliário que trazem (dinâmicas essas ligadas a decisões de efectiva ocupação residencial, e não de mera capitalização de aforro), e por consequência trazendo as dinâmicas de mobilidade residencial, nomeadamente na sua capacidade de atrair novos residentes para a cidade[25].

Quando analisados os valores absolutos, verificamos que é nas unidades de análise de Arroios (com 3344 alojamentos vagos), do Castelo (2671) e de Campo de Ourique (2306) que se regista o maior número de alojamentos nesta situação. Contudo, relativizando o número de vagos pelo total de alojamentos familiares, verificamos que a proporção de vagos é bem mais acentuada no centro histórico e na sua expansão para a zona ocidental, abarcando as unidades de análise do Castelo, Baixa, Cais do Sodré, Santos e Estrela. Existe, num segundo nível, uma segunda coroa de densidade de vagos, na área central da cidade, nas unidades envolventes ao núcleo histórico principal, e subindo pelo eixo das Avenidas Novas ao Campo Grande, estendendo-se ainda à coroa norte da cidade, particularmente em Carnide.

A proporção dos alojamentos vagos que não estavam colocados no mercado imobiliário (para venda ou arrendamento) era muito elevada – superior a 70% – o que revelava um manifesto fraco dinamismo por parte da necessária potenciação sócio-económica de tal realidade. Não obstante, dos alojamentos vagos que estavam passíveis de ocupação por via das dinâmicas do mercado, verifica-se que o seu destino era principalmente a venda, para as zonas da coroa de transição norte e oriental, enquanto que o arrendamento era mais assumido para o centro histórico.

Uma outra realidade de importante análise liga-se à intensidade de ocupação residencial. Na verdade,

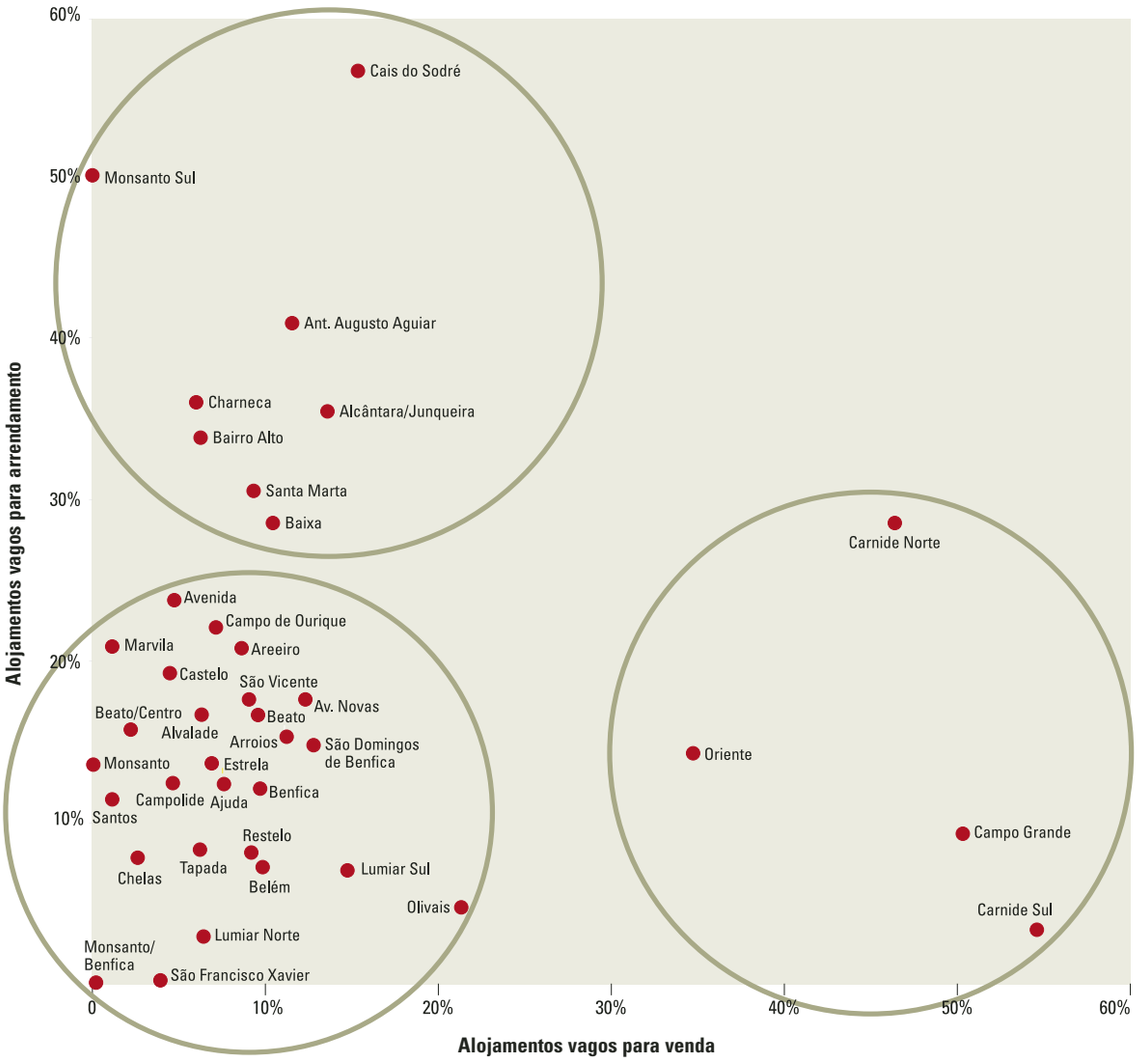
FIGURA 1.28
Alojamentos vagos (sobre o total de alojamentos familiares)



Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

25 De realçar, a este respeito, que uma análise mais aprofundada é efectuada em capítulo posterior.

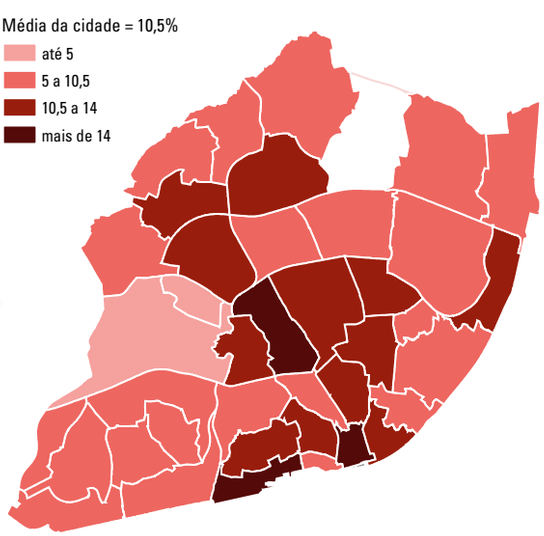
FIGURA 1.29
Alojamentos vagos para venda e arrendamento



Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

alguns alojamentos, não se encontrando vagos, são ocupados para residência não habitual. Esta realidade tanto pode reflectir situações de segunda habitação, de carácter sazonal, ocupada em determinadas épocas do ano, como situações de habitação para determinados períodos da semana (para, nomeadamente, indivíduos que exercem toda ou parte da sua actividade em Lisboa, sem terem transferido a sua residência para a cidade, ou inversamente, tendo decidido considerar a sua residência mais permanente num outro concelho). A proporção de alojamentos familiares que são ocupados para residência não habitual é de 10,5% do total dos alojamentos ocupados da cidade. Este facto é mais expressivo no centro histórico (com especial incidência na Baixa), na área central da cidade e em Carnide/Lumiar.

FIGURA 1.30
Alojamentos de residência não habitual



Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

VENDE-SE

REGIME DE PROPRIEDADE:
ARRENDAMENTO VS. CASA PRÓPRIA

Em 2001, para a cidade como um todo, a proporção de alojamentos de residência habitual ocupados pelo proprietário, face à proporção de alojamentos arrendados, era bastante idêntica.

QUADRO 1.10
As cinco unidades de análise com mais elevada percentagem de ocupação pelo proprietário

UNIDADE DE ANÁLISE	PROPRIETÁRIO
Carnide Sul	86,7%
Lumiar Norte	80,9%
Lumiar Sul	79,7%
Olivais	79,3%
São Francisco Xavier	78,9%

Fonte: INE, Censos 2001.

QUADRO 1.11
As cinco unidades de análise com mais elevada percentagem de arrendamento

UNIDADE DE ANÁLISE	ARRENDAMENTO
Monsanto	93,7%
Carnide Norte	84,2%
Cais do Sodré	79,0%
Castelo	76,1%
Chelas	74,2%

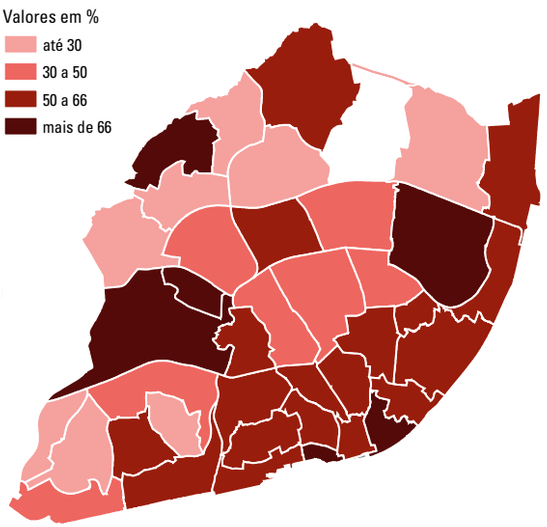
Fonte: INE, Censos 2001.

A proporção de alojamentos arrendados é superior em todo o centro histórico/arco ribeirinho (com especial incidência no Castelo) e nas zonas de Chelas e Carnide Norte. Inversamente, existe maior preponderância de casa própria nas zonas centrais da cidade, na zona ocidental e em grande parte da coroa a norte da 2ª Circular.

ARRENDAMENTO

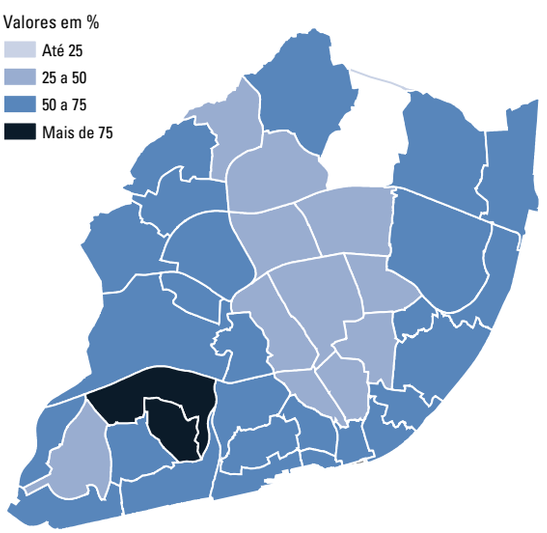
Numa análise dos valores das rendas (para os alojamentos de residência habitual com arrendamento), surge evidente que, devido à situação de congelamento por várias décadas, uma parte muito significativa dos alojamentos representa para o seu ocupante um baixo encargo. Em termos de médias por unidade de análise, encontramos vastas zonas da cidade com mais de 50% dos alojamentos com uma renda média abaixo dos 60 €/mês – numa larga coroa ribeirinha, estendendo-se também para toda a zona noroeste. Na verdade, a proporção de arrendamentos cujo encargo é superior a 250 €/mês só se torna significativa na área central e numa parte da coroa norte da cidade. Neste aspecto, a situação da Baixa surge como muito polarizada, tal como no Lumiar Norte e em Carnide Sul (onde os ocupantes enfrentam ou rendas muito baixas, ou elevadas, sendo baixa a proporção de casos nos escalões intermédios).

FIGURA 1.31
Alojamentos familiares clássicos arrendados



Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

FIGURA 1.32
Rendas mensais abaixo dos 60 €



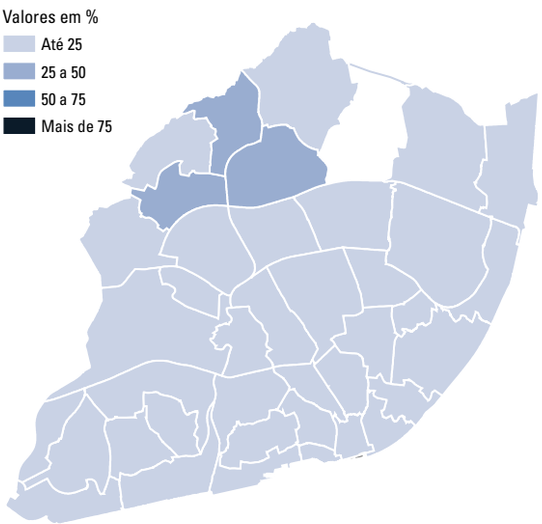
Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

Quanto à tipologia de proprietários, e em relação aos alojamentos que são propriedade de outrem que não o seu ocupante, discriminam-se dois grandes grupos de proprietários:

1 os proprietários particulares (sejam eles ascendentes ou descendentes do ocupante, individuais ou empresas) e cooperativas. Neste âmbito, a propriedade particular predomina na área central da cidade e seu prolongamento a norte, no eixo de Benfica e do Lumiar, bem como no arco ribeirinho.

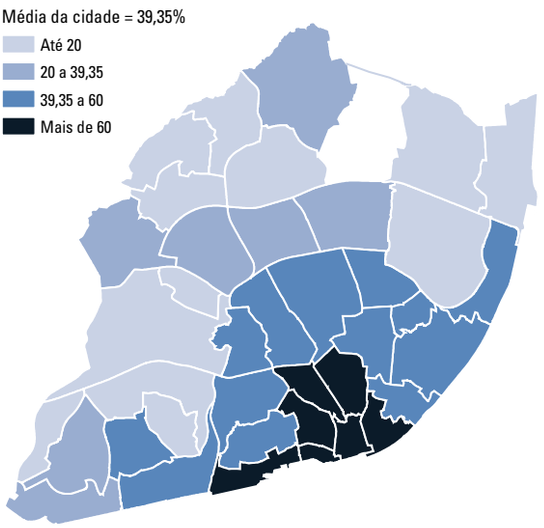
2 o Estado, incluindo a Administração Central, a Câmara Municipal e empresas públicas. A propriedade do Estado assume papel de destaque essencialmente na coroa de transição, convivendo com a propriedade particular no eixo do Lumiar e destacando-se essencialmente na área de Carnide Norte, Beato/Chelas/Olivais e Monsanto/Ajuda.

FIGURA 1.33
Rendas mensais acima dos 250 €



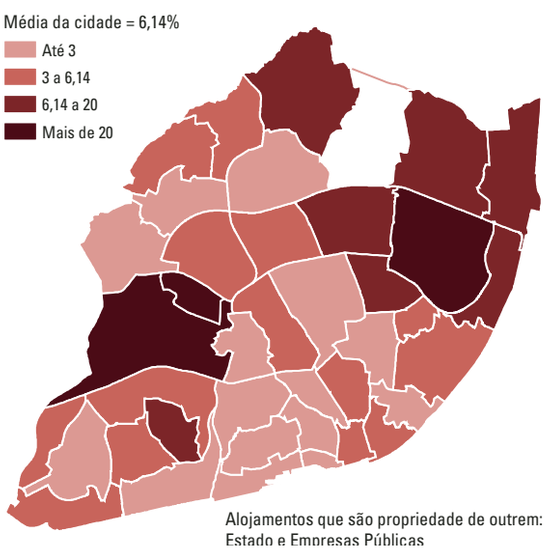
Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

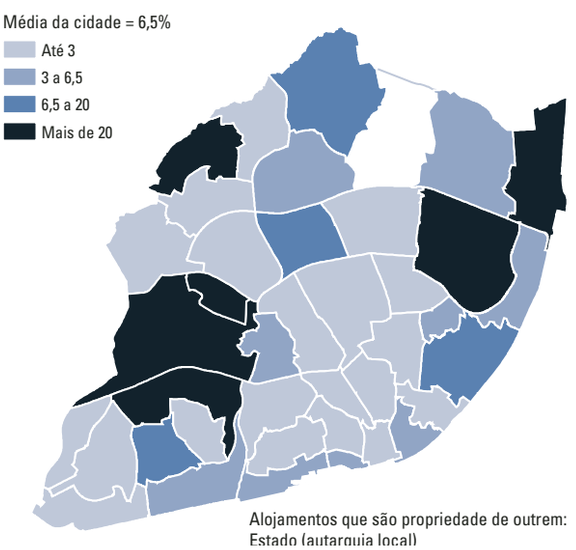
FIGURA 1.34
Alojamentos ocupados que são propriedade de outrem: particulares e cooperativas



Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

FIGURA 1.35
Alojamentos ocupados que são propriedade de outrem: Estado





Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

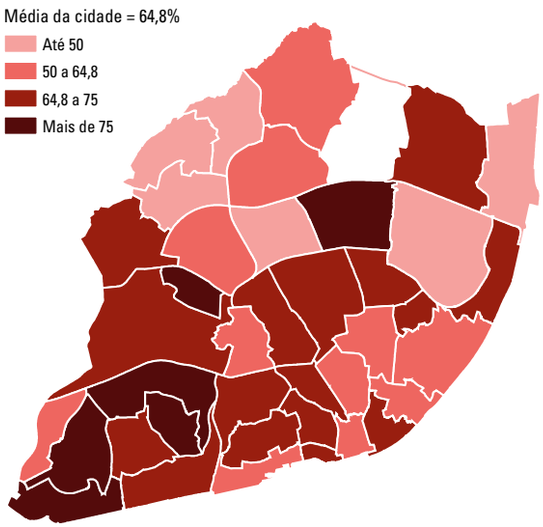
Os alojamentos ocupados pelo proprietário assumem papel de maior relevo na coroa de transição da cidade, penetrando pela área central da cidade, pelo eixo das avenidas. Esta observação pode ser efectuada através da figura dos alojamentos arrendados, podendo ler-se a legenda de uma forma simétrica.

Uma muito significativa proporção de alojamentos não representa qualquer encargo para o seu proprietário, principalmente nas Avenidas Novas, Alvalade e Areeiro, e também na zona ocidental da cidade.

Dentro dos que representam algum encargo para o proprietário, verifica-se que os valores médios são também relativamente baixos (inferiores a 150 €/mês), especialmente no centro histórico e arco ribeirinho alargado, sendo razoavelmente mais elevados (médias acima dos 400 €/mês) na coroa norte da cidade.

FIGURA 1.36

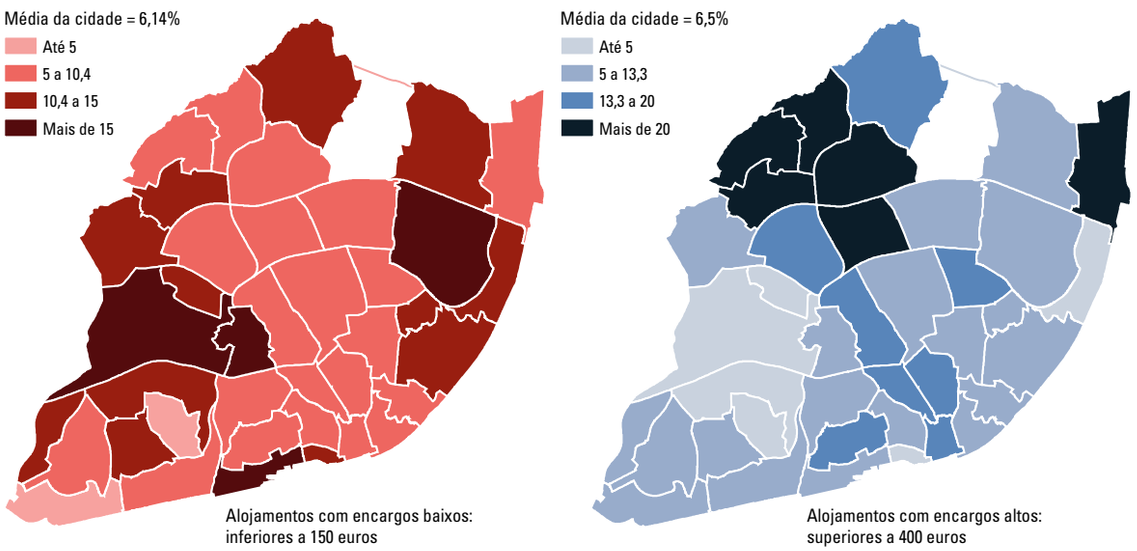
Alojamentos ocupados pelo proprietário sem encargos



Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

FIGURA 1.37

Alojamentos ocupados pelo proprietário segundo escalão de encargos



Alojamentos com encargos baixos: inferiores a 150 euros

Alojamentos com encargos altos: superiores a 400 euros

Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

TEMPOS E MODOS DE DESLOCAÇÃO CASA/TRABALHO OU ESCOLA

Para os residentes na cidade de Lisboa, é significativamente baixo o tempo médio de deslocação da casa para o trabalho ou para a escola – comummente abaixo dos 30 minutos. Como se pode comprovar na carta, a proximidade da rede de Metropolitano é certamente determinante para estes resultados. Ao mesmo tempo, será também muito significativa uma análise não somente em relação aos modos de transporte, mas sim em relação à proximidade dos locais de trabalho e de estudo, face ao local de residência.

De qualquer forma, e como seria de esperar, o automóvel surge como o modo de transporte utilizado (como condutor ou passageiro) por quase 40% dos lisboetas que se deslocam por motivos de trabalho e/ou estudo. As áreas da cidade com menor predominância de residentes que se deslocam de automóvel encontram-se no centro histórico da cidade, em Chelas e em Carnide Norte. Porém, por razões diferentes; enquanto que no centro histórico os residentes dividem as suas opções de modo de transporte entre o transporte público e as deslocações a pé, na zona oriental e em Carnide Norte, predomina apenas o transporte público.

No entanto, e apesar da elevada percentagem de utilizadores de automóvel privado, os transportes públicos (nomeadamente as redes do Metropolitano e da Carris) são razoavelmente utilizados: quase 40% dos residentes em Lisboa utilizam-nos. O conjunto destas percentagens mostra a muito fraca propensão para a utilização de modos de transportes alternativos, nomeadamente o pedonal.

FIGURA 1.38
Indivíduos que se deslocam no percurso casa-trabalho/escola e demoram menos de 30 minutos, por subsecção

Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

É muito interessante verificar a dicotomia de utilização dos dois principais tipos de transporte: enquanto que se assiste a uma maior utilização de automóvel nas zonas ocidentais – coroa noroeste (Lumiar e Carnide) e sudoeste (Restelo e São Francisco Xavier) – é nas zonas orientais que o predomínio do transporte público é maior (Chelas e Marvila).

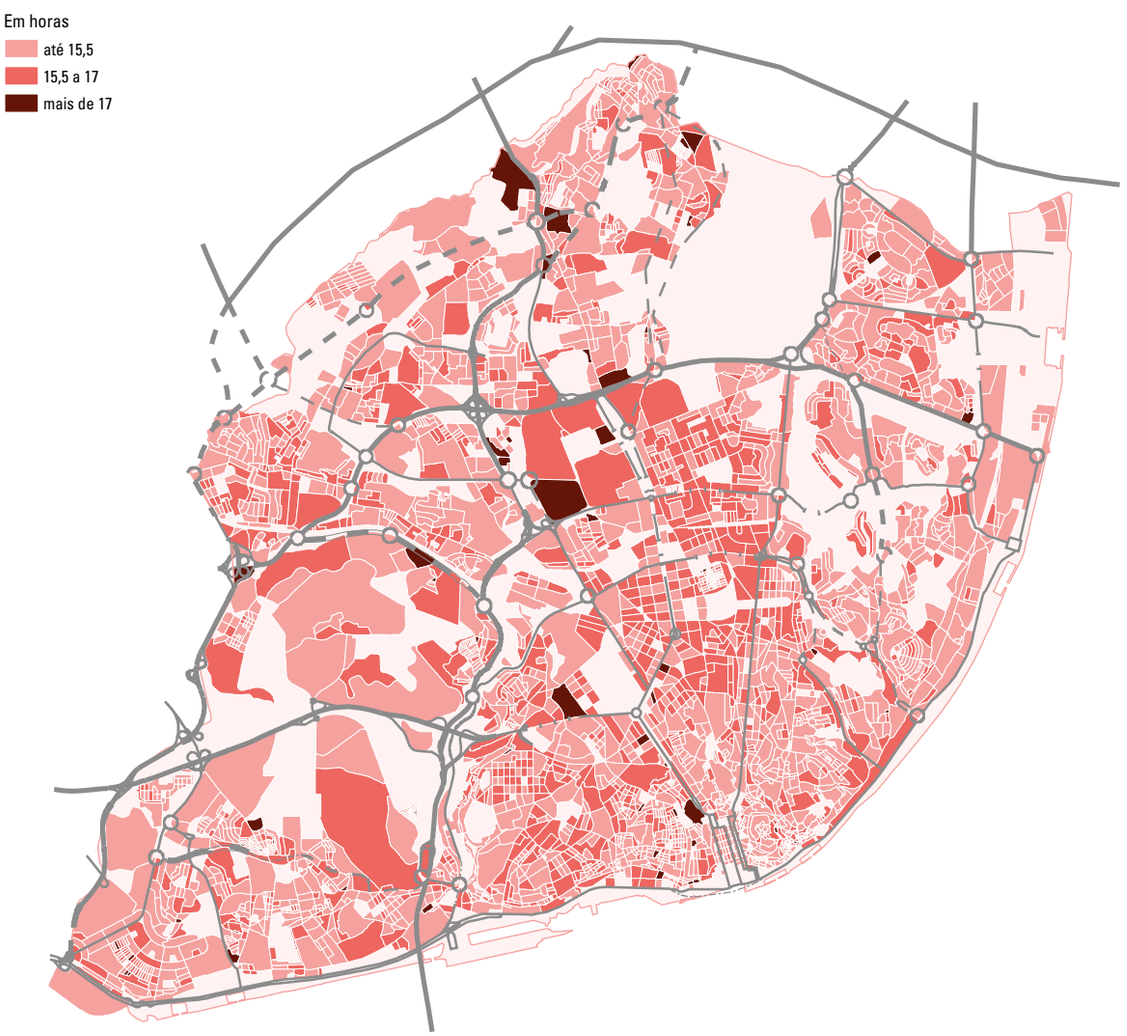
Ao mesmo tempo, confirma-se a verificação de que é na cidade histórica que as formas de mobilidade são menos motorizadas.

Conjugando os dados disponíveis quanto ao tempo de deslocação casa/trabalho, com as informações censitárias quanto às horas de trabalho dispendidas, em média, numa semana de trabalho, efectuou-se um primeiro ensaio de "tempo livre", melhor seria dizer, tempo não ocupado pelo trabalho e deslocações a este inerentes. Esta análise foi efectuada somente para os indivíduos que exercem actividade profissional.

Desta análise ressalta que é na área central da cidade (António Augusto Aguiar, Avenidas Novas, Alvalade e Campo Grande) que os indivíduos que trabalham dispõem de mais tempo não ocupado por essa função e deslocações inerentes. Tal facto resulta, por um lado, do baixo tempo de deslocações casa-trabalho (note-se que neste aspecto as áreas centrais acima indicadas distinguem-se claramente de outras áreas centrais, como Santa Marta, Penha de França, Castelo ou São Vicente, que localizadas nas colinas orientais são fortemente penalizadas no âmbito das acessibilidades); por outro lado, nota-se que é na zona ocidental e coroa norte da cidade que mais indivíduos despendem maior parte do seu tempo em horas de trabalho.

Este índice torna-se importante não só para a sustentação de análises em termos da qualidade de vida, mas também para a percepção dos espaços de consumo que ajuda a construir.

FIGURA 1.39
Tempo médio não ocupado pelo trabalho, por dia, incluindo deslocação



Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

2

a década de 90

Breve panorâmica das transformações ocorridas entre 1991 e 2001

Tendências de evolução em Lisboa

De acordo com os apuramentos efectuados, o concelho de Lisboa regista uma perda de cerca de 15% dos indivíduos residentes, de 4% das famílias e um acréscimo de cerca de 5% dos alojamentos. Estes alojamentos foram recenseados, por sua vez, num número de edifícios habitacionais inferior a 1991.

Entre 1991 e 2001, em termos líquidos[26], Lisboa perde cerca de 98 700 residentes e ganha 13 900 alojamentos.

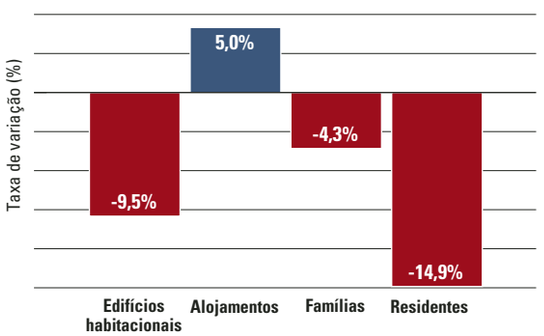
Para além de todas as reflexões necessárias ao entendimento da contínua perda populacional da cidade, contribuindo para a dispersão das densidades e para a evolução da chamada "metrópole difusa"[27], a questão mais relevante poderá colocar-se da seguinte forma: **A que se deverá o aparente desfasamento, a evolução de sinal contrário, na evolução do parque habitacional da cidade, por um lado, e dos seus residentes, por outro?**

Para procurar resposta a esta questão e no intuito de melhor compreender a evolução de Lisboa na perspectiva habitacional neste período, vamos explorar três linhas de análise:

- que transformações ocorreram no parque habitacional – em termos físicos e em termos ocupacionais?
- que alterações se percepcionam nas estruturas familiares ou nas formas de coabitação?
- que transformações ocorreram no modo de habitar, nas relações entre os indivíduos e os alojamentos?

Neste sentido, após uma breve visão global num primeiro ponto, iremos analisar em maior detalhe as transformações registadas no parque habitacional, nas estruturas familiares e no perfil dos residentes, ao que se seguirá uma síntese das principais transformações, bem como o enunciar de pistas para a interpretação e reflexão sobre a cidade.

FIGURA 2.1
Taxas de variação de edifícios, alojamentos, famílias e indivíduos residentes entre 1991 e 2001



Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

QUADRO 2.1
Evolução de edifícios, alojamentos, famílias e indivíduos residentes entre 1991 e 2001

	1991	2001	DIFERENÇA	TAXA DE VARIAÇÃO
Edifícios habitacionais	62 041	56 178	-5 863	-9,5%
Alojamentos	279 234	293 162	13 928	5,0%
Famílias	245 070	234 451	-10 619	-4,3%
Residentes	663 394	564 657	-98 737	-14,9%

Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

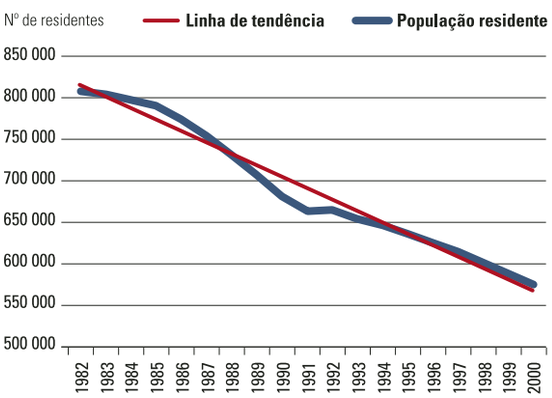
26 A diferença registada por cada variável entre dois momentos censitários reflecte o resultado líquido do acréscimo e da diminuição dessa variável nesse período (ex.: o saldo de residentes reflecte a diferença entre todos aqueles que nascem ou entram na cidade e todos os que morrem ou saem da cidade num dado período).
27 Pois nada nos indica que a esta perda de densidades na maior centralidade da metrópole corresponda um ganho efectivo de compacticidade em centralidades de níveis intermédios e baixos – o que poderia contribuir, eventualmente, para uma metrópole policêntrica.

Estes dados gerais apontam para duas tendências de evolução:

- por um lado temos um parque habitacional composto por um menor número de edifícios (edifícios esses, realce-se novamente, que integram fracções destinadas a uso habitacional e que dispõem de condições mínimas de habitabilidade), mas que, no entanto, agregam um maior número de alojamentos;

- por outro lado, temos uma evolução populacional que seguiu um sentido diferente da evolução do parque habitacional, que se caracteriza por um menor número de famílias e por um ainda menor número de residentes.

FIGURA 2.2
Estimativa demográfica para o concelho de Lisboa entre 1982 e 2000



Fonte: INE, Estimativa de população média entre 1982-1991 e 1992-2000.

Este declínio populacional surge de acordo com uma tendência de perda que, sendo praticamente constante nos últimos 20 anos, tem vindo a manifestar-se com ritmos diferenciados. Na primeira metade da década de 80, o ritmo de perda terá sido pouco acentuado, sendo que, nesse período, em média Lisboa perdia cerca de 0,8% dos seus residentes por ano. Na segunda metade dessa mesma década, assistimos a uma intensificação do ritmo de perda populacional da cidade, atingindo a perda de 2,9% de residentes por ano.

Já nos anos 90 verificamos que, se na primeira metade da década se regista um abrandamento interessante do ritmo de perda populacional (observando-se inclusive sinais de inversão de tendência no início da década, contrariados pelo ritmo de perda que já se registava no final desse período), registando-se uma perda anual média de 1,4% de residentes ano. Na segunda metade da década de 90 volta a assistir-se a uma intensificação do ritmo de perda (ainda que não tão acentuado como no período homólogo da década anterior), atingindo uma média de perda de 2% dos residentes/ano. A tendência registada aponta para um ritmo de perda na ordem dos 13 800 indivíduos por ano (valor médio para os anos entre 1982 e 2000), sendo que na década de 90 esse valor é de cerca de 10 600 indivíduos por ano.

Tendências de evolução por unidade de análise

Para uma análise mais detalhada das transformações ocorridas neste período de dez anos, e em primeiro lugar, situaríamos a nossa abordagem em torno da variável com efeito (aparentemente) mais multiplicador para desejadas dinâmicas de ocupação habitacional: os alojamentos residenciais – e sua evolução e disponibilidade.

Neste âmbito, temos dois grandes conjuntos de unidades de análise dentro da cidade de Lisboa: aquelas que perdem e aquelas que ganham alojamentos, sendo que o comportamento mais frequente é de perda em todas as restantes variáveis (edifícios habitacionais, famílias e indivíduos).

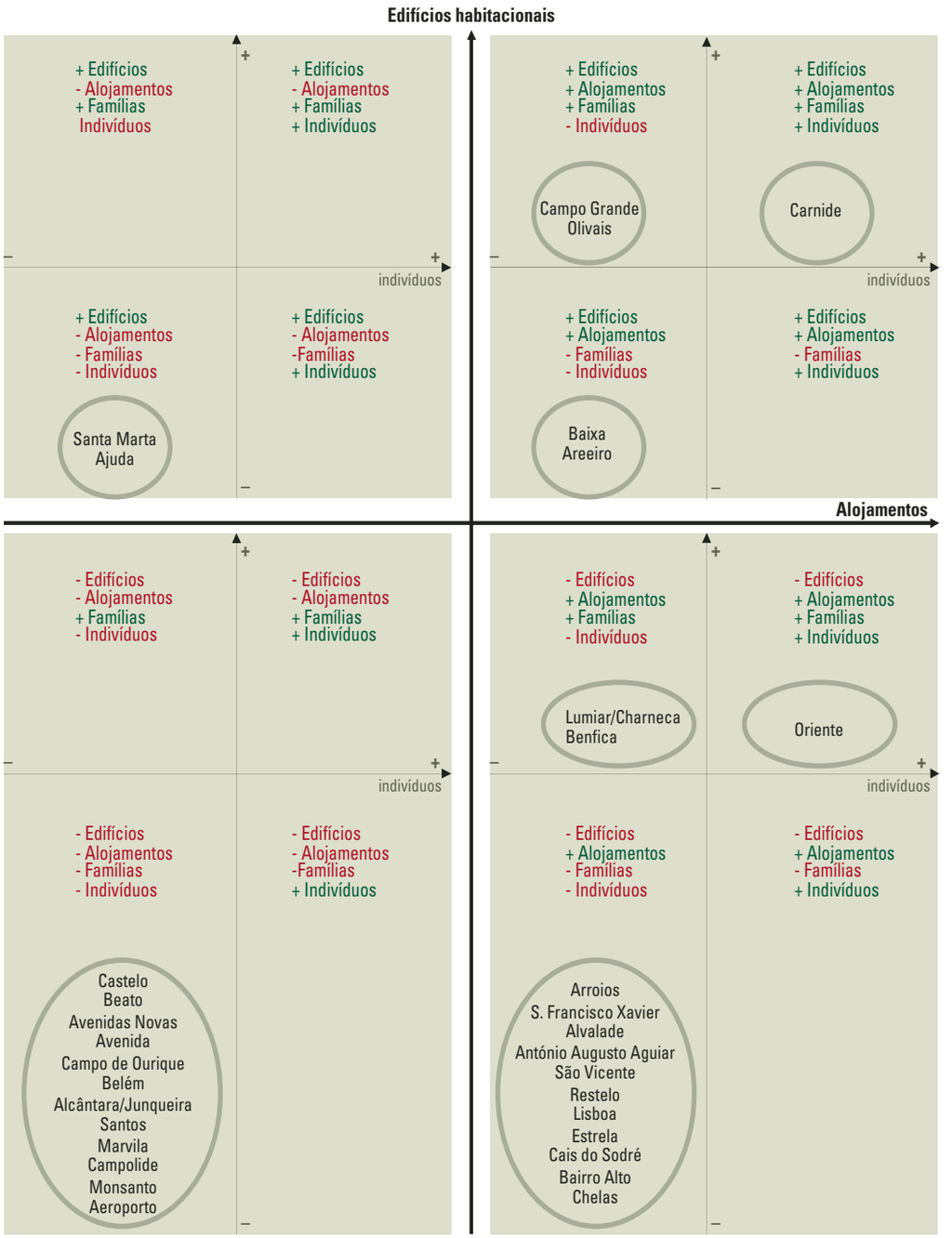
Ainda nesta visão baseada essencialmente na evolução física do parque habitacional, construiu-se o diagrama junto, onde, por via da evolução dos edifícios e dos alojamentos, se dispõem as diferentes unidades de análise em termos do comportamento evolutivo das quatro variáveis de base. Será importante referir que a análise da evolução dos edifícios habitacionais pode induzir em erro, já que não reflecte a evolução do parque edificado em termos quantitativos, mas antes a evolução dos usos a que este é afecto, mais concretamente, a evolução do número de edifícios que se destinam à habitação (total ou parcialmente).

QUADRO 2.2
Tendência de evolução por unidade de análise

UNIDADE DE ANÁLISE	INDIVÍDUOS	FAMÍLIAS	ALOJAMENTOS
Carnide	↑	↑	↑
Oriente	↑	↑	↑
Campo Grande	↓	↑	↑
Olivais	↓	↕	↑
Lumiar/Charneca	↓	↑	↑
Benfica	↓	↑	↑
Baixa	↓	↓	↑
Areeiro	↓	↓	↑
Restelo	↓	↕	↕
Bairro Alto	↓	↓	↑
Chelas	↓	↓	↑
São Francisco Xavier	↓	↓	↑
António Augusto Aguiar	↓	↓	↑
Lisboa	↓	↓	↑
Cais do Sodré	↓	↓	↕
São Vicente	↓	↓	↕
Estrela	↓	↓	↕
Arroios	↓	↓	↕
Alvalade	↓	↓	↕
Ajuda	↓	↓	↕
Santa Marta	↓	↓	↕
Monsanto	↓	↕	↕
Castelo	↓	↓	↕
Beato	↓	↓	↕
Alcântara/Junqueira	↓	↓	↕
Avenidas Novas	↓	↓	↕
Belém	↓	↓	↓
Santos	↓	↓	↓
Marvila	↓	↓	↓
Avenida	↓	↓	↓
Campo de Ourique	↓	↓	↓
Campolide	↓	↓	↓

Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

FIGURA 2.3
Evolução das unidades de análise



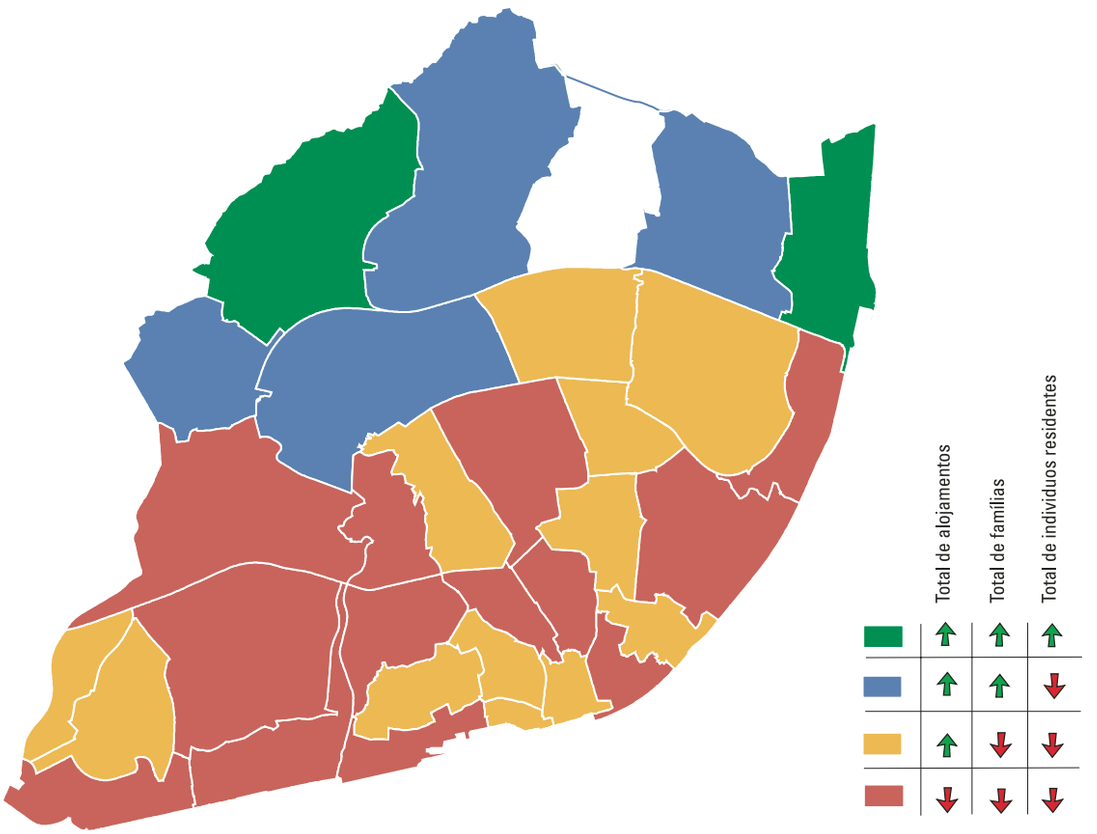
Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

Sendo a capacidade de leitura inerente à evolução dos edifícios habitacionais relativamente reduzida, vamos recentrar a nossa análise – agora em termos cartográficos – nos vectores de evolução dos alojamentos, das famílias e dos indivíduos.

Com base nestes vectores de análise, podemos afirmar que as transformações ocorridas na cidade de Lisboa neste período são de naturezas distintas na coroa norte e nas restantes áreas da cidade. De uma forma mais aprofundada, vemos que na cidade coabitaram quatro tipos de transformações que se interpenetram.

DINÂMICA 1 Em diversas áreas da cidade, a evolução foi de sentido negativo para as três variáveis. Nesta dimensão, estamos a falar de unidades de análise como, na Zona Histórica Oriental, Castelo, Santa Marta e Beato; na Zona Histórica Ocidental, Avenida, Campo de Ourique e Santos; no Centro, Aveni-

FIGURA 2.4
Carta de evolução das unidades de análise



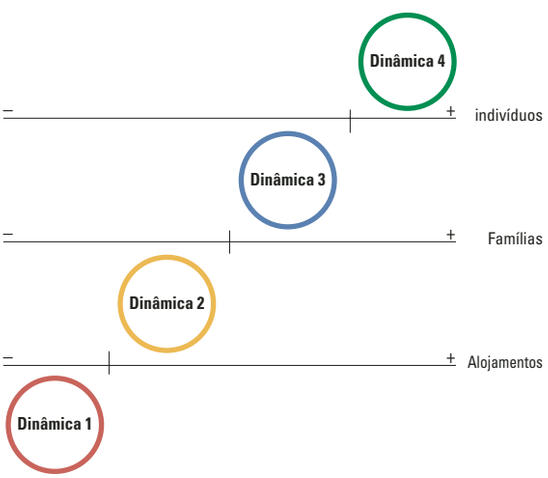
Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

das Novas e Campolide; na zona Sudoeste, Alcântara/Junqueira, Belém e Ajuda; e, finalmente, também na zona de Monsanto.

DINÂMICA 2 Por outro lado, em determinadas zonas, a variável de alojamentos registou uma evolução positiva, apesar de por detrás desta evolução se registar uma diminuição dos alojamentos de residência habitual e um aumento dos vagos, sendo assim consistente com a redução das famílias e indivíduos residentes. Encontramos áreas deste segundo tipo em espaços/eixo como:

- Avenida António Augusto Aguiar;
- a Baixa, seguindo pela Almirante Reis (e atingindo São Vicente) por Arroios e Areeiro até ao Aeroporto, e com igual tendência em Alvalade e em Chelas;
- também desde a Baixa, mas agora para o Bairro Alto e Cais do Sodré, até à Estrela e Lapa;
- no Restelo e em São Francisco Xavier.

FIGURA 2.5
Sucessão de dinâmicas de evolução



Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

No fundo, estas são áreas com espaços onde, existindo uma aparente expansão da função residencial (do ponto de vista físico), esta expansão não encontra ainda resposta do lado da ocupação.

DINÂMICA 3 Entretanto, em toda a área a norte da 2ª Circular e na zona de Campo Grande/São Domingos de Benfica registaram-se sinais demográficos mais consistentes de expansão da função residencial. Contudo, na maioria destas zonas, se bem que tenha aumentado o número de alojamentos e, muito significativamente, o de famílias residentes, este crescimento não conduziu a um acréscimo de indivíduos residentes.

DINÂMICA 4 Finalmente, assistiu-se a uma evolução positiva do número de residentes em Carnide, Lumiar Norte e no Oriente.

Voltemos assim a algumas considerações de base: em termos genéricos, poder-se-á dizer que as condições necessárias para se registar um aumento do número de residentes para os diferentes espaços urbanos de Lisboa serão encontrar cumulativamente um aumento de alojamentos residenciais (com condições de habitabilidade disponibilizados para o mercado livre e/ou social), seguindo-se um aumento do número de famílias, pelas dinâmicas da sua ocupação. Atente-se, contudo, que este esperado aumento de famílias poderá não ser condição suficiente para o aumento de lisboetas – nomeadamente pela substancial redução do número de indivíduos por agregado familiar.

Ainda que vindo confirmar uma situação perfeitamente expectável quanto ao mecanismo de crescimento/decréscimo residencial, esta visão não deve, pela simplicidade do seu entendimento, fazer antever que não seria possível registar nenhum outro tipo de evolução. Seria possível encontrar um acréscimo de residentes sem acréscimo de famílias (se estas vissem crescer a sua dimensão média), ou um acréscimo de residentes sem acréscimo de alojamentos (se fossem ocupados alojamentos que anteriormente estivessem vagos, ou ocupados em residência sazonal por não residentes).

Deste modo, interessa aprofundar agora esta análise por determinadas vias:

- conhecer a evolução dos diferentes tipos de alojamentos, designadamente dos alojamentos vagos, mas também dos que se encontram ocupados por residência habitual. Ao mesmo tempo, analisar a disponibilização dos alojamentos no mercado, também perante vectores como a afectação social, os preços, a especulação e o aforro imobiliário;

- analisar a evolução das famílias, nomeadamente no que diz respeito à sua composição;

- por último, compreender a própria evolução dos residentes, designadamente quanto ao seus perfis sócio-demográfico e sócio-económico.

Transformações no parque habitacional

Lisboa ganha, em termos líquidos, entre 1991 e 2001, cerca de 14 mil alojamentos[28] (um aumento de 5%). Contudo, o número de alojamentos familiares de residência habitual decaiu aproximadamente 9400 unidades, ao passo que o número de alojamentos familiares vagos aumentou em cerca de 15 300 unidades – o que representa um acréscimo superior a 60% dos alojamentos vagos no início da década. Outra evolução relevante prende-se com o importante aumento dos alojamentos para residência sazonal ou colectiva (que em conjunto terão somado um aumento próximo dos 8000 alojamentos, correspondente a um acréscimo superior a 40%).

Evolução do parque habitacional

Tendo aumentado o número total de alojamentos e diminuído o número dos que se destinam a habitação permanente, podemos antever uma alteração significativa no parque habitacional no que respeita, por um lado, à forma da sua ocupação – que tende a assumir contornos de menor nível de permanência, situação habitualmente inerente aos alojamentos familiares de residência não habitual e aos alojamentos colectivos –, e, por outro lado, a um muito significativo aumento de alojamentos não ocupados.

QUADRO 2.3
Evolução dos alojamentos entre 1991 e 2001

ALOJAMENTOS	1991	2001	DIF.	TAXA DE VARIAÇÃO (EM %)
Familiares Ocupados				
Residência habitual	234 829	225 452	-9 377	-4,0
Residência não habitual	18 201	26 365	8 164	44,9
Familiares Vagos	25 003	40 346	15 343	61,4
Colectivos	1 201	999	-202	-16,8
Total	279 234	293 162	13 928	5,0

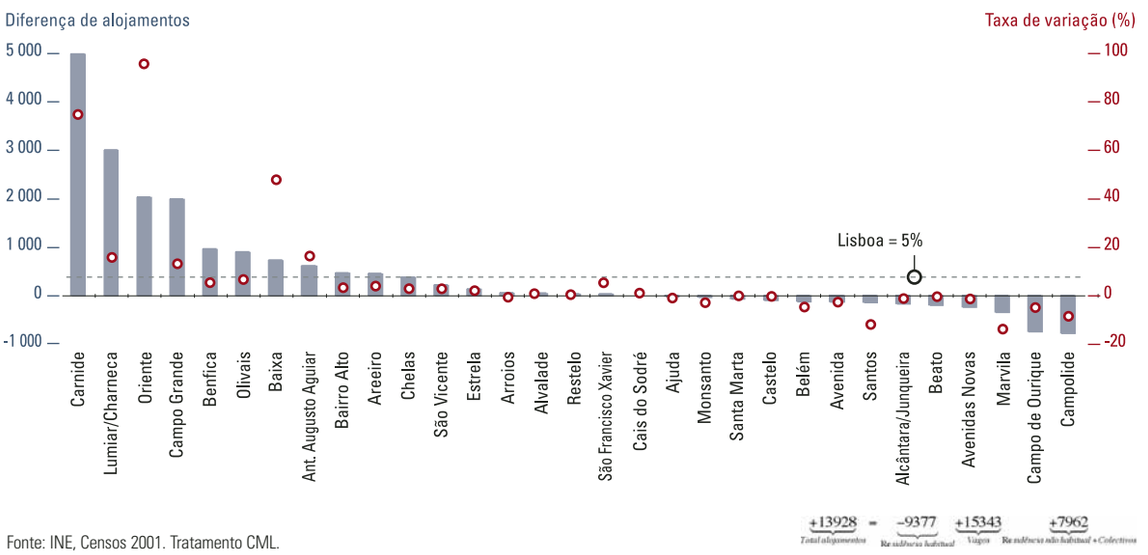
Fonte: INE, Censos 2001.

QUADRO 2.4
Evolução de edifícios, alojamentos e rácio de alojamentos por edifício entre 1991 e 2001

ALOJAMENTOS	1991	2001	DIFERENÇA
Edifícios habitacionais	62 041	56 178	-5 863
Alojamentos	279 234	293 162	13 928
Alojamentos por edifício	4,50	5,22	0,77

Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

FIGURA 2.6
Evolução dos alojamentos entre 1991 e 2001



Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

Mais concretamente, a proporção de alojamentos de residência não habitual e colectivos, face ao total de alojamentos, era, em 1991, de 7% e passou para 9% em 2001. Já a proporção de alojamentos vagos sobe, no mesmo período, de 9% para 14%. No global, a proporção de alojamentos de residência habitual desce 7 pontos percentuais, por força destas alterações registadas no parque residencial[29].

Esta evolução não foi homogénea em todo o concelho.

O acréscimo de alojamentos (em valor absoluto) é mais significativo em Carnide, Lumiar/Charneca, Oriente e Campo Grande, enquanto que o seu decréscimo (não tão acentuado) é mais significativo em Campolide, Campo de Ourique e Marvila.

Em termos percentuais, face a cada unidade de análise (numa interpretação de densidade do impacto local, portanto), as zonas onde os aumentos de alojamentos provocaram impactos mais significativos foram Oriente e Carnide. A este propósito, registe-se o importante impacto sucedido na Baixa, muito provavelmente pelo efeito de deslocalização de espaços afectos às actividades económicas. As restantes unidades de análise apresentam um comportamento muito similar e relativamente próximo do conjunto da cidade, à excepção de Santos e Marvila, em que o decréscimo de alojamentos terá representado uma perda de mais de 10% dos alojamentos aí localizados.

Acrescentaríamos ainda uma outra pequena análise: a evolução da densidade de alojamentos por edifício. Dada a evolução registada no número de alojamentos e no número de edifícios residenciais, verifica-se um aumento do rácio de alojamentos por edifício:

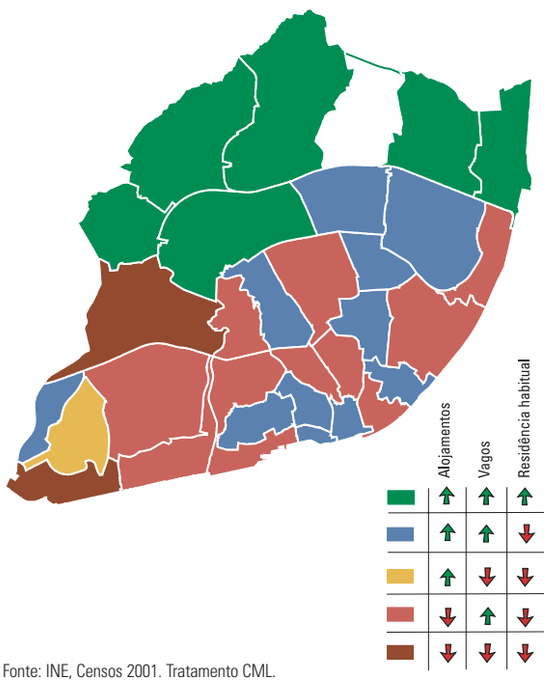
Os edifícios de construção nova, da década passada, são em geral de maiores dimensões (mesmo aqueles que tomam o lugar de outros pré-existentes), o que leva a mais alojamentos por edifício. Embora esta relação não seja directa, pode dizer-se que existe uma densificação de alojamentos, pelo menos nas áreas de construção mais recentes da cidade.

29 Ver esquema auxiliar de interpretação, no final do capítulo

Estrutura de utilização do parque habitacional

Também aqui se poderá subdividir as análises em termos tipológicos de comportamento: assiste-se a três tipos de zonas com ganho de alojamentos e dois tipos de zonas com perda de alojamentos.

FIGURA 2.7
Evolução dos alojamentos



Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

- Nas zonas de expansão da função residencial (a norte da cidade), verifica-se que a um acréscimo de total de alojamentos corresponde um aumento quer dos alojamentos de residência habitual, quer dos alojamentos vagos.

- Na área central da cidade, e em praticamente todas as unidades de análise em que cresce o total de alojamentos residenciais, tal evolução explica-se integralmente pelo forte aumento dos alojamentos vagos, sem qualquer acompanhamento por parte dos alojamentos ocupados como residência habitual.

- A única excepção a este comportamento é o Restelo, onde quer o número de alojamentos de residência habitual, quer os vagos, diminuem de valor. Por conseguinte, o acréscimo de total de alojamentos só poderá ser explicado pelo crescimento de alojamentos de residência não habitual ou colectivos, o que traduz o acentuar do carácter de sazonalidade da função residencial nesta zona de Lisboa.

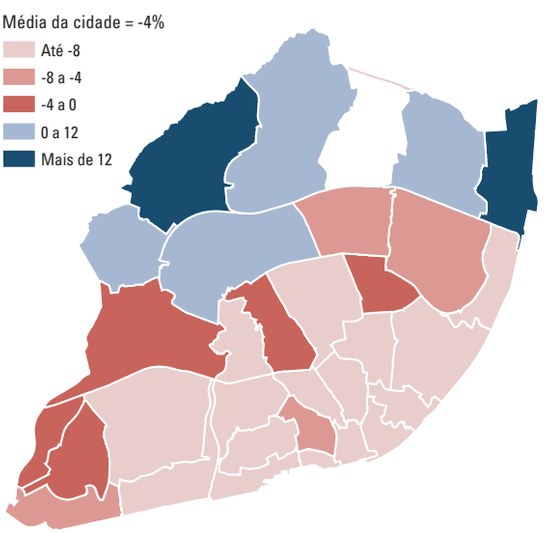
- Na restante área central da cidade, verificou-se um decréscimo do total de alojamentos, acompanhado pelo decréscimo dos alojamentos de residência habitual, sendo que a estas diminuições se contrapôs, na generalidade dos espaços, um acréscimo do número de alojamentos vagos.

- As únicas excepções a este tipo de comportamento são Monsanto e Belém – onde o número de vagos diminuiu.

ALOJAMENTOS DE RESIDÊNCIA HABITUAL

Será interessante focar algumas interpretações em termos de cada uma das variáveis. A análise das variações dos alojamentos de residência habitual revela-nos alguns tópicos interessantes: Oriente (com 75%) e Carnide (com 62%) têm elevadas taxas de aumento, ficando as outras zonas a norte com variações positivas bem menores. Ao mesmo tempo, é curioso verificar o comportamento da zona do Bairro Alto (decréscimo de 6%), cujos processos de reabilitação (em 2001) pareciam estar a ter, eventualmente, algum efeito, pois a perda de alojamentos de residência habitual não é tão expressiva como na quase maioria das outras zonas históricas e consolidadas.

FIGURA 2.8
Variação dos alojamentos familiares de residência habitual (taxa de variação, em %)



Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

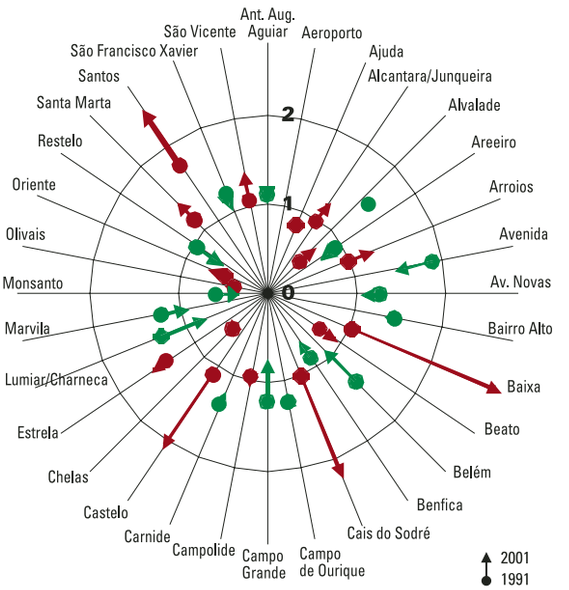
ALOJAMENTOS VAGOS

Registou-se um significativo acréscimo em praticamente toda a cidade, à excepção de algumas áreas a ocidente. A sua variação positiva ocorreu de uma forma mais intensa em áreas como o Castelo, em Arroios, em Carnide, no Beato e em São Vicente.

Esta variação no número de alojamentos vagos representou um profundo impacto no parque habitacional da cidade. Analisemos o gráfico em radar, que mostra a evolução da densidade de vagos (face ao total de alojamentos), vista de acordo com a proporção média da cidade – já de si elevada.

- Em relação aos aumentos proporcionais, os maiores efeitos sentem-se, claramente, em todo o núcleo histórico mais central: os grandes aumentos na Baixa mostram que aqui o acréscimo significativo de alojamentos disponíveis – ou em disponibilização – não encontrou eco na sua ocupação, colocando esta zona com uma densidade de alojamentos vagos na ordem do triplo da média de Lisboa; entretanto, também as zonas de Santos, do Castelo e do Cais do Sodré são zonas que viram agravar de forma significativa a sua situação – com densidade de vagos a ultrapassar o dobro do padrão da cidade; as restantes zonas que aumentaram a sua densidade de vagos acima da média da cidade são também áreas históricas e/ou consolidadas:

FIGURA 2.10
Evolução do quociente de localização dos alojamentos vagos



$$QL = \frac{\text{Proporção de vagos na unidade de análise}}{\text{Proporção de vagos na cidade}}$$

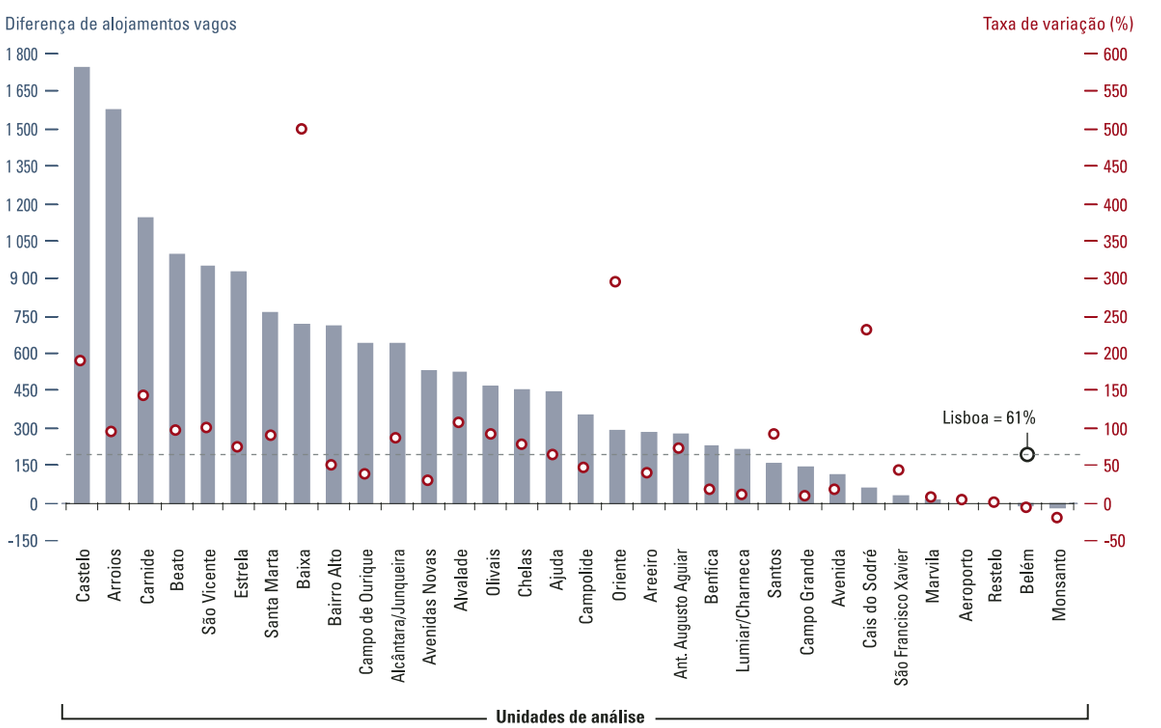
Notas de Leitura

i) A aproximação ao valor 1 implica que a proporção de vagos face ao total de alojamentos na unidade de análise se tornou mais próxima da proporção de vagos na cidade

ii) Valores superiores a 1 implicam que a proporção de vagos numa dada unidade de análise num dado ano, é superior à proporção de vagos na cidade, nesse ano

Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

FIGURA 2.9
Evolução dos alojamentos vagos entre 1991 e 2001

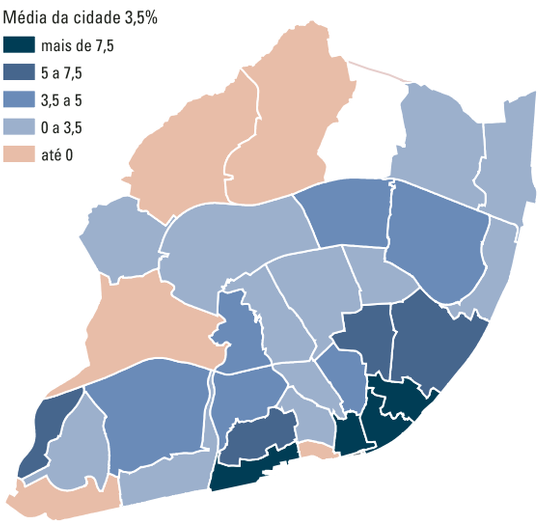


Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

Santa Marta, Alcântara/Junqueira, Estrela, São Vicente, Arroios.

- Nas reduções proporcionais, são significativas as descidas em dois eixos: por um lado, o Campo Grande e Lumiar/Charneca – zonas com importante actividade imobiliária; por outro lado, Belém e Restelo – que, como vimos, sofrem uma especial pressão em termos de um aumento de utilização sazonal. Situação também significativa, mas distinta, é a da Avenida: esta unidade de análise era, em 1991, a área de Lisboa com maior proporção de alojamentos vagos. A redução verificada prender-se-á muito provavelmente com uma contínua desafectação do parque habitacional, para actividades económicas, nomeadamente serviços financeiros e às empresas.

FIGURA 2.11
Variação do peso dos alojamentos vagos fora do mercado, face ao total de alojamentos (em %)



Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

ALOJAMENTOS VAGOS NO MERCADO

A existência (e flutuação do número) de alojamentos vagos numa cidade é evidentemente necessária para um normal funcionamento do mercado imobiliário, sendo assim uma componente natural nas dinâmicas urbanas. Nesse sentido, será importante efectuar uma análise em termos dos rácios de alojamentos vagos, perante outras variáveis demográficas e imobiliárias – e dentro destes, quais os rácios de alojamentos vagos no mercado para venda e/ou aluguer. Sem estes indicadores complementares, será algo extemporâneo retirar muitas ilações sobre os dados aqui apresentados.

Como vimos, a proporção de alojamentos vagos face ao total de alojamentos da cidade era de cerca de 14% em 2001 (representando um aumento de mais de 60%, durante a década de 90). A título indicativo, se supuséssemos um rácio "salutar" de alojamentos vagos no mercado, na ordem dos 3 a 4%, face ao total de alojamentos, tal valor representaria algo entre 9 mil e 12 mil alojamentos vagos para Lisboa – um valor que, na verdade, não se encontra muito longe do valor efectivo (próximo dos 12 mil). Grande parte da questão estará, assim, nos alojamentos vagos que não se encontram no mercado, um universo cujo número (e preponderância) aumentou bastante durante a década em questão. Seguindo este raciocínio de uma hipotética percentagem, relativamente adequada, de alojamentos no mercado, da ordem dos 3-4% do total, existirão assim cerca de 30 mil alojamentos que poderiam estar ocupados em residência habitual. A título de curiosidade, este é um número que representa 87,5% dos alojamentos construídos na década de 90.

ALOJAMENTOS DE RESIDÊNCIA NÃO HABITUAL

Durante a década de 90, a prática de residencialidade não permanente na cidade de Lisboa também subiu de uma forma expressiva (cerca de 45% de aumento). Este indicador evidencia os novos tipos

QUADRO 2.5
Evolução dos alojamentos vagos entre 1991 e 2001

ALOJAMENTOS VAGOS	1991	2001	DIFERENÇA	TAXA DE VARIAÇÃO (EM %)
Vagos no mercado, para venda ou aluguer	8 480	11 858	3 378	39,8%
Vagos fora do mercado	16 523	28 488	11 965	72,4%
Total	25 003	40 346	15 343	61,4%
Rácio de vagos no mercado/vagos fora do mercado	0,51	0,42		
Vagos face ao total de alojamentos	9%	14%		
Vagos no mercado face ao total de alojamentos	3%	4%		

Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

de dinâmicas residenciais, através da existência de segundas residências – sendo que (o que é de realce mais significativo) a segunda residência não é a que se encontra fora da centralidade urbana, mas sim a de Lisboa. Este é, por conseguinte, um aspecto a ter em consideração no perspectivar das tendências que se podem revelar mais marcantes para a cidade, no presente e no futuro.

ESTRUTURA DE PROPRIEDADE

A estrutura de propriedade dos alojamentos clássicos de residência habitual alterou-se de forma significativa, uma vez que o número de alojamentos familiares de residência habitual que se encontravam arrendados era, em 1991, aproximadamente o dobro dos alojamentos ocupados pelo proprietário, passando, em 2001, para uma dimensão idêntica. Na verdade, os alojamentos arrendados diminuíram em cerca de 30%, ao passo que os alojamentos ocupados pelo proprietário aumentaram em cerca de 38%.

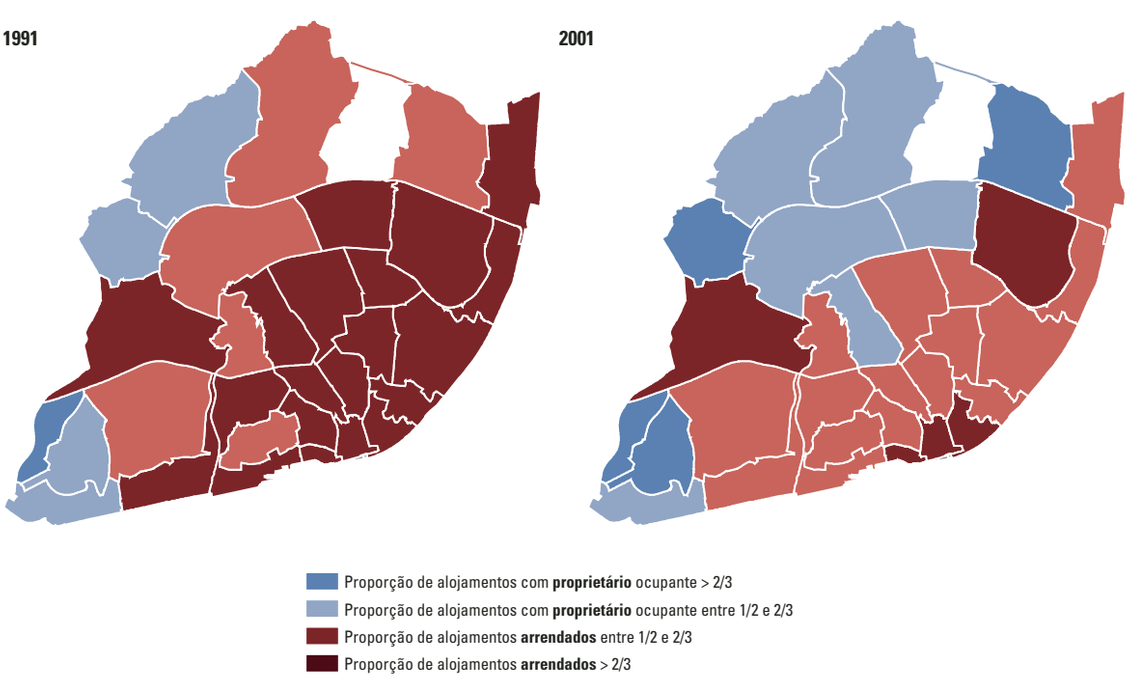
Esta alteração de propriedade do parque habitacional ocorreu por toda a cidade, sendo que o parque habitacional de 2001 se mantém como eminentemente arrendado no núcleo histórico mais central e nas zonas de Chelas e Monsanto.

QUADRO 2.6
Evolução da estrutura de propriedade entre 1991 e 2001

ESTRUTURA DA PROPRIEDADE	1991	2001	DIFERENÇA	TAXA DE VARIAÇÃO (EM %)
Alojamentos arrendados	150 412	105 869	-44 543	-29,6%
Alojamentos com proprietário ocupante	76 937	106 289	29 352	38,2%
Rácio de alojamentos arrendados/alojamentos com proprietário ocupante	1,96	1,00		

Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

FIGURA 2.12
Evolução da estrutura de propriedade entre 1991 e 2001, por unidades de análise



Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

Transformações na estrutura familiar e no perfil dos residentes

Caso se mantivessem os padrões familiares de ocupação dos alojamentos registados em 1991, a evolução no parque edificado faria antever uma redução do número de famílias residentes em dimensão idêntica à registada nos alojamentos familiares de residência habitual – um valor na ordem das 9000 unidades. Porém, a redução do número de famílias residentes ultrapassou as 10 500 unidades (uma redução de 4%) – enquanto que, como sabemos, o número de residentes decresceu em quase 100 mil.

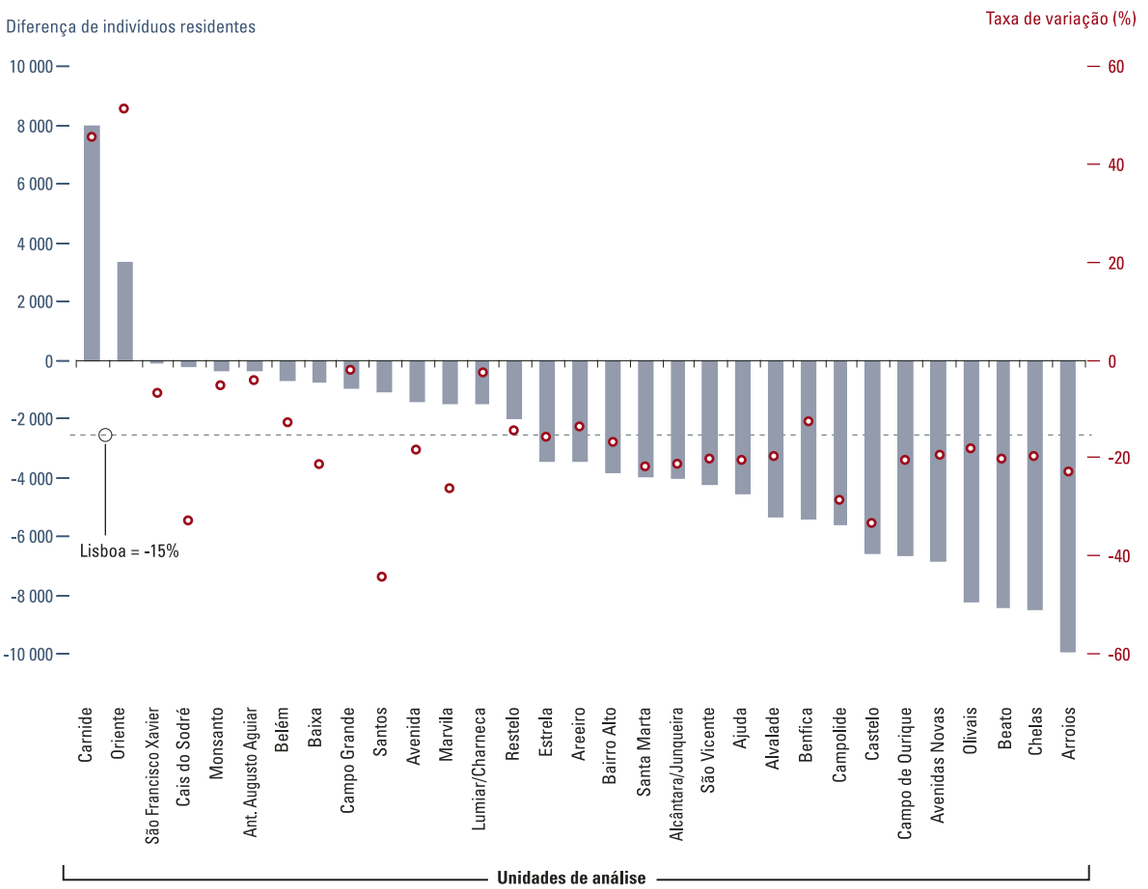
Evolução do perfil dos residentes

Face aos claros números acima referidos, diversos aprofundamentos de análise devem ser feitos. No que respeita aos indivíduos residentes, o primeiro e grande facto a salientar refere-se, naturalmente, ao facto de a capital portuguesa perder cerca de 98 700 indivíduos numa só década (1991-2001) – o que se traduz numa perda de 15 % dos habitantes de 1991.

Em termos etários, esta forte tendência de perda é comum à quase totalidade das idades, excepto no escalão de indivíduos de 65 ou mais anos, como podemos ver numa análise mais detalhada.

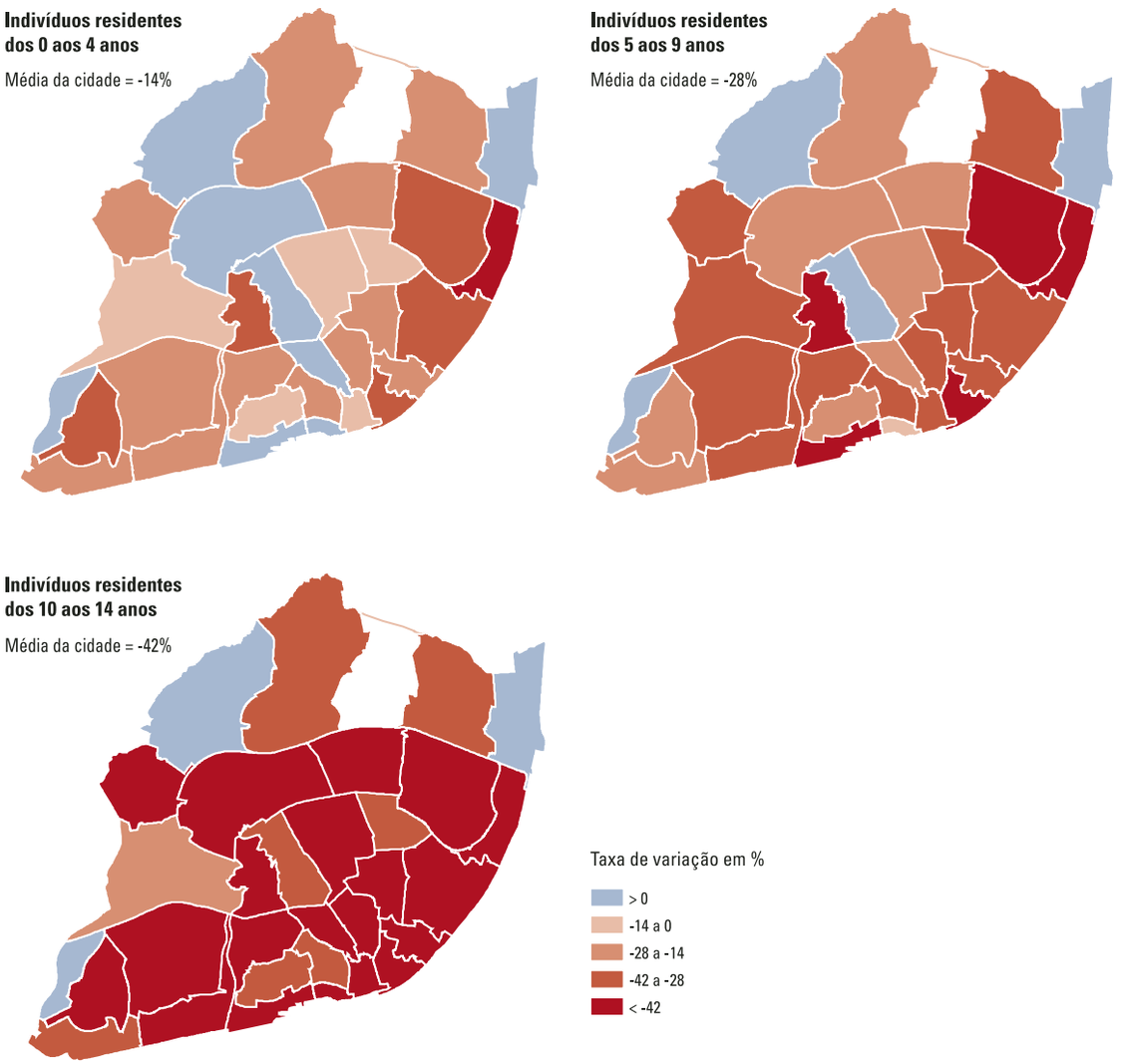
- Na classe mais jovem, dos 0 aos 4 anos, a redução é de 3500 indivíduos (-14%), mas algumas zonas da cidade – pela sua atracção ao nível imobiliário, com fortes aumentos de edificado e alojamentos no mercado, apelando a casais jovens – ainda contrariam a tendência. Esta situação ocorre onde seria de esperar, ou seja, Oriente e Carnide, mas também em São Francisco Xavier, Campo Grande e António Augusto Aguiar (em menor escala). De notar, as importantes reduções de indivíduos nesta primeira classe etária, na zona oriental de Lisboa (Marvila, Chelas, Beato) e também no Castelo.

FIGURA 2.13
Evolução dos indivíduos residentes entre 1991 e 2001



Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

FIGURA 2.14
Taxa de variação dos indivíduos residentes dos 0 aos 14 anos



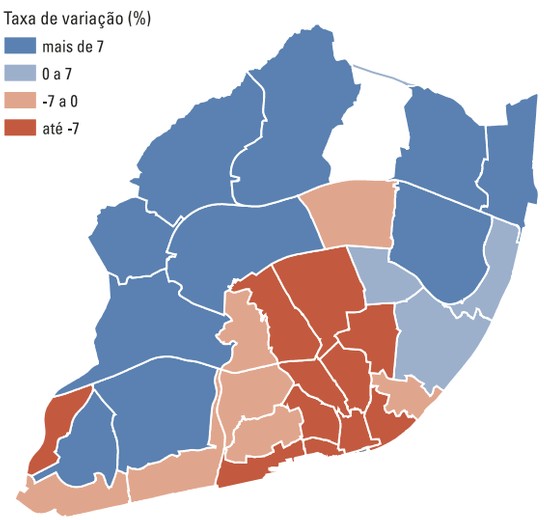
Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

- À medida que a classe etária cresce, a perda populacional começa a ser bem mais acentuada. No escalão dos 5 aos 9 anos Lisboa perde 28% dos residentes, e no escalão dos 10 aos 14 anos a redução é de 42%. Estes níveis de redução são sentidos com esta fortíssima intensidade, de uma forma similar em quase toda a cidade. Lisboa, claramente, ao longo de toda a década, perde famílias com crianças e com capacidade para, por dinâmicas de saldo natural, poderem revitalizar a cidade, os seus espaços e os seus equipamentos. Apesar de tudo, mantêm-se Oriente e Carnide com o seu ganho populacional esperado – apenas acompanhado, num ténue sentido, pelas zonas da António Augusto Aguiar e São Francisco Xavier.

- A população residente em idade activa (dos 20 aos 64 anos) diminuiu em 58 700 residentes, ao mesmo ritmo do total da população da cidade. Neste âmbito, é de referir também que a variação da população residente empregada se distribui de uma forma muito similar, naturalmente, às variações desta classe etária.

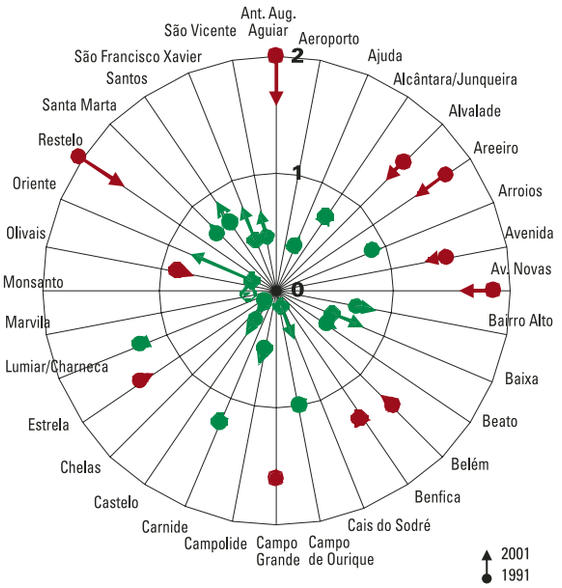
- Finalmente, a classe etária dos indivíduos residentes com mais de 65 anos é a única que ganha presença na cidade – sinal de um claro envelhecimento populacional da cidade de Lisboa –, registando-se o seu acréscimo em toda a coroa exterior da cidade e vindo mesmo a abranger a Ajuda, o Areeiro e o Beato.

FIGURA 2.15
Taxa de variação dos residentes com 65 ou mais anos



Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

FIGURA 2.16
Evolução do quociente de localização dos residentes com formação académica superior



$$QL = \frac{\text{Proporção residente com formação académica superior na unidade de análise}}{\text{Proporção residente com formação académica superior na cidade}}$$

Notas de Leitura

i) Para valores menores que 1, o afastamento face ao centro implica que a proporção destes residentes na unidade de análise se tornou mais próxima da proporção dos mesmos na cidade

ii) Valores superiores a 1 implicam que a proporção destes residentes numa dada unidade de análise num dado ano, é superior à proporção dos mesmos na cidade, nesse ano

Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

Em termos de maior detalhe analítico, registámos uma evolução com interessante interpretação: o único indicador a oferecer apenas valores positivos, nas variações de indivíduos residentes, e em todas as diferentes zonas de Lisboa (sem excepção) refere-se aos residentes com curso superior completo – assistindo-se mesmo a um forte aumento dos mesmos.

Efectivamente, Lisboa viu crescer o número de indivíduos residentes com formação académica superior em cerca de 36 900 indivíduos, o que representou um acréscimo de 61% dos indivíduos residentes com curso superior, face a 1991. Deste modo, quando em 1991 os indivíduos com formação académica superior representavam 9% dos residentes, em 2001 passam a representar 17% dos residentes na cidade, fruto da acção combinada desse acréscimo com a do decréscimo da população residente.

Como referido, esse acréscimo regista-se em todas as unidades de análise (com a natural excepção do aeroporto, onde não residem indivíduos em 2001). Foi nas zonas de Lumiar/Charneca, Campo Grande, Carnide e Benfica que o número de residentes com ensino superior mais cresceu em valor absoluto, sendo de salientar que no Oriente o crescimento dos residentes com ensino superior cresceu nove vezes o valor de 1991.

Esta evolução, pela sua relevância, deve ser analisada com maior exaustividade – vejamos o gráfico de radar junto. Regista-se, em praticamente toda a cidade, aquilo a que se poderá chamar uma tendência para alguma homogeneização espacial na distribuição de indivíduos com formação superior: nas zonas da cidade onde, em 1991, a presença destes era mais elevada, assiste-se a uma aproximação aos padrões médios; nas zonas onde a sua presença era baixa, começamos a denotar uma aproximação, positiva, para esses mesmos padrões.

Evolução na estrutura familiar

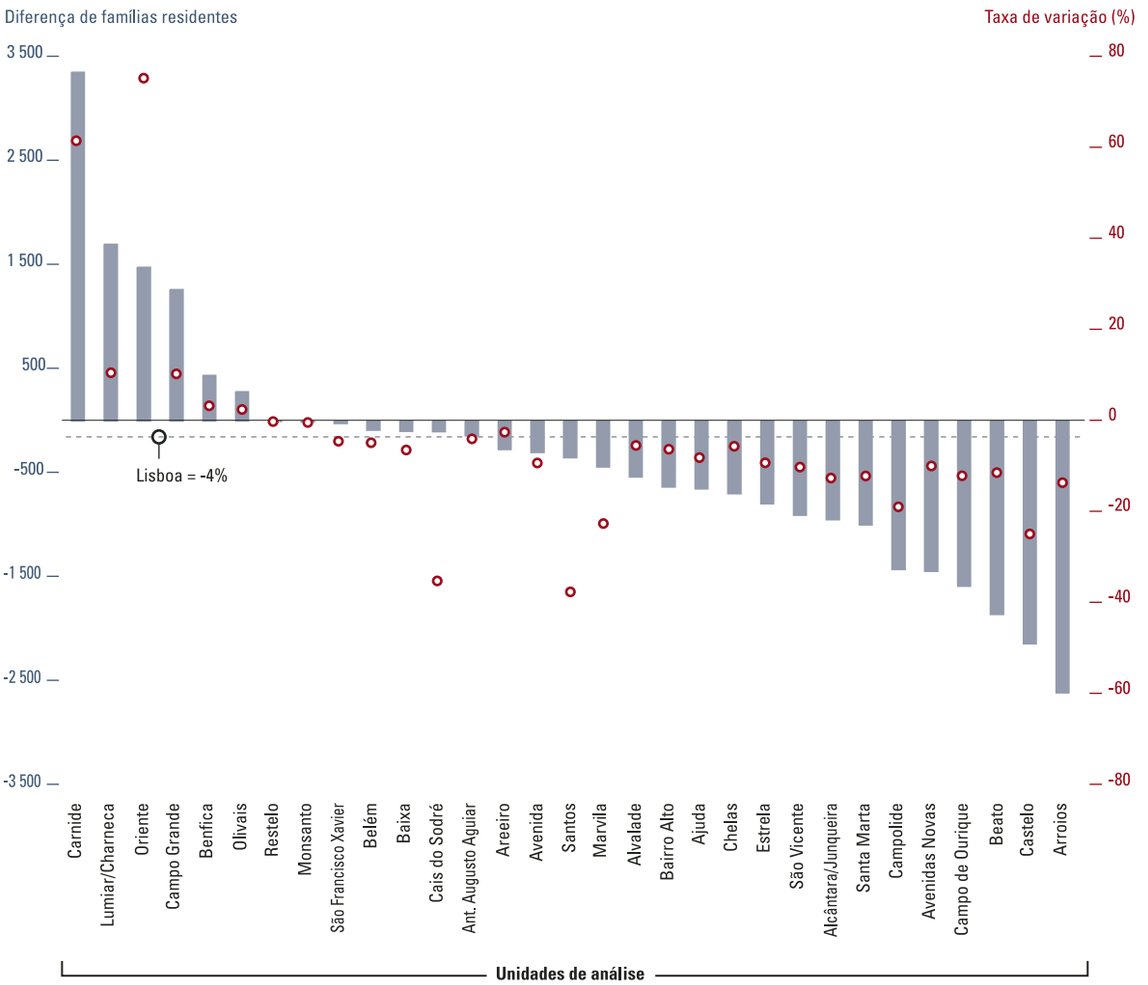
Em relação à estrutura familiar, é de antever que a forma de ocupação dos alojamentos pelas famílias também se altere, sendo inclusivamente de esperar que se tenha reduzido o número de famílias em coabitação, já que o rácio entre Famílias Clássicas Residentes e Alojamentos Familiares de Residência Habitual diminuiu de 1,044 em 1991 para 1,040 em 2001, isto é, em cada mil alojamentos de residência habitual passaram a residir menos 4 famílias do que em 1991.

QUADRO 2.7
Evolução dos alojamentos familiares de residência habitual, famílias e rácio de famílias por alojamento de 1991 a 2001

	1991	2001	DIFERENÇA	TAXA DE VARIAÇÃO (EM %)
Alojamentos familiares de residência habitual	234 829	225 452	-9 377	-3,99
Famílias	245 070	234 451	-10 619	-4,33
Famílias por alojamento	1,044	1,040	-0,004	

Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

FIGURA 2.17
Evolução das famílias residentes entre 1991 e 2001



Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

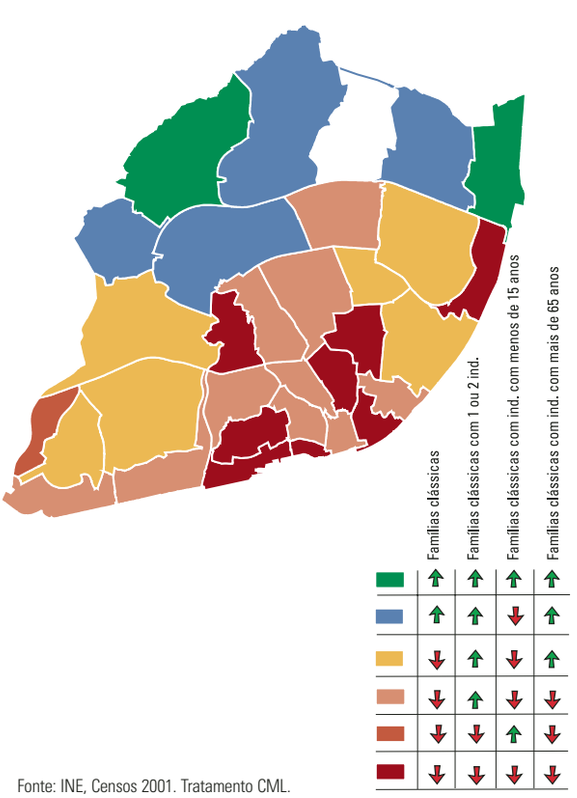
Façamos agora esta análise em termos espaciais:

- em números absolutos, o principal impacto na variação das famílias na cidade advém, sensivelmente, das mesmas áreas que são responsáveis pela variação positiva nos alojamentos: Carnide, Lumiar/Charneca, Oriente e Olivais, Campo Grande/São Domingos/Benfica. Em termos de impacto local, as maiores taxas de densificação de famílias residentes situaram-se, por ordem de importância, no Oriente e em Carnide;

- quanto às variações de sinal negativo, os impactos são muito fortes em múltiplas zonas da cidade, das quais, pelo seu impacto local, se destacam Santos, Cais do Sodré, Marvila, Castelo e Campolide. Em valor absoluto, existem impactos importantes em Arroios, no Castelo e no Beato, mas também em Campo de Ourique e Campolide e nas Avenidas Novas.

No mapa junto, podemos analisar cartograficamente os impactos da evolução, em termos dos tipos de famílias. Neste sentido, encontramos diversos comportamentos de evolução.

FIGURA 2.18
Evolução das famílias



Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

- Na coroa norte da cidade, como vimos, registou-se um aumento de famílias. Este comportamento, no entanto, não é semelhante em todo o lado:

- com efeito, só em Carnide e no Oriente esse aumento revela acréscimo de todos os tipos de famílias: quer em famílias de pequena dimensão, quer em famílias com crianças, e mesmo com indivíduos com 65 ou mais anos;

- nas restantes zonas de aumento, o número de famílias com crianças diminuiu.

- Já na área central da cidade registam-se quatro comportamentos distintos em termos das áreas que têm uma redução de núcleos familiares.

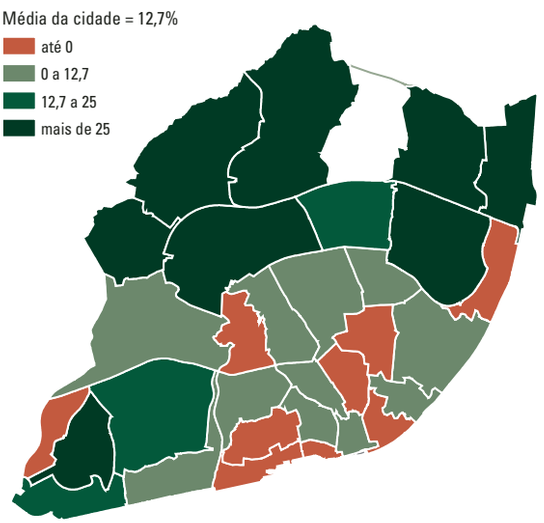
- A par da redução de famílias residentes, existem espaços em que esta redução é acompanhada pelo acréscimo das famílias de pequena dimensão e das famílias com indivíduos com 65 ou mais anos, revelando uma importante alteração das estruturas familiares. Encontramos estas importantes alterações na zona oriental, em Chelas, no Beato e mesmo no Areeiro, e na zona ocidental, no Restelo e Ajuda.

- Em São Francisco Xavier ocorre a situação peculiar do aumento de famílias com crianças – situação provocada pela baixa densidade de base e com alterações devido aos novos empreendimentos entretanto construídos.

- Noutras zonas, à redução do número de famílias contrapõe-se apenas o acréscimo das famílias de reduzida dimensão: uma mancha importante, que se estende da Baixa, sobe a Avenida e o Bairro Alto, a António Augusto de Aguiar, as Avenidas Novas e Alvalade, e abrange também Campo de Ourique e toda a margem ribeirinha ocidental.

- Finalmente, as zonas onde se regista uma diminuição em todos os tipos de famílias: Castelo, Santa Marta, Arroios, Marvila, Campolide, Estrela, Santos, Cais do Sodré. De realçar, para estas áreas, que estas quebras se registam mesmo em famílias com indivíduos com mais de 65 anos, o que mostra que este fenómeno não é, evidentemente, apenas decorrente de um envelhecimento populacional sem correspondente renovação demográfica.

FIGURA 2.19
Taxa de variação das famílias com 1 ou 2 indivíduos (em %)



Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

QUADRO 2.8
Evolução da estrutura familiar entre 1991 e 2001

ESTRUTURA FAMILIAR	1991	2001	DIFERENÇA	TAXA DE VARIAÇÃO (EM %)
Famílias com 1 ou 2 indivíduos	127 911	144 334	16 423	12,8%
Famílias com 3 ou mais indivíduos	116 876	90 117	-26 759	-22,9%
Rácio de famílias com 1 ou 2 indivíduos/famílias com 3 ou mais indivíduos	1,09	1,60		

Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

Tópico especialmente relevante, mostra ser o aumento do número de famílias pequenas ou mesmo unipessoais (um aumento de 12,8% para Lisboa nas famílias com 1 ou 2 pessoas). Tal aumento, de mais de 16 mil famílias, reflecte um padrão similar em praticamente toda a cidade, com excepção das zonas acima citadas no último ponto – o que mostra que essas zonas não tinham atingido, em 2001, uma possível renovação por parte de famílias mais pequenas, independentemente das idades dos seus membros. Assim, para este tipo de famílias, também na zona norte o aumento é mais significativo (aumentos superiores a 25%). De realçar que esta realidade altera de uma forma importante a ocupação da cidade, não só em termos sociológicos, mas no próprio mercado habitacional, por exemplo no facto de a capacidade de alojamento se poder tornar relativamente mais restrita, em termos de um aumento de densidades demográficas – e suas dinâmicas consequentes – por consequência directa deste factor.

Alterações na dimensão familiar média

Cruzando os dados dos indivíduos residentes com os dos núcleos familiares, detecta-se outro tipo de considerações que vêm dar consistência a uma nova realidade urbana: com efeito, o rácio de indivíduos por família clássica diminuiu nesta década, de 2,7 para 2,4 (redução de 0,3, que é muito significativa).

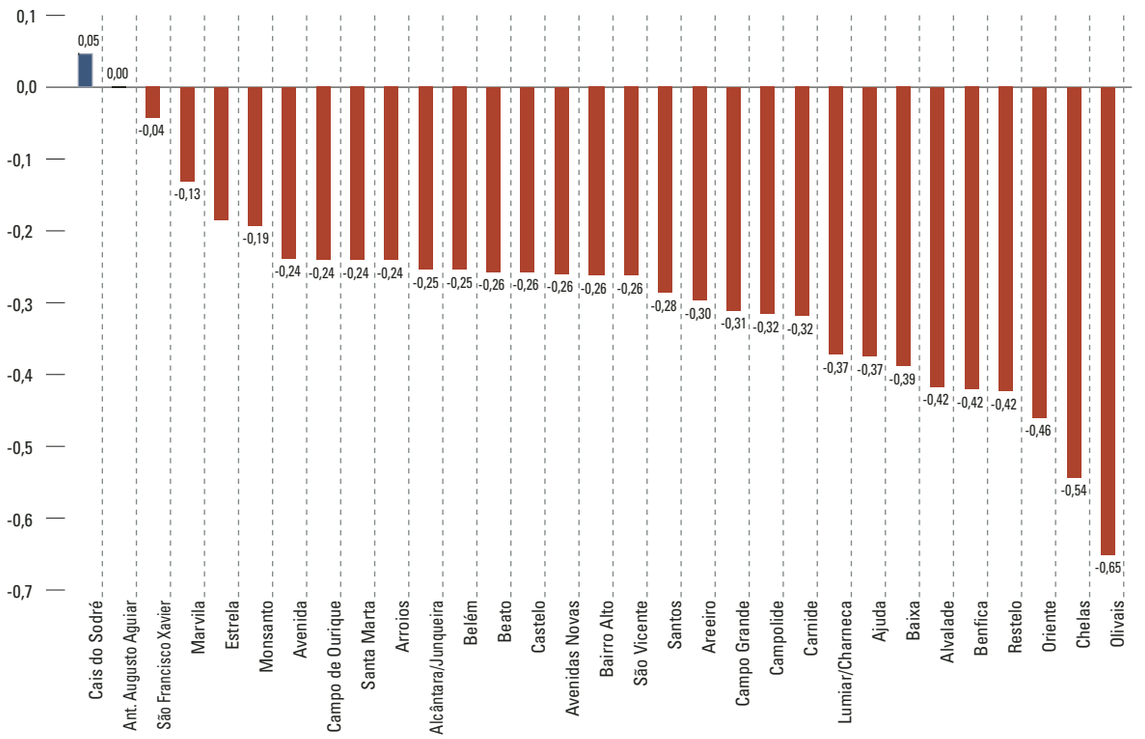
Aliás, e como claro sintoma desta evolução, já tivemos oportunidade de verificar que as famílias com 1 ou 2 pessoas aumentaram 13% em toda a

QUADRO 2.9
Evolução das famílias clássicas e residentes entre 1991 e 2001

	1991	2001	DIFERENÇA	TAXA DE VARIAÇÃO (EM %)
Famílias clássicas	245 070	234 451	-10 619	-4,33
Indivíduos residentes	663 394	564 657	-98 737	-14,88
Dimensão familiar	2,707	2,408	-0,299	

Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

FIGURA 2.20
Variação da dimensão familiar entre 1991 e 2001



Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

cidade. Se a média registada em 1991 já indiciava muitas famílias deste tipo, o valor de 2001 traduzirá muito certamente uma maior presença de famílias unipessoais. Existindo mais alojamentos vagos (um aumento superior a 15 mil) e menos residentes por família, pode-se afirmar que a taxa de ocupação da cidade diminui bastante. Não só se contam menos residentes, como estes se situam de uma forma mais dispersa, já que a ocupação dos alojamentos existe de uma forma efectivamente mais fragmentada.

A redução da dimensão média familiar é uma constante em todas as unidades de análise, tendo impactos mais particulares nas chamadas "zonas residenciais" – mesmo nas de maior promoção de habitação social. Verifique-se os importantes impactos, por exemplo, na zona oriental da cidade (Olivais, Chelas e Oriente) e também em zonas como o Restelo, Benfica e Alvalade. O comportamento do Cais do Sodré não deixa de ser curioso, apesar de esta ser uma unidade de análise com pouco relevo em termos absolutos.

Como vimos, a perda de famílias com maior capacidade geracional impede a redinamização da cidade, por dinâmicas provocadas por saldos naturais de sinal positivo. Por outro lado, poder-se-á especular sobre um factor que poderá contrariar esta lógica de continuação de perda de população no futuro: o facto de existirem substancialmente mais residentes com formação superior faz com que estes ingressem no mercado de trabalho mais tarde, provocando, de uma forma geral, o retardar da formação de famílias. Outros factores influentes para uma natalidade mais tardia ligam-se às evoluções nos padrões da independência e da carreira profissional das mulheres, e mesmo à crescente precariedade no mercado de trabalho.

Todos estes factores, entre diversos outros também relevantes, levam-nos a considerar que, no respeitante às interpretações aqui efectuadas em termos evolutivos – uma análise de "estática comparada", entre 1991 a 2001 – se as famílias e os indivíduos não têm comportamentos esperados e padrões de evolução pessoal similares, naturalmente as análises comparativas não podem ser lineares. O que mostra, também, que para além dos diagnósticos, as próprias estratégias urbanas, nomeadamente no sentido da desejada revitalização urbana, devem ser consideradas de acordo com padrões sociais e culturais mais contemporâneos – e mesmo passíveis de uma continuada mutação.

Com efeito – e voltando para as interpretações de carácter demográfico – se determinadas situações, vistas de acordo com mais actuais padrões sociais, se

encontrarem em estabilização, ou mesmo transmitindo sinais de evolução positiva, poder-se-á pensar em abrandamentos das tendências de perda, *quiçá* repondo mesmo determinados níveis de natalidade. Mas esta oportunidade é válida se a população que crescer se fixar efectivamente na cidade e não continuar a tendência de saída – como até ao início do século XXI se tem vindo a registar –, para se recuperar população em Lisboa e os desejados aumentos de densidade e de dinâmicas de vitalidade urbana nos múltiplos bairros da capital.

Proposta de um esquema de interpretação para a variação de residentes

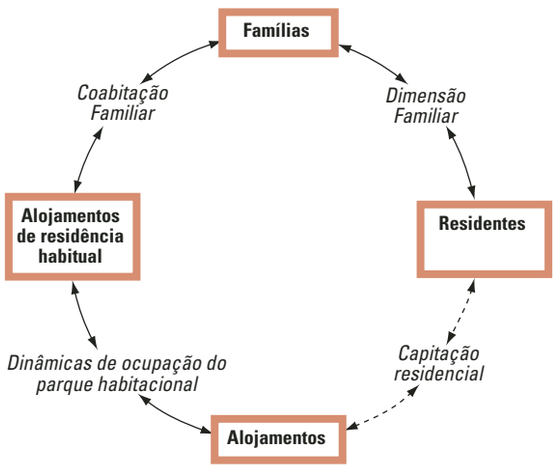
As considerações levantadas no final do ponto anterior acerca da alteração dos padrões sociais e culturais, familiares e de ocupação habitacional, levantam-nos a possibilidade de construção de um esquema teórico-analítico de interpretação das evoluções registadas, pelo menos em relação à década de 90, tomando como base aquele que poderá ser considerado o indicador de impacto mais sensível: a variação do número de residentes na cidade de Lisboa.

Conforme salientado no início deste capítulo, entre 1991 e 2001 Lisboa perde residentes – mas ganha alojamentos. Mas ficaram mais alojamentos efectivamente disponíveis para habitar? E por quem, nomeadamente por que tipo de famílias? Interessará, perante estas questões, sintetizar a forma como podemos interpretar a evolução dos residentes à luz do que se passa no parque habitacional e nas suas formas de ocupação. Pelo que nos propomos analisar, separadamente:

- a forma como as alterações registadas no número de alojamentos se relaciona com as alterações registadas no número de alojamentos ocupados por residência habitual, por força das dinâmicas de ocupação do parque habitacional;
- a forma como as alterações registadas no número de alojamentos de residência habitual se relaciona com as alterações registadas no número de famílias, por força das alterações na coabitação familiar;
- a forma como as alterações registadas no número de famílias se relaciona com as alterações registadas no número de residentes, por força das alterações da dimensão familiar média.

Em termos esquemáticos, a nossa proposta de modelo poder-se-á sintetizar por uma forma circular, fechando o círculo a efectiva capitação residencial dos espaços de habitabilidade da cidade.

FIGURA 2.21
Esquema do modelo de interpretação



Referiríamos, ainda neste contexto, que por detrás da evolução e da importância de cada uma das variáveis aqui em análise existem, evidentemente, outras variáveis fortemente explicativas das decisões de localização residencial. De acordo com os modelos de *trade-off* e de estratégias de localização, factores como o preço (ou renda) a pagar pela decisão, as distâncias perante os locais de emprego/estudo/lazer e as preferências das famílias (apreciações naturalmente qualitativas, normalmente referidas por graus de preferência marginal) são, evidentemente, base essencial de entendimento em qualquer raciocínio de interpretação dos padrões de escolha e de mobilidade residencial. No entanto, podemos afirmar que as variáveis aqui em análise, na sua evolução, são elas próprias materialização suficientemente explícita de tais padrões de decisão – e abrem, seguramente, o caminho a interpretações mais aprofundadas.

Apresentação do esquema de interpretação

A análise da variação dos alojamentos familiares de residência habitual face à variação do total de alojamentos pode ser decomposta de forma a isolar as alterações decorrentes da variação de alojamentos, das alterações decorrentes das dinâmicas de ocupação do parque habitacional[30]:

30 Sendo Δ - variação entre 1991 e 2001; AFRH - alojamentos familiares de residência habitual; *TTA* - total de alojamentos; c - Proporção de alojamentos familiares de residência habitual face ao total de alojamentos

$$\Delta AFRH = \underbrace{\Delta TTA \cdot c^{91}}_{\substack{\text{impacto directo}\\ \text{da variação dos}\\ \text{alojamentos}}} + \underbrace{\Delta TTA \cdot \Delta c}_{\substack{\text{efeito combinado}\\ \text{ou}\\ \text{correcção estrutural}\\ \text{do impacto directo}\\ \text{da variação dos}\\ \text{alojamentos}}} + \underbrace{TTA^{91} \Delta c}_{\substack{\text{impacto directo}\\ \text{da variação}\\ \text{estrutural da}\\ \text{dinâmica de}\\ \text{ocupação}}}$$

Neste sentido, a variação dos alojamentos de residência habitual pode ser decomposta em duas componentes: a evolução do total de alojamentos (dada a proporção destes que se destina a residência habitual no momento inicial) e a transformação das dinâmicas de ocupação do parque habitacional, dada pela alteração da proporção de alojamentos que se destina a residência habitual.

Uma terceira parcela dessa mesma variação é aqui designada por efeito combinado e exprime a correcção decorrente da agregação dessas duas componentes, uma vez que o seu efeito conjunto será diferente da simples soma das parcelas em análise. Deste modo teremos:

- o impacto directo da variação de alojamentos – que indica qual seria a variação dos alojamentos de residência habitual, decorrente da variação do total de alojamentos, se a proporção destes que se destina a residência habitual se mantivesse constante, face ao período inicial;

- o impacto directo da variação estrutural da dinâmica de ocupação – que indica qual seria a variação de alojamentos de residência habitual, caso se alterasse (da forma que se registou) a proporção de alojamentos que se destina a este fim, mantendo-se o total de alojamentos do período inicial;

- o efeito combinado ou correcção estrutural do impacto directo da variação dos alojamentos – que exprime o resultado da variação de alojamentos dada a alteração da dinâmica de ocupação.

Esta lógica de decomposição será utilizada nas análises subsequentes para a variação das famílias e dos residentes.

Note-se que, em termos conceptuais, esta equação esconde o facto de o carácter de residência habitual ser conferido ao alojamento, pelo comportamento das famílias, e não necessariamente por características intrínsecas ao próprio alojamento. Mas não só: a disponibilização de alojamentos para ocupação dependerá certamente de outros factores inerentes às presentes características do próprio mercado habitacional, tais como as próprias condições de habitabilidade destes, a efectiva ocupação dos fogos (que pode ser sazonal ou mesmo bastante esporádica), e mesmo os efeitos de especulação imobiliária e/ou de aforro financeiro no mercado imobiliário.

Assim, uma outra forma de estabelecer esta decomposição, de acordo com as variáveis de análise disponíveis, pode salientar não a proporção de alojamentos que se destina a residência habitual, mas, por negação, a proporção de alojamentos que não se destinam a residência habitual, isto é, a proporção de alojamentos de residência não habitual ou sazonal, a proporção de alojamentos colectivos e a proporção de alojamentos vagos (no mercado ou fora do mercado). Deste modo obteríamos uma equação mais detalhada[31]:

31 Sendo Δ - variação entre 1991 e 2001;
AFRH - alojamentos familiares de residência habitual;
TTA - total de alojamentos;
α_1 - Proporção de alojamentos familiares de residência não habitual face ao total de alojamentos.
α_2 - Proporção de alojamentos colectivos face ao total de alojamentos.
β_1 - Proporção de alojamentos vagos no mercado face ao total de alojamentos.
β_1 - Proporção de alojamentos vagos fora do mercado face ao total de alojamentos.

$$\Delta AFRH = \underbrace{\left[1-\left(\alpha_1^{91}+\beta_1^{91}+\beta_2^{91}+\alpha_2^{91}\right)\right]\Delta TTA}_{\substack{\text{impacto directo}\\ \text{da var iação dos}\\ \text{alojamentos}}} - \underbrace{\left(\Delta\alpha_1+\Delta\beta_1+\Delta\beta_2+\Delta\alpha_2\right)\Delta TTA}_{\substack{\text{efeito combinado}\\ \text{ou}\\ \text{correcção estrutural}\\ \text{do impacto directo}\\ \text{da var iação dos}\\ \text{alojamentos}}} -$$

$$- \underbrace{\Delta\alpha_1 TTA^{91}}_{\substack{\text{impacto}\\ \text{var iação}\\ \text{alojamentos}\\ \text{sazonais}}} - \underbrace{\Delta\beta_1 TTA^{91}}_{\substack{\text{impacto}\\ \text{var iação}\\ \text{vagos}\\ \text{mercado}}} - \underbrace{\Delta\beta_2 TTA^{91}}_{\substack{\text{impacto}\\ \text{var iação}\\ \text{vagos}\\ \text{fora}\\ \text{mercado}}} - \underbrace{\Delta\alpha_2 TTA^{91}}_{\substack{\text{impacto}\\ \text{var iação}\\ \text{alojamentos}\\ \text{colectivos}}}$$

Podendo, desta forma, na análise da relação entre a evolução dos alojamentos de residência habitual e a alteração da estrutura de utilização do parque habitacional, decompor os impactos inerentes aos alojamentos sazonais, colectivos, e vagos (no mercado e fora do mercado).

A análise da variação das Famílias Clássicas Residentes (face à variação dos Alojamentos Familiares de Residência Habitual) pode ser decomposta de forma a isolar as alterações decorrentes da variação do número de alojamentos de residência habitual, e das alterações decorrentes da variação dos níveis de coabitação familiar[32]:

$$\Delta FC = \underbrace{\Delta AFRH\tau^{91}}_{\substack{\text{impacto directo da}\\ \text{var iação alojamentos}}} + \underbrace{\Delta AFRH\Delta\tau}_{\substack{\text{efeito combinado}\\ \text{ou}\\ \text{correcção de alteração}\\ \text{coabitação}\\ \text{na var iação alojamentos}}} + \underbrace{AFRH^{91}\Delta\tau}_{\substack{\text{impacto directo}\\ \text{da alteração}\\ \text{de coabitação}}}$$

Trata-se de uma equação inversa, já que o inteligível seria estabelecer que o número de famílias condiciona, nos alojamentos, a proporção daqueles que se destinam a residência habitual (dada uma taxa de coabitação familiar).

A variação do número de famílias é analisada em duas componentes: pela variação do número de alojamentos de residência habitual, dada uma taxa de coabitação familiar inicial, e pela variação da taxa de coabitação familiar.

A análise da variação dos Indivíduos Residentes face à variação das Famílias Clássicas Residentes pode ser decomposta de forma a isolar as alterações decorrentes da variação do número de famílias, das alterações decorrentes da variação da dimensão familiar[33]:

$$\Delta IR = \underbrace{\Delta FC\varphi^{91}}_{\substack{\text{impacto directo}\\ \text{da}\\ \text{var iação famílias}}} + \underbrace{\Delta FC\Delta\varphi}_{\substack{\text{efeito combinado}\\ \text{ou}\\ \text{correcção da alteração}\\ \text{da dim ensão familiar}\\ \text{no impacto directo}\\ \text{da var iação das}\\ \text{famílias}}} + \underbrace{FC^{91}\Delta\varphi}_{\substack{\text{impacto directo}\\ \text{da var iação da}\\ \text{dim ensão familiar}}}$$

A variação do número de residentes é analisada em duas componentes: pela variação do número de famílias residentes, dada uma dimensão familiar inicial, e pela variação da dimensão familiar.

Em termos sintéticos poderíamos analisar a alteração do número de residentes decorrente da alteração do número de alojamentos e da alteração da capitação de alojamentos:

$$\Delta IR = \Delta TTA\lambda^{91} + \Delta TTA\Delta\lambda + TTA^{91}\Delta\lambda$$

$$com$$

$$\lambda = c\tau\varphi = \frac{IR}{TTA}$$

Sendo λ a capitação de residentes por alojamento.

Estimativa dos parâmetros do esquema de interpretação

Com base nos valores registados pelos censos em 1991 e 2001, podemos apurar os valores assumidos quer pelas variáveis, quer pelos parâmetros deste esquema de interpretação.

32 Sendo Δ - variação entre 1991 e 2001; AFRH - alojamentos familiares de residência habitual; *FC* - famílias clássicas; τ - Proporção de famílias clássicas por alojamentos familiares de residência habitual.

33 Sendo Δ - variação entre 1991 e 2001; *IR* - indivíduos residentes; *FC* - famílias clássicas; *φ* - proporção de indivíduos residentes por família clássica.

QUADRO 2.10
Valores assumidos pelas variáveis do esquema de interpretação

	ALOJAMENTOS						FAMÍLIAS	INDIVÍDUOS
	Total	Familiares Residência habitual	Familiares Residência não habitual	Vagos No mercado	Vagos Outros casos	Colectivos		
1991	279 234	234 818	18 212	8 480	16 523	1 201	245 070	663 394
2001	293 162	225 452	26 365	12 272	28 074	999	234 451	564 657
Diferença	13 928	-9 366	8 153	3 792		-202	-10 619	-98 737

Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

QUADRO 2.11
Valores assumidos pelos parâmetros do esquema da interpretação

	RÁCIOS							
	c	α_1	α_2	β_1	β_2	τ	φ	λ
1991	0,84094	0,06522	0,00430	0,03037	0,05917	1,0436	2,70696	2,37576
2001	0,76904	0,08993	0,00341	0,04186	0,09576	1,0399	2,40842	1,92609
Diferença	-0,07190	0,02471	-0,00089	0,01149	0,03659	-0,0037	-0,29853	-0,44967

Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

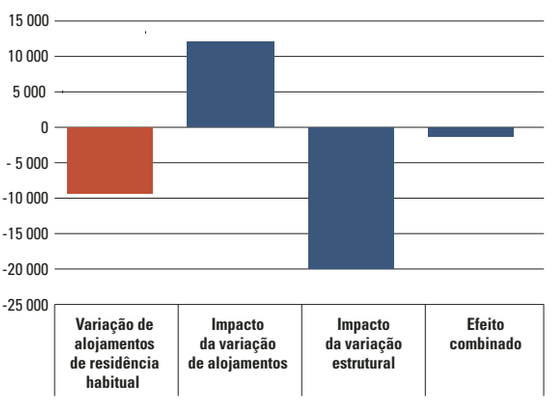
Aplicando as relações propostas pelo esquema de análise, verificamos que:

$$\Delta AFRH = \underbrace{\Delta TTA \cdot c^{91}}_{\substack{\text{impacto directo da var iação dos alojamentos}}} + \underbrace{\Delta TTA \cdot \Delta c}_{\substack{\text{efeito combinado ou correcção estrutural do impacto directo da var iação dos alojamentos}}} + \underbrace{TTA^{91} \Delta c}_{\substack{\text{impacto directo da var iação estrutural da dinâmica de ocupação}}} \Leftrightarrow$$

$$\Leftrightarrow -9\,366 = 11\,712 - 1\,001 - 20\,077$$

Como se vê, a alteração registada no total de alojamentos induziria, caso se mantivesse a estrutura de utilização do parque habitacional, a um acréscimo de cerca de 11 700 alojamentos de residência habitual. Por outro lado, a alteração da estrutura de utilização do parque habitacional induziria, caso se mantivesse o número de alojamentos, a uma redução de cerca de 20 mil alojamentos de residência habitual. Pelo que da agregação e combinação destes dois efeitos resultou uma redução de 9366 alojamentos de residência habitual.

FIGURA 2.22
Impactos sobre a variação dos alojamentos de residência habitual



Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

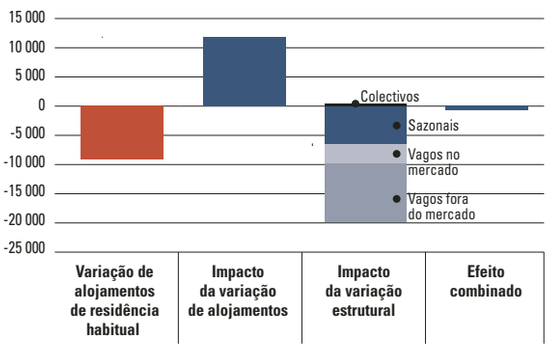
O efeito induzido pela alteração da estrutura de utilização do parque habitacional pode ser decomposto pelos diferentes tipos de alojamentos que não são familiares de residência habitual, da seguinte forma:

$$\Delta AFRH = \underbrace{\left[1-\left(\alpha_1^{91}+\beta_1^{91}+\beta_2^{91}+\alpha_2^{91}\right)\right]\Delta TTA}_{\substack{\text{impacto directo}\\ \text{da var iação dos}\\ \text{alojamentos}}} - \underbrace{\left(\Delta\alpha_1+\Delta\beta_1+\Delta\beta_2+\Delta\alpha_2\right)\Delta TTA}_{\substack{\text{efeito combinado}\\ \text{ou}\\ \text{correcção estrutural}\\ \text{do impacto directo}\\ \text{da var iação dos}\\ \text{alojamentos}}} -$$

$$\underbrace{-\Delta\alpha_1 TTA^{91}}_{\substack{\text{impacto}\\ \text{var iação}\\ \text{alojamentos}\\ \text{sazonais}}} \underbrace{-\Delta\beta_1 TTA^{91}}_{\substack{\text{impacto}\\ \text{var iação}\\ \text{vagos}\\ \text{mercado}}} \underbrace{-\Delta\beta_2 TTA^{91}}_{\substack{\text{impacto}\\ \text{var iação}\\ \text{vagos}\\ \text{fora}\\ \text{mercado}}} \underbrace{-\Delta\alpha_2 TTA^{91}}_{\substack{\text{impacto}\\ \text{var iação}\\ \text{alojamentos}\\ \text{colectivos}}} \Leftrightarrow$$

$$\Leftrightarrow -9\,366 = (11\,712) - (1\,001) - 6\,900 - 3\,208 - 10\,217 + 248$$

FIGURA 2.23
Impactos sobre a variação de alojamentos de residência habitual – decomposição da variação estrutural



Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

Assim, depreende-se que a perda de alojamentos de residência habitual, e apesar do acréscimo de alojamentos (como vimos, cerca de 11 700), é imputável, primeiro, ao acréscimo de alojamentos vagos fora do mercado (mais de 10 000), seguido do acréscimo de alojamentos sazonais (quase 7000) e por último ao acréscimo de alojamentos vagos no mercado (pouco mais de 3000).

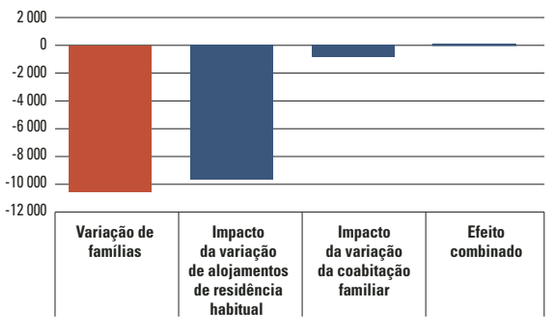
Quanto à relação entre as alterações dos alojamentos de residência habitual e as alterações registadas no número de famílias residentes, podemos deduzir que:

$$\Delta FC = \underbrace{\Delta AFRH\tau^{91}}_{\substack{\text{impacto directo da}\\ \text{var iação alojamentos}}} + \underbrace{\Delta AFRH\Delta\tau}_{\substack{\text{efeito combinado}\\ \text{ou}\\ \text{correcção de alteração}\\ \text{coabitação}\\ \text{na var iação alojamentos}}} + \underbrace{AFRH^{91}\Delta\tau}_{\substack{\text{impacto directo}\\ \text{da alteração}\\ \text{de coabitação}}}$$

$$\Leftrightarrow -10\,619 = -9\,775 + 35 - 879$$

A alteração do número de famílias residentes é muito próxima à alteração registada no número de alojamentos de residência habitual (valores próximos dos 10 mil), sendo ligeiramente agravada pela redução dos níveis de coabitação familiar (que já em 1991 eram pouco relevantes).

FIGURA 2.24
Impactos sobre a variação de famílias



Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

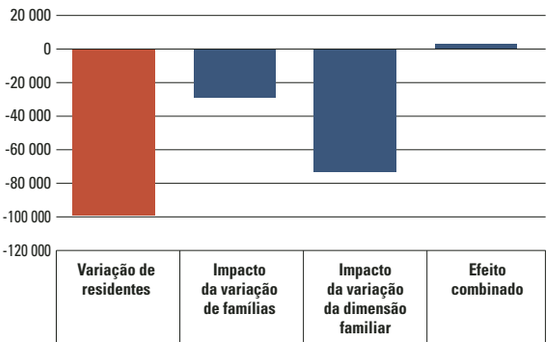
No entanto, é na relação entre a evolução das famílias clássicas e a evolução dos residentes que encontramos o impacto mais significativo:

$$\Delta IR = \underbrace{\Delta FC\varphi^{91}}_{\substack{\text{impacto directo}\\ \text{da}\\ \text{var iação famílias}}} + \underbrace{\Delta FC\Delta\varphi}_{\substack{\text{efeito combinado}\\ \text{ou}\\ \text{correcção da alteração}\\ \text{da dim ensão familiar}\\ \text{no impacto directo}\\ \text{da var iação das}\\ \text{famílias}}} + \underbrace{FC^{91}\Delta\varphi}_{\substack{\text{impacto directo}\\ \text{da var iação da}\\ \text{dim ensão familiar}}} \Leftrightarrow$$

$$\Leftrightarrow -98\,737 = -28\,745 + 3\,170 - 73\,162$$

Efectivamente, a redução registada no número de famílias clássicas residentes faria antever (caso permanecesse estável a dimensão média familiar) uma redução do número de residentes apenas na ordem dos 29 mil indivíduos. Por outro lado, a alteração da dimensão média das famílias provocaria, caso se mantivesse o número de famílias residentes em 1991, uma redução do número de residentes em cerca de 73 mil indivíduos – um impacto extremamente forte. Nesta óptica, será assim da agregação e combinação destes dois efeitos que se regista a perda de residentes assinalada.

FIGURA 2.25
Impactos sobre a variação de residentes



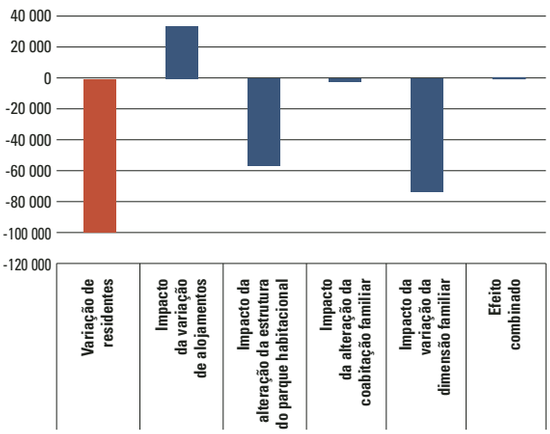
Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

Coloquemos agora, de uma forma sintética, todas as diferentes influências aqui demonstradas, perante a variação dos residentes na cidade de Lisboa. Apresentando a evolução dos residentes em função da evolução do total de alojamentos e dos diferentes rácios, podemos compreender o peso relativo do impacto de cada um dos argumentos em análise:

$$\Delta IR = \underbrace{\left(c^{91}\tau^{91}\varphi^{91}\right)}_{1}\Delta TTA + \underbrace{\left[\left(\Delta c\tau^{91}\varphi^{91}\right)+\left(c^{91}\Delta\tau\varphi^{91}\right)+\left(c^{91}\tau^{91}\Delta\varphi\right)+\left(c^{91}\Delta\tau\Delta\varphi\right)+\left(\Delta c\tau^{91}\Delta\varphi\right)+\left(\Delta c\Delta\tau\varphi^{91}\right)+\left(\Delta c\Delta\tau\Delta\varphi\right)\right]}_{2}\Delta TTA +$$
$$+\underbrace{\left(\Delta c\tau^{91}\varphi^{91}\right)}_{3}TA^{91} + \underbrace{\left(c^{91}\Delta\tau\varphi^{91}\right)}_{4}TA^{91} + \underbrace{\left(c^{91}\tau^{91}\Delta\varphi\right)}_{5}TA^{91} +$$
$$+\underbrace{\left(\Delta c\tau^{91}\Delta\varphi\right)}_{2}TA^{91} + \left(\Delta c\Delta\tau\varphi^{91}\right)TA^{91} + \left(\Delta c\Delta\tau\Delta\varphi\right)TA^{91} + \left(c^{91}\Delta\tau\Delta\varphi\right)TA^{91}$$

$$\underbrace{-98737}_{\substack{\text{Variação}\\ \text{Residentes}}} = \underbrace{33090}_{\substack{1\\ \text{Impacto}\\ \text{Variação}\\ \text{Alojamentos}}} + \underbrace{(-56721)}_{\substack{3\\ \text{Impacto}\\ \text{Alteração}\\ \text{Estrutura}\\ \text{Parque}\\ \text{Habitacional}}} + \underbrace{(-2380)}_{\substack{4\\ \text{Impacto}\\ \text{Alteração}\\ \text{Coabitação}\\ \text{Familiar}}} + \underbrace{(-73162)}_{\substack{5\\ \text{Impacto}\\ \text{Alkteração}\\ \text{Dimensão}\\ \text{Familiar}}} + \underbrace{436}_{\substack{6\\ \text{Efeito}\\ \text{Combinado}}}$$

FIGURA 2.26
Totalidade dos impactos sobre a variação de residentes

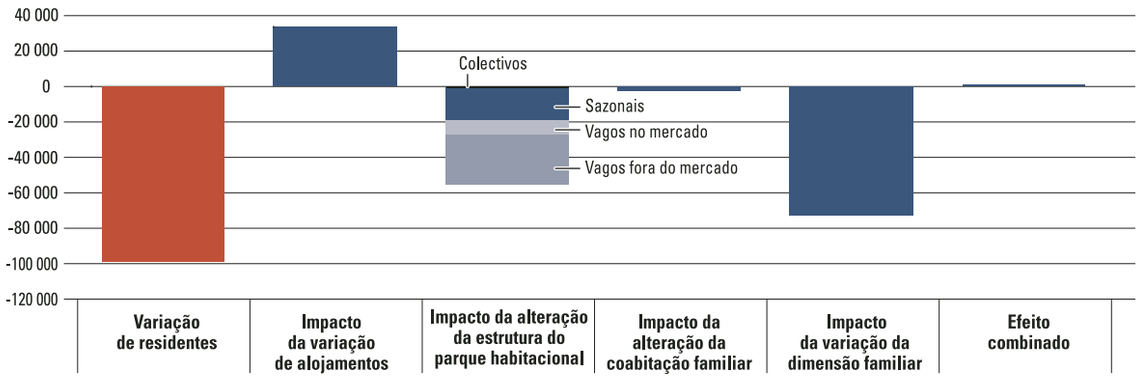


Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

Para uma melhor interpretação, podemos de novo decompor o efeito da alteração das dinâmicas de ocupação do parque habitacional, aqui representada pela variação da proporção de alojamentos que se destinam a residência habitual, pelo impacto inerente à variação de alojamentos sazonais, colectivos e de alojamentos vagos, no mercado ou fora do mercado.

FIGURA 2.27

Totalidade dos impactos sobre a variação de residentes: decomposição da variação estrutural



Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

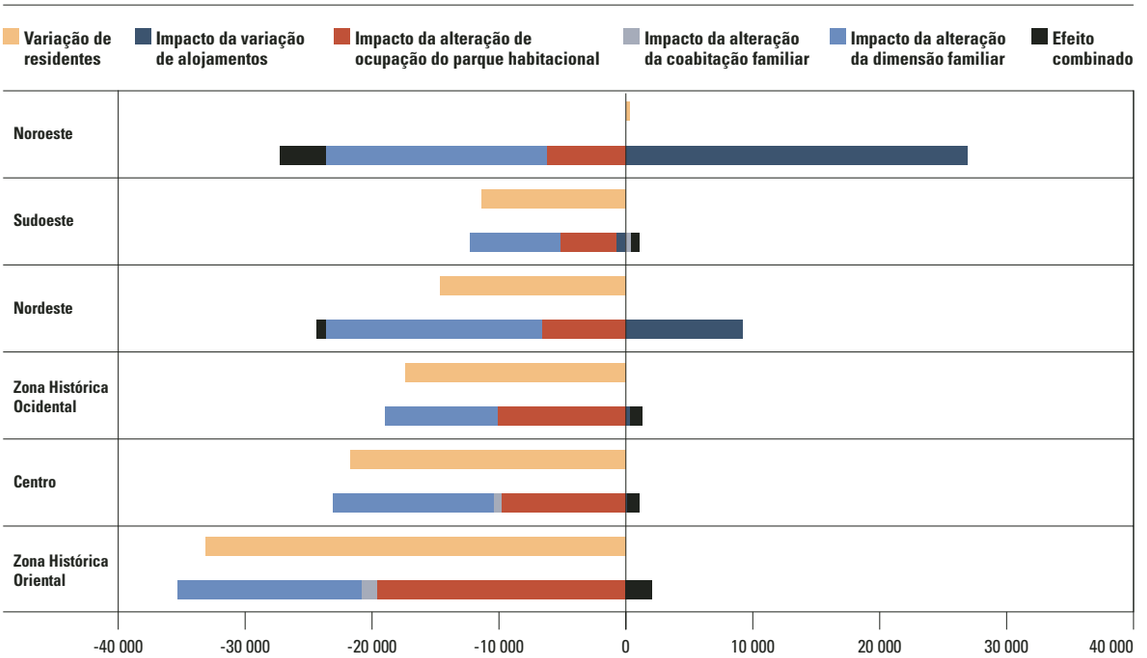
Deste modo, e de acordo com a lógica de interpretação deste modelo, poder-se-á afirmar que o acréscimo de alojamentos na cidade de Lisboa, ao longo da década de 90, terá contribuído para uma variação positiva do número de residentes, mas apenas numa ordem de cerca de 19% do total da variação absoluta destes – não tendo, deste modo, sido em número suficiente para colmatar a redução do número de residentes induzida. Com efeito, outros factores contribuíram de uma forma muito significativa para tal decréscimo, nomeadamente a redução da dimensão familiar (que explica cerca de 40% da variação dos residentes) e o acréscimo de alojamentos vagos, sendo que ao acréscimo de vagos fora do mercado se deve 16% da variação absoluta dos residentes e ao acréscimo de vagos no mercado se deve 12% dessa variação. De referir, ainda, a importância (nomeadamente pelo seu crescimento) da influência da ocupação sazonal, também no sentido de menores níveis de residencialidade efectiva na cidade.

Façamos agora uma análise de cada uma das zonas da cidade de Lisboa, de acordo com este modelo de interpretação.

Leitura do esquema de interpretação à escala intra-urbana

Comecemos a interpretação numa primeira escala intra-municipal – as grandes áreas agregadas da cidade. Como já vimos, a redução de residentes é mais acentuada nas zonas históricas e no Centro – nestas áreas, tal efeito surge francamente influenciado pela ausência de impacto positivo oriundo da variação do número de alojamentos, pelos impactos negativos da alteração da dinâmica de ocupação do parque habitacional ou ainda pela alteração da dimensão familiar.

FIGURA 2.28
Totalidade dos impactos sobre a variação de residentes, por grande área agregada



Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

Na área Nordeste da cidade, a redução da dimensão familiar provocou impacto negativo de dimensão suficiente para mais do que anular o impacto positivo gerado pelo crescimento do parque habitacional, o que, conjugado pelo impacto negativo das transformações nas dinâmicas de ocupação do parque habitacional, resultou numa efectiva redução do número de residentes.

A área Sudoeste da cidade é aquela que regista menor volume de transformações, ou, de outro modo, aquela que apresenta maior estagnação, pelo que, apesar dos principais impactos serem de natureza negativa, por serem pouco pronunciados geram uma perda de residentes relativamente reduzida.

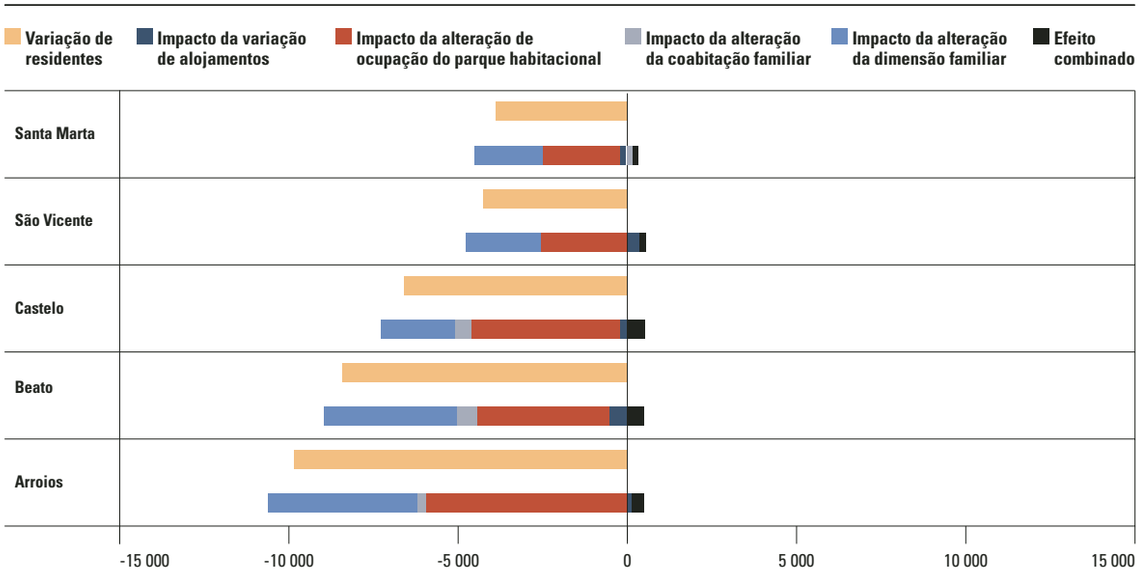
A área Noroeste da cidade tem uma grande intensidade de transformações. O crescimento do parque habitacional provoca um impacto positivo de elevada dimensão. No entanto, este impacto é contrariado de forma significativa pela redução da dimensão familiar e pelas alterações registadas nas dinâmicas de ocupação do parque habitacional, o que praticamente anula o efeito positivo inicial, sendo que a variação de residentes, ainda que positiva, é praticamente nula.

A Zona Histórica Oriental é aquela que apresenta maiores perdas populacionais, registando-se uma redução de 33 mil residentes, que representa 1/3 da população que Lisboa perdeu nesta década e cerca de 23% da população que residia nesta área da cidade em 1991. A perda de residentes é mais intensa em Arroios, no Beato e no Castelo – no entanto, em cada zona, as dimensões de explicação são distintas. Assistem-se a fortes alterações da dimensão familiar em Arroios e no Beato, enquanto que no Castelo, por exemplo, mais impactante é a alteração das dinâmicas de ocupação do parque habitacional.

No Centro, a redução de residentes é menos significativa nas áreas em que se regista crescimento (ainda que ténue) do parque habitacional, como na zona da António Augusto Aguiar e no Areeiro. Alvalade surge com um impacto muito significativo no respeitante à redução da dimensão familiar – em termos de preponderância de explicação, dos mais fortes de toda a cidade. Nas Avenidas Novas, as alterações nas dinâmicas de utilização do parque habitacional são também significativas. Em Campolide, registe-se a importância da diminuição do número de alojamentos.

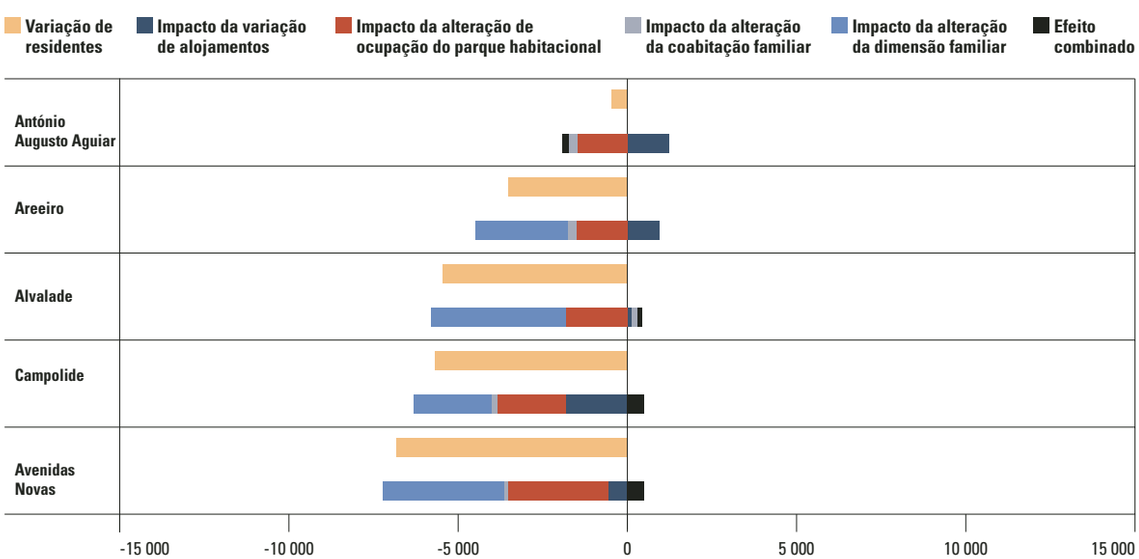
Na Zona Histórica Ocidental, o ritmo de transformação é mais lento (ou mais compensado, em determinadas áreas), sendo bastante baixo no Cais do Sodré, em Santos e na Avenida. Na Baixa, o impacto positivo do crescimento do parque habitacional disponível (obtido por efeito de mudanças

FIGURA 2.29
Totalidade dos impactos sobre a variação de residentes por unidade de análise na Zona Histórica Oriental



Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

FIGURA 2.30
Totalidade dos impactos sobre a variação de residentes por unidade de análise na área Centro

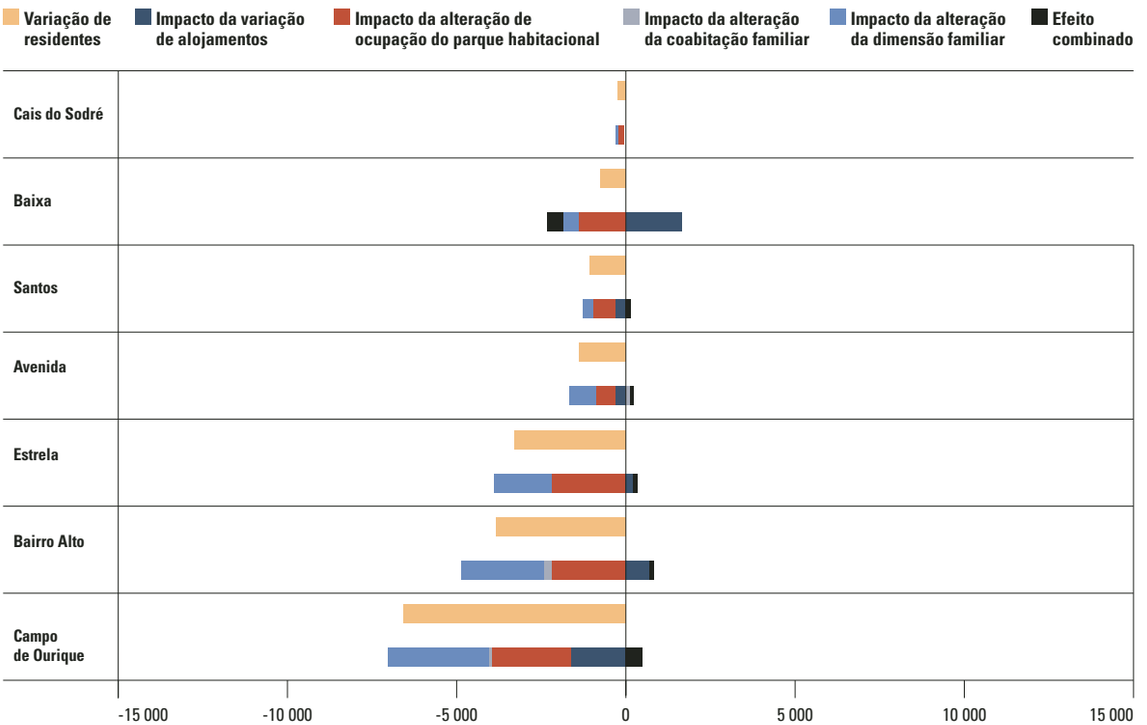


Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

de uso do edificado) é contrariado, no entanto, pelo impacto negativo das dinâmicas de ocupação, resultando num acentuado aumento do número de alojamentos vagos. No Bairro Alto – e, em certo sentido, nas Estrela/Lapa – as dinâmicas evolutivas têm um carácter muito similar às da Baixa. Finalmente, em Campo de Ourique são mais impactantes as alterações da dimensão familiar e a redução do número de alojamentos.

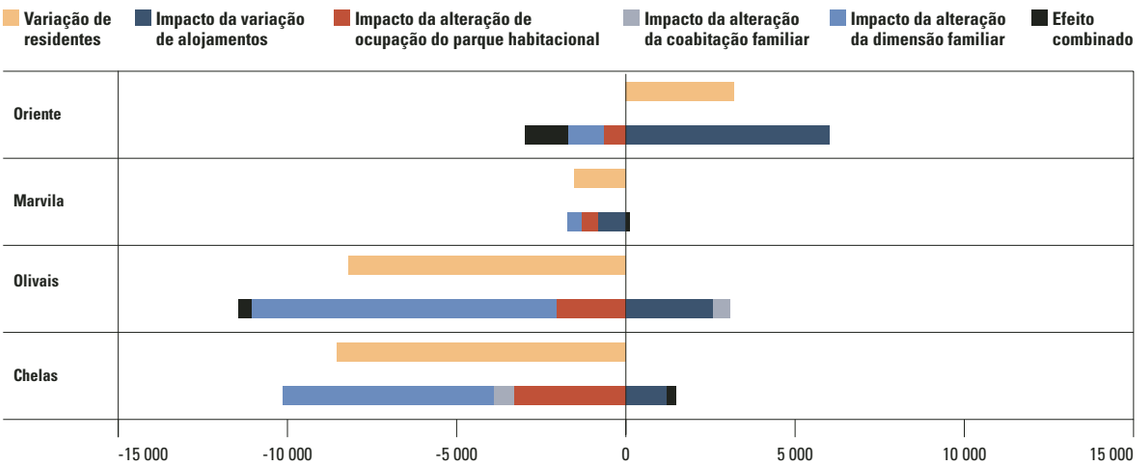
Na área Nordeste da cidade, o forte impacto negativo da redução da dimensão familiar advém de Chelas e dos Olivais (nestes âmbitos, os mais fortes impactos da cidade), sendo, por outro lado, de registar o baixo volume de transformações regista-

FIGURA 2.31
Totalidade dos impactos sobre a variação de residentes por unidade de análise na Zona Histórica Ocidental



Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

FIGURA 2.32
Totalidade dos impactos sobre a variação de residentes por unidade de análise na área Nordeste

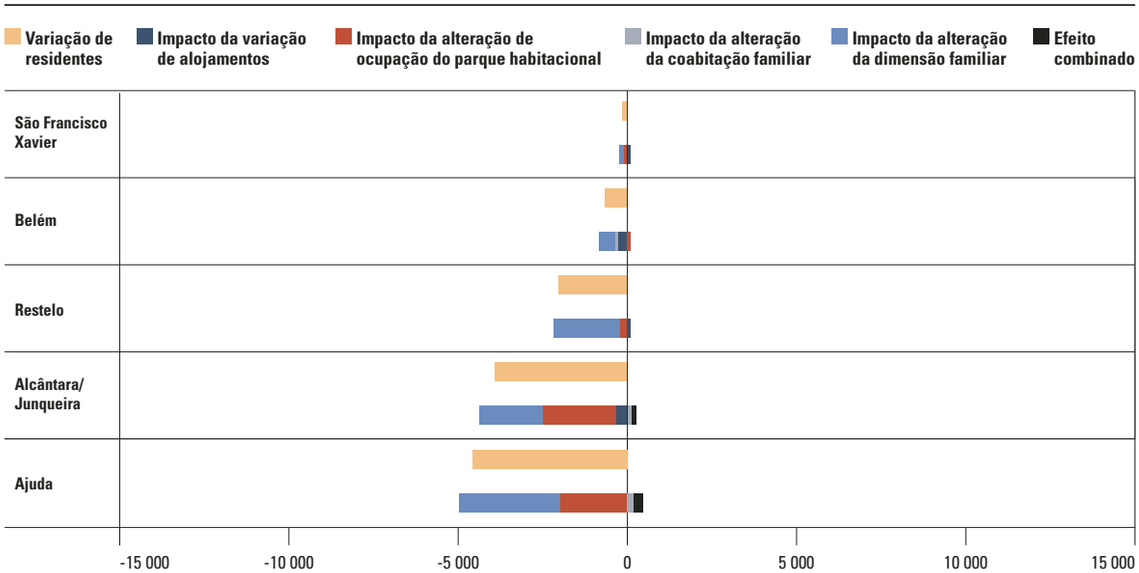


Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

das em Marvila (ainda expectante de significativas alterações urbanas). No Oriente, e pelo impulso quer do Parque das Nações, quer do Casal dos Machados (habitação social), o forte dinamismo de crescimento do parque habitacional conduziu ao aumento do número de residentes.

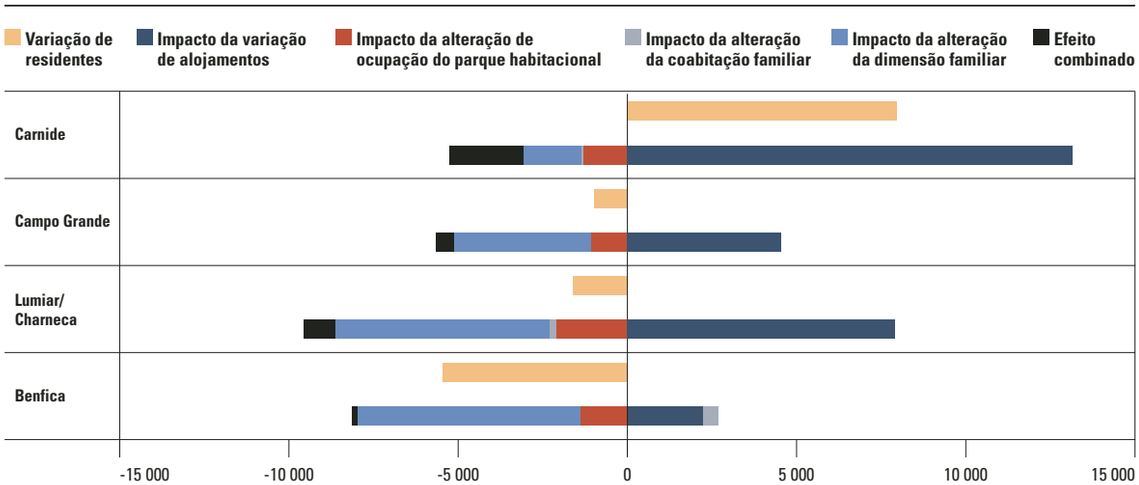
Na área Sudoeste o fraco dinamismo de transformação é particularmente evidente em São Francisco

FIGURA 2.33
Totalidade dos impactos sobre a variação de residentes por unidade de análise na área Sudoeste



Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

FIGURA 2.34
Totalidade dos impactos sobre a variação de residentes por unidade de análise na área Noroeste



Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

Xavier e em Belém. As restantes unidades de análise, nomeadamente Alcântara/Junqueira e Ajuda, apresentam registos de perda de residentes, motivados essencialmente pela redução da dimensão familiar e pela ausência de impacto de crescimento do parque habitacional.

A área Noroeste da cidade é aquela em que o crescimento do parque habitacional gera impactos mais relevantes. Porém, esse impacto só está associado a ganho de residentes em Carnide, sendo que nas restantes unidades de análise, quer em Benfica, quer no Lumiar/Charneca, e mesmo no Campo Grande (área que inclui São Domingos de Benfica), o impacto gerado pelas alterações de dimensão familiar anula o primeiro, assistindo-se assim a uma perda de população.

Tópicos principais em relação à década de 90

Cidade

- Perda significativa do número de residentes (quase 100 mil indivíduos, uma perda de 15% face ao total de 1991);
- Crescimento dos alojamentos (5%) e redução dos alojamentos ocupados em residência habitual (-4%);
- Acréscimo substancial dos alojamentos de residência não habitual (45%);
- Forte acréscimo dos alojamentos vagos (61%), com principal incidência nos vagos que não se encontram no mercado (72%);
- Redução da coabitação familiar (já praticamente inexistente);
- Importante redução da dimensão familiar média (de 2,7 para 2,4 indivíduos por família), muito visível pelo aumento de famílias com apenas um ou dois indivíduos;
- Substancial alteração na estrutura de propriedade (o rácio de alojamentos com proprietário ocupante, face aos alojamentos arrendados, passa de cerca de 50% para um número já superior a 100%);
- Acréscimo generalizado da população residente com curso superior, (que passa de 9% para 17% dos total de indivíduos residentes), com atenuação da sua polarização espacial.

Zonas da cidade

- Dinâmicas demográficas positivas, em termos globais, apenas nas zonas de Carnide e do Oriente;
- Dinâmicas de ocupação habitacional positivas, se bem que não correspondidas por acréscimo do número de residentes, em Benfica/São Domingos, Campo Grande, Lumiar/Charneca e Olivais;
- Importantes perdas demográficas em todas as zonas históricas e consolidadas – embora se registe em diversas áreas uma dinâmica de aumento dos alojamentos (não correspondidos com efectiva ocupação residencial, acentuando o acréscimo significativo do número de fogos vagos);
- Sérias reduções demográficas, e ainda não acompanhadas por significativas alterações na estrutura do parque residencial, em diversas áreas históricas (contribuindo também para o aumento do número de alojamentos vagos, especialmente fora do mercado).

3

a revitalização urbana

a revitalização urbana

Uma das pretensões do presente estudo, através da interpretação da situação sócio-urbanística da cidade de Lisboa (conforme descrita pelos Censos 2001), é a de contribuir como suporte das visões e políticas urbanísticas do município. Os âmbitos da política urbanística que melhor poderão ser apoiados em interpretações aqui efectuadas serão aqueles que surjam pela integração das políticas de gestão e manutenção do parque edificado habitacional da cidade com as políticas sociais, económicas e urbanísticas que terão nos agentes urbanos o seu foco principal.

É deste modo que se irão enquadrar os contributos para a política urbanística decorrentes desta análise, no âmbito da revitalização urbana.

"Revitalização urbana" é um conceito abrangente que conjuga com outros conceitos de intervenção, como o de reabilitação e o de requalificação urbana ao mesmo tempo que se distingue deles. A revitalização urbana pode ser vista como o "processo que conjuga a reabilitação arquitectónica e urbana dos centros históricos e a revalorização de actividades urbanas potenciais. A revitalização urbana engloba operações destinadas a relançar a vida económica e social de uma parte da cidade em decadência. Esta noção (…) aplica-se a todas as zonas da cidade com ou sem identidade e características marcadas."[34]

As áreas a abordar neste capítulo serão:

- a reabilitação urbana;
- os novos lisboetas;
- a vitalidade residencial de Lisboa.

A reabilitação urbana

Por reabilitação urbana podemos entender a prossecução de uma "estratégia de gestão urbana que permite a requalificação de uma cidade existente por meio de múltiplas intervenções, destinadas a valorizar as suas potencialidades sociais, económicas e funcionais, a fim de melhorar a qualidade de vida das populações residentes. Esta última exige a melhoria física do conjunto construído através da reabilitação e da instalação de equipamentos, de infra-estruturas e de espaços públicos, conservando assim a identidade e as características da área em questão"[35].

Numa lógica similar, outra importante referência explana a reabilitação urbana como o conjunto de "procedimentos que visam a reintegração física de um património arquitectónico e urbano por muito tempo desconsiderado, tendo-se tornado recentemente foco de uma revalorização económica, prática e/ou estética (...) é então o conjunto de obras que visam transformar um local, um imóvel ou um bairro devolvendo as características que resgatam o carácter próprio à moradia dentro de condições satisfatórias de conforto e habitabilidade, garantindo de maneira sustentável a consolidação da massa construída e conservando as características arquitectónicas principais dos edifícios"[36].

O estado de conservação dos edifícios

Conforme já anteriormente referido[37], "as análises aqui efectuadas têm como base os edifícios recenseados pelo INE – que não contemplam a totalidade dos edifícios da cidade, dadas as características próprias de um recenseamento que foi efectuado à população e habitação – e não ao edificado. Na verdade, os edifícios recenseados são aqueles que possuem pelo menos um alojamento ocupado, ou que, não estando nenhum alojamento ocupado, possuem condições de habitabilidade – na óptica do recenseador".

Em Março de 2001, os edifícios recenseados pelo INE, no concelho de Lisboa, foram da ordem dos 56 mil. Ao mesmo tempo, e de acordo com informações dos Bombeiros (Regimento de Sapadores de Lisboa) e do Serviço Municipal de Protecção Civil, os edifícios da cidade atingirão um número próximo dos 70 mil. Como conciliar tal diferença? Ou melhor, que pertinência terá analisar um universo que poderá ser lido como parcial? Ora bem, para além das diferenças nos conceitos, no diferencial entre um e outro número encontram-se três

34 In Glossaire SIRCHAL, www.archi.fr/SIRCHAL/glossair/glosdef.htm e Carta de Lisboa sobre a reabilitação urbana integrada, 1995 (ver em Correia, M. e Lopes, F., 2004)
35 Carta de Lisboa sobre a reabilitação urbana integrada, 1995 (ver em Correia, M. e Lopes, F., 2004)
36 Merlin, P. e Choay, F., 1996.
37 Em anterior nota de rodapé

tipos de edifícios: a) os edifícios de equipamentos; b) os edifícios exclusivamente apensos a actividades económicas; c) os edifícios sem residentes, cujas condições de habitabilidade não foram consideradas as mínimas. Naturalmente, para um adequado diagnóstico das necessidades e sentidos de reabilitação urbana em edifícios de natureza residencial, será este último tipo de edifícios que também importará – até porque, praticamente na sua totalidade, serão estes susceptíveis de necessidades claras de intervenção. Ao mesmo tempo, entendendo-se a reabilitação urbana como projecto integrado, esta deve envolver não só a requalificação de todos os diferentes tipos de edificado (privado e público), como também os espaços públicos.

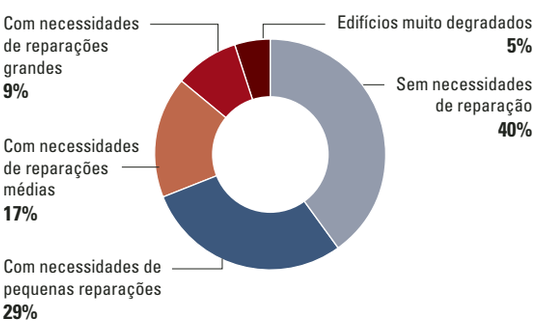
Não obstante, a informação disponibilizada pelo INE, ao nível dos edifícios, não deixa de ser altamente relevante. É uma informação exaustiva, que na verdade mostra as características do edificado com real ocupação residencial, à data de Março de 2001. É nesse sentido, por conseguinte, e também pelas possibilidades que a informação disponível permite, que concentraremos as nossas análises em tal universo – ou seja, nos edifícios onde existia, seguramente, e numa situação temporal concreta (tal como numa fotografia), um espaço de residência efectiva.

QUADRO 3.1
Unidades de análise cuja proporção de edifícios muito degradados ou a necessitar de grandes obras de reparação é superior à proporção para a cidade (i.e. superior a 14,4%)

UNIDADE DE ANÁLISE	%
Cais do Sodré	55,4%
Baixa	31,2%
Castelo	30,3%
Lumiar Norte	30,0%
Campo de Ourique	27,4%
Marvila	27,2%
Monsanto Sul	25,0%
São Vicente	22,8%
Santa Marta	22,3%
Campolide	19,5%
Chelas	18,3%
Santos	17,9%
Beato	17,9%
Alcântara/Junqueira	17,1%
Bairro Alto	15,8%
Carnide Sul	15,7%

Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

FIGURA 3.1
Estado de conservação dos edifícios de Lisboa



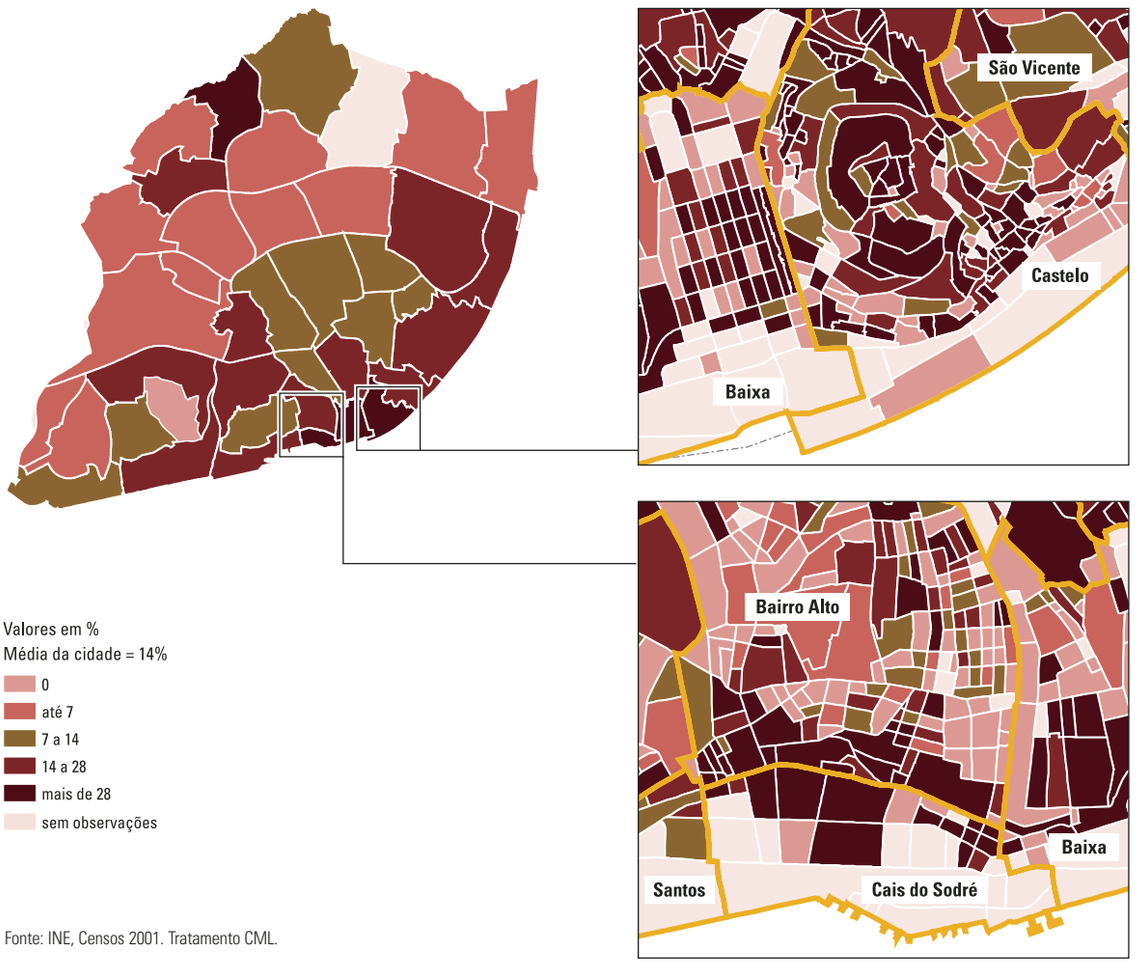
Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

O INE propõe cinco tipologias referentes ao estado de degradação dos edifícios: edifícios muito degradados, edifícios a necessitarem de grandes obras de reparação, edifícios a necessitarem de razoáveis obras de reparação, edifícios a necessitarem de pequenas obras de reparação e edifícios sem necessidade de obras de reparação. Cerca de 14% dos edifícios recenseados, ou seja, aproximadamente 7700 edifícios, encontravam-se em mau estado (os que se incluíam nas duas últimas tipologias).

O núcleo histórico mais antigo (Castelo, Baixa, Cais do Sodré) revelava as situações mais preocupantes. Este índice "primário" de degradação também mostrava problemas – embora de índole completamente distinta – no Lumiar Norte, em Marvila e na franja ocidental de Campo de Ourique, junto à Avenida de Ceuta e à Rua Maria Pia.

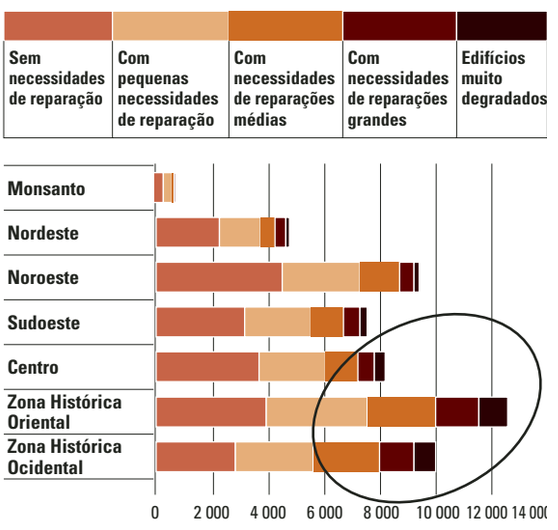
Acima da média da cidade, para além das zonas referidas, é notável a constatação do estado de degradação, em 2001, de praticamente todo o arco ribeirinho, com uma extensão bem mais acentuada na zona oriental da cidade – incluindo a colina de Santana, e – note-se a relevância – mesmo Chelas. Esta preponderância dos níveis de degradação em relação às zonas históricas, e em particular na Zona Histórica Oriental, é bem visível no gráfico seguinte. Só nas zonas históricas, o número de edifícios nestas condições atingia quase 5000.

FIGURA 3.2
Edifícios residenciais muito degradados ou a necessitar de grandes obras de reparação



Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

FIGURA 3.3
Número de edifícios recenseados nas grandes áreas agregadas, por estado de conservação



Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

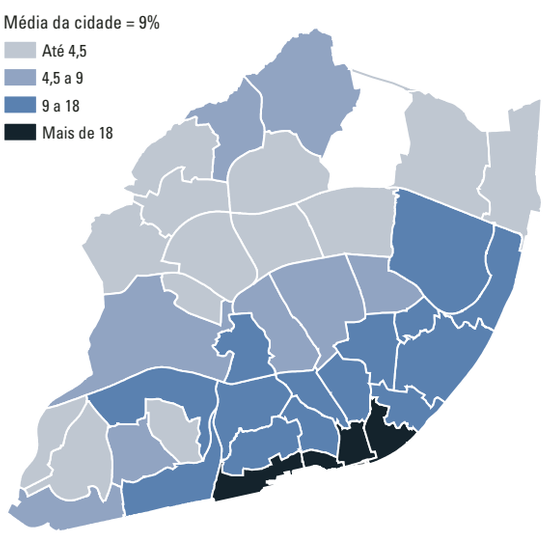
O mau estado de conservação destes cerca de 8 000 edifícios, afectava quase 21 mil famílias (9% do total de Lisboa), destacando-se muito particularmente a Zona Histórica Oriental. Nesta zona observamos que este é um problema disseminado territorialmente e não tão localizado como nas áreas ribeirinhas de Alfama a Santos (onde a percentagem de famílias afectadas pela degradação do parque edificado atinge um valor médio de cerca de 20%), afectando o Castelo, Arroios, São Vicente, Santa Marta e Beato. Ainda neste âmbito, refira-se que uma parte significativa dos edifícios degradados da Zona Histórica Ocidental se concentram numa faixa envolvente à Rua Maria Pia, estendendo-se também ao Bairro da Liberdade. Tal apreciação, no tocante a esta área da cidade, não invalidava a existência de outras zonas que, não obstante uma certa dinâmica de reabilitação, ainda apresentavam carências físico-sociais significativas (repetimos, em Março de 2001), como era o caso do Bairro Alto e da Estrela/Lapa.

QUADRO 3.2
Edifícios em mau estado de conservação e número de famílias afectadas (valores aproximados)

GRANDE ÁREA AGREGADA	EDIFÍCIOS	FAMÍLIAS AFECTADAS
Zona Histórica Oriental	2 600	7 200
Zona Histórica Ocidental	2 100	5 100
Centro	1 000	3 000
Sudoeste	900	1 600
Noroeste	800	2 000
Nordeste	600	1 500
Total	8 000	20 700

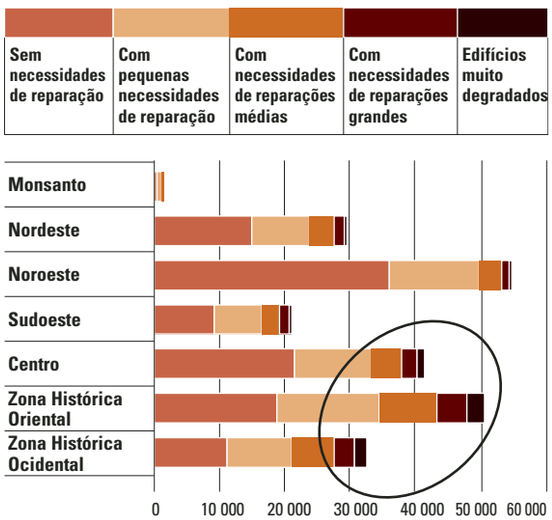
Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

FIGURA 3.4
Famílias que residem em edifícios muito degradados ou com grandes necessidades de reparação, face ao total de famílias da unidade de análise (em %)



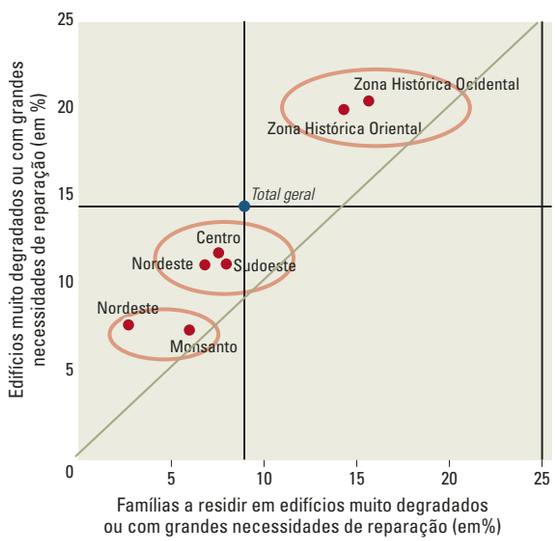
Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

FIGURA 3.5
Número de famílias residentes segundo o estado de conservação do edifício, por grande área agregada



Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

FIGURA 3.6
Famílias a residir em edifícios muito degradados ou com grandes necessidades de reparação, por grande área agregada

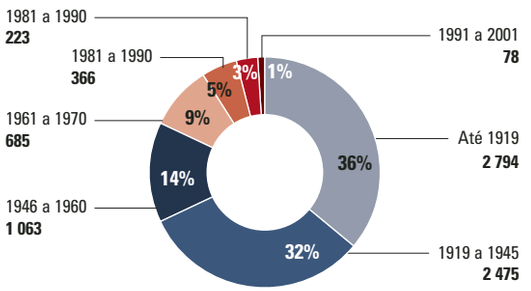


Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

Os edifícios com maiores níveis de degradação tendem a possuir uma menor densidade de ocupação familiar, razão pela qual a proporção deste tipo de edifícios, em cada área de análise, seja tendencialmente superior à proporção de famílias aí a residir. Pela análise do gráfico, vemos o impacto de um e outro efeito: é nas zonas históricas que se encontra quer a maior proporção de edifícios neste nível de degradação, quer a maior proporção de famílias a residir nessas condições. O Sudoeste, o Nordeste e o Centro da cidade surgem num segundo nível de preocupação.

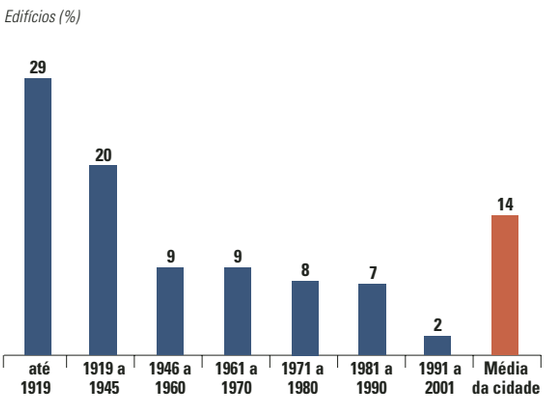
Na análise do estado de conservação por época de construção dos edifícios, verifica-se que, por um lado, e conforme esperado, o parque habitacional mais antigo dispõe de maiores proporções de edifícios com maior nível de degradação; por outro lado, será de salientar que no parque habitacional da década de 70 e principalmente no da década de 80 se encontra um nível de degradação superior ao esperado – se comparado com as décadas imediatamente anteriores.

FIGURA 3.7
Edifícios residenciais muito degradados ou com grandes necessidades de reparação por época de construção na cidade de Lisboa



Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

FIGURA 3.8
Edifícios residenciais de cada época de construção que se encontram muito degradados ou com grandes necessidades de reparação na cidade de Lisboa



Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

Os edifícios muito degradados ou com grandes necessidades de reparação são maioritariamente anteriores a 1945 (68% do total dos edifícios nestas condições), sendo que, conforme esperado, é menor a proporção de edifícios em mau estado quanto mais recente é a época de construção dos edifícios. Contudo, não será de menosprezar o volume de ocorrências de edifícios com grandes necessidades de reparação com menos de 10 ou até mesmo de 20 anos de construção.

Efectivamente, constatar que praticamente 80 edifícios habitacionais construídos na década de 90 (2%) ou que cerca de 300 edifícios construídos depois de 1980 (9%) se encontram com grandes necessidades de reparação ou muito degradados não deixa de provocar alguma surpresa, e mesmo apreensão.

Ao se perspectivarem as políticas urbanísticas conducentes à melhoria das condições de conservação do parque habitacional, terá de se ter em linha de conta que o parque habitacional mais degradado não será evidentemente similar quer do ponto de vista da sua localização e presença urbana, quer do ponto de vista da sua época de construção (com as influências que esta representa nas

metodologias e tipologias construtivas inerentes ao edificado).

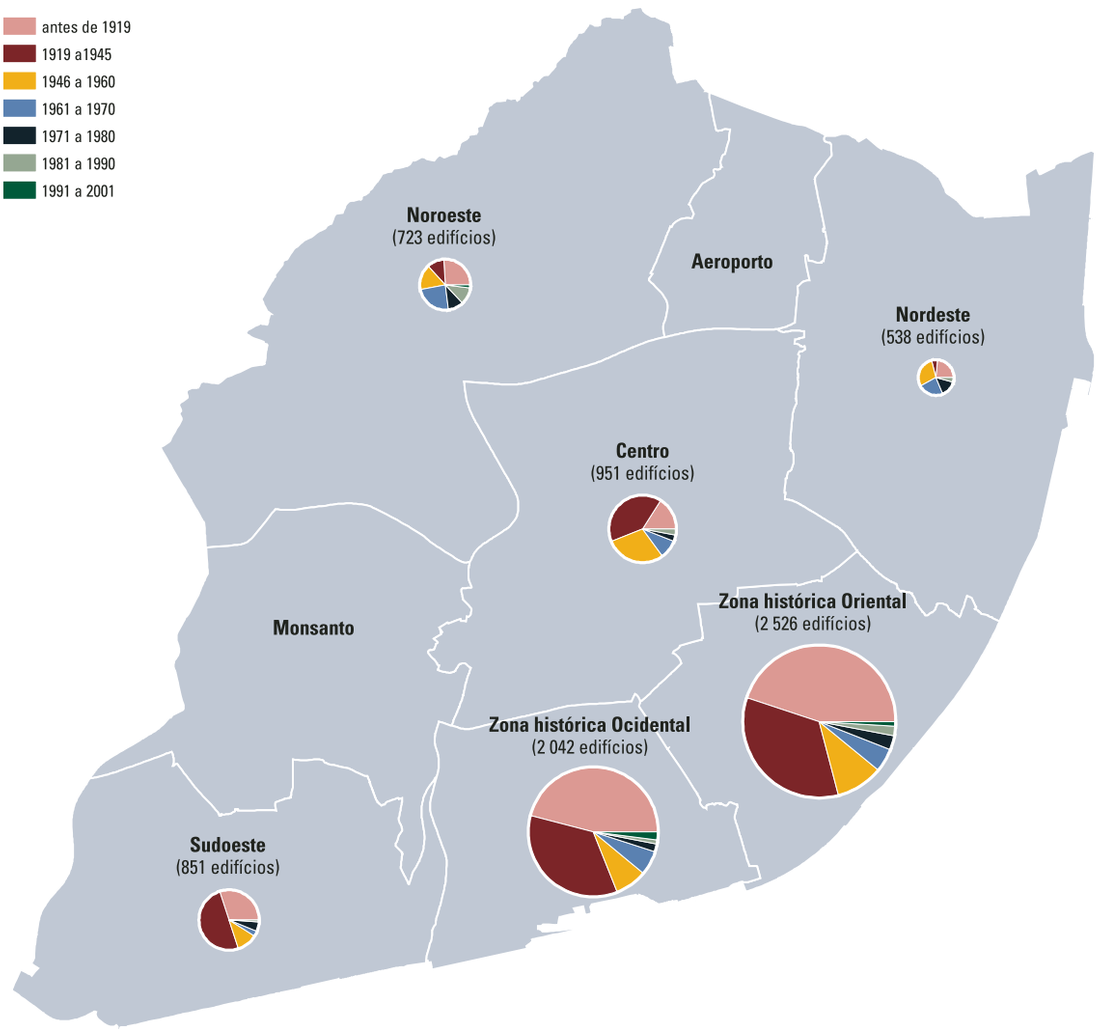
Nas zonas históricas e no Sudoeste vemos que cerca de 80% dos edifícios mais degradados são anteriores a 1945, sendo que no Sudoeste sobressaem aqueles que foram construídos entre 1919 e 1945. Dado que são as zonas históricas as que concentram maior volume de edifícios degradados (próximo de 60%), à partida teremos de encarar a intervenção nestes edifícios como orientada para a superação de patologias construtivas próprias de edifícios anteriores a 1945.

Já na área central da cidade, aos edifícios anteriores a 1945 teremos de juntar aqueles que, tendo sido construídos entre 1946 e 1960, já apresentam condições de maior degradação, por estes já assumirem um peso considerável no parque a reabilitar.

Na coroa norte, os sinais de preocupação surgem de edifícios de época de construção mais recente, não sendo de menosprezar estas como áreas de intervenção na reabilitação do edificado residencial, já que aqui se situam ainda cerca de 15% dos edifícios mais degradados.

FIGURA 3.9

Edifícios residenciais muito degradados ou com grandes necessidades de reparação, por época de construção, em cada grande área agregada

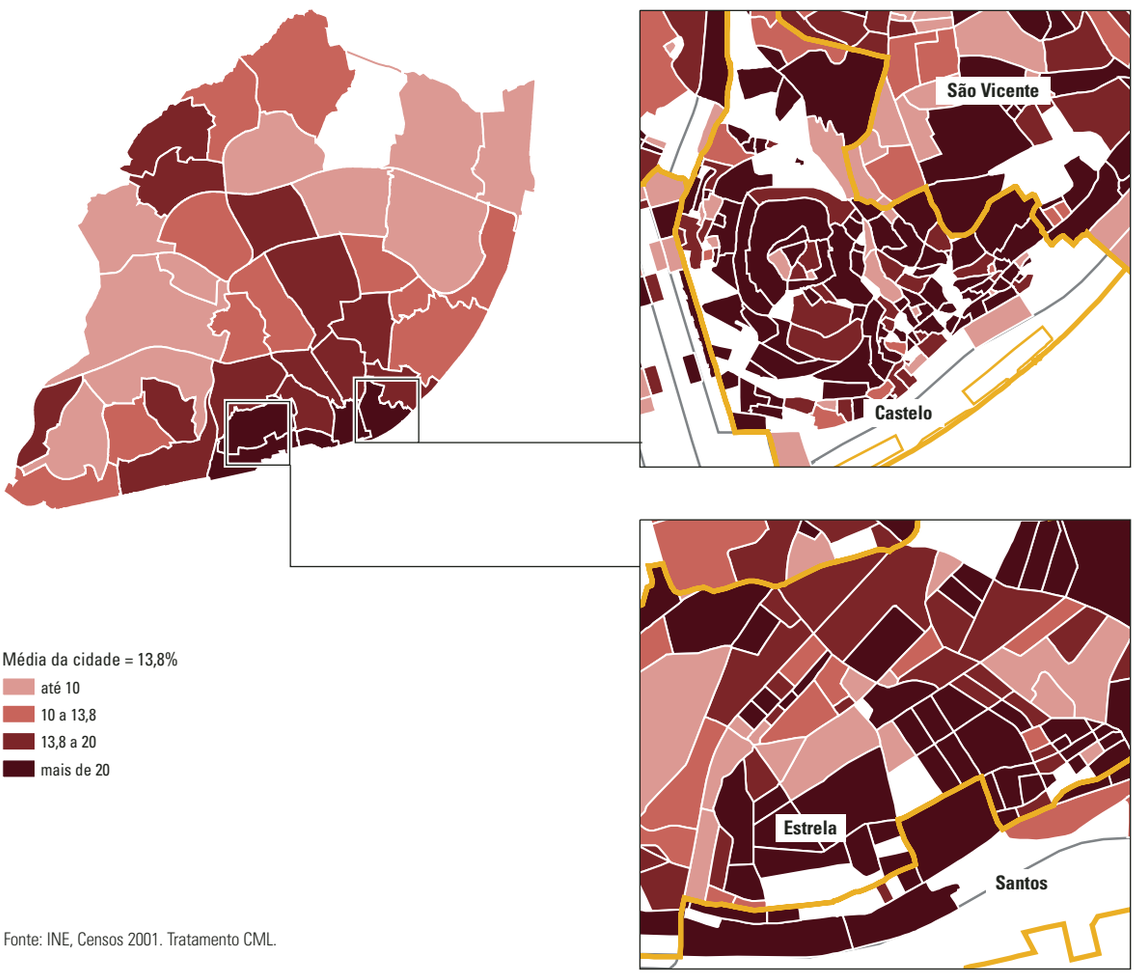


Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

Análise de alojamentos vagos

Os alojamentos vagos recenseados pelo INE, em 2001, atingiam os 40 mil fogos para o concelho de Lisboa – isto é, cerca de 14% do total.[38] A sua principal incidência é, como se esperaria, nas zonas históricas: 11 700 na Zona Histórica Oriental (destacando-se Castelo, Arroios, São Vicente e Santa Marta), 8500 na Zona Histórica Ocidental (destacando-se Bairro Alto, Campo de Ourique e Estrela). Mas também existem 6500 no Centro (especialmente nas Avenidas Novas) e 7500 no Noroeste (Benfica, São Domingos de Benfica e Charneca).

FIGURA 3.10
Alojamentos vagos no total de alojamentos familiares (valores em %)



Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

38 Curiosameante, uma percentagem muito similar à de edifícios muito degradados e em mau estado de conservação, face ao total de edifícios recenseados.

As unidades de análise que tinham mais de 1500 alojamentos vagos eram as seguintes:

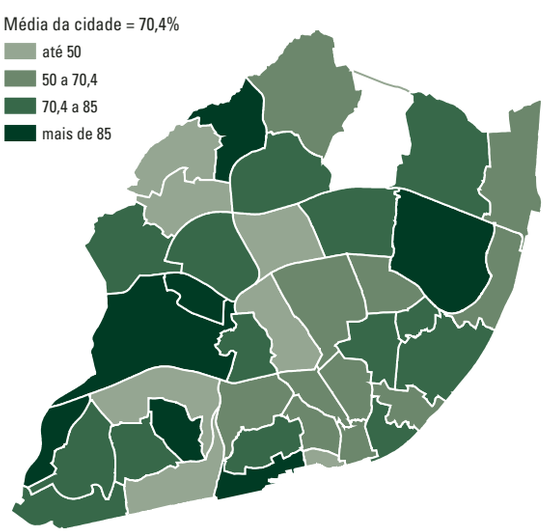
QUADRO 3.3
Alojamentos vagos

UNIDADE DE ANÁLISE	PARA VENDA		PARA ARRENDAMENTO		FORA DO MERACADO		TOTAL DE ALOJAMENTOS VAGOS
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº
Arroios	378	11	506	15	2 436	73	3 320
Castelo	120	5	504	19	2 011	76	2 635
Avenidas Novas	277	12	407	18	1 618	70	2 302
Campo de Ourique	166	7	498	22	1 616	71	2 280
Estrela	152	7	298	14	1 734	79	2 184
Bairro Alto	128	6	687	33	1 237	60	2 052
São Vicente	168	9	333	18	1 376	73	1 877
Santa Marta	156	9	517	30	1 025	60	1 698
Benfica	155	10	192	12	1 239	78	1 586

Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML

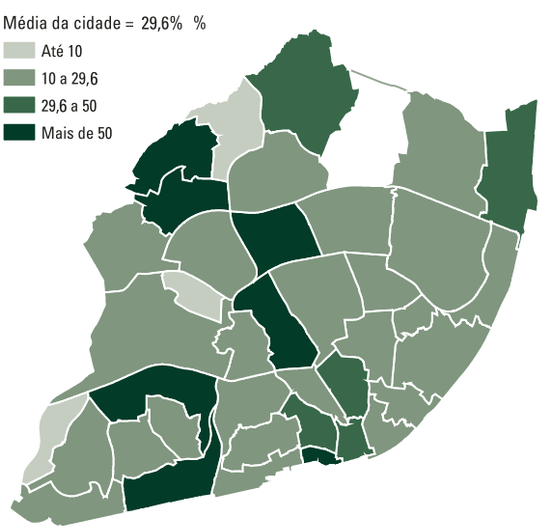
A preponderância de alojamentos vagos fora do mercado é bastante elevada, como se pode comprovar – a média da cidade é superior a 70% do total dos alojamentos vagos. Apenas em algumas unidades de análise (nas zonas de Carnide Norte, Carnide Sul, Campo Grande, António Augusto Aguiar, Cais do Sodré, Monsanto/Sul e Alcântara/Junqueira) o volume de alojamentos vagos no mercado superava o dos que estavam fora do mercado.

FIGURA 3.11
Alojamentos vagos fora do mercado, face ao total de alojamentos vagos



Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

FIGURA 3.12
Alojamentos vagos no mercado, face ao total de alojamentos vagos



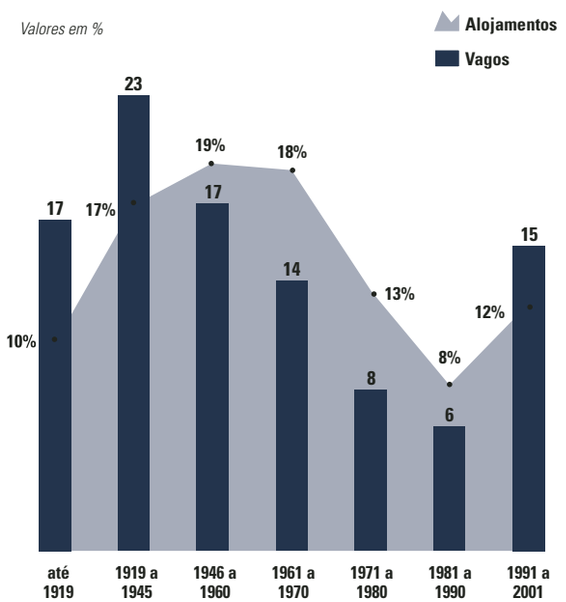
Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

Não obstante a fraca disponibilidade para o mercado (dos alojamentos vagos existentes) torna-se muito interessante analisar a relativa dinâmica do mercado de arrendamento. Em áreas como o Bairro Alto e Santa Marta, os alojamentos colocados no mercado de arrendamento situavam-se nos 30% do total disponível. E, na maioria das unidades de análise (e na totalidade destas que dispõem de um *stock* de alojamentos vagos de dimensão relevante), a proporção de alojamentos vagos para arrendar era superior à proporção dos que se destinavam à venda.

Alojamentos vagos por época de construção dos edifícios

Como se esperaria, a maioria dos alojamentos vagos situa-se em edifícios cuja data de construção/reconstrução é anterior a 1960 – a maior componente é entre 1919 e 1945, muito especialmente devido à sua forte incidência na Zona Histórica Oriental, particularmente na zona de Arroios.

FIGURA 3.13
Comparação da distribuição de alojamentos vagos por época de construção com a distribuição do total de alojamentos por época de construção

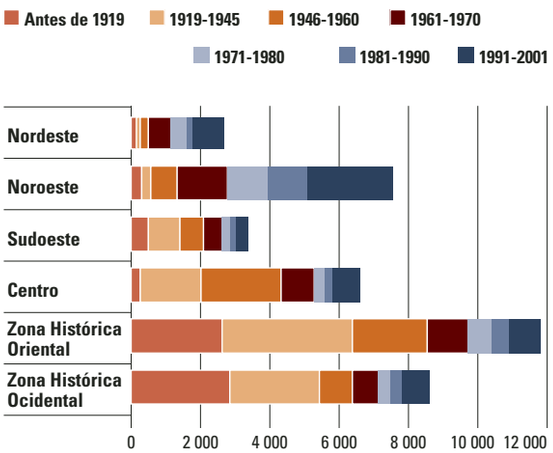


Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

Esta distribuição é marcada pelas épocas de construção do parque habitacional, sendo de salientar que é nos edifícios residenciais anteriores a 1945 ou posteriores a 1991 que sobressaem maiores proporções de alojamentos vagos.

No que respeita aos alojamentos anteriores a 1945, estes situam-se, maioritariamente, nas zonas históricas – 39% na oriental e 34% na ocidental – seguindo o padrão de distribuição do parque habitacional, ainda que com alguma acentuação de incidência de vagos anteriores a 1919 na Zona Histórica Ocidental e de 1919 a 1945 na Zona Histórica Oriental.

FIGURA 3.14
Número de alojamentos vagos por época de construção, por grandes áreas agregadas



Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

Pode acrescentar-se que, apesar de representarem um menor volume de alojamentos, os alojamentos vagos anteriores a 1945 situados no Sudoeste representam, proporcionalmente, uma fatia mais significativa do que o parque habitacional dessa época de construção, isto é, no parque habitacional anterior a 1945 desta área regista-se uma significativa proporção de alojamentos vagos.

Já para os alojamentos construídos na última década, a proporção mais significativa encontra-se nas áreas Noroeste e Nordeste, que representam 39% e 15% dos alojamentos vagos desta época de construção, respectivamente. Este facto advém quer do perfil de época de construção do parque habitacional, quer da maior frequência de observações de alojamentos vagos desta época de construção numa e noutra zona.

Alojamentos vagos por estado de conservação

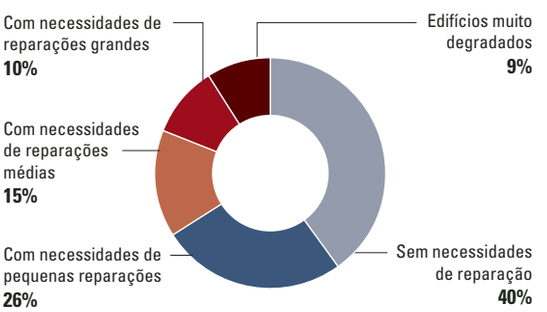
A menor frequência relativa de alojamentos vagos no mercado poderia levar-nos a supor que estes alojamentos se encontrariam em mau estado de conservação. Contudo, não é isso que sucede. É muito interessante verificar que apenas 20% dos edifícios onde se situam alojamentos vagos recenseados necessitarão de grandes obras de reparação – o que cobre aproximadamente 7500 alojamentos vagos. Contudo, haveria aqui que adicionar todos os alojamentos vagos em edifícios totalmente devolutos e, por isso, não recenseados. Mais uma vez, a

incidência na Zona Histórica Oriental da cidade é particularmente forte.

No sentido inverso, podemos analisar o tipo e a localização dos alojamentos vagos em edifícios sem necessidades de reparação, o que indiciaria que estes estariam imediatamente disponíveis para o mercado imobiliário (para aquisição ou arrendamento) e posterior ocupação. Estes atingem o número de 16 229 alojamentos, ou seja 40% do total de alojamentos vagos. Num exercício simples, e tomando o índice de ocupação média de residentes por alojamento, a disponibilização destes alojamentos no mercado poderia proporcionar espaço de residencialidade para quase 39 mil indivíduos.

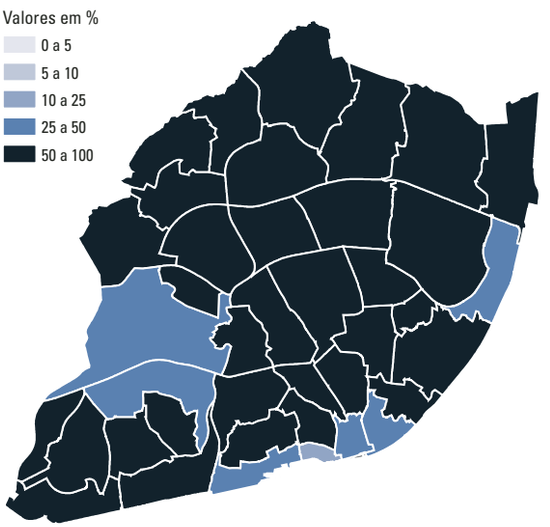
Se quisermos alargar a análise a todos os alojamentos que poderiam ser habitados sem um elevado esforço em obras, verificamos que 2/3 dos alojamentos vagos se encontram sem necessidade de reparação ou com necessidade de reparação pequenas.

FIGURA 3.15
Alojamentos vagos por estado de conservação dos edifícios na cidade de Lisboa



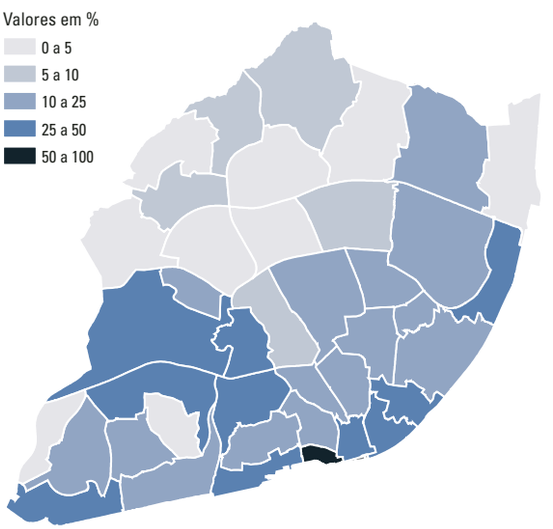
Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

FIGURA 3.16
Alojamentos vagos em edifícios sem necessidades de reparação ou com pequenas necessidades de reparação, face ao total de vagos na unidade de análise



Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

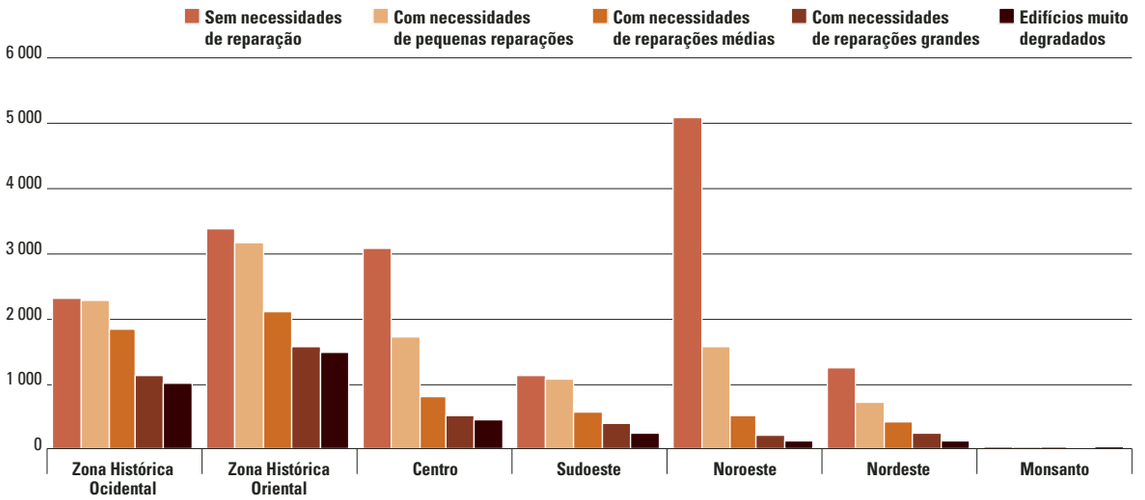
FIGURA 3.17
Alojamentos vagos em edifícios muito degradados ou com grandes necessidades de reparação face ao total de vagos da unidade de análise



Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

FIGURA 3.18

Número de alojamentos vagos por estado de conservação do edifício, por grandes áreas agregadas



Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

Tal situação ocorre por toda a cidade; apenas em Monsanto, Marvila, Castelo, Baixa, Cais do Sodré e Santos a proporção de alojamentos vagos sem necessidades de reparação ou com pequenas necessidades de reparação acaba por ser inferior a 50% do total de alojamentos vagos.

Se, a esta constatação do aparente bom estado da maioria dos alojamentos vagos, adicionarmos o facto, visto anteriormente, de que mais de 70% dos alojamentos vagos não se encontram disponibilizados no mercado, percebe-se bem (mesmo sem efectuar o cruzamento das variáveis) que existe, em Lisboa, uma preponderância muito acentuada de casas vagas, em bom estado e fora do mercado. Esta constatação indicia, cremos, o importante aumento da aquisição de alojamentos, mesmo novos, para efeitos de aforro e de especulação, sendo mantidos fora do mercado durante importantes períodos de tempo.

A maior proporção de alojamentos vagos em edifícios com grandes necessidades de reparação ou muito degradados situa-se na zona histórica, com particular incidência para a Zona Histórica Oriental (que concentra 41% dos alojamentos vagos nestas condições).

Por outro lado, podemos verificar que o impacto dos alojamentos vagos em edifícios muito degradados ou a necessitar de grandes reparações representa um pouco mais de 25% dos alojamentos vagos da zona histórica (quer ocidental, quer oriental). Este impacto é significativo no Cais do Sodré (onde representa mais de 75% dos alojamentos vagos) e em unidades de análise como a Baixa, Castelo e Marvila, onde essa proporção se situa entre os 40% e os 50% dos alojamentos vagos.

Tópicos principais sobre a reabilitação urbana

- Em 2001, 14% dos edifícios residenciais de Lisboa (cerca de 7500 edifícios) encontravam-se muito degradados ou a necessitar de profundas obras de reparação, sendo que dois terços destes edifícios se encontravam nas zonas históricas.
- Nestes edifícios, viviam quase 21 mil famílias, ou seja, 9% do total da população de Lisboa.
- Metade dos edifícios nestas condições são anteriores a 1945. Ainda assim, não deixa de surpreender o facto de que quase 10% dos edifícios em mau estado são de construção/reconstrução posterior a 1981.
- Quanto aos alojamentos vagos, estes eram 14% dos alojamentos recenseados. As zonas históricas comportavam cerca de 50% do total de alojamentos vagos.
- 70% dos alojamentos vagos não se encontravam no mercado.
- Quase 80% dos alojamentos vagos encontravam-se em edifícios sem quaisquer ou apenas com pequenas/médias necessidades de reparação.

Os novos lisboetas

Lisboa é a grande centralidade de uma importante região metropolitana europeia que abarca, de acordo com os dados dos Censos, mais de 2,5 milhões de habitantes[39]. Não obstante a sua primordial relevância, a cidade central desta metrópole tem sofrido, ao longo das últimas décadas, um constante fluxo de saída dos seus habitantes, em direcção às diferentes coroas urbanas – e não propriamente com um padrão de mobilidade residencial para centralidades de outros níveis. Na verdade, à semelhança de um importante número de regiões urbanas e devido a diversos factores[40], também a região de Lisboa mostra sintomas de evolução para uma metrópole difusa e pouco policêntrica[41].

Um verdadeiro policentrismo decorre de um processo de fortalecimento regional por via de uma rede estruturada de *centros* de diferentes níveis hierárquicos – e o que se verificou ao longo da década de 90 na região de Lisboa foi um disseminar das dinâmicas humanas pelo território (num cenário de baixo crescimento demográfico), não se assistindo, ao mesmo tempo, a indutores claros de fortalecimento das centralidades.

Para a capital portuguesa, a perda em dez anos, de 98 700 indivíduos, ou seja 15% do total populacional do início da década, mostra ser, no panorama europeu, das mais sérias tendências de dispersão e fragmentação de densidades e de dinâmicas urbanas (incluindo o emprego). Lisboa tinha, em 2001, tantos residentes como no início dos anos 30 – época em que a cidade acabava em S. Sebastião da Pedreira e na zona da Praça do Chile, e numa altura em que Benfica e Lumiar eram ainda pequenos bairros autónomos do contínuo urbano mais denso. Por múltiplos motivos, desde a fundamental defesa da sustentabilidade ambiental (que não se compadece com um contínuo consumo de solo e de outros recursos naturais), até à reconhecida revalorização de determinados graus de densidade e de concentração (por motivos sociais, identitários, e mesmo económicos), têm-se reforçado cada vez mais os discursos, as estratégias, os programas e as acções, conducentes à recentralização – de pessoas, de dinâmicas, de sentires. Neste início do século XXI, a revalorização das centralidades, e da grande cidade, plena, compacta, activa e diversa, é das missões mais importantes de uma sociedade que ainda estigmatiza a sua capital, depois de décadas de complexos de macrocefalia.

Neste sentido, será evidentemente essencial compreender os vectores que poderão dar origem aos movimentos conducentes a essa recentralização. Assim, no que concerne às variáveis disponíveis para análise, propomo-nos analisar o universo dos indivíduos que, num passado mais recente, efectivamente contribuíram para essas direcções: são estes os *novos lisboetas* – ou seja, os indivíduos (com as suas famílias

39 Em sentido clássico, a "região de Lisboa" vista como a Área Metropolitana de Lisboa. De referir que recentes estudos têm reflectido e proposto outras visões mais contemporâneas da região urbana de Lisboa, nomeadamente DGOTDU (2002) As regiões metropolitanas portuguesas no contexto ibérico – um trabalho coordenado por Ferrão, J, Rodrigues, D. e Vala, F.

40 Alguns já bem conhecidos, normalmente enquadrados de acordo com os paradigmas dos ciclos de evolução das metrópoles, no sentido da suburbanização, peri-urbanização, e mesmo rururbanização (decorrentes de forças estruturantes, nas áreas económicas, sociais e políticas, entre outras).

41 Tal como indicia o mais recente estudo sobre as áreas metropolitanas portuguesas (ver DGOTDU, 2002).

e novos espaços de residência) que, provenientes de outros territórios, vieram residir para a cidade[42]. Esta análise da atractividade residencial exógena da cidade de Lisboa pode revelar, assim, possíveis tendências de novas formas de ocupação da cidade.

De acordo com as variáveis disponíveis nos Censos do INE, esta análise aos novos lisboetas será feita por via de uma área de resposta no questionário do recenseamento: os indivíduos que, em Março de 2001, declararam não residir em Lisboa concelho, à data de 31 de Dezembro de 1995. São estes indivíduos cerca de 53 200 habitantes[43].

Os principais aspectos a realçar, desde já, são os seguintes:

- estes novos residentes (resultantes de uma mobilidade residencial de pouco mais de 5 anos) correspondem a 9,4% do total da população da cidade, uma percentagem significativa;

- o número de famílias dos novos residentes é de cerca de 31 800, o que traduz uma dimensão média familiar de 1,67 indivíduos – uma média bem abaixo dos padrões da cidade, e que mostra um padrão sócio-urbano completamente novo;

- destes novos residentes no concelho, cerca de 13 400 vieram do estrangeiro – um impressionante peso de 25% dos novos lisboetas;

- os padrões da mobilidade residencial indicam um acentuado aumento dos ritmos. Uma outra variável dos Censos permite identificar os movimentos desde 1 de Janeiro de 2000 (até à data de realização do recenseamento). Numa simples análise comparativa, para um ritmo médio de entrada de 8 000 indivíduos por ano, em 1996/99, corresponde um ritmo médio de 16 600 indivíduos por ano, em 2000/01. Este aumento poderia fazer pressupor uma melhoria das densidades habitacionais da cidade. Porém, ao mesmo tempo, os ritmos de movimentos de saída da cidade aumentam em proporções relativamente similares – não obstante poder pressupor-se um ligeiro aumento da "taxa de cobertura"[44].

Como acima referimos, dada a relevância em termos de objectivo estratégico e a própria expressão destes novos residentes na população total, foi entendido proceder a uma análise mais fina através de cruzamentos de dados censitários solicitados ao INE. Como objectivo desta análise estabelecemos o conhecimento de algumas especificidades desta atracção, nomeadamente perceber para onde foram e quem são estes novos residentes.

42 Neste âmbito, seria também relevante analisar os movimentos residenciais "intra-concelhios", ou seja, a mobilidade residencial dos lisboetas que, ao mudarem de casa, se mantêm na cidade (a atractividade residencial endógena). A conjugação do universo dos "novos lisboetas" com o universo dos "antigos lisboetas", cujos padrões de mobilidade residencial os faz manterem-se na cidade, poderia mostrar-nos o efectivo "panorama de atracção" de residencialidade da cidade. Porém, para a análise deste segundo universo, os indicadores disponíveis pelos Censos 2001 não nos permitem efectuar interpretações tão concretas quanto os objectivos aqui propostos – o indicador mais próximo mostra-nos os números da mobilidade residencial interfreguesias, o que não permite ter uma completa dimensão de tal atractividade. Não obstante, consideramos ser esta uma análise com toda a pertinência para ser feita – tal como a análise mais detalhada da mobilidade residencial de efeito contrário, ou seja, de saída da cidade.

43 Outra análise interessante seria comparar os números das entradas em Lisboa, com as saídas, num mesmo período de tempo – o que, juntando os resultados dos saldos naturais, nos permitiria caracterizar melhor a evolução demográfica da cidade. Porém, também aqui existe uma dificuldade: se os Censos nos permitem detectar os indivíduos que saíram para outros concelhos do território nacional, não nos permitem identificar aqueles que saíram para residir no estrangeiro – um número que se desconhece.

44 Como referimos, não temos a indicação dos indivíduos que foram residir no estrangeiro, o que não nos permite efectuar uma completa análise de taxas de cobertura.

Fluxos interconcelhios de população

Durante a segunda metade da década de 90, Lisboa perde, anualmente, para outros concelhos do país, cerca de 15 600 habitantes. Por outro lado, ganha destes (também anualmente) cerca de 7 600 habitantes. No último ano anterior ao recenseamento (2000-2001), verificou-se uma aceleração da mobilidade residencial entre Lisboa e os outros concelhos, atingindo uma média anual de saídas na ordem dos 23 400 habitantes e entradas de 11 200 habitantes. Duas ordens de conclusões: se, por um lado, o volume destes números permite ter uma importante noção de uma elevada dinâmica de transformação da população de Lisboa (quase 10% de nova população, em pouco mais de 5 anos), ao mesmo tempo também mostra uma crescente velocidade nos padrões de mobilidade residencial, nomeadamente em termos da escala intermunicipal de âmbito metropolitano. Em média – e não contando com a mobilidade de e para o estrangeiro – as saídas passam de uma velocidade de 39 habitantes/dia (para o período de 1996 a 1999) para uma velocidade de 64 habitantes/dia (para o período de 2000 a 2001), enquanto as entradas passam de uma média de 18 habitantes/dia para 31 habitantes/dia. Tais números mostram que, numa comparação entre estes dois períodos, a taxa de cobertura passou de 46% para 49%[45].

QUADRO 3.4
Fluxos regionais de residencialidade com origem/destino em Lisboa, entre 1996 e 2001*

LISBOA	% DAS ENTRADAS	% DAS SAÍDAS
AML	63,6%	70,3%
Norte	6,8%	6,6%
Centro	9,7%	7,8%
LVT sem AML	7,2%	7,3%
Alentejo	4,4%	2,7%
Algarve	3,5%	3,1%
Ilhas	4,9%	2,2%

* Excepto estrangeiro

FIGURA 3.19
Fluxos regionais de mobilidade residencial (1996-2001)

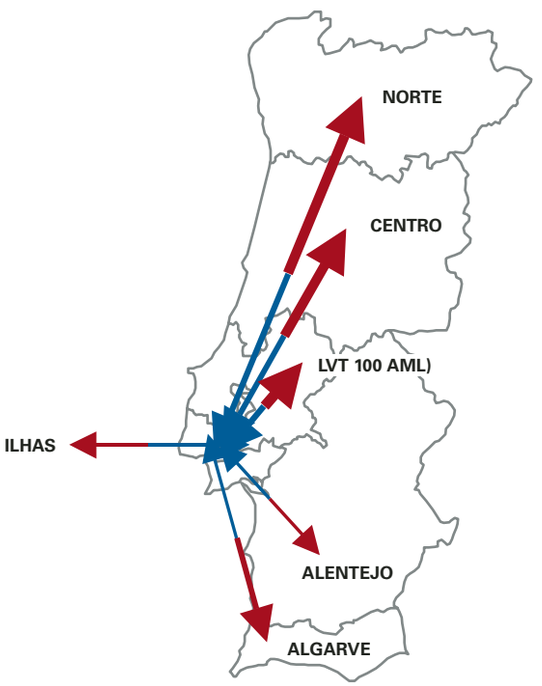
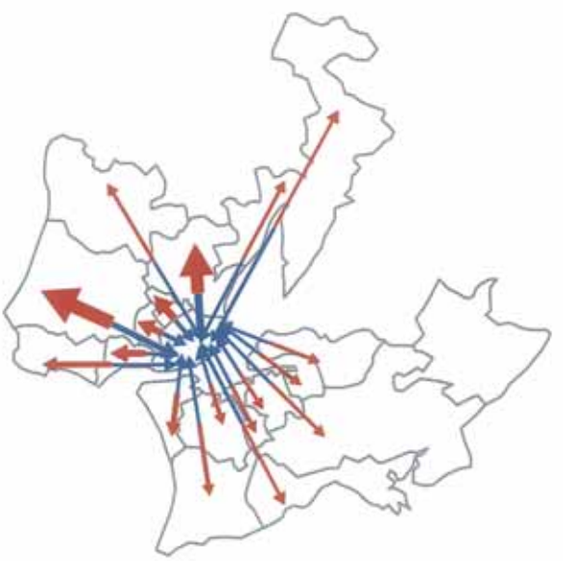


FIGURA 3.20
Fluxos metropolitanos de mobilidade residencial (1996-2001)



Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

45 Sempre tendo em consideração que se desconhece o número de habitantes que saíram da cidade para residir no estrangeiro.

QUADRO 3.5

Fluxos metropolitanos de residencialidade com origem/destino em Lisboa, entre 1996 e 2001

	ENTRADAS	SAÍDAS
AML	**63,0%**	**70,3%**
AML NORTE	**53,0%**	**55,7%**
Amadora	10,6%	6,9%
Azambuja	0,2%	0,4%
Cascais	5,0%	4,7%
Loures	14,9%	8,7%
Mafra	0,6%	1,3%
Odivelas	1,8%	4,9%
Oeiras	6,9%	7,0%
Sintra	10,9%	17,1%
Vila Franca de Xira	2,0%	4,6%
AML SUL	**10,6%**	**14,6%**
Alcochete	0,1%	0,4%
Almada	5,0%	4,7%
Barreiro	1,1%	0,9%
Moita	0,4%	0,7%
Montijo	0,2%	0,5%
Palmela	0,2%	0,8%
Seixal	2,0%	4,6%
Sesimbra	0,3%	1,2%
Setúbal	1,3%	0,9%

Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML

As trocas mais expressivas são feitas entre Lisboa e os outros concelhos da área metropolitana (AML). Foi para lá que se dirigiram 70,3% dos indivíduos que saíram de Lisboa neste período em análise – sendo igualmente a origem de 63,6% dos novos residentes. Ao nível da AML há também uma diferença interna visto que as trocas são muito mais expressivas com os concelhos da AML Norte (53,0% para as entradas e 55,7% para as saídas) do que com os da AML Sul (10,6% para as entradas e 14,6% para as saídas).

Os concelhos da AML sobre os quais Lisboa exer-

QUADRO 3.6

***Ranking* de trocas populacionais na Área Metropolitana de Lisboa**

	ENTRADAS EM LISBOA	
	%	Ranking
Loures	14,9	1
Sintra	10,9	2
Amadora	10,6	3
	SAÍDAS DE LISBOA	
Sintra	17,1	1
Loures	8,7	2
Oeiras	7,0	3

Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML

ceu maior atracção foram Loures (14,9%) e Sintra (10,9%), sendo também estes os concelhos que atraíram maior proporção de população da capital – embora em ordem inversa (Sintra, 17,1%; Loures, 8,7%).

Em números absolutos, e a nível nacional, Lisboa só apresenta saldo positivo nas trocas populacionais com as ilhas dos Açores e da Madeira. Esta constatação mostra, de uma forma profundamente evidente, que a atractividade que Lisboa-cidade sempre exerceu em todo o país (razão de elevados êxodos regionais, ao longo de muitos séculos) de facto já não existe na década de 90 do século XX. Esta evidência, que poderia ser indiciadora de uma importante estabilização das estruturas sócio-geográficas do país, mostra ao mesmo tempo o novo – e muito sério – desequilíbrio territorial português: a depressão sócio-demográfica da sua maior centralidade urbana.

As zonas de destino dos novos residentes

A procura de espaços de residência é definida em função de uma grande diversidade de razões que podem ser de carácter racional ou de carácter afectivo ou simbólico. De um modo geral, podemos dizer que os factores proximidade ou acessibilidade ao local de emprego/estudo são determinantes; mas também contam, e de uma forma particularmente expressiva, os valores praticados no mercado habitacional, assim como os padrões e as percepções de qualidade de vida existentes nos indivíduos, perante as zonas urbanas e as habitações em questão (dois tipos de escalas, pelo menos) – quer sob o ponto de vista dos "pontos de partida", quer dos objectivos de vivência urbana desejada – daí que o espelhar das localizações e das características dos "locais de eleição" seja um exercício particularmente importante sob os múltiplos pontos de vista das vertentes acima referidas.

Analisando as zonas de destino destes novos moradores de Lisboa, verifica-se que foram residir maioritariamente para a zona Noroeste da cidade, o que é expectável face à maior oferta de habitação ocorrida nesta área durante a década de 90. No entanto, por unidade de análise, verificamos que Benfica foi a zona da cidade que recebeu o maior número de novos moradores, seguindo-se Arroios, Lumiar Sul, Avenidas Novas e São Domingos de Benfica

QUADRO 3.7
Unidades de análise que receberam mais de 1500 novos residentes

UNIDADE DE ANÁLISE	*RANKING* POR Nº TOTAL DE RES.	Nº DE NOVOS RESIDENTES	%
Benfica	1	3 902	7,33
Arroios	4	3 679	6,92
Lumiar Sul	9	3 385	6,36
Avenidas Novas	6	3 219	6,05
São Domingos de Benfica	5	3 211	6,04
Olivais	2	2 558	4,81
Charneca	7	2 201	4,14
Campo de Ourique	8	2 143	4,03
Carnide Sul	22	1 944	3,65
Estrela	14	1 929	3,63
Areeiro	12	1 899	3,57
Alvalade	11	1 866	3,51
Bairro Alto	13	1 837	3,45
Santa Marta	19	1 720	3,23
Beato	10	1 591	2,99
São Vicente	16	1 552	2,92

Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

As cartas que se seguem pretendem ilustrar, por um lado, a atracção que as diversas zonas tiveram sobre os novos residentes e, por outro, o impacto que tiveram sobre o total de população dessas mesmas áreas. Na primeira carta podemos verificar o destino dos novos residentes:

- num primeiro patamar que corresponde a mais de 3 000 novos habitantes (até um máximo de 3 902) temos as unidades de análise de Benfica, Lumiar Sul, São Domingos de Benfica, Arroios e Avenidas Novas, que atraíram 32,7% dos indivíduos;

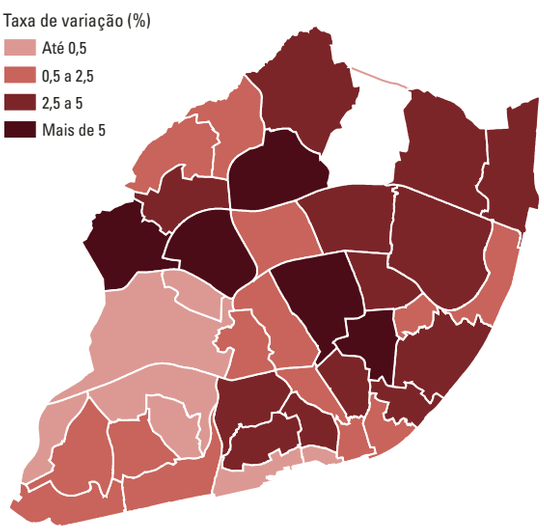
- num segundo patamar, que abrange o intervalo de 1 300 a 3 000 novos residentes, temos as unidades de Campo de Ourique, Estrela, Bairro Alto, Santa Marta, São Vicente, Beato, Areeiro, Alvalade, Carnide Sul, Charneca, Chelas e Olivais (total de 45,2%);

- num terceiro nível, abrangendo o intervalo de 400 a 1 300 novos residentes, incluem-se as unidades do Restelo, Belém, Ajuda, Alcântara/Junqueira, Campolide, Avenida, António Augusto Aguiar, Campo Grande, Baixa, Castelo, Carnide Norte, Lumiar Norte, Beato-Centro e Oriente (20,6%);

- no pólo mais baixo da atracção estão as unidades de Marvila, São Francisco Xavier, Monsanto, Santos, Cais do Sodré, Monsanto/Benfica, Tapada e Monsanto Sul com um total de 1,5% dos novos residentes.

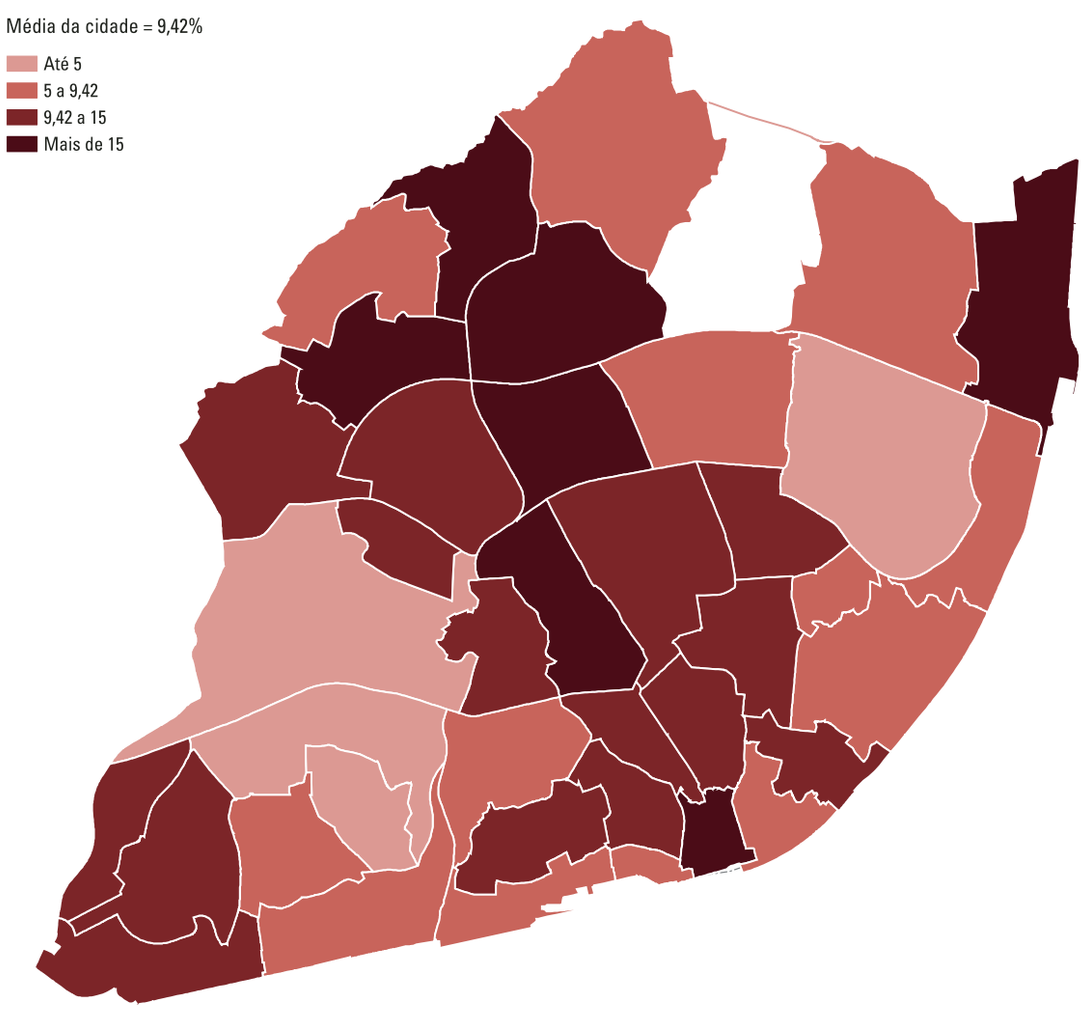
A carta da Figura 3.22 ilustra o impacto da instalação dos novos residentes por unidade de análise, assinalando o peso relativo dos novos residentes na população de cada zona face à média da cidade, que é de cerca de 10%, como vimos. Como se pode verificar, e paralelamente a uma forte intensidade de novos residentes nas zonas de Carnide e do Lumiar, para além do Oriente e do Campo Grande, denota-se que os níveis de renovação populacional por mobilidade residencial são também interessantes nos eixos centrais da cidade (para além do extremo ocidental do Restelo, Belém e São Francisco Xavier). De particular realce, uma considerável renovação populacional na unidade de análise da Baixa/Chiado.

FIGURA 3.21
Distribuição dos novos residentes



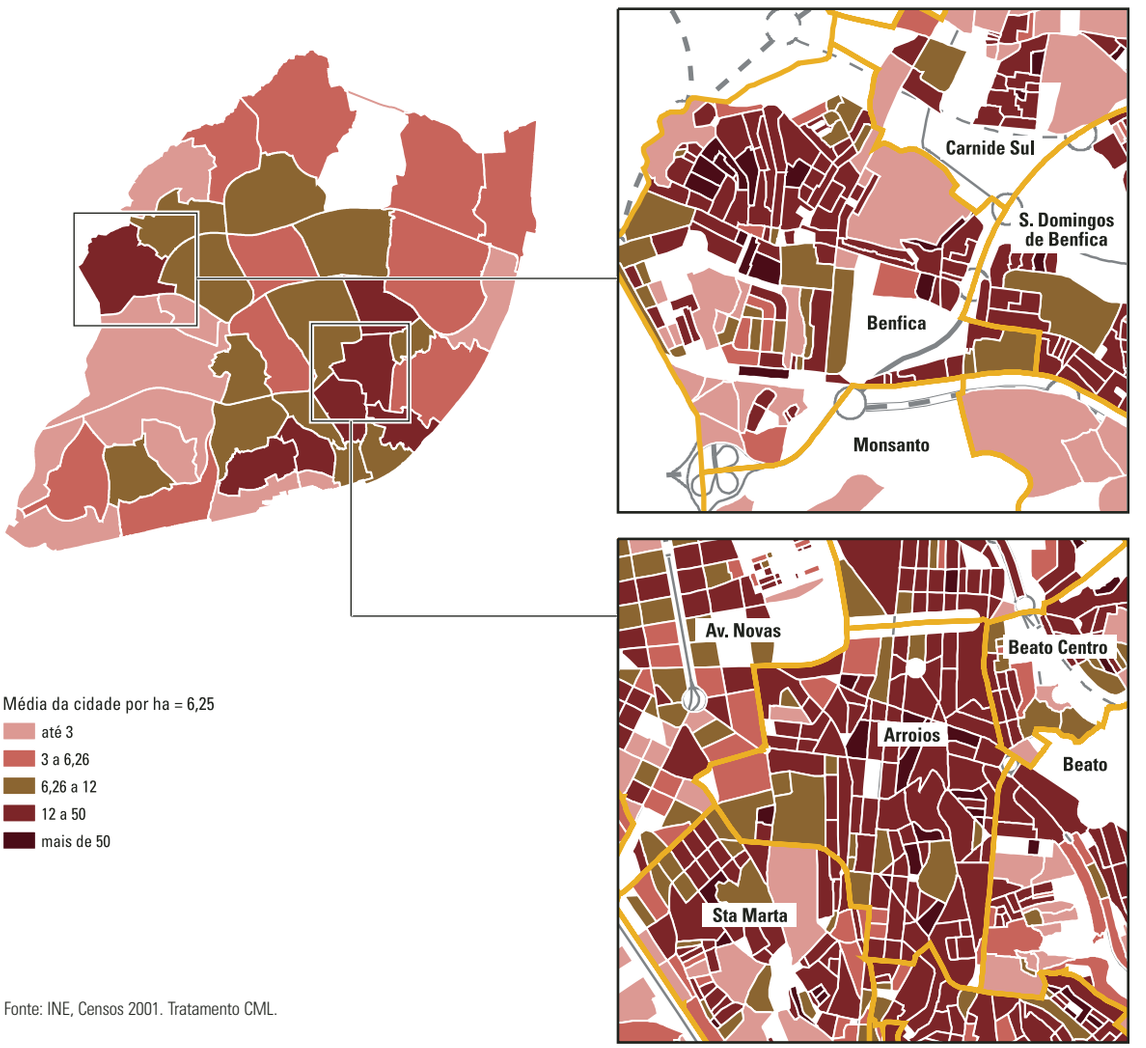
Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

FIGURA 3.22
Impacto dos novos residentes (em %)



Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

FIGURA 3.23
Densidade habitacional dos novos residentes



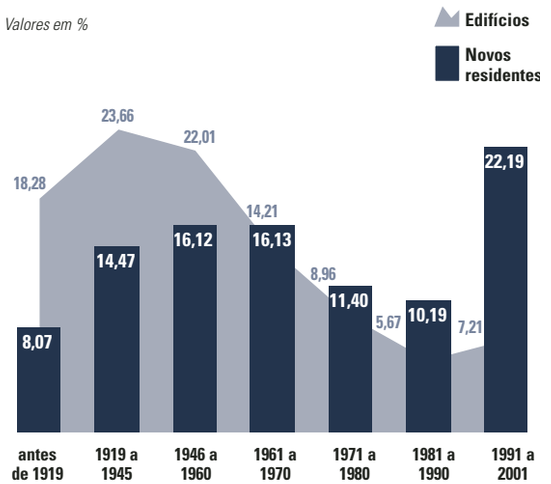
Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

Vejamos estes impactos com algum detalhe: na Figura 3.23 mostra-se, à subsecção estatística, a densidade de novos residentes. Percebe-se uma certa lógica de preferência ao longo dos principais eixos de acesso ao centro da cidade. São também identificáveis os principais pólos de atracção, dos quais se fizeram dois enfoques. Como se pode verificar, as áreas envolventes ao eixo da Estrada de Benfica continuam com uma vitalidade forte (zona de Pedralvas, por exemplo, ou diversas áreas de São Domingos de Benfica). Ao mesmo tempo, as novas urbanizações de Carnide, do Lumiar e de Palma de Baixo têm provocado uma natural atracção de residentes.

Quanto à zona de Arroios/Anjos, e dadas as suas características de área urbana consolidada e muito densa, a sua atractividade liga-se muito provavelmente à existência de uma estrutura edificada também densa e a uma mobilidade residencial elevada – como vimos, a perda de residentes nesta zona revelou ser também muito forte.

Apesar da construção nova poder (naturalmente) explicar muito da atracção da cidade de Lisboa sobre os novos residentes, pois os edifícios novos (da década de 90) foram os mais ocupados (22,2%), a maioria dos novos residentes (54,8%) veio viver para edifícios anteriores a 1970 – verificou-se mesmo que cerca de 22,5% de novos residentes optaram por residir em edifícios anteriores a 1946, o que indicia uma importante atractividade, certamente em crescimento, das zonas mais antigas.

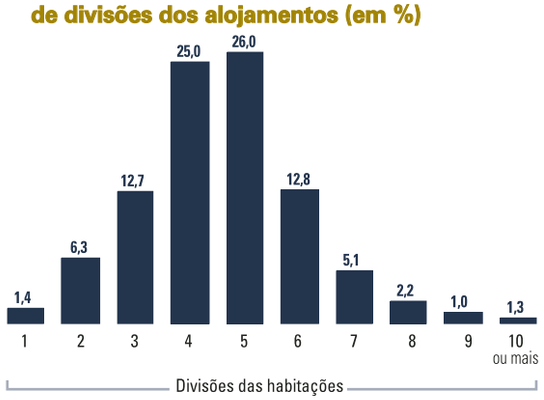
FIGURA 3.24
Época de construção dos edifícios dos novos residentes



Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

Por divisões da habitação, verifica-se uma maior ocupação dos fogos de 5 e 4 divisões (T3/T4 e T2/T3), embora também seja significativo o número de indivíduos que vieram residir em habitações de 6 e 3 divisões[46].

FIGURA 3.25
Alocação dos novos residentes por número de divisões dos alojamentos (em %)



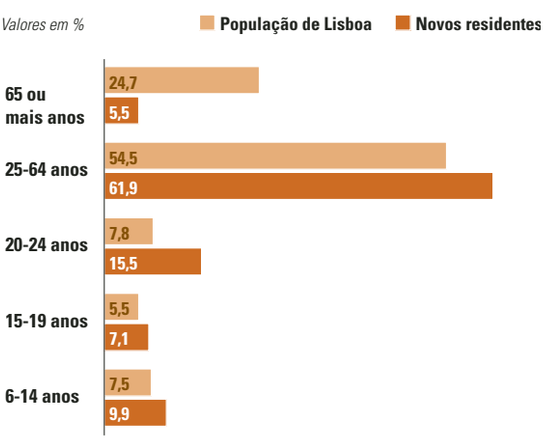
Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

Quem são os novos residentes

Os novos residentes possuem, em média, uma estrutura etária de carácter mais jovem do que aquela que apresenta a cidade. O seu universo centra-se sobretudo nos indivíduos activos (20-64 anos), verificando-se também alguma capacidade de atracção da classe populacional 6 a 14 anos[47]. Não podemos deixar de ter em conta que as classes etárias até aos 19 anos não possuem, em geral, autonomia relativamente à residência, tendo sempre (ou na grande maioria) que ser encaradas como população dependente das estratégias de outras classes etárias e integradas em conjuntos familiares.

Nesta análise das classes etárias, o dado mais relevante, contudo, mostra que no universo dos novos residentes, a faixa dos 20 aos 24 anos representa o dobro da média da cidade – o que mostra bem a atracção que a cidade exerce para os indivíduos nesta fase de vida, certamente muito interligada à frequência de estabelecimentos de ensino (superior ou profissional) e também às primeiras experiências laborais.

FIGURA 3.26
Classes etárias dos novos residentes – comparação com a cidade



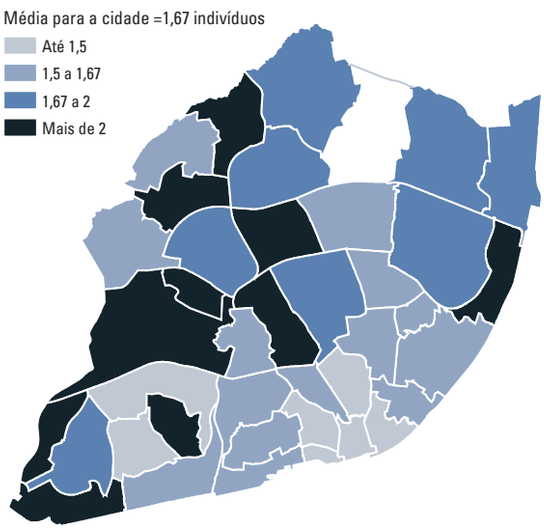
Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

Um aspecto bastante relevante é a composição familiar e a forma de ocupação dos fogos pelos novos lisboetas. O número de famílias destes novos residentes foi, para o período em análise, de 31 831 – que se traduz numa dimensão média da família de aproximadamente 1,7 indivíduos, consideravelmente inferior à média da cidade (que, em 2001, era de 2,4 indivíduos por família).

Se este facto sugere que, por um lado, haverá muitas famílias de novos residentes constituídas por um único indivíduo, eventualmente resultado de recomposições familiares, por outro lado, se atentarmos nas características destes novos residentes, podemos estar perante manifestações de estratégias de vida orientadas para a ascensão social, com investimento essencialmente na formação e no emprego. Assim, o facto de se estar empregado na capital pode ser um factor de forte atracção de novos moradores. E, como já vimos, a existência de instituições de ensino universitário será, igualmente, motivadora para a opção de residência em Lisboa[48].

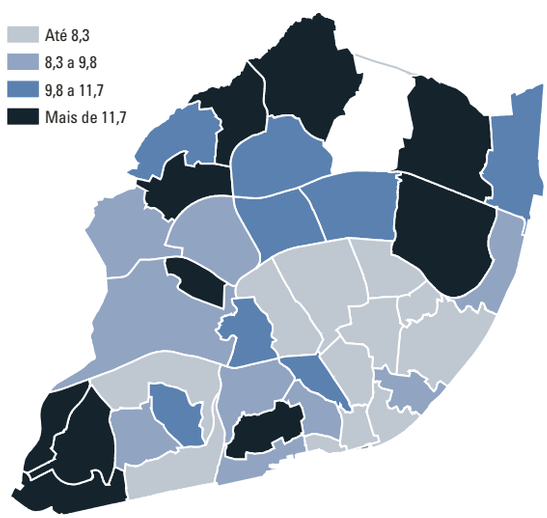
46 O INE considera como uma divisão as cozinhas com área superior a 4 m2, o que faz com que não possamos determinar com rigor a que categoria tipológica pertencem os alojamentos.
47 Dado que o objecto de análise deste estudo eram os indivíduos recenseados em 2001 que declararam não residir em Lisboa em 1995, só fazia sentido analisar os que naquela data já eram nascidos, ou seja, os que tinham 6 ou mais anos à data do censo.
48 Não queremos deixar de defender a tese de que a saída de pessoas para outros concelhos se dá à custa das classes etárias mais jovens, com um investimento no crescimento familiar, apesar de não possuirmos dados concretos que a sustentem. No entanto, o índice de envelhecimento da população de Lisboa e as características dos "novos residentes" permitem-nos especular nesse sentido. As classes etárias mais velhas têm normalmente uma fraca mobilidade residencial.

FIGURA 3.27
Dimensão média da família dos novos residentes



Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

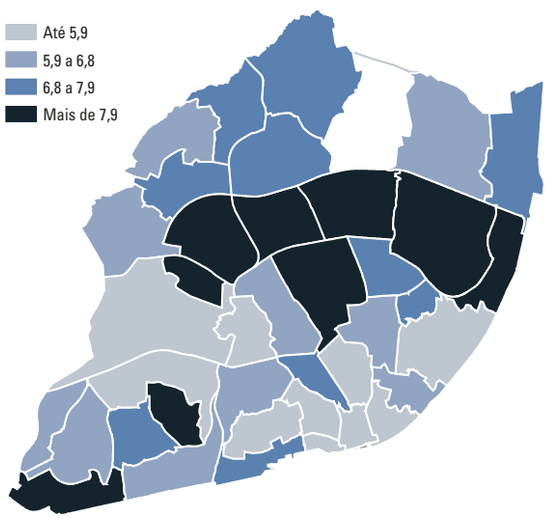
FIGURA 3.28
Novos residentes por classes etárias, 6-14 anos (valores em %)



Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

Vejamos a distribuição das famílias com filhos até aos 14 anos de idade. Se tivermos em conta que esta classe etária não possui autonomia residencial, a análise desta distribuição geográfica pode mostrar, em certa medida, os padrões de escolha das famílias com filhos, que optam pela cidade de Lisboa para viver. O que se verifica? As zonas mais atractivas mostram ser o Nordeste (Olivais e Chelas), o Noroeste (Carnide Sul, Lumiar Norte e Charneca) e o Sudoeste (São Francisco Xavier, Restelo e Belém), ou seja, áreas periféricas da cidade – onde se apresentam maiores proporções de novos residentes da classe etária mais jovem. Não obstante, repare-se na interessante vitalidade da Zona Histórica Ocidental, nomeadamente a zona da Estrela/Lapa, onde as novas famílias com filhos desta classe etária têm uma proporção de 1 em cada 5 famílias existentes. Registe-se, a este respeito, que em São Francisco Xavier e Belém, esta proporção é de 1 família nova para cada 2 famílias existentes. De referir, ainda, a difícil atractividade de toda a zona central da cidade e também da Zona Histórica Oriental (excepto, em certa medida, a zona de São Vicente/Graça) para as famílias com filhos muito jovens.

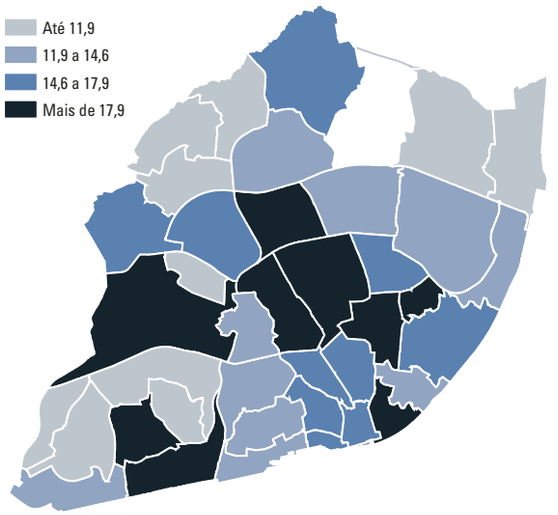
FIGURA 3.29
Novos residentes por classes etárias, 15-19 anos (valores em %)



Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

A classe etária dos 15 aos 19 (que em 1996 teriam entre 10 e 14 anos), parece não possuir a mesma dinâmica, talvez devido ao maior enraizamento nas redes de sociabilidade dos jovens. Os indivíduos novos residentes desta classe etária concentravam-se mais nas zonas imediatamente abaixo da 2ª Circular (São Domingos de Benfica, Campo Grande, Alvalade, Avenidas Novas, Chelas e Marvila).

FIGURA 3.30
Novos residentes por classes etárias, 20-24 anos (valores em %)

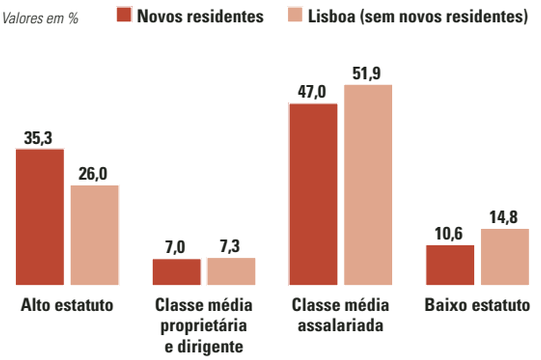


Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

Quanto à classe etária dos 20 aos 24 anos, é interessante verificar que a Zona Histórica Oriental possui características que atraem, mais do que as outras classes etárias, esta classe etária "universitária" ou em início de vida activa. Sendo esta uma zona em que os preços médios da habitação são mais baixos, essa pode ser uma razão para esta preferência (superior 2 a 3% em média relativamente às outras áreas agregadas) por parte dos jovens desta classe etária. Na verdade, as zonas mais centrais, como António Augusto Aguiar, Avenidas Novas ou ainda Campo Grande e Arroios, concentram 20% de todos os novos residentes desta classe etária. Existe ainda um segundo pólo de concentração nas zonas de Ajuda e Alcântara/Junqueira. Tendo em conta os resultados que apresentaremos mais adiante, sobre os novos residentes que frequentam o ensino superior, existe uma certa coincidência dos padrões de ocupação, justificando o epíteto de classe etária "universitária".

É conhecida a tendência para uma relativa aproximação de determinados grupos socio-económicos (GSE) na cidade de Lisboa, fruto não só dos valores praticados no mercado imobiliário, mas também por uma maior apetência cultural pelos valores do cosmopolitismo – para além dos fenómenos e também de concentração de actividades de qualificações mais elevadas. Assim, não é de estranhar que, ao nível dos novos residentes, o peso dos grupos sócio-económicos mais elevados seja mais significativo que a média da cidade.

FIGURA 3.31
Novos residentes por grupo sócio-económico – comparação com a cidade

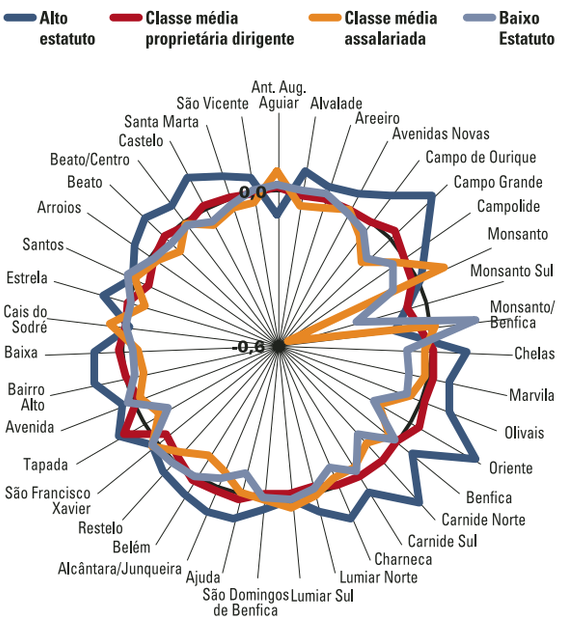


Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

Se compararmos o perfil dos grupos sócio-económicos dos novos residentes e da cidade, ilustrado pela Figura 3.31, verifica-se que esta, aparentemente, não tem atraído muito as chamadas "classes médias". Os novos residentes contribuem para o incremento dos níveis mais elevados da estrutura de grupos sócio-económicos e, por outro lado, para que os níveis mais baixos tenham menor peso relativo.

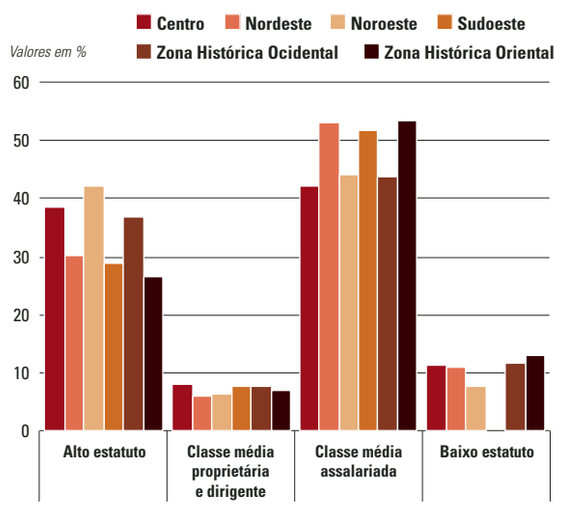
Na Figura 3.32 compara-se o perfil dos grupos sócio-económicos dos novos residentes, por unidade de análise, com o perfil da mesma sem os novos residentes – ou seja, um peso de um determinado grupo sócio-económico similar à estrutura existente, resultará numa variação nula. Verifica-se que na maioria das zonas, o GSE de alto estatuto ganha preponderância, com especial realce para toda a zona norte da cidade, mas sem descurar incrementos importantes também nas zonas históricas. O GSE da classe média proprietária e dirigente não tem alterações muito significativas. Já os GSE da classe média assalariada e de baixo estatuto registam, nos novos residentes, percentagens mais baixas do que a população mais antiga.

FIGURA 3.32
Comparação do perfil de grupo sócio-económico das unidades de análise com e sem os novos residentes



Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

FIGURA 3.33
Novos residentes – preferência territorial dos grupos sócio-económicos por grande área agregada

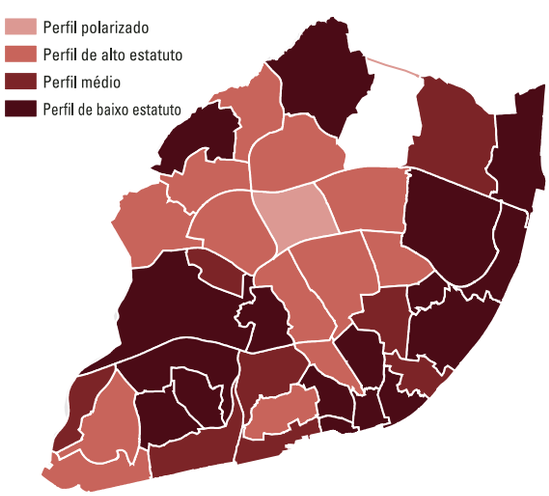


Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

Ao nível das grandes áreas agregadas, a zona Noroeste é a que atrai mais fortemente o GSE de alto estatuto, seguida do Centro e da Zona Histórica Ocidental. Esta preferência pode estar relacionada com os novos empreendimentos com áreas de construção maiores e, naturalmente, com preços mais elevados e com a atractividade exercida por algumas áreas de prestígio ou como tal encaradas. Por outro lado, o GSE da classe média assalariada, que é o de maior volume, comporta-se de forma inversa, ou seja, as zonas dominantes de atracção deste grupo são a Zona Histórica Oriental e o Nordeste, seguindo-se a zona Sudoeste. Sociologicamente, verifica-se a apropriação, por parte dos grupos sociais melhor posicionados económica e socialmente, das áreas de maior prestígio social e com melhor acessibilidade aos diferentes tipos de centralidade urbana.

O impacto desta estrutura dos grupos sócio-económicos dos novos residentes altera, de uma forma relativamente significativa, a estrutura global dos grupos sócio-económicos da cidade de Lisboa. Na verdade, a carta do perfil territorial dos grupos sócio-económicos (onde se pode ler o perfil dominante, por níveis de concentração superiores às médias da cidade) permite perceber uma concentração do GSE de alto estatuto no centro da cidade e nas envolventes dos principais eixos de penetração para o centro, a par de algumas concentrações, como as zonas de Belém/Restelo e da Estrela/Lapa. As zonas com maiores concentrações de GSE de baixo estatuto encontram-se em Chelas e na zona ribeirinha oriental, mas também em toda a zona histórica central e zona envolvente de Monsanto (Campolide, Ajuda, Tapada), para além de duas outras áreas a norte, Carnide Norte e Charneca. Os grupos sócio-económicos médios são preponderantes em Olivais, Campo de Ourique-Alcântara/Junqueira-Santos e na zona Arroios-São Vicente e São Francisco Xavier.

FIGURA 3.34
Perfil territorial dos grupos sócio-económicos em Lisboa



Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

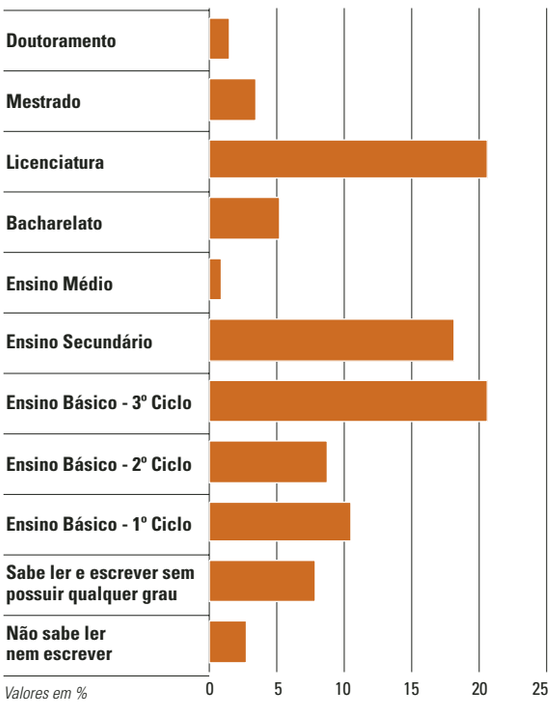
A carta da Figura 3.34 mostra-nos também que na zona do Campo Grande a polarização parece ser considerável (i.e., as duas categorias extremas estão presentes na unidade territorial com valores superiores aos da média da cidade).

Pelo perfil que temos vindo a comprovar, não surpreende que os novos residentes tenham uma formação académica média-superior: 49,7% têm formação igual ou superior ao ensino secundário, sendo que destes mais de 30% têm formação superior.

A Zona Histórica Ocidental é a área da cidade que regista uma maior percentagem de novos residentes com formação superior (34,3%) e o nordeste a menor (24,6%).

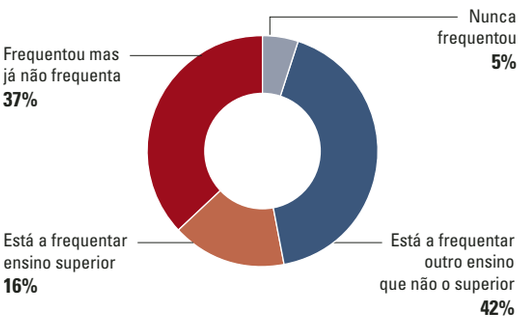
A atracção dos equipamentos de ensino parece, na verdade, ser bastante evidente, pois dos cerca de 53 200 novos residentes, 30 800 (58%) frequentavam algum nível de ensino e 8 700 (16,4%) frequentavam um qualquer grau de ensino superior.

FIGURA 3.35
Níveis de escolaridade dos novos residentes



Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

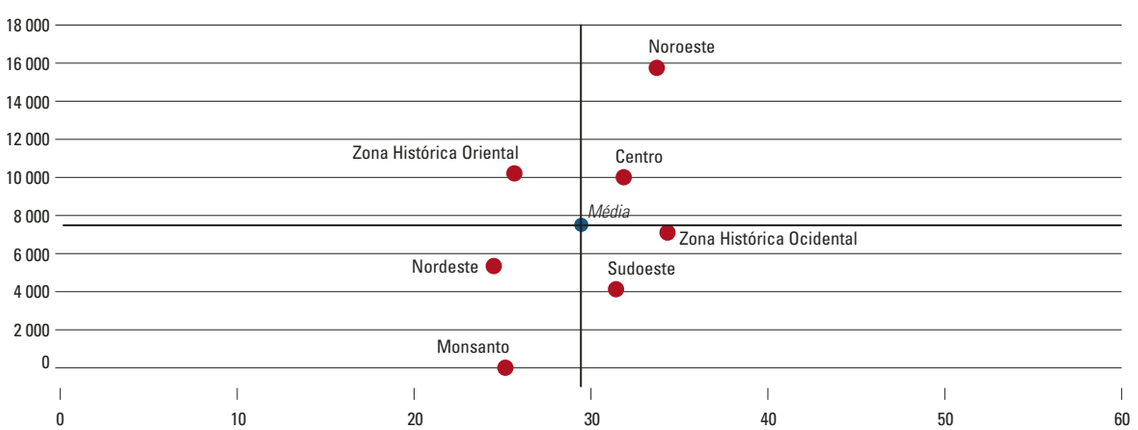
FIGURA 3.37
Situação dos novos residentes relativamente à frequência de ensino (em %)



Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

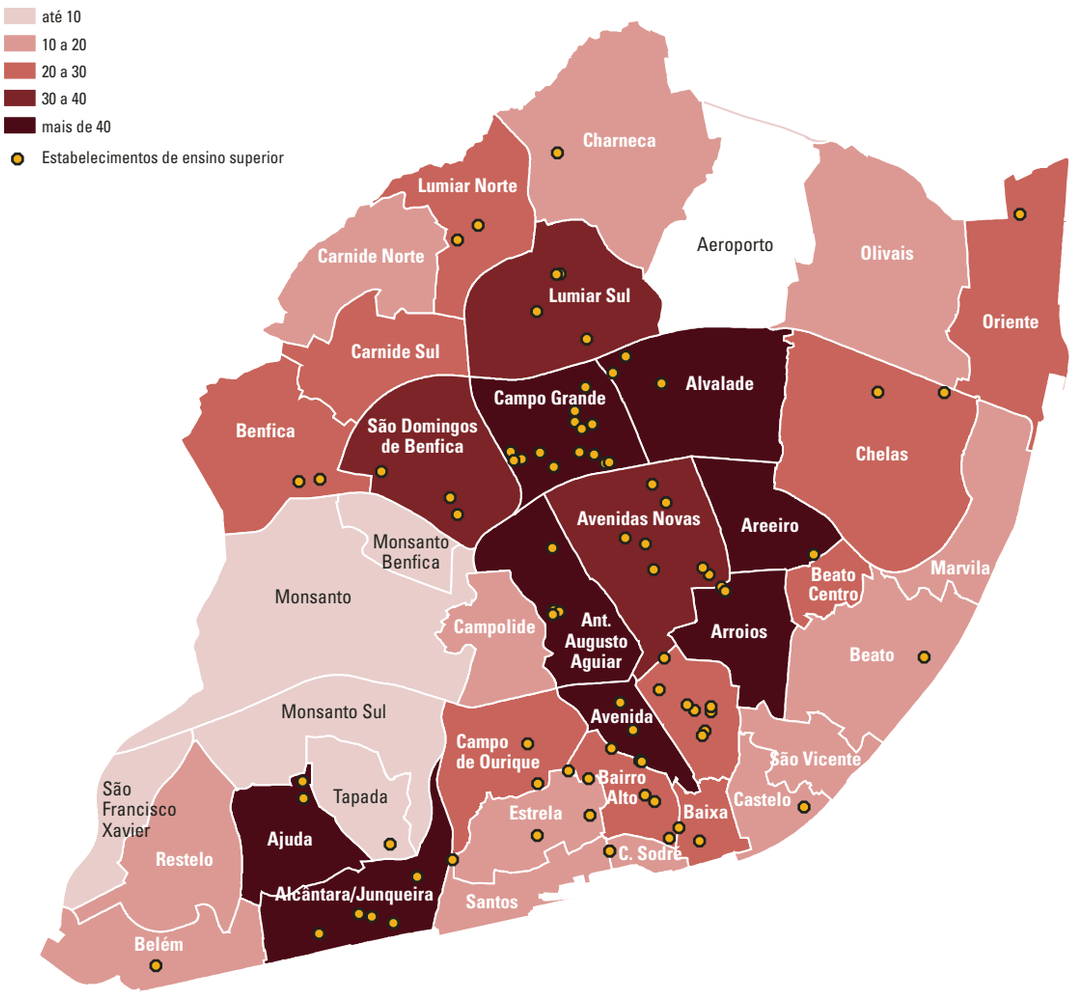
A análise das zonas da cidade com maior preponderância de novos residentes a frequentar o ensino superior mostra uma predominância bastante interessante nas zonas mais centrais e nas zonas a sudoeste da cidade (Ajuda e Alcântara/Junqueira). Como se pode ver na Figura 3.37, onde se mostra também a localização dos equipamentos de ensino superior (público e privado), é perfeitamente perceptível uma estratégia de localização tendo em conta a maior concentração destes equipamentos.

FIGURA 3.36
Novos residentes com formação superior: número absoluto e percentagem



Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

FIGURA 3.38
Novos residentes que frequentam o ensino superior, face ao total de novos residentes a frequentar qualquer grau de ensino

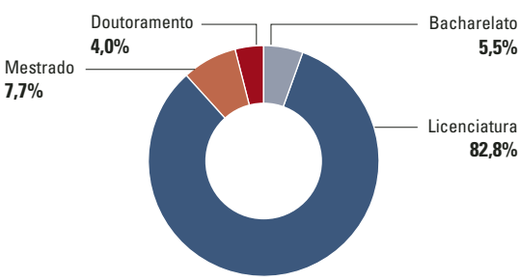


Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

Se tivermos em conta que uma parte significativa dos novos residentes que estudam são também trabalhadores, a procura das unidades de análise mais centrais poderá estar também relacionada com a vontade de minimizar os tempos de deslocação casa-trabalho/escola – com, ao mesmo tempo, uma consequente predisposição da oferta, no mercado imobiliário (formal e informal), para residentes com estas características.

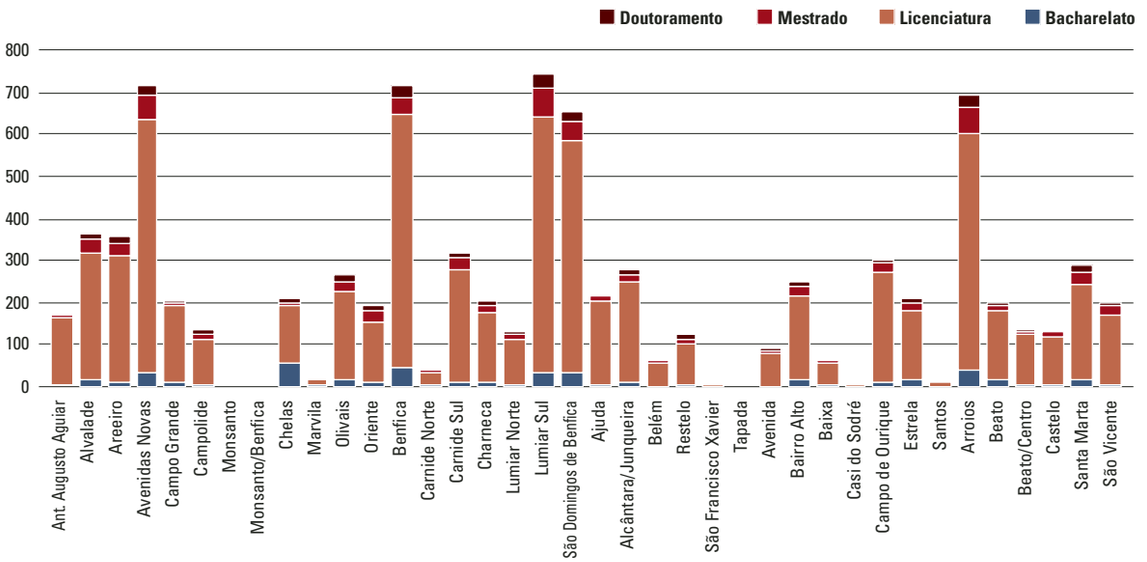
Aprofundaríamos ainda mais um pouco esta análise dos novos residentes que estudam no ensino superior: destes, a esmagadora maioria frequentava o grau de licenciatura.

FIGURA 3.39
Novos residentes que frequentam o ensino superior, na cidade de Lisboa



Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

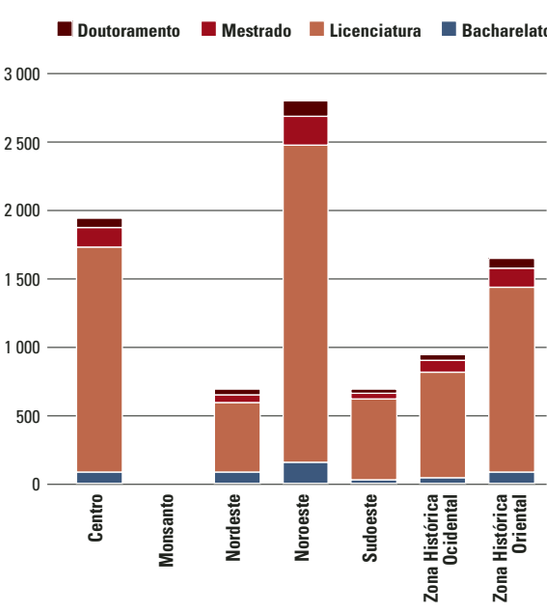
FIGURA 3.40
Número de novos residentes a frequentar o ensino superior, por unidade de análise



Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

Em termos das zonas, aqueles que frequentam o ensino superior em doutoramento concentram-se em maior número na zona Noroeste e, logo de seguida, na Zona Histórica Oriental. Contrariamente, os restantes indivíduos a frequentar graus de mestrado e licenciatura têm o centro da cidade como segunda zona de concentração.

FIGURA 3.41
Número de novos residentes a frequentar o ensino superior, por grande área agregada



Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

Tópicos principais sobre os novos lisboetas

- No que respeita à mobilidade residencial, a cidade de Lisboa tem um saldo negativo com todas as regiões do país, à excepção das ilhas.
- Os novos lisboetas (os que vieram residir para Lisboa, desde Janeiro de 1996 até Março de 2001) representavam quase 10% da população total.
- Um quarto destes novos lisboetas provêm do estrangeiro.
- A dimensão familiar média das novas famílias é de 1,7 indivíduos por família (sendo ainda menor nas famílias que se dirigem para as zonas históricas mais centrais, com valores abaixo de 1,5), o que indicia importantes alterações na estrutura sócio-urbana e na estrutura de ocupação do parque habitacional.
- A mobilidade residencial revela um acentuado aumento de ritmo – no que concerne ao município de Lisboa; quer nas decisões de entrada, quer nas de saída, as famílias/indivíduos mudam cada vez mais depressa de residência.
- As zonas de maior atracção encontram-se em Benfica/São Domingos, Arroios, Lumiar e Avenidas Novas.

- Em termos de peso relativo na população, os impactos são mais fortes em Carnide, Lumiar, Oriente, Campo Grande, António Augusto de Aguiar e Baixa.

- A capacidade de atracção para as famílias com jovens sente-se nas zonas à volta da 2ª Circular, e também na zona ocidental da cidade. Entretanto, as zonas históricas e consolidadas têm grande dificuldade em atrair famílias com jovens – apesar de alguma capacidade de atracção na zona histórica ocidental.

- 58% dos novos residentes frequentavam algum nível de ensino, e destes, 16,4% frequentavam o ensino superior. As zonas com maior atracção para os estudantes são as com bons acessos aos transportes colectivos – como o metropolitano – e também as junto aos estabelecimentos de ensino superior.

- Os novos residentes contribuem para o incremento dos níveis mais elevados da estrutura sócio-económica da cidade e para que os escalões sociais mais baixos tenham menor peso relativo.

A vitalidade residencial de Lisboa

Por múltiplas e bem conhecidas razões, a cidade de Lisboa, nos seus diversos bairros, e através dos seus diversos agentes e instituições (públicos e privados) tem procurado erigir uma cultura – e correspondente dinâmica – de reabilitação e de revitalização urbana (conceitos distintos, embora ambos desejados). Como já se afirmou por repetidas vezes, o desafio do retorno à cidade, a uma cidade ainda mais viva, mais activa e mais criativa, deve ser encarado como um dos maiores desafios, diríamos mesmo, da sociedade portuguesa no seu conjunto. A metrópole de Lisboa já sofreu, por demasiado tempo, de uma contínua tendência de dispersão territorial das suas energias, por processos que já ultrapassaram mesmo a suburbanização, passando, já na década de 90, pela forte ocupação dos próprios espaços rurais, para residências sazonais ou mesmo permanentes – o chamado processo de rururbanização – processos de dispersão das próprias densidades e de recursos, com fortes impactos negativos no ambiente, na sociedade, na própria economia. A situação é tanto mais irónica quanto se sabe do magnífico potencial da cidade de Lisboa, bela como poucas, com condições únicas a múltiplos níveis.

Há, por conseguinte, que afirmar decididamente a vitalidade do núcleo metropolitano central. E, em relação às dimensões aqui analisadas, no âmbito deste estudo, há que pugnar por uma vitalidade residencial – uma vitalidade residencial que contenha uma estrutura firme de densidade urbana, de estruturas de proximidade relacional, de capacidade de rejuvenescimento, de criatividade e de inovação.

Evidentemente, de acordo com as realidades e a evolução próprias de cada bairro da cidade, os quadros de entendimento, e por conseguinte de motivação e de investimento, serão naturalmente diferentes para cada espaço urbanístico, social e económico da cidade. Não obstante, ligada a cada uma dessas dinâmicas locais e sectoriais próprias, surge decisiva uma visão e uma estratégia global e integradora de tais vontades.

É nesta perspectiva mais global e de visão de conjunto, que se propõe, para estes âmbitos, efectuar um diagnóstico mais integrado, através de um ensaio de construção de indicadores agregados de vitalidade urbana. Indicadores sintéticos que, consubstanciados pela sempre possível análise mais detalhada da realidade e evolução de cada indicador, nos podem trazer importantes mais-valias.

A construção do índice de vitalidade residencial

Pretende-se, com este índice, analisar a posição relativa das diferentes unidades de análise da cidade, face aos pressupostos que motivam a implementação de políticas de revitalização urbana Assim, procura-se construir um índice composto, de natureza censitária, que, ao ordenar as *performances* das diferentes unidades de análise, permita promover uma leitura do território quanto às diferentes prioridades e perfis de intervenção nesta matéria – vista, bem entendido, na sua componente eminentemente residencial.

Para a construção deste índice seleccionámos um conjunto de variáveis que entendemos darem-nos importantes indicações quanto aos aspectos inerentes aos processos de revitalização urbana. Este foi, neste sentido de selecção de variáveis consideradas mais significativas para uma dada dimensão de análise, um claro processo de indução (ao contrário dos processos mais dedutivos que surgem, por exemplo, de análises como as factoriais). Obviamente, para tal processo de selecção de variáveis, muito contou todo o tipo de constatações e análises efectuadas previamente, o que permitiu deter um conhecimento muito mais forte sobre os impactos mais significativos. A título de exemplo, provavelmente não se escolheria a variável dos alojamentos vagos fora do mercado, se se constatasse não ser esta uma variável com peso (e influência) significativo nas realidades de diversas zonas da cidade.

Este índice composto pretende funcionar como um indicador de um processo, de uma determinada dinâmica e energia (ou a falta dela), não se pretendendo que, ao dar sinais de uma dada realidade, a condense e exprima integralmente num único valor.

Note-se ainda que, ao se optar por um indicador de natureza composta e ordinal, não se pretende atribuir nenhum significado específico ao valor do indicador de *per si*; antes a compreensão desse valor é unicamente possível quando em comparação com o valor desse mesmo indicador num outro espaço, ou no mesmo espaço num outro momento, ou então com o comportamento desse indicador para um universo mais global (como, para o nosso exercício, a totalidade de Lisboa)*.

Desde logo, e tendo em consideração as variáveis disponíveis e entretanto tratadas, se afigurou natural a subdivisão do índice de revitalização urbana em duas grandes componentes: uma que reflectisse a dimensão mais física do próprio edificado e suas condições de habitabilidade e de ocupação; e uma outra, mais humana e demográfica, reflectindo a efectiva ocupação do parque habitacional e, no fundo, procurando indiciar (pela via residencial, é certo) as dinâmicas humanas de vivência dos espaços urbanos. Desenvolveram-se assim dois indicadores sintéticos enquanto componentes parciais de um índice global de vitalidade residencial.

* Sobre as questões inerentes à construção de índices compostos ver, designadamente, European Comission (2004), Munda e Nardo (2003) e Salzman (2003)

ÍNDICE DE VITALIDADE RESIDENCIAL – COMPONENTE EDIFICADO.

Um indicador que procura conjugar algumas das variáveis mais ligadas à condição física do edificado residencial de Lisboa – estando, como tal, directamente ligado às noções de *reabilitação urbana*. Consideraram-se, neste âmbito, quatro componentes:

1 uma primeira variável indiciadora do nível de **ocupação** dos alojamentos, baseada no entendimento que a cidade é composta, essencialmente, por espaços preenchidos de vida: a proporção de alojamentos vagos fora do mercado, face ao total de alojamentos[49];

2 uma segunda variável demonstrativa dos problemas sociais do habitar, relacionados com o nível de **infra-estruturação** dos alojamentos: a proporção de alojamentos familiares de residência habitual sem banho, face ao total de alojamentos familiares de residência habitual (enquanto sinal de uma infra-estruturação incompleta das condições de habitabilidade)[50];

3 uma terceira variável reveladora do estado de **conservação** do parque habitacional, indiciativa do volume de trabalho de manutenção e de reabilitação urbana: a proporção de edifícios habitacionais muito degradados ou com grandes necessidades de reparação, face ao total de edifícios habitacionais para os quais foi levantado o estado de conservação;

4 finalmente, um indicador relacionado com o **rendimento** associado ao parque habitacional: a proporção de alojamentos familiares clássicos de residência habitual, arrendados, e com rendas inferiores a 60 €[51].

ÍNDICE DE VITALIDADE RESIDENCIAL – COMPONENTE HUMANA.

Um indicador que procura mostrar os sinais de dinamismo social e humano, na ocupação e na vivência urbana de cada área da cidade – é, como tal, um indicador mais ligado às noções de *revitalização urbana*. Contém, neste sentido, as seguintes componentes:

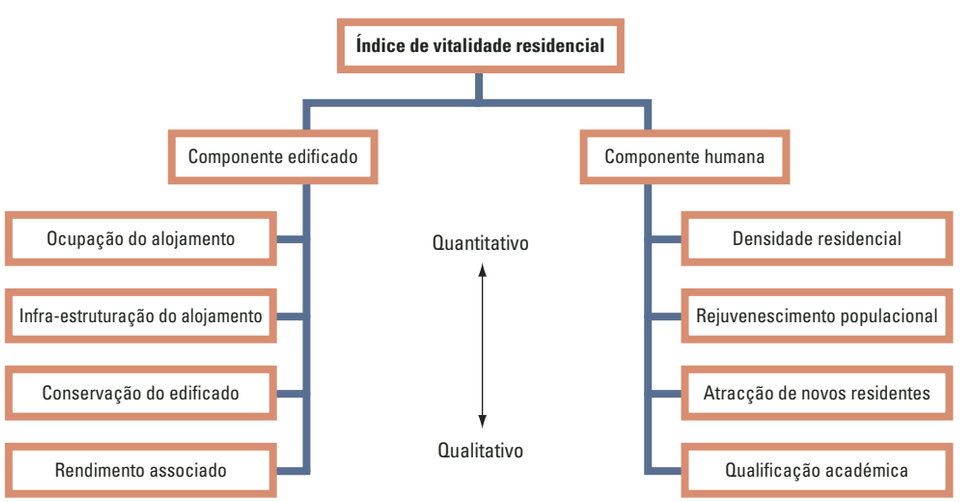
1 em primeiro lugar, uma componente que procura demonstrar a **densidade** residencial, dada pelo número de residentes por hectare[52];

2 em segundo lugar, um indicador de **rejuvenescimento** populacional: proporção dos residentes com menos de 25 anos, face ao total de residentes;

3 em terceiro lugar, um indicador que mostra, em certo sentido, a capacidade de **atracção** residencial de cada área: através da proporção dos novos residentes no concelho (indivíduos que residiam noutro concelho em 31.12.1995) que vieram viver para Lisboa, para cada determinada unidade de análise[53];

4 finalmente, um indicador de **qualificação** académica dos residentes, dado pela proporção dos indivíduos que terminou o ensino secundário ou um nível de escolaridade superior, face ao total de residentes.

FIGURA 3.42
Componentes do índice de vitalidade residencial



49 Naturalmente, a relevância desta variável surge num sentido inversamente proporcional aos níveis de ocupação do parque edificado – como, aliás, em relação a todos as três outras variáveis integrantes desta componente do edificado. Nesta variável, o foco são os alojamentos vagos – mas os que estão fora do mercado – entendendo que, por princípio, é salutar para o dinamismo próprio da cidade a existência de uma dada quantidade de alojamentos vagos presentes no mercado imobiliário. Refira-se ainda que, nesta óptica da ocupação, poderíamos incluir os alojamentos com ocupação sazonal, mas o grau de ocupação destes não é facilmente quantificável, razão pela qual esta variável não é incluída nesta óptica.

50 Em relação às variáveis relacionadas com a infra-estruturação dos alojamentos, entendeu-se escolher esta (entre outras, como por exemplo a disponibilidade de água, electricidade, etc.), por ser aquela que, sendo parte essencial de uma infra-estruturação para níveis de habitabilidade básicos, apresenta um menor grau de cobertura – considerando-se assim uma boa proxy de uma infra-estruturação completa.

51 A lógica de apresentação de uma única variável, indiciadora de uma dada visão, é, provavelmente, aqui mais evidente do que noutras ópticas – na verdade, o universo dos alojamentos arrendados não é o universo do total dos alojamentos familiares de residência habitual. No entanto, é consensual a ideia de que uma parte importante da problemática da reabilitação urbana se prende com os níveis (baixos, para grande parte da cidade) de rendimentos prediais, por via das rendas. Daí a escolha desta variável, no factor do rendimento. Em relação ao universo dos alojamentos com proprietário ocupante, embora existam dados

O índice de vitalidade residencial resulta da agregação do inverso do índice da componente edificado com o índice resultante da componente humana, sendo assim o valor final resultado da média aritmética simples dos resultados dos indicadores de cada uma das componentes.

Análise dos resultados do índice de vitalidade residencial

O presente indicador pode ser analisado em duas perspectivas: na perspectiva de *ranking* e na perspectiva da distância ao líder[14].

a. Na **perspectiva do *ranking*** valoriza-se somente a posição relativa de cada unidade de análise para cada variável considerada, agregando-se de seguida a pontuação obtida desta forma num único indicador, valorizando-se de forma idêntica o *score* obtido em cada variável. Note-se que nesta perspectiva, quanto mais elevada a pontuação, melhor é o posicionamento no *ranking* das variáveis.

b. Na **perspectiva de distância ao líder**, e para cada variável, mede-se a pontuação pelo afastamento em relação ao resultado da unidade de análise com valor máximo nessa mesma variável. Naturalmente, mantém-se, para cada variável, a hierarquização obtida na perspectiva anterior, embora no cômputo global do índice composto esta hierarquia possa surgir diferente. Assim, transmite-se um maior relevo em relação aos afastamentos registados entre cada zona, valorizando-se a consistência multidimensional da unidade de análise. Esta, por conseguinte, será a perspectiva mais adequada para uma leitura mais interpretativa – não descartando no entanto a visão simples, mas directa, da perspectiva do *ranking*. De referir, ainda, que se nesta perspectiva das distâncias, se posiciona, em cada variável, uma dada posição face a um valor máximo de ocorrência, tal não quer dizer que esse valor máximo seja, em termos urbanos (nomeadamente para uma grande centralidade europeia como Lisboa), um valor óptimo – é naturalmente um valor de referência, mas de ocorrência concreta no âmbito de uma realidade específica.

Uma importante nota prévia deve ser feita, antes da interpretação dos resultados alcançados. Como acima referimos, a principal vantagem da construção de um índice composto resulta da condensação da leitura de uma realidade complexa e multidimensional, permitindo um retrato global da cidade e dos seus territórios. Porém, e sendo esta síntese efectuada numa perspectiva agregadora e simplificadora, não se deve incorrer numa visão simplista da realidade. Como é evidente, não estarão aqui incluídas todas as múltiplas dimensões do fenómeno da vitalidade urbana, mesmo que apenas na perspectiva residencial[55], antes estarão condensados alguns dados que são mensuráveis, de acordo com o universo da informação disponível e aqui em análise.

O principal objectivo deste índice será o de potenciar uma visão de conjunto, que sirva de enquadramento à análise mais detalhada de cada unidade de análise[56], quer do ponto de vista espacial, quer do ponto de vista das dimensões físicas e humanas dos territórios (residenciais) em observação.

Vejamos, assim, para cada uma das perspectivas propostas, o índice global de vitalidade residencial. No Quadro 3.8, o alinhamento que se apresenta, para cada uma das perspectivas, surge por classificação de posição.

No gráfico de distribuição dos scores, o posicionamento das diferentes unidades de análise, face às duas ópticas, mostra (tal como no quadro) que se podem, desde logo, definir algumas tipologias de graus de vitalidade residencial, desde o Lumiar Sul até ao Cais do Sodré, situando agrupamentos concretos de zonas da cidade, em função das suas diferentes performances. Perante ambos os rankings das unidades de análise, saliente-se o posicionamento de um primeiro grupo composto por Lumiar Sul, Benfica e São Domingos de Benfica (vitalidade alta); um segundo conjunto de unidades de análise que se localizam basicamente na coroa de transição e área central da cidade (vitalidade média-alta); um terceiro agrupamento, composto por uma série de zonas cujas características diversas tornam a sua performance média-baixa; e um quarto agrupamento com menores pontuações, no arco ribeirinho – de realçar um significativo diferencial existente nestas unidades de análise com mais baixo score (Campolide, Baixa, Santos, Castelo, Marvila e Cais do Sodré) face ao resto da cidade.

A composição do índice global de vitalidade residencial, como vimos, reflecte uma média aritmética simples dos resultados dos indicadores de cada uma das duas componentes – a componente do edificado e a componente humana. Será interessante, agora, detalhar cada uma destas componentes.

A agregação dos resultados obtidos na perspectiva dos *rankings* permite-nos conhecer a posição média de uma dada unidade de análise na hierarquia intra-urbana. Por outro lado, a agregação dos resultados na perspectiva da distância ao líder permite-nos conhecer qual o score médio obtido por uma dada unidade de análise no conjunto das variáveis, sendo, neste sentido, mais sensível a afastamentos pontuais de uma unidade de análise numa determinada dimensão. Dada a demonstração desta maior sensibilidade, prefere-se, nesta abordagem, a análise de maior detalhe nesta segunda perspectiva.

sobre os escalões de encargos com a habitação, nada se pode concluir sobre a interligação destes com a capacidade de renovação física do parque habitacional.

52 A questão da densidade populacional coloca-se aqui de uma forma directamente proporcional à vitalidade urbana, pelo facto de se assumir a cidade de Lisboa, como um todo, como a grande centralidade de uma metrópole – e, por esse facto, assentando numa premissa de existência de espaços urbanos compactos, densos, cosmopolitas e plenos de vida (naturalmente, com lugar privilegiado para os espaços públicos, mas com níveis elevados de densidade residencial).

53 Tratando-se, assim, da capacidade de atracção exógena (como vimos, aliás, em ponto anterior deste documento). Quanto à capacidade de atracção endógena (mobilidade residencial interna à cidade), os dados disponíveis não eram suficientes para níveis mais profundos de análise.

54 Para maiores detalhes de explicação, vejam-se as notas metodológicas em anexo.

55 Naturalmente, existem dimensões essenciais da vitalidade urbana de um território de cidade, que dificilmente são mensuráveis, ou sequer indiciáveis – como se mede a criatividade humana, ou mesmo o gosto e o prazer da vivência num dado bairro?

56 Note-se que não foram, para estas áreas, considerados os resultados das unidades de análise do Aeroporto; Monsanto; Monsanto/Benfica; Monsanto Sul e Tapada, por se considerar que não dispunham de uma dimensão crítica suficiente para garantir a robustez da análise. O critério de dimensão crítica foi conferido pela densidade residencial, tendo-se considerado como valor crítico mínimo os 10 residentes por hectare.

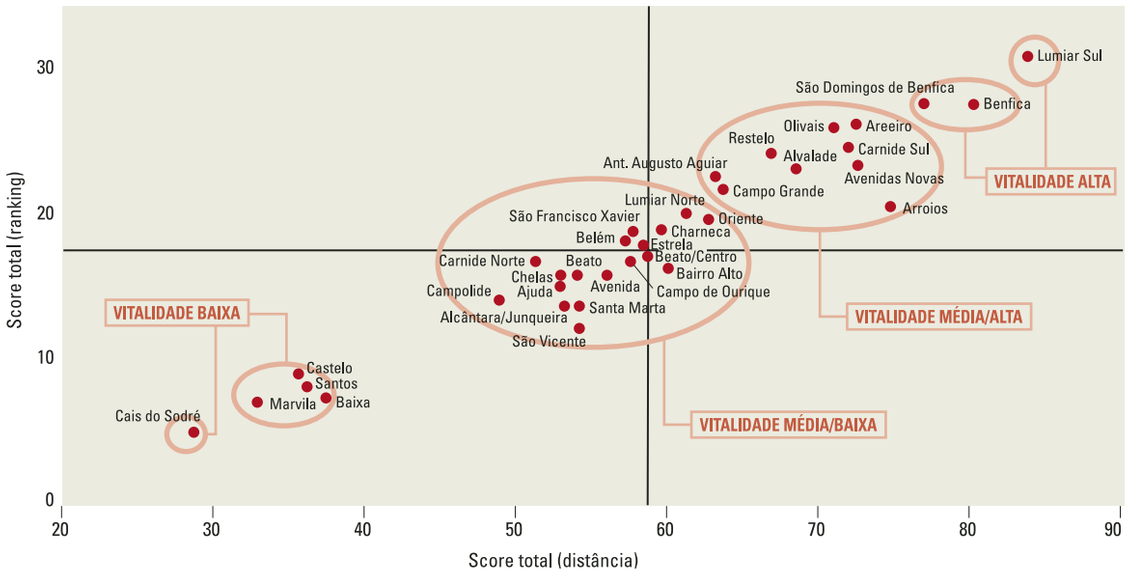
QUADRO 3.8
Índice de vitalidade residencial (subdivisão por quartis)

PERSPECTIVA DOS RANKINGS			PERSPECTIVA DA DISTÂNCIA DO LÍDER		
Unidade de análise	Posição no ranking 2001	Score total (ranking) 2001[57]	Unidade de análise	Posição no ranking 2001	Score total (distância) 2001[58]
Lumiar Sul	1	30,8	Lumiar Sul	1	84,3
São Domingos de Benfica	2	27,6	Benfica	2	80,7
Benfica	3	27,5	São Domingos de Benfica	3	77,4
Areeiro	4	25,9	Arroios	4	75,1
Olivais	5	25,8	Avenidas Novas	5	72,9
Carnide Sul	6	24,4	Areeiro	6	72,7
Restelo	7	24,0	Carnide Sul	7	72,4
Avenidas Novas	8	23,5	Olivais	8	71,5
Alvalade	9	23,1	Alvalade	9	68,8
António Augusto Aguiar	10	22,3	Restelo	10	67,3
Campo Grande	11	21,8	Campo Grande	11	64,0
Arroios	12	20,5	António Augusto Aguiar	12	63,8
Oriente	13	19,8	Lumiar Norte	13	62,9
Lumiar Norte	14	19,6	Oriente	14	61,6
Charneca	15	18,8	Bairro Alto	15	60,4
São Francisco Xavier	16	18,5	Charneca	16	59,8
Belém	17	18,1	Beato/Centro	17	58,7
Estrela	18	17,5	Estrela	18	58,4
Beato/Centro	19	17,3	São Francisco Xavier	19	58,1
Campo de Ourique	20	16,8	Campo de Ourique	20	57,8
Carnide Norte	20	16,8	Belém	21	57,7
Bairro Alto	22	16,5	Avenida	22	56,4
Beato	23	15,8	São Vicente	23	54,5
Avenida	23	15,8	Santa Marta	24	54,4
Chelas	25	15,6	Beato	24	54,4
Ajuda	26	15,3	Alcântara/Junqueira	26	53,5
Campolide	27	14,1	Ajuda	27	53,3
Santa Marta	28	14,0	Chelas	27	53,3
Alcântara/Junqueira	28	14,0	Carnide Norte	29	51,7
São Vicente	30	12,5	Campolide	30	49,2
Castelo	31	8,9	Baixa	31	37,7
Santos	32	8,1	Santos	32	36,4
Baixa	33	7,5	Castelo	33	35,7
Marvila	34	7,0	Marvila	34	33,2
Cais do Sodré	35	5,0	Cais do Sodré	35	28,9

Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

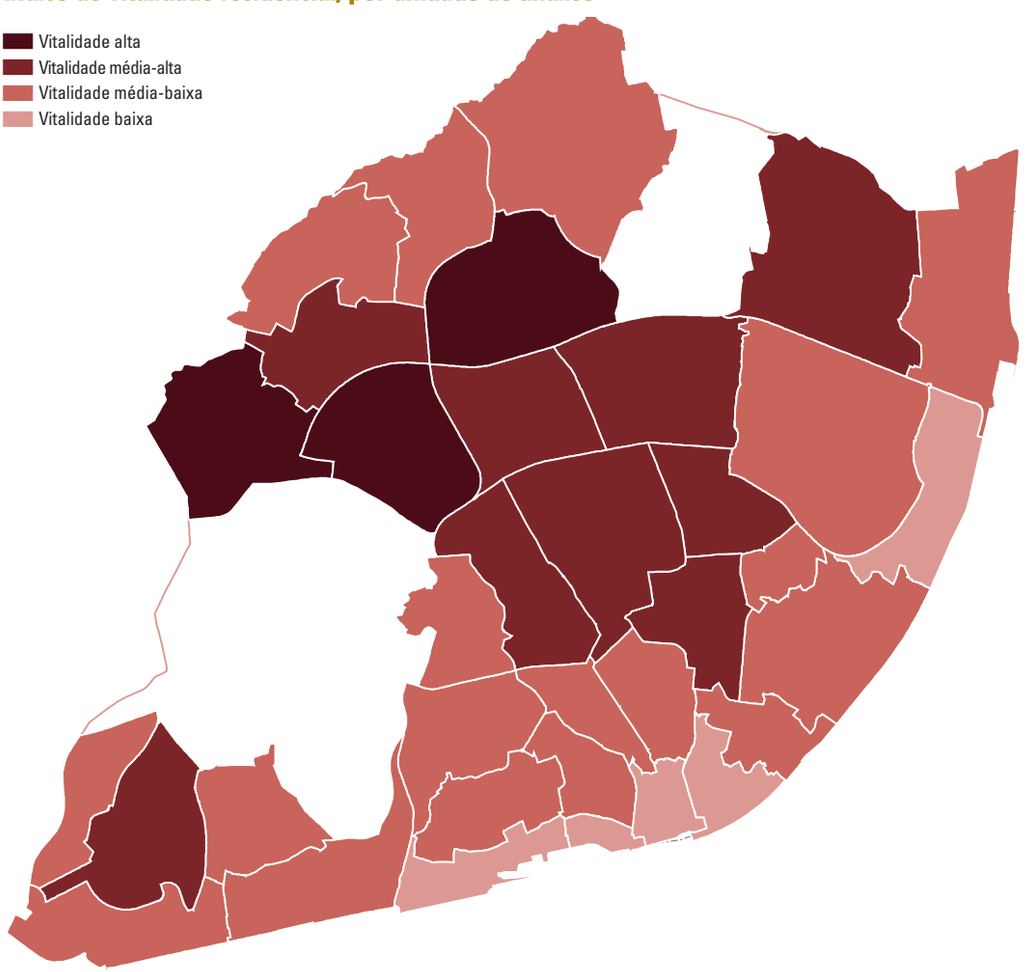
57 Nesta perspectiva dos rankings, o score máximo é de 35.
58 Nesta perspectiva da distância ao líder, o score máximo é de 100.
59 Note-se que é também nesta perspectiva da distância ao líder que se apresentam os scores e os posicionamentos dos rankings, nas fichas por unidade territorial, na parte final deste documento.

FIGURA 3.43
Índice de vitalidade residencial



Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

FIGURA 3.44
Índice de vitalidade residencial, por unidade de análise



Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

Também neste sentido da óptica da distância ao líder19, no Quadro 3.9, se apresenta cada um dos dois ramos de componentes – a componente do edificado e a componente humana – de acordo com o *ranking* das unidades de análise[59].

QUADRO 3.9
Pontuação do índice de vitalidade residencial, por unidade de análise

UNIDADE DE ANÁLISE	COMPONENTE HUMANA	COMPONENTE EDIFICADO	SCORE TOTAL
Lumiar Sul	77,9	90,7	84,3
Benfica	75,0	86,4	80,7
São Domingos de Benfica	72,0	82,8	77,4
Arroios	78,7	71,5	75,1
Avenidas Novas	67,5	78,3	72,9
Areeiro	65,3	80,2	72,7
Carnide Sul	64,4	80,4	72,4
Olivais	54,3	88,6	71,5
Alvalade	54,3	83,4	68,8
Restelo	50,4	84,1	67,3
Campo Grande	45,8	82,3	64,0
António Augusto Aguiar	47,0	80,6	63,8
Lumiar Norte	54,8	71,1	62,9
Oriente	47,1	76,2	61,6
Bairro Alto	63,1	57,6	60,4
Charneca	53,4	66,2	59,8
Beato/Centro	52,3	65,0	58,7
Estrela	60,1	56,7	58,4
São Francisco Xavier	35,0	81,3	58,1
Campo de Ourique	60,7	54,9	57,8
Belém	42,8	72,6	57,7
Avenida	46,1	66,7	56,4
São Vicente	55,9	53,1	54,5
Santa Marta	52,4	56,4	54,4
Beato	46,9	61,9	54,4
Alcântara/Junqueira	44,5	62,6	53,5
Ajuda	46,0	60,6	53,3
Chelas	48,0	58,5	53,3
Carnide Norte	38,6	64,8	51,7
Campolide	48,8	49,7	49,2
Baixa	35,9	39,4	37,7
Santos	31,5	41,3	36,4
Castelo	47,8	23,7	35,7
Marvila	28,0	38,4	33,2
Cais do Sodré	23,2	34,6	28,9

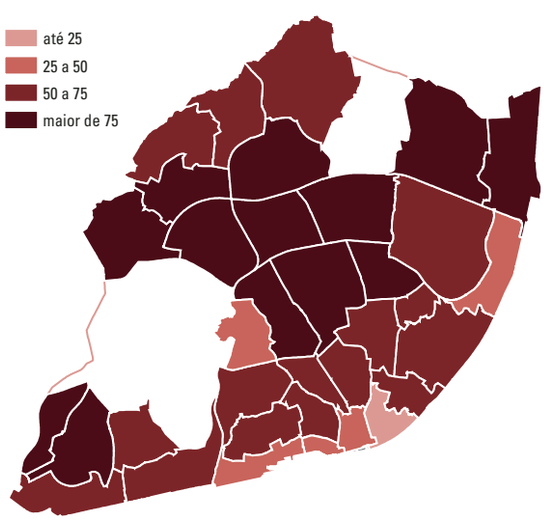
Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

A subdivisão cromática que se apresenta (por 4 quartis), permite tirar algumas conclusões bem interessantes.

Em primeiro lugar, e em termos do score global, temos quatro unidades de análise no quartil superior – três delas na zona nordeste (Lumiar Sul, Benfica e São Domingos de Benfica), e Arroios, na zona histórica oriental. Enquanto que o Lumiar Sul e Benfica fazem parte do quartil superior nas duas componentes, as outras duas unidades mostram comportamentos diferentes – Arroios, particularmente, é a unidade de análise com maior score de toda a cidade, na componente humana.

Em segundo lugar, verifica-se que a grande maioria das unidades de análise, em termos do score global, instalam-se no segundo quartil do quadro. No entanto, e mais uma vez, a análise separada em termos das duas componentes também mostra comportamentos diversos. Na verdade, verifica-se que a componente do edificado apresenta diversas unidades de análise no quartil mais elevado, sendo a componente humana que faz diminuir o score global de muitas zonas da cidade – essa situação é bem visível em zonas como o Campo Grande, António Augusto de Aguiar, Oriente, e São Francisco Xavier, onde a componente humana está mesmo no terceiro quartil. Em termos "centrais", podemos falar de uma certa homogeneidade (para as duas componentes) em áreas como o Bairro Alto, o Lumiar Norte, a Charneca, o Beato/Centro, a Estrela e Campo de Ourique, e ainda São Vicente e mesmo Santa Marta.

FIGURA 3.45
Índice de vitalidade residencial: componente edificado



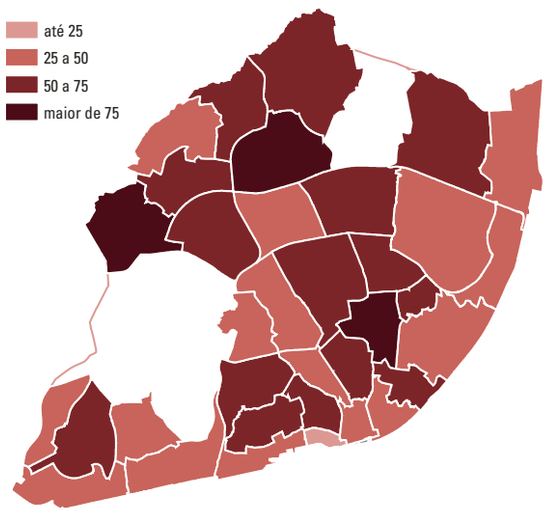
Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

- Como se confirma, existe uma grande mancha indiciadora de uma alta vitalidade do edi-

ficado, desde as Avenidas Novas, Areeiro e Alvalade, até ao Campo Grande, às zonas sul do Lumiar e de Carnide, e a Benfica e São Domingos. Neste âmbito, temos mais duas zonas de boa vitalidade do parque residencial: na zona oriental, com Olivais e Oriente, e na zona mais sudoeste, com o Restelo e São Francisco Xavier. Em sentido oposto, encontra-se a zona mais antiga da cidade, o Castelo (que, relembramos, inclui as áreas entendidas como do Castelo, Sé, Alfama e Mouraria).

A um nível de terceiro quartil do score global – e portanto com problemáticas mais sérias – encontramos seis unidades de análise: Campolide, Baixa, Santos, Castelo, Marvila e Cais do Sodré. A situação mostra-se particularmente séria, ao nível do edificado, na unidade do Castelo (onde, por conseguinte, os esforços de reabilitação urbana terão que ser dos mais incisivos, até porque o diferencial desta componente, face à sua componente humana, é o maior

FIGURA 3.46
Índice de vitalidade residencial: componente humana



Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

FIGURA 3.47
Vitalidade residencial: perspectiva de distância ao líder

Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

de toda a cidade), e, ao nível da componente humana, no Cais do Sodré (último quartil para ambas).

A visualização da componente humana da vitalidade residencial revela o interesse desta componente: não surpreende que zonas como o Lumiar Sul e Benfica tenham boas performances, sendo bem interessante confirmar a vitalidade demonstrada em Arroios – apesar de ser uma das zonas com maiores índices de envelhecimento. Na verdade, Arroios detém, respectivamente, o melhor e o segundo melhor score, na densidade populacional e no número de novos residentes.

A um nível de análise mais global, valerá a pena ainda referir que não existe nenhuma unidade de análise no quartil mais baixo do score global – o que mostra que, apesar de tudo, a cidade de Lisboa não apresenta níveis demasiado sérios de polarização, no respeitante a esta proposta de leitura de vitalidade residencial (e, bem entendido, tendo em consideração a escala e o nível das unidades territoriais definidas).

A visão global do quadro mostra-nos, ainda (e também de acordo com as considerações acima referidas, nomeadamente no segundo ponto) que existirá uma maior heterogeneidade em termos da componente humana, dado que os comportamentos das quatro variáveis desta componente, para as diferentes unidades de análise, fazem com que o quadro, nesta óptica, não revele scores francamente elevados – apesar dos scores baixos (e, como tal, de importante intervenção) em zonas como Marvila, Santos e Cais do Sodré. Na verdade, esta linha de raciocínio mostra que poderá ser nesta componente que maiores esforços terão que ser feitos. Recordando as variáveis aqui em questão, falamos de elevar os níveis de densidade populacional, de aumentar a capacidade de atracção de residentes, de população jovem e de população qualificada.

Estas distintas considerações, nomeadamente em termos dos diferenciais de score, permitem-nos interpretar o gráfico de distribuição (em termos, como vimos, da óptica da distância ao líder), de uma forma mais aprofundada, criando-se tipologias diversas: desde as áreas com maior vitalidade residencial, até às áreas com vitalidade residencial reprimida – todas elas, com maior predominância numa ou noutra componente.

4

as cidades da cidade

as cidades da cidade

Neste capítulo apresentam-se os resultados de uma análise factorial efectuada, inicialmente, com todas as variáveis dos Censos 2001 utilizadas no âmbito deste diagnóstico. Sendo uma análise para a cidade de Lisboa, o nível preferencial de escala territorial é o da unidade de análise – embora se analise a cidade como um todo, para além da aglomeração das unidades de análise, em termos das grandes áreas agregadas. Como veremos, as direcções resultantes das opções metodológicas adoptadas (cuja descrição é efectuada nos pontos seguintes) revelam-se muito interessantes, nomeadamente ao nível da tipologização muito concreta de espaços urbanos com determinadas características, originando cinco tipos de cidade que coexistem numa grande realidade heterogénea e complexa que é Lisboa.

Embora, em certo sentido, esta análise se distinga consideravelmente das análises anteriores, podemos dizer que as complementa, numa procura de interpretação mais global, por um lado, mas também mais local, para os diferentes espaços e bairros da cidade, por outro lado.

Justificação da análise de componentes principais no contexto do estudo

Numa análise factorial ecológica, o mosaico urbano sócio-demográfico e residencial é objecto de uma interpretação sustentada numa análise multivariada, que poderá ainda ter um alcance simultaneamente indutivo e dedutivo, para conhecer o sentido da mudança operada nos tecidos urbanos. Ou seja, evidenciam-se os grandes traços caracterizadores de um conjunto de observações (no caso de Lisboa, muito vasto), complementando as extensas análises empíricas, de tipo mais descritivo.

Uma das principais diferenças (se não a mais importante) entre as análises factoriais multivariadas e as análises descritivas, essencialmente univariadas, consiste em entender as áreas sociais perspectivadas como agregações de atributos (dos indivíduos, dos alojamentos, dos edifícios), ao invés de identificar os atributos no interior das áreas urbanas pré-definidas. Nestas circunstâncias, a descontinuidade espacial das áreas sociais deve ser expectável.

Deste modo, o contributo primordial da análise factorial ecológica proposta – enquanto técnica exploratória integrada neste diagnóstico sócio-urbanístico de Lisboa – traduz-se em encontrar a consistência interna da heterogeneidade presumida e referenciá-la geograficamente, de modo a identificar os mosaicos sócio-urbanísticos correspondentes.

FICHA TÉCNICA SOBRE OS REQUISITOS DA FACTORIZAÇÃO

Os requisitos da factorização que foram considerados podem ser resumidos em cinco itens:

- soluções factoriais com variância explicada total 75%;
- consistência interna 0,60 para os factores com maior nível de explicação da variância total;
- pesos factoriais não inferiores a 0,40;
- itens discriminativos (com contribuições diferenciadas para os factores);
- rotação ortogonal (independência/não correlação entre factores).

Configuração dos temas resultantes da análise factorial

A apresentação dos resultados da análise factorial é efectuada, num primeiro momento, por tema (ou entidade estatística considerada). Estes resultados, denominados de primeira ordem, têm sobretudo um interesse exploratório da informação existente, que importa complementar com a sua cartografia, recorrendo aos diferentes níveis territoriais de análise existentes. A uma escala mais micro (subsecções e secções estatísticas), o efeito de mosaico social e físico, descontinuado, permitirá uma melhor apreensão da diversidade urbana, característica que se entende dever sublinhar na interpretação sócio-urbanística da cidade.

Configuração do tema População, Famílias e Núcleos Residentes

A solução factorial do tema População, Famílias e Núcleos Residentes saturou em três factores distintos, tendo obtido um percentual de variância explicada total de 90,16%.

O primeiro desses três factores – denominado **população de baixo/médio estatuto social e económico** – explica 33,58% da variância total obtida e apresenta um muito bom nível de fidelidade interna (.95), o qual significa que a constelação de variáveis que o compõem está a medir uma mesma ideia ou conceito. Os itens que compõem este factor são: famílias clássicas de 5 ou mais elementos, famílias com grupo sócio-económico de baixo estatuto, indivíduos que não possuem escolaridade formal, jovens (0 a 19 anos), indivíduos que na cidade e na deslocação casa-trabalho utilizam os transportes colectivos, famílias clássicas

QUADRO 4.1
Solução factorial das características dos residentes de Lisboa

VARIÁVEIS	BAIXO/MÉDIO ESTATUTO	ALTO ESTATUTO	IDOSOS/ISOLADOS
Alfa de Cronbach[60]	.95	.94	.91
Variância explicada por factor (%)	33,58	29,11	27,47
VARIÂNCIA EXPLICADA TOTAL (%)		90,16	
Famílias clássicas com 5 ou mais pessoas	.89		
Baixo estatuto sócio-económico	.89		
Sem escolaridade formal	.86		
Jovens (0 a 19 anos)	.83		
Uso de transporte colectivo	.81		
Famílias clássicas com pessoas com menos de 15 anos	.80		
Indivíduos residentes empregados no sector secundário	.77		
Tempo de deslocação casa-trabalho (> 31minutos)	.75		
Núcleos com filhos menores de 6 anos	.75		
Escolaridade obrigatória (1º ao 3º ciclo)	.71		
Estudam no concelho de residência	.69		
Solteiros	.69		
Médio estatuto sócio-económico	.66		
Núcleos familiares com filhos não casados	.64		
Alto estatuto sócio-económico		.95	
Licenciados		.94	
Transporte próprio		.88	
Indivíduos com mobilidade (1995-2001)		.77	
Pequeno patronato		.76	
Tempo de deslocação casa-trabalho (0-30min)		.72	
Escolaridade intermédia (secundário e cursos médios)		.71	
Indivíduos com mobilidade (1999-2001)		.70	
Empregados no sector terciário		.69	
Idosos (≥ 65 anos)			.90
Famílias clássicas com idosos (≥ 65 anos)			.89
Indivíduos residentes pensionistas ou reformados			.89
Viúvos			.87
Famílias clássicas com 1 ou 2 pessoas			.79
Separados/divorciados			.68
GSE - inactivos			.65
Deslocações pedonais			.62
Núcleos com netos presentes no alojamento			.59

Variáveis excluídas pela análise factorial: casados; número de horas de trabalho; nacionalidade; religião; famílias clássicas com um desempregado; famílias clássicas sem desempregados; empregados no sector primário; famílias clássicas com 3 ou 4 pessoas.

Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento LNEC.

60 Trata-se de uma medida que avalia a consistência (fidelidade) interna da partição obtida com os factores extraídos. O valor do Alfa de Cronbach varia entre 0 e 1, ainda que idealmente deva ser superior ao nível 0,80 (Bryman e Cramer, 1993).

com pessoas com menos de 15 anos, indivíduos residentes empregados no sector secundário, indivíduos que demoram mais de 31 minutos na deslocação casa-trabalho, núcleos familiares com filhos com menos de 6 anos, indivíduos com escolaridade obrigatória, indivíduos que estudam em Lisboa, indivíduos solteiros, famílias de médio estatuto no grupo sócio-económico e núcleos familiares com filhos não casados.

O segundo factor – denominado **população de elevado estatuto social e económico** – explica 29,11% da variância total obtida e apresenta, tal como o primeiro, um muito bom nível de fidelidade interna (.94). Os itens que compõem este factor são: indivíduos de alto estatuto social e económico, licenciados, indivíduos que utilizam transporte próprio na deslocação casa-trabalho, indivíduos que se inscrevem no grupo sócio-económico de pequeno patronato, indivíduos que demoram, na sua deslocação casa-trabalho, até 30 minutos, indivíduos que possuem escolaridade intermédia (ensino secundário – cursos médios), indivíduos que apresentam mobilidade interna, ou seja, que mudaram de alojamento nos últimos dois anos e indivíduos empregados no sector terciário.

O terceiro e último factor – denominado **população idosa e isolada** – explica 27,47% da variância total obtida e apresenta, tal como o primeiro, um muito bom nível de fidelidade interna (.91). Os itens que compõem este factor são: idosos (residentes com 65 ou mais anos), famílias clássicas com idosos, indivíduos pensionistas ou reformados, viúvos, famílias clássicas com 1 ou 2 pessoas, indivíduos separados e/ou divorciados, indivíduos inactivos (grupo sócio-económico), indivíduos que na cidade se deslocam a pé e núcleos familiares com netos presentes.

Configuração do tema Edificado

A solução factorial do tema Edificado saturou em cinco factores, tendo obtido um percentual de variância explicada total de 74,5%.

O primeiro desses três factores – denominado **edificado clássico** – explica 32,5% da variância total obtida e apresenta um muito bom nível de fidelidade interna (.98). Os seguintes itens compõem este factor: edifícios de 1 ou 2 pisos, edifícios exclusivamente residenciais, edifícios unifamiliares, edifícios sem elevador, edifícios mais baixos do que os envolventes, edifícios de reboco tradicional, edifícios não isolados, edifícios com materiais que não incluem o betão, edifícios com acessibilidade para deficientes, edifícios antigos (construção entre 1919 e 1960) e edifícios contíguos.

O segundo factor – denominado **edifícios modernos** – explica 15,5% da variância total obtida e apresenta, tal como o primeiro, um muito bom nível de fidelidade interna (.84). Os itens que compõem este factor são: edifícios de 5 ou mais pisos, edifícios com elevador, edifícios principalmente residenciais, edifícios com média densidade de alojamentos, edifícios cuja configuração do rés-do-chão possui espaço interior amplo, edifícios revestidos a ladrilho ou cerâmica, edifícios com elevada densidade de alojamento e edifícios mais altos do que os envolventes.

O terceiro factor – denominado **edifícios residenciais** – explica 11,8% da variância total obtida e apresenta, tal como o primeiro, um muito bom nível de fidelidade interna (.84). Os itens que compõem este factor são os seguintes: edifícios de 3 ou 4 pisos, edifícios com baixa densidade de alojamento, edifícios sem acessibilidade para deficientes motores e edifícios com a configuração do rés-do-chão igual à dos outros pisos.

O quarto factor – denominado **grandes edifícios** – explica 9,3% da variância total obtida e apresenta, tal como o primeiro, um bom nível de fidelidade interna (.71). Apenas três itens integram este factor: os edifícios de betão sem revestimento, os edifícios de betão e o edificado de construção recente (posterior a 1985).

O quinto e último factor resultante da factorização do edificado, que integra os itens edifícios com revestimento de pedra e edifícios cuja construção se situa entre 1961 e 1985, não recebeu designação específica, na medida em que os conteúdos a ele associados não remetem para um tipo de edificado suficientemente específico para ser reconhecido como tal. Face a este constrangimento, este factor não integrará a análise factorial de 2ª ordem ou integrada.

QUADRO 4.2

Solução factorial das características do edificado de Lisboa

VARIÁVEIS	CLÁSSICOS	MODERNOS	RESIDENCIAIS	GRANDES EDIFÍCIOS	NÃO IDENTIFIC.
Alfa de Cronbach	.98	.84	.84	.71	.37
Variância explicada por factor (%)	32,5	15,5	11,8	9,3	5,5
VARIÂNCIA EXPLICADA TOTAL (%)			74,5		
Edifícios com 1 ou 2 pisos	.92				
Edifícios exclusivamente residenciais	.90				
Densidade de alojamento: unifamiliares	.90				
Sem elevador	.90				
Edifícios baixos (fraca adjacência)	.88				
Edifícios com reboco tradicional	.88				
Edifícios não isolado	.87				
Edifícios sem elementos de betão	.87				
Edifícios com acessibilidade para deficientes	.85				
Edifícios antigos (1919-1960)	.80				
Edifícios contíguos	.79				
Edifícios com 5 ou mais pisos		.89			
Edifícios com elevador		.87			
Edifícios principal/residenciais		.74			
Densidade de alojamento: média		.72			
R/c com espaço interior amplo		.62			
Edifícios revestidos a ladrilho/cerâmica		.51			
Densidade de alojamento: grande		.49			
Edifícios altos (fraca adjacência)		.43			
Edifícios de 3 ou 4 pisos			.83		
Densidade alojamento: baixa			.81		
Edifícios sem acessibilidade para deficientes			.64		
R/c igual aosoutros pisos			.52		
Edifícios de betão sem revestimento				.89	
Edifícios de betão				.88	
Edificado recente (depois de 1985)				.36	
Edifícios com revestimento de pedra					.80
Edifícios construídos entre 1961 e 1985					.73

Variáveis excluídas pela análise factorial: número de indivíduos por edifício (6 variáveis); tipo de cobertura dos edifícios (4 variáveis).

Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento LNEC.

Configuração do tema Alojamento

A solução factorial do tema Alojamento saturou em cinco factores, tendo obtido um percentual de variância explicada total de 80,8%.

O primeiro desses factores – denominado **arrendamento** – agrega alojamentos em que os proprietários são particulares, alojamentos clássicos de residência habitual com uma a duas divisões, alojamentos em que os ocupantes são ascendentes ou descendentes do proprietário, alojamentos arrendados e alojamentos vagos. Este factor obteve 26,0% do total de variância explicada e um bom nível de coeficiente de consistência interna (.77).

O segundo factor – denominado **aquisição** – obteve 24,9% do total de variância explicada e um muito bom nível de consistência interna (.92). Este factor agrega as seguintes variáveis: alojamentos clássicos de residência habitual com o proprietário ocupante, alojamentos em que os ocupantes não têm encargos com o alojamento, alojamentos em que os ocupantes têm encargos com o alojamento e alojamentos clássicos de residência habitual com 5 ou mais divisões.

QUADRO 4.3

Solução factorial das características dos alojamentos de Lisboa

VARIÁVEIS	ARRENDAMENTO	AQUISIÇÃO	PÚBLICO	PRECÁRIO	COOPERATIVAS
Alfa de Cronbach (consistência interna)	.77	.92	.32	.28	-----
Variância explicada por factor (%)	26,0	24,9	12,9	9,7	7,3
VARIÂNCIA EXPLICADA TOTAL (%)			80,8		
Proprietário - particular	.91				
Clássicos, de residência habitual (1/2 divisões)	.82				
Proprietário - ascendentes/descendentes	.77				
Alojamentos arrendados	.74				
Alojamentos vagos	.66				
Clássicos, de residência habitual com proprietário ocupante		.95			
Ocupantes sem encargos		.89			
Ocupantes com encargos		.88			
Clássicos, de residência habitual (5 ou + divisões)		.82			
Proprietário - autarquias			.77		
Proprietário - Estado e empresas públicas			.75		
Alojamento precário				.95	
Índice de qualidade habitacional				-.62	
Proprietário - cooperativas					.99

Variáveis excluídas pela análise factorial: número de indivíduos por alojamento (5 variáveis); encargos com o arrendamento do alojamento (12 variáveis); encargos com a aquisição do alojamento (10 variáveis).

Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento LNEC.

O terceiro factor – denominado **público** – integra apenas duas variáveis: os alojamentos em que o proprietário é a própria autarquia e os alojamentos em que o proprietário é o Estado ou empresas públicas. Este factor concorre para apenas 12,9% da variância total, apresentando um índice de consistência interna bem menos satisfatório do que os anteriores (na ordem dos .32), facto este que decorre essencialmente do número limitado de variáveis que o integraram.

O quarto factor – denominado **precário** – tal como o anterior, integra somente duas variáveis: os alojamentos precários (barraca, casa rudimentar de madeira, móvel, improvisada) e o índice de qualidade habitacional[61] (este com valor negativo, o que remete para a precariedade do alojamento). A variância explicada que recebe é de 9,7% e o nível de consistência interna que obtém é claramente insuficiente (.28), em grande medida devido ao facto de só possuir dois itens na sua estrutura.

O quinto factor – denominado **cooperativas** – é composto por apenas uma variável: alojamentos em que os proprietários se constituem em cooperativa. Este factor recebe 7,3% de variância explicada, não tendo sido possível calcular o seu nível de consistência interna pelo facto de conter apenas um item.

Factorização integrada do tema Cidade

A factorização integrada da Cidade foi efectuada com base nas pontuações factoriais de cada um dos temas isoladamente (quatro factores do tema Edificado, cinco factores do tema Alojamentos e três factores do tema Indivíduos, famílias e núcleos familiares Pop, fam e núcleos resid) e saturou em cinco "tipologias" de cidade, com uma variância total explicada de 75,9%, que foram designadas por: cidade moderna e de alto estatuto; cidade idosa e de proximidade; cidade dissociada; cidade degradada; e cidade dos solos públicos.

A **cidade moderna e de alto estatuto** recebeu 20,1% do total de variância explicada, possui um muito bom nível de consistência interna (.85) e agrega dimensões vindas de três eixos de análise: Indivíduos (população de elevado estatuto sócio-económico), Alojamentos (aquisição) e Edificado (moderno).

61 O índice de qualidade habitacional foi construído com base na presença/ausência das seguintes características: electricidade, água, retrete, esgotos, casa de banho e aquecimento. Quanto mais se aproxima do valor máximo, maior é o grau de precariedade, quanto mais se aproxima do valor mínimo, menor é o grau de precariedade, o que justifica a pontuação negativa que recebe na solução factorial apresentada.

QUADRO 4.4

Factorial ecológica da cidade de Lisboa (Edificado, Alojamentos e Residentes)

VARIÁVEIS	MODERNA E DE ALTO ESTATUTO	IDOSA E DE PROXIMIDADE	DISSOCIADA	DEGRADADA	SOLOS PÚBLICOS
Alfa de Cronbach	,85	,77	,89	,37	,10
Variância explicada por factor (%)	20,1	19,2	16,2	11,0	9,4
VARIÂNCIA EXPLICADA TOTAL (%)			75,9		
População de alto estatuto (GSE)	.92				
Alojamentos (aquisição)	.91				
Edificado (moderno)	.73				
Alojamentos (arrendamento)		.89			
População (idosos/isolados)		.86			
Edificado (residencial)		.67			
Alojamentos (públicos: Estado, autarquias, EP)			.96		
População de baixo/médio estatuto (GSE)			.90		
Alojamento (precário)				.81	
Edificado (clássico)				.71	
Edificado (grandes edifícios)					.71
Alojamentos (cooperativas)					.60

Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento LNEC.

A **cidade idosa e de proximidade** apresenta 19,2% do total de variância explicada, possui também um bom nível de fidelidade interna (.77) e inclui, tal como o anterior, dimensões dos três eixos de análise: Indivíduos (população idosa e isolada), Alojamentos (arrendamento) e Edificado (residencial).

A cidade **dissociada** apresenta, diferentemente das anteriores, apenas duas dimensões de análise, designadamente do tema Alojamentos (públicos: Estado, autarquias, empresas públicas) e do tema Indivíduos (população de baixo e médio estatuto sócio-económico). Este factor contribui para 16,2% da variância total explicada e possui o melhor nível de consistência interna (.89) encontrado nesta factorização.

A cidade **degradada** apresenta somente duas dimensões de análise: do tema Alojamentos (precários) e do tema Edificado (clássico). Conjuntamente, estas duas dimensões contribuem para 11,0% da variância total explicada, muito embora possuam um nível insuficiente de consistência interna (.37), decorrente, em grande medida, do facto de integrar itens menos estabilizados no factor e também destes possuírem saturações factoriais menores.

Finalmente, a **cidade dos solos públicos** apresenta duas dimensões de análise: do tema Alojamentos (cooperativas) e do tema Edificado (grandes edifícios). Estas duas dimensões agregadas contribuem para 9,4% da variância total explicada e apresentam um nível insuficiente de consistência interna (.10), facto que se deve ao mesmo tipo de argumentário que apresentámos anteriormente.

Análise dos resultados

Os resultados das factorizações, sejam as que se referem aos diferentes temas, analisados separadamente, seja a que resulta da factorização integrada desses temas (factorização da cidade), devem ser interpretados como um contributo para melhor se conhecerem quais os tipos de associação entre os atributos de caracterização da cidade e qual a sua intensidade.

Daí decorre a preocupação de não se procurarem interpretações redutoras, atribuindo a cada uma das unidades de análise uma indevida unicidade e apropriação exclusiva dos seus atributos identitários (unanimismo social e físico), mas pelo contrário sublinhando que num conjunto urbano, marcado pela diversidade (a cidade como mosaico social), essas unidades de análise se destacam de outras pela forte associação dos respectivos atributos.

Nesta análise preliminar das soluções factoriais proceder-se-á apenas a uma primeira proposta de interpretação do significado atribuído a cada um dos factores apurados, bem como a uma primeira caracterização da cidade (ao nível das grandes áreas agregadas e das unidades de análise), em função das pontuações médias apuradas para cada um dos factores.

Esta representação permite apenas identificar predominâncias e diferenciações para um primeiro nível de desagregação espacial, cuja consistência apenas poderá vir a ser aferida com: (a) análises de homogeneidade/diversidade para a totalidade das unidades espaciais de referência (secção, freguesia, unidades de análise e grandes áreas agregadas); e (b) elaboração de um ranking das unidades de referência em termos de valores absolutos. Esta exploração analítica será apresentada e desenvolvida nos pontos seguintes.

Neste sentido, retêm-se algumas das mais fortes associações encontradas e esboça-se uma primeira interpretação para as diferentes cidades que Lisboa acolhe.

Lisboa das cinco cidades

A CIDADE MODERNA E DE ALTO ESTATUTO

Composição:

a) população de alto estatuto sócio-económico
b) alojamentos de aquisição
c) edificado moderno

A cidade moderna e de alto estatuto retém esta designação pelo estatuto social da população que nela reside associada a um regime de aquisição dos alojamentos e a um edificado moderno. Esta conjugação factorial favorece o entendimento da evidência de cenários urbanos novos que se distinguem dos demais. Numa perspectiva histórica, as zonas de mais elevado estatuto social deslocaram-se para novos perímetros – deixando de estar apenas concentradas na área poente da cidade – e conglomeram estratos sociais que habitam em alojamentos mais modernos e deles são proprietários. É a cidade nova e "moderna", revelando a consistência de um estatuto residencial associado a um estatuto sócio-demográfico de maior autonomia que este factor claramente retrata. Importará, no entanto, sobrepor outras gramáticas urbanas, para procurar identificar a existência de atributos (arquitectónicos, equipamentos, actividade económica, serviços de proximidade) qualificativos do novo espaço urbano que este factor parece consolidar.

A CIDADE IDOSA E DE PROXIMIDADE

Composição:

a) alojamentos de arrendamento
b) população idosa e isolada
c) edificado residencial

A cidade idosa e de proximidade parece reter, no essencial, um dos mais significativos fenómenos demográficos da contemporaneidade urbana: o envelhecimento da sua população.

Aparentemente, esta é também a Lisboa imaginada (sobretudo com funções residenciais, do inquilinato, dos alojamentos vetustos, em edifícios de menor volumetria que marcam o horizonte da Lisboa antiga), com uma forte proximidade vicinitária e estatuto de "residencialidade". Para as unidades de análise em que esta cidade apresenta valores médios mais elevados, importará agora complementar esta interpretação com os atributos sócio-demográficos e habitacionais mais salientes, vistos nos capítulos anteriores, na perspectiva de uma gestão estratégica deste tecido consolidado de Lisboa.

A CIDADE DISSOCIADA

Composição:

a) alojamentos de propriedade pública (autarquia, Estado e empresas públicas)
b) indivíduos de baixo e médio estatuto

Este factor, marcado sobretudo pelo regime de propriedade pública dos alojamentos e baixo/ /médio estatuto dos seus ocupantes, retrata a cidade dos bairros sociais, que ganha aqui uma visibilidade agregada e autónoma, em termos da sua importância e influência na dinâmica geral da cidade.

O primeiro interesse deste factor, no conjunto dos factores apurados, reside, sobretudo, no facto de ter realçado o regime de propriedade pública, face ao regime de arrendamento ou aquisição. Ao fazê-lo, evidencia uma diferença não apenas formal no regime de propriedade, mas sobretudo acentua a sua especificidade enquanto regime institucional. De notar, no entanto, que quer o regime de arrendamento, quer de aquisição – representados nos factores anteriores – apresentam uma colagem muito mais próxima ao estatuto de residência, aparecendo neles absolutamente diluídas outras formas de organização ou institucionalização da propriedade dos alojamentos. É um estatuto de propriedade à parte, aquele que domina este factor e que o faz distinguir do resto das dinâmicas, sobretudo marcadas por outra lógica a que poderíamos denominar de "residencialidade".

O segundo interesse deste factor[62] é a associação entre a propriedade pública dos alojamentos e os indivíduos de baixo e médio estatuto sócio-económico. Numa primeira leitura, esta associação não trará grande novidade, na medida em que retratando uma cidade de habitação social, reforça a vocação deste tipo de promoções para as camadas mais carenciadas da população. O seu interesse acaba por advir, uma vez mais, da solidez com que agrega estes dois factores. Poderíamos inicialmente supor, a título de exemplo, que esta camada populacional de baixo e médio estatuto acabaria por ter na cidade uma distribuição mais dispersa por outro tipo de

62 Importa referir que este factor já se configurava em análises parcelares, que ainda não tinham indexadas as características dos residentes.

promoção habitacional. Mas a configuração deste factor evidencia a associação clara desta população à promoção pública, como que representando, de certa maneira, um mundo à parte do resto da dinâmica da cidade que, do ponto de vista social, se desenvolve por uma dinâmica ganhadora de estatutos mais elevados, apesar do seu contexto de elevado ritmo de envelhecimento.

A marca da singularidade trespassa assim este factor. Quer do ponto de vista da propriedade, quer do ponto de vista dos indivíduos, ambos são uma excepção que está presente na cidade – e por isso a marca – mas que se desenvolve à parte do conjunto das suas outras dinâmicas, que acabam por predominar.

A presença desta cidade denota uma intenção clara de intervenção pública na cidade, mas denota também a sua singularidade no resto das dinâmicas de Lisboa, como que prosseguindo uma lógica de desenvolvimento muito própria e muito mais virada para si mesma. Esta singularidade acaba por não assegurar o potencial do seu valor estratégico, motor ou complementar no conjunto das dinâmicas tendenciais de desenvolvimento da cidade. É como se fosse uma "cidade de fora" dentro de Lisboa, uma "cidade à parte" das suas dinâmicas, uma "cidade de excepção", onde a cidade, no que ela de facto significa, existe com dificuldade.

A CIDADE DEGRADADA

Composição:

a) alojamentos precários

b) edificado clássico

A cidade degradada reúne os alojamentos precários (com baixo nível de qualidade habitacional) e alia a esta dimensão as características mais clássicas do edificado da cidade. É uma cidade marcada exclusivamente pelo edificado e suas características morfológicas. É também a cidade mais vetusta e que se faz notar pela ausência de qualidade habitacional. De evidenciar que esta cidade não capitaliza, neste factor que representa, especificamente, nenhum grupo de habitantes. Não representando provavelmente uma cidade completamente "deserta" de gente, será de evidenciar, no entanto, que não é a marca da "ocupação" nem a marca da "residencialidade" que nela sobressai. Esta cidade, a sugerir importantes propostas de requalificação e de reabilitação urbana, é sobretudo uma cidade que reclama atenção ao evidenciar uma morfologia física que se evidencia e demarca das restantes cidades.

A CIDADE DOS SOLOS PÚBLICOS

Composição:

a) grandes edifícios – recentes e de betão

b) cooperativas

Este factor é sobretudo marcado por elementos de natureza física e construtiva do edificado. É o factor que agrega construção recente, de betão e de betão aparente (a que chamámos Grandes Edifícios) e a promoção cooperativa. Este factor poder-se-ia chamar igualmente cidade de impacte, uma vez que remete sobretudo para o efeito visual de um tipo específico de solução construtiva (denominações que provavelmente poderão ser mais sugestivas).

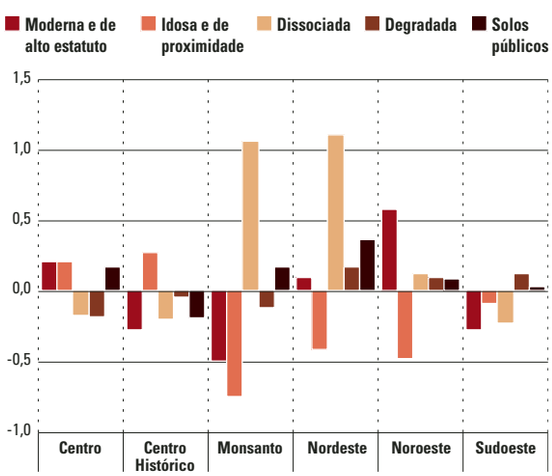
A indexação deste tipo de construção ao tipo de promoção construtiva pode, no entanto, levar-nos a considerar que por detrás destas soluções se encontra subjacente uma outra realidade, que é a da afectação dos solos públicos. Esta hipótese, apesar de ser meramente indutiva, pareceu ganhar consistência quando analisámos a espacialização deste tipo de cidade na cidade de Lisboa e quando verificámos o nível de correlações que estabelece com a cidade dissociada.

Leitura preliminar dos resultados

Leitura preliminar por grandes áreas agregadas

Numa tentativa de ilustrar um pouco a cidade de Lisboa (por referência às grandes unidades agregadas), no que se refere à factorização ecológica efectuada, verificamos que a grande área agregada do Centro se caracteriza pela presença da cidade moderna e de alto estatuto e da idosa e de proximidade, enquanto que a grande zona do Centro Histórico (vista aqui em conjunto, oriental e ocidental) retém esta última e evidencia a cidade de solos públicos.

FIGURA 4.1
Solução factorial ecológica de Lisboa, por grandes áreas agregadas



Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento LNEC.

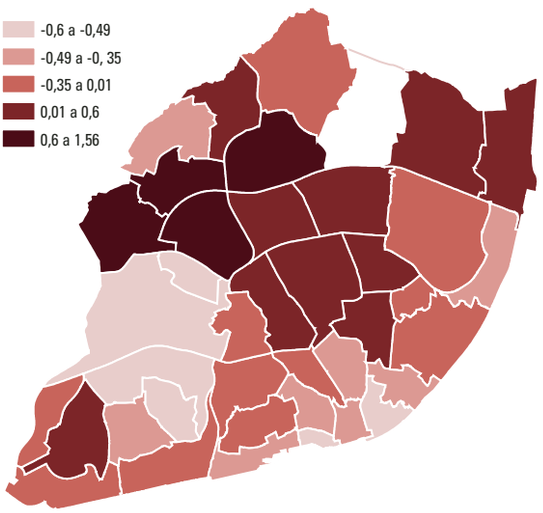
A unidade Monsanto é sobretudo caracterizada pela cidade dissociada, apresentando, ainda, alguma característica de cidade de solos públicos. O Nordeste é a unidade mais heterogénea, deste ponto de vista, na medida em que, apesar de sobressair a cidade dissociada, as restantes, à excepção da cidade idosa e de proximidade, estão também presentes. O Noroeste apresenta um padrão semelhante ao Nordeste naquilo que diz respeito à heterogeneidade e às "cidades" em presença, mas distingue-se da anterior quando faz sobressair a cidade moderna e de alto estatuto. Finalmente, a unidade Sudoeste é a que mais timidamente pontua nas "cidades" identificadas, na medida em que nenhum dos factores sobressai com particular relevância, apesar de a cidade degradada ser a que acaba por nele mais pontuar.

LEITURA PRELIMINAR POR UNIDADES DE ANÁLISE

Tendo por referência o nível de desagregação espacial da cidade pelas denominadas "unidades de análise", e numa tentativa da sua caracterização em função das pontuações factoriais médias apuradas, pode verificar-se que cada unidade de análise se caracteriza por mais do que um tipo de "cidade". Esta manifestação, obviamente mais evidente a este nível espacial de análise (mais fino do que o anterior), permite já uma maior aproximação da ideia de "mosaico urbano" que tem vindo a ser defendida nos pressupostos deste trabalho. No entanto, este primeiro esboço de desagregação, e apesar de ainda só trabalhar com as pontuações médias, permite igualmente identificar predominâncias e diferenciações de tipos de cidade em cada unidade de análise.

A cidade moderna e de alto estatuto coloca em evidência Campo de Ourique (que recebe os valores mais baixos), seguido do Restelo, Campo Grande, Avenidas Novas, António Augusto Aguiar, Alvalade, Oriente, Arroios, Olivais, Lumiar Norte, Areeiro, Carnide Sul, São Domingos de Benfica, Benfica e, por fim, Lumiar Sul, sendo esta a que melhor pontua nesta dimensão ecológica da cidade.

FIGURA 4.2
Pontuação da cidade moderna e de alto estatuto

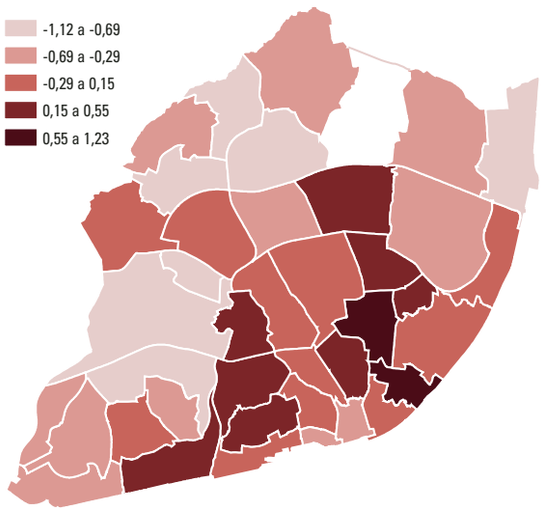


Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento LNEC.

Esta cidade, como se verifica também no mapa geo-referenciado, espalha-se um pouco por toda a cidade, encontrando-se sobretudo representada numa bolsa que predomina claramente na coroa externa noroeste da cidade – eixo Benfica/Lumiar – e em três outras bolsas que acabam por quase definir um eixo semi-interno da cidade que vai do Restelo ao corredor central da cidade e zona leste de fronteira, por oposição ao centro ribeirinho. É neste sentido que se pode verificar uma localização desta cidade em perímetros que podemos classificar como emergentes ou novos.

A cidade idosa e de proximidade coloca em evidência as seguintes unidades de análise: Ajuda (valores mais baixos), seguida do Beato, Avenida, Castelo, Marvila, Avenidas Novas, Bairro Alto, Alcântara/Junqueira, Santa Marta, Campolide, Estrela, Alvalade, Areeiro, Beato Centro, Campo de Ourique, São Vicente e, por fim, Arroios, sendo esta a unidade que melhor pontua nesta dimensão.

FIGURA 4.3
Pontuação da cidade idosa e de proximidade



Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento LNEC.

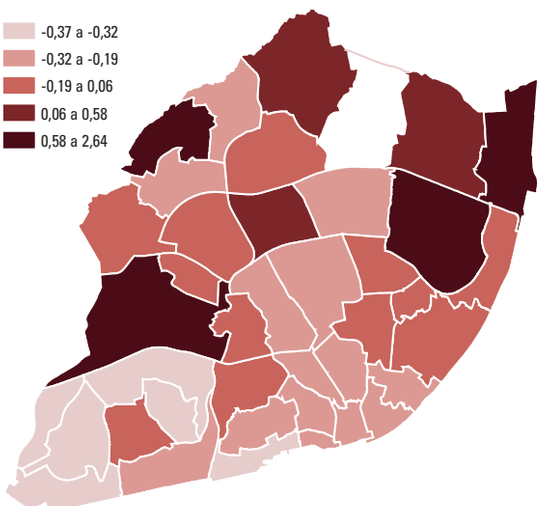
Esta cidade, mais envelhecida quer do ponto de vista do seu edificado, quer do ponto de vista populacional, é a que configura (mais do que as restantes) o que se pode considerar de cidade dos "bairros" a preservar, desenhando-se sobretudo em dois corredores para norte que nascem paralelos à coroa histórica da cidade: um que parte de São Vicente e se desenvolve até Alvalade, e outro que agarra a malha que se estende de Alcântara/Junqueira à Estrela, subindo até Campolide.

A representação geo-referenciada desta cidade permite também evidenciar dois outros corredores que se situam em termos de valores médios no que se poderá denominar de zona de fronteira, cujo desenvolvimento deverá merecer atenção na sua tendência. São eles um corredor também orientado a norte que intervala os dois descritos anteriormente e que agrega parte da zona central da cidade e se estende a oeste até Benfica, e um corredor lateral que agrega o Beato e Marvila. A atenção a que estes corredores apelam decorre sobretudo de o primeiro corresponder a uma área onde a cidade moderna e de alto estatuto tende a ganhar uma força significativa, enquanto que o segundo acaba por aparecer sobretudo representado pela cidade degradada.

A cidade dissociada, como podemos observar através da Figura 4.4, ganha relevância nas seguintes unidades de análise: Monsanto/Benfica (menor relevância), Marvila, Beato, Olivais, Charneca, Campo Grande, Oriente, Monsanto, Carnide Norte e Chelas (maior relevância).

Esta é a cidade periférica, claramente pontuada no mapa da cidade. Não é uma cidade de eixos, nem de corredores, mas plantada no território, à semelhança dos bairros sociais que lhe dão conteúdo.

FIGURA 4.4
Pontuação da cidade dissociada



Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento LNEC.

A "pontualidade" que esta cidade manifesta – quer no facto de ser a cidade com menos unidades a pontuar, quer nas "manchas" que deixa na cartografia – permite reforçar a sua excepcionalidade relativamente às dinâmicas orgânicas que acabam por se caracterizar como mais consistentes quer da cidade moderna, quer da cidade idosa e de proximidade.

Esta excepcionalidade relativamente a estas duas cidades acaba por ser reforçada também se atentarmos igualmente às manchas mais claras que configuram as zonas de menor pontuação neste factor. Estas manchas acabam por corresponder, grosso modo, precisamente aos eixos orientados a norte da cidade de proximidade e ao eixo semi-interno de desenvolvimento da cidade moderna, enquanto que as manchas de maior pontuação da cidade dissociada acabam precisamente por se situar na margem e à margem destes mesmos eixos.

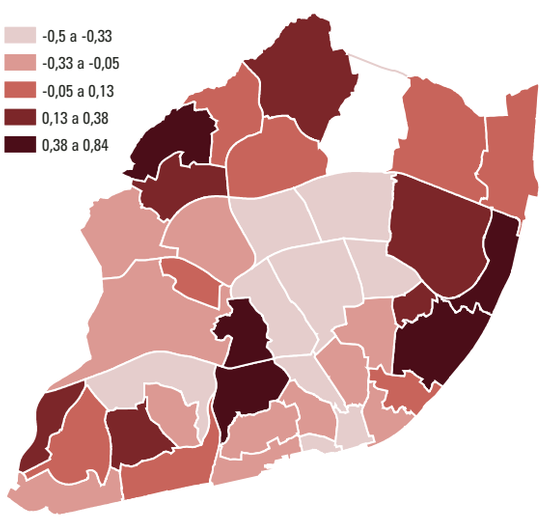
Por outro lado, importará realçar igualmente que nesta excepcionalidade as cidades de que mesmo assim mais se aproxima são a cidade degradada – ao pontuar significativamente em unidades de análise onde a cidade degradada também pontua significativamente – e a cidade dos solos públicos – com a qual, para além de partilhar pontuações igualmente eleva-

das em algumas das unidades de análise, acaba também por se inscrever no eixo transversal oeste-leste desenhado por esta cidade de betão ou impacte.

A cidade degradada, como podemos observar na Figura 4.5, sobressai nas seguintes unidades de análise: Monsanto/Benfica (menor relevância), São Vicente, Lumiar/Norte, Oriente, Restelo, Olivais, Alcântara/Junqueira, Lumiar Sul, Carnide Sul, Chelas, Charneca, Ajuda, Beato/Centro, São Francisco Xavier, Beato, Campo de Ourique, Carnide Norte, Marvila e Campolide (maior relevância).

Neste sentido, a cidade degradada encontra a sua expressão em três eixos: a zona oriental ribeirinha, as duas franjas periféricas do centro e toda a zona oeste periférica de Lisboa, por oposição ao corredor central de serviços da cidade, onde não pontua.

FIGURA 4.5
Pontuação da cidade degradada



Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento LNEC.

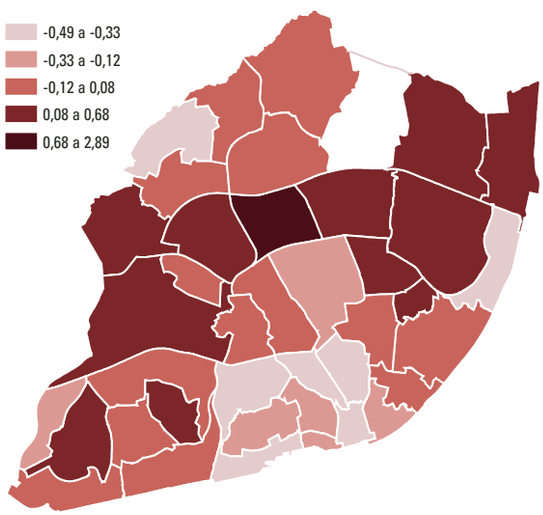
Desta cidade poder-se-ia dizer, ao contrário da excepcionalidade da cidade dissociada, que é a cidade que mais coabita com as restantes cidades, uma vez que pontua positivamente em unidades de análise estruturantes de todas as outras cidades. A cidade degradada coabita com a cidade dissociada nos seus principais pontos de referência; coabita com a cidade idosa e de proximidade no seu eixo oeste e faz franja, quase que em complemento, com o seu eixo de São Vicente; coabita ainda com a cidade moderna e de alto estatuto, sobretudo nas suas bolsas fronteiriças extremas de desenvolvimento; e coabita com a cidade dos solos públicos na sua coroa nordeste.

É uma cidade omnipresente nas restantes cidades e, também por isso, será de reter o facto de ser também a cidade – um pouco à semelhança da cidade dos solos públicos, mas de forma ainda mais marcada – que está ausente em quase todo o corredor central que vai da Baixa ao Aeroporto, tornando-se aqui quase na excepção que confirma a regra. Ou seja, acaba por ser neste corredor central – onde a cidade moderna e a idosa de proximidade acabam por disputar quase "mano a mano" posições (ambas com pontuações bastante positivas) – que a cidade degradada recua na sua manifestação de omnipresença.

Por último, e no que respeita à cidade dos solos públicos (ver Figura 4.6), esta sobressai nas seguintes unidades de análise: Lumiar/Norte (menor relevância), Lumiar Sul, Areeiro, São Domingos de Benfica, Monsanto, Oriente, Restelo, Chelas, Benfica, Tapada, Alvalade, Olivais, Beato/Centro e Campo Grande (com maior relevância).

Esta cidade corresponde a uma mancha horizontal – corredor transversal – que atravessa a cidade de ocidente a oriente e que assume a sua expressão máxima (em termos médios) na unidade de análise do Campo Grande. Como foi descrita, é a cidade de impacte ou de betão a que se associa a promoção cooperativa. Geo-referenciada, poderia no entanto mais parecer a cidade dos espaços amplos, senão mesmo verdes, de Lisboa – o que acaba igualmente por apoiar a sua formulação enquanto cidade dos solos públicos.

FIGURA 4.6
Pontuação da cidade dos solos públicos



Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento LNEC.

Quase inexistente em toda a coroa central da cidade, não deixa, no entanto, de marcar presença em algumas das unidades concorridas pelas dinâmicas dos dois primeiros factores – cidade moderna e cidade idosa e de proximidade – bem como da cidade dissociada. Ao atravessar horizontalmente a cidade, ao arrepio da estruturação em eixos (corredores) verticais que acaba por ser predominante em Lisboa, acaba por tornar esta cidade também ela digna de uma atenção especial: seja pela sua quase "rebeldia" no desafio de corte horizontal de cidade; seja pelo potencial que poderá optimizar em função da tendência que vier a desenhar o seu desenvolvimento; seja ainda por aparentemente poder ser a cidade mais intervencionável, por parte dos poderes públicos, e que poderá ainda capitalizar, pela sua também transversalidade na relação com as outras cidades, eventuais ganhos de maior sustentabilidade e equilíbrio para o desenvolvimento de Lisboa.

Análise de consolidação

A co-existência das cinco cidades acima referidas, confirmou a diversidade composicional de Lisboa e a primeira tentativa de caracterização das diferentes áreas territoriais (grandes áreas agregadas ou unidades macro e unidades de análise) anunciavam já uma coexistência destas cidades, ao se identificarem pontuações significantes em diferentes visões.

Ou seja, o facto de cada unidade territorial se caracterizar por mais do que um tipo de cidade permitiu uma aproximação a uma leitura da cidade enquanto "mosaico urbano" intrincado num misto de especificidades e diversidade. As diferentes cidades pontuam um pouco por todo o território, embora mais em algumas áreas do que noutras, apresentando mesmo algumas lógicas de expressão diferenciada, mas sempre em coabitação umas com as outras, em igual testemunho de uma diversidade entranhada.

Foi à procura de predominâncias e ritmos de coabitação que se partiu para a exploração analítica destes resultados, numa tentativa de aprofundar o conhecimento da cidade, nas suas lógicas ou tendências de desenvolvimento e no seu potencial de vitalidade urbana.

Esta análise aprofundada e de consolidação que agora se apresenta remete sobretudo para três grandes grupos de evidências:

- a confirmação da "cidade das coabitações em diversidade", em vez de uma "cidade de coabitações em justaposição" – a cidade de Lisboa não apresenta uma diversidade composicional pelo facto de justapor (ou somar) unidades territoriais com monovocações, mas antes por se fazer representar de uma forma relativamente constante, nas suas cinco faces, nas diversas unidades territoriais, embora nem sempre da mesma maneira ou ainda com expressões por vezes "desfiguradas";

- a configuração desta característica multifacetada da cidade ao nível das unidades territoriais revelou rostos diferenciados, onde, apesar de viabilizar a identificação de alguns predomínios, evidenciou sobretudo vitalidades diferenciadas desta coabitação – a cidade apresenta diferentes "ritmos", em termos de estagnação e/ou de efervescência das diferentes cidades no seu seio, e os predomínios de cidade identificados concorrem por vezes entre si em conciliações difíceis de se estabilizarem num único sentido;

- a identificação de dois ritmos que, esses sim, apontam para a dicotomização da cidade em duas lógicas distintas de desenvolvimento: um ritmo marcado a par pelas cidades moderna e idosa de proximidade, e outro marcado pelas restantes três cidades (dissociada, degradada e de solos públicos) – podemos, de certa forma, dizer que a cidade de Lisboa vive a dois tipos de ritmos, que coabitam, mas pouco se encontram.

Assim, como ponto de partida para a leitura dos resultados de maior detalhe que se seguem, importa atender sobretudo à necessária reflexão sobre a autonomia e vitalidade que a cidade apresenta e ao convite que as suas diversas expressões deixam a diferentes papéis que as autoridades públicas, nomeadamente a autarquia, podem e/ou devem desenvolver, em sede de estratégia, planeamento, regulação, intervenção, gestão e monitorização da cidade. De facto, a cidade aqui apresentada como rica em diversidade, autonomia e vitalidade, é também ela uma cidade que apresenta desfigurações e cansaços que importa acautelar nas escolhas e acções estratégicas.

Preparação da informação para as análises de consolidação

As análises de consolidação foram desenvolvidas em três eixos distintos, a saber:

- as análises de predominância;
- as análises de ritmo;
- as análises de correlação.

As análises de predominância dizem respeito ao(s) tipo(s) de "cidade" que apresenta(m) valores mais elevados nas categorias acima da média em cada das unidades de território consideradas (unidades macro, unidades de análise e cidade de Lisboa). Esta subdivisão de resultados com base nas unidades territoriais será apresentada em todas as análises de consolidação.

As análises designadas por "análises de ritmo" consistem na análise da distribuição do conjunto de subsecções que integram cada unidade territorial nas 5 ou 6 categorias criadas para o reagrupamento das pontuações factoriais. As expressões rítmicas das diversas unidades territoriais são apresentadas em gráficos de linhas em todas as análises de consolidação.

Finalmente, as análises de correlação foram efectuadas com recurso ao teste ró de Spearman (medida de correlação para variáveis ordinais), de onde releva a sua significância, intensidade e sentido. Os diversos sistemas correlacionais são apresentados em quadros de resultados em todas as análises de consolidação

Como já atrás foi referido, cada dimensão resultante das análises factoriais ecológicas de 1ª e de 2ª ordem foi transformada numa nova variável, através das pontuações obtidas em cada tipo de "cidade", tendo-se para este efeito criado cinco novas variáveis: 1. Cidade moderna, 2. Cidade idosa/proximidade, 3. Cidade dissociada, 4. Cidade degradada, e, 5. Cidade dos solos públicos. Estas distribuições de "cidade" foram recodificadas em 6 níveis de pontuação, com base no valor-médio e desvio-padrão (DP) a fim de permitir a sua uniformização e análise comparativa, de acordo com a seguinte notação e com a proposta de Johnston (1978):

Nível 1 = pontuações factoriais inferiores a 2 DP abaixo do valor médio;

Nível 2 = pontuações factoriais entre 1 e 2 DP abaixo do valor médio;

Nível 3 = pontuações factoriais entre o valor médio e 1 DP do valor médio;

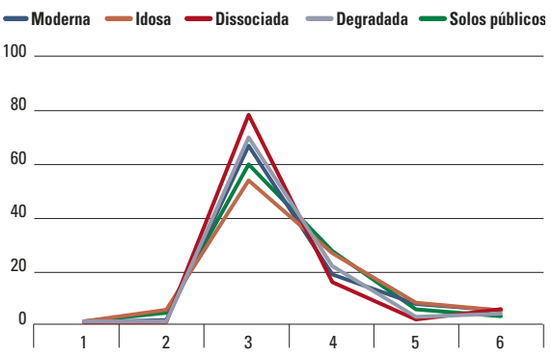
Nível 4 = pontuações factoriais entre o valor médio e 1 DP acima do valor médio;

Nível 5 = pontuações factoriais entre 1 e 2 DP acima do valor médio;

Nível 6 = pontuações factoriais superiores a 2 DP acima do valor médio.

A figura junta apresenta, assim, a distribuição das novas variáveis (tipologias de "cidade") de acordo com as 6 categorias de agrupamento das pontuações factoriais.

FIGURA 4.7
Distribuição das "cidades" em seis categorias



Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento LNEC.

Como se pode observar a partir da figura, as várias ilustrações do comportamento das tipologias de "cidade" apresentam um padrão muito semelhante, não discriminativo de ritmos e configurações distintas, conferindo à cidade de Lisboa um carácter demasiadamente homogéneo, que contraria a representação de cidade que temos e que a empiria utilizada nas análises descritivas deixa antever.

Desta forma, e face ao reduzido poder de discriminação da categorização anterior, foi utilizada uma outra proposta de reagrupamento das pontuações factoriais e evoluiu-se para um novo sistema classificatório em 5 categorias (Reymond et al., 1998), de acordo com a notação seguinte:

Nível 1 = pontuações factoriais inferiores a 1,5 DP abaixo do valor médio;

Nível 2 = pontuações factoriais entre 0,5 DP e 1,5 DP abaixo do valor médio;

Nível 3 = pontuações factoriais entre 0,5 DP abaixo do valor médio e 0,5 DP acima do valor médio;

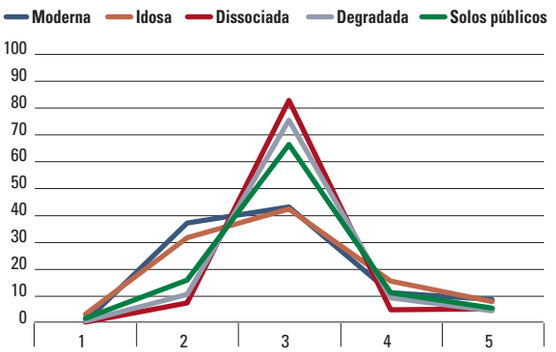
Nível 4 = pontuações factoriais entre 0,5 DP e 1,5 DP acima do valor médio;

Nível 5 = pontuações factoriais superiores a 1,5 DP acima do valor médio.

A figura junta apresenta a distribuição das "cidades" segundo esta nova classificação, que se veio efectivamente a revelar analiticamente mais opera-

tória e discriminadora, e que por isso será utilizada nas análises subsequentes.

FIGURA 4.8
Distribuição das "cidades" em cinco categorias



Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento LNEC.

Como se pode observar, esta nova categorização das pontuações factoriais apresenta dois tipos de ritmo distintos que dicotomizam a cidade de Lisboa: por um lado, um bloco que reúne a cidade moderna e a cidade idosa/proximidade, apresentando ritmos semelhantes, compassados e de co-presença; por outro lado, um bloco de três outras cidades (dissociada, degradada e de solos públicos), que se agrupam num ritmo também muito semelhante entre si e distinto do ritmos do bloco anterior.

Análises de predominância

A análise de predominâncias foi efectuada com base no somatório obtido nas duas últimas categorias da análise de ritmos a partir do seguinte critério:

$$\sum (\text{nível } 4 + \text{nível } 5) \geq 30\%$$

Desta forma, os predomínios de cidade obtidos para cada uma das unidades de território consideradas nas análises de consolidação apontam para a tipologia mais proeminente, podendo, no entanto, existir unidades de território com mais do que um tipo de predomínio, num limite de três.

Esta análise classificou com sucesso vinte e quatro

QUADRO 4.5
Análise de predominâncias, por unidade de análise e grandes áreas agregadas (GAA)

Centro Idosa/proximidade	Centro Histórico[63] Idosa/proximidade	Monsanto Dissociada e de Solos públicos
António Augusto de Aguiar e Campo Grande Moderna Avenidas Novas Sem classificação Alvalade Idosa/proximidade e de Solos públicos Areeiro Moderna e Idosa/proximidade Campolide Idosa/proximidade e Degradada	Avenida, Bairro Alto, Baixa, Cais do Sodré, Castelo e Santos Sem classificação Arroios Moderna e Idosa/proximidade Santa Marta, São Vicente, Campo de Ourique e Estrela Idosa/proximidade	Monsantos Dissociada e de Solos públicos
Nordeste Dissociada e de Solos Públicos	**Noroeste** Moderna	**Sudoeste** Sem classificação
Chelas Dissociada Marvila Idosa/proximidade e Degradada Oriente e Olivais Moderna, Dissociada e de Solos públicos	Benfica, Carnide Sul, Lumiar Norte, Lumiar Sul e São Domingos de Benfica Moderna Carnide Norte Dissociada e Degradada Charneca Sem classificação	Ajuda, Belém e Restelo Sem classificação Alcântara/Junqueira Idosa/proximidade São Francisco Xavier Degradada

Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento LNEC.

63 A grande área agregada do centro histórico foi, como se sabe, subdividida em duas grandes áreas: a Zona Histórica Ocidental, cujo predomínio não foi possível identificar (sem classificação), e a Zona Histórica Oriental, predominantemente idosa e de proximidade.

unidades de análise, tendo permanecido dez unidades territoriais sem classificação, dado que as percentagens obtidas não cumpriram o critério de classificação anteriormente apresentado. Estas unidades não classificadas são a Ajuda, a Avenida, as Avenidas Novas, a Baixa, Belém, o Cais do Sodré, o Castelo, a Charneca, o Restelo e Santos.

O resultado desta classificação, por unidade de análise e unidade macro, é o que se apresenta no Quadro 4.5.

Como podemos observar neste quadro, a zona Centro é predominantemente idosa/proximidade, contribuindo para esta classificação as unidades de análise de Alvalade, Areeiro e Campolide. Também a zona do Centro Histórico apresenta um predomínio idoso e as unidades de análise que contribuem para esta classificação são Arroios, Santa Marta, São Vicente, Campo de Ourique e Estrela. A zona de Monsanto caracteriza-se por ser uma unidade territorial dissociada e de solos públicos.

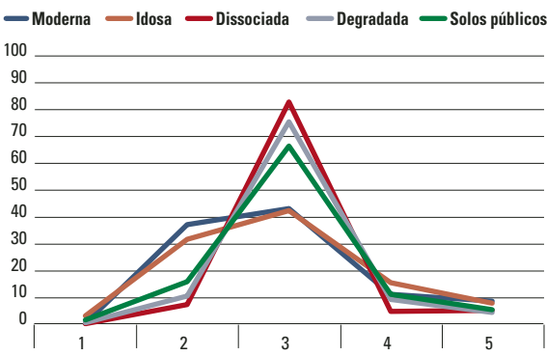
A zona Nordeste é de predomínio dissociado e de solos públicos, sendo as unidades de análise de Chelas, Oriente e Olivais as responsáveis por esta classificação. A zona Noroeste é predominantemente moderna, sendo as unidades de Carnide Norte e Charneca as únicas que não recebem esta classificação. Finalmente, e no que se refere à zona Sudoeste, esta não recebe qualquer classificação, dado que três das cinco unidades de análise que a compõem não apresentam também nenhuma predominância.

As fichas de consolidação que apresentamos de seguida foram baseadas em três tipos de informação, designadamente a análise de predomínio, a análise de ritmos e a análise de correlação. Em cada um dos territórios é adicionado um comentário sobre a relação com o padrão geral da cidade de Lisboa (proximidade/afastamento), bem como um comentário à relação com as unidades envolventes, sempre que esse comentário se configure pertinente.

CIDADE DE LISBOA

(N.º DE SUBSECÇÕES CLASSIFICADAS: 2549)

Predominância: sem classificação



Correlações positivas e estatisticamente significativas

Correlações negativas e estatisticamente significativas

CIDADE DE LISBOA		IDOSA/PROXIMIDADE	DISSOCIADA	DEGRADADA	SOLOS PÚBLICOS
MODERNA	Coeficiente de correlação	,071	-,032	-,071	,026
	Significância	,000	,111	,000	,191
IDOSA/PROXIMIDADE	Coeficiente de correlação		-,066	-,078	-,094
	Significância		,001	,000	,000
DISSOCIADA	Coeficiente de correlação			-,056	-,098
	Significância			,005	,000
DEGRADADA	Coeficiente de correlação				-,046
	Significância				,020

- A coabitação das cinco cidades em Lisboa, apresentando aparentemente uma expressão homogénea e regular, muito aproximada à distribuição normal (cf. análise da distribuição de seis categorias), esconde, no entanto, uma configuração diferenciada de dois tipos de cidade.

- Uma que faz andar a par e passo as cidades moderna e idosa/proximidade, com uma distribuição em termos de incidência no território mais regular e semelhante, e que tende a predominar (ver análise da distribuição quando compactada em cinco categorias de pontuação e a sua posição ligeiramente superior nas categorias superiores da escala) sem, no entanto, ter atingido, do ponto de vista percentual, o critério utilizado para a predominância. A correlação de sentido positivo vem revelar que estas duas cidades se acompanham em coexistência e que o seu ritmo não revela, por enquanto, uma concorrência nítida de substituição de qualquer delas pela outra. Este tipo de cidade caracteriza-se, assim, por uma coabitação consistente de uma cidade de perfil residencial, onde predomina a população idosa, com uma cidade de perfil moderno no seu edificado, onde predominam populações mais jovens e de elevado estatuto sócio-económico.

- Uma outra cidade, em que a cidade dissociada, a degradada e a de solos públicos apresentam o mesmo perfil de distribuição da pontuação factorial, sobretudo localizada no ponto médio (das cinco categorias). Mas se estas cidades apresentam o mesmo perfil de distribuição, já não se acompanham positivamente nas suas correlações. Comungando de um perfil generalizável de correlações negativas com as cidades idosa/proximidade e moderna (à excepção da cidade de solos públicos

que se correlaciona positivamente com a cidade moderna), estas cidades também apresentam perfis de correlações negativas entre si. Ou seja, perdem importância à medida que o primeiro tipo de cidades se manifesta e também se substituem nas suas expressões umas às outras, revelando assim uma estrutura colectiva que está longe de ser consistente e apresentando dinâmicas de expressão mais voláteis e permeáveis ao próprio movimento da cidade nas suas diversas facetas.

Estes dois perfis fazem assim também prever uma diversidade rítmica da cidade quando analisada a escalas territoriais menores, exigindo uma atenção particular a dois aspectos fundamentais.

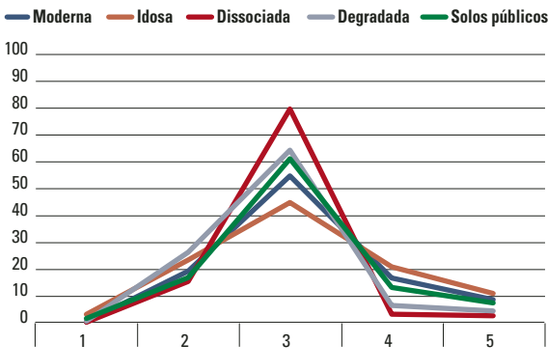
- Por um lado, uma especial atenção à dinâmica da expressão geral destes dois perfis (bloco moderna-idosa/proximidade e bloco dissociada-degradada-solos públicos) e da expressão das diferentes cidades na marcação vocacional da cidade, sobretudo porque o sistema de correlações não é completamente linear no seu sentido. Ou seja, porque alterações de expressão de uma das cidades no sistema podem comportar efeitos mais ou menos desejáveis na aproximação ou distanciamento das outras cidades, mas isso, por sua vez, pode comportar efeitos colaterais indesejáveis. Por exemplo, todas as cidades apresentam vantagens de expressão relativamente à cidade degradada (esta tende a diminuir sempre que qualquer uma das outras cidades aumenta a sua expressão). Assim, por exemplo, uma tentativa de combater a degradação apenas pela sua sensibilidade aos avanços da cidade moderna ou dissociada (ambas mais jovens) poderia aparentemente ser a solução para reequilibrar simultaneamente a demografia e promover a correcção da degradação da cidade. Mas a cidade idosa/proximidade, que mantém uma coabitação com a cidade moderna, apresenta também uma correlação negativa com a cidade dissociada. Assim, esta opção pode comportar alguns efeitos perversos na paridade coabitante com que a cidade idosa/proximidade ainda avança com a cidade moderna (podendo desfazer ou inverter esta relação, como se poderá verificar em algumas unidades territoriais mais adiante) e acentuar o hiato socialmente diferencial da cidade dissociada no perfil da cidade. Ou seja, contribuindo para alguma dicotomização da cidade e para a diminuição do seu capital residencial múltiplo, na medida em que é a cidade idosa/proximidade que ainda assegura, pelo seu perfil de correlações, este equilíbrio ao nível da diversidade de oferta residencial (ver, por exemplo, o tipo de procura residencial demonstrada pelos chamados "novos lisboetas").

- Por outro lado, e assegurada a definição da estratégia vocacional ao nível da cidade, a necessidade de descentrar a capacidade interventora para escalas territoriais menores, num trabalho quase de "bricolage ou cerzidura" mais local de correcção ou controlo de assimetrias e potenciação das suas dinâmicas específicas. Por exemplo, como se poderá verificar para as diversas unidades territoriais (detalhes visíveis nas fichas, no final deste documento), o sistema destas correlações nem sempre se reproduz desta forma, viabilizando assim expressões eventualmente perigosas para os riscos anteriormente expostos ou evidenciando ainda pormenores dinâmicos a considerar e a potenciar sinergicamente para o conjunto da cidade.

CENTRO

(N.º DE SUBSECÇÕES CLASSIFICADAS: 399)

Predominância: cidade idosa e de proximidade



Correlações positivas e estatisticamente significativas

Correlações negativas e estatisticamente significativas

GAA: CENTRO		IDOSA/PROXIMIDADE	DISSOCIADA	DEGRADADA	SOLOS PÚBLICOS
MODERNA	Coeficiente de correlação	,281	,144	-,270	-,133
	Significância	,000	,004	,000	,008
IDOSA/PROXIMIDADE	Coeficiente de correlação		-,016	-,319	,031
	Significância		,756	,000	,537
DISSOCIADA	Coeficiente de correlação			-,133	-,300
	Significância			,008	,000
DEGRADADA	Coeficiente de correlação				-,010
	Significância				,839

UNIDADES DE ANÁLISE QUE INTEGRA

- António Augusto Aguiar, Alvalade, Areeiro, Avenidas Novas, Campo Grande e Campolide

PREDOMINÂNCIA

- Cidade idosa e de proximidade

RITMO

- A cidade que apresenta uma maior ritmo nesta zona é a cidade idosa/proximidade, muito embora a cidade moderna e dos solos públicos apresente igualmente algum dinamismo
- A cidade dissociada e degradada apresentam ritmos bastante estagnados

RELAÇÃO COM O PADRÃO DE CIDADE

- Esta zona, na sua generalidade, acompanha o sistema correlacional da cidade na correlação positiva que assegura entre cidade moderna/alto estatuto e idosa/proximidade.
- A cidade dissociada nesta zona tende a afastar-se do seu padrão correlacional geral da cidade e a correlacionar-se positivamente com a cidade moderna.
- Em contrapartida, a cidade de solos públicos nesta zona apresenta uma correlação negativa com a cidade moderna.
- A cidade degradada mantém nesta zona a sua tendência de perda relativamente à expressão das cidades moderna, idosa/proximidade e dissociada.

COMENTÁRIOS

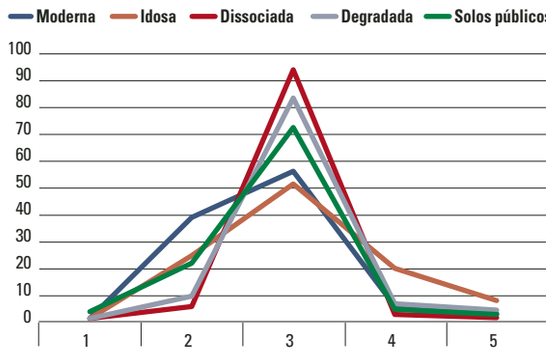
- Esta zona reúne unidades de análise bastante dispares nos seus perfis, ritmos e sistema de correlações entre as diversas cidades, o que dificulta a sua leitura como um todo coerente e a leitura dos seus ritmos nas especificidades quase antagónicas que esconde.
- Marcada por uma ausência de ritmo da cidade dissociada na globalidade das unidades territoriais (ou em dois casos, pelo seu afastamento do segundo modelo da cidade), esta zona reúne na globalidade

um bloqueio ao avanço da cidade degradada sobretudo mediada pela presença de uma cidade idosa/proximidade que mantém a sua correlação positiva com a cidade moderna. No entanto, poderá ser interessante verificar que nos casos em que esta relação não se estabelece, a estrutura de equilíbrios e potencialidades altera-se e enfraquece-se na sua vitalidade e função reguladora (por exemplo, o caso de Campolide; Campo Grande e Areeiro). Estes são os casos em que a cidade moderna/alto estatuto mais se divorcia da cidade idosa/proximidade evidenciando ritmos mais pontuais e descosidos do perfil geral da cidade.

ZONA HISTÓRICA OCIDENTAL

(N.º DE SUBSECÇÕES CLASSIFICADAS: 527)

Predominância: sem classificação



Correlações positivas e estatisticamente significativas

Correlações negativas e estatisticamente significativas

GAA: ZONA HISTÓRICA OCIDENTAL		IDOSA/PROXIMIDADE	DISSOCIADA	DEGRADADA	SOLOS PÚBLICOS
MODERNA	Coeficiente de correlação	,227	,013	-,149	-,188
	Significância	,000	,775	,001	,000
IDOSA/PROXIMIDADE	Coeficiente de correlação		-,017	,033	-,267
	Significância		,691	,449	,000
DISSOCIADA	Coeficiente de correlação			,151	-,173
	Significância			,001	,000
DEGRADADA	Coeficiente de correlação				-,182
	Significância				,000

UNIDADES DE ANÁLISE QUE INTEGRA

- Avenida, Bairro Alto, Baixa, Cais do Sodré, Campo de Ourique, Estrela, Santos

PREDOMINÂNCIA

- Sem classificação

RITMO

- Cidade praticamente estagnada onde a cidade idosa/proximidade se destaca, muito embora também praticamente sem ritmo

RELAÇÃO COM O PADRÃO DE CIDADE

- Distancia-se do padrão da cidade por uma acentuada estagnação dos seus ritmos e ausências significativas de cidades no conjunto das unidades de análise que reúne

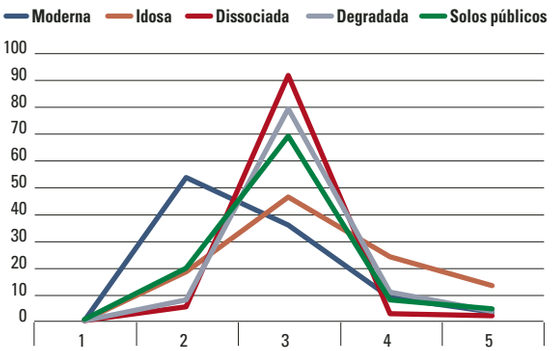
COMENTÁRIOS

- Na acentuada estagnação de ritmos que esta zona apresenta, podem ser identificadas três categorias específicas: (a) Campo de Ourique e Estrela com uma aproximação ao perfil de predominância de cidade idosa/proximidade com manutenção de uma correlação positiva com a cidade moderna; (b) Bairro Alto e Avenida "congeladas" na ausência de ritmo, mas mantendo a presença de várias cidades e a potenciação de alguma vitalidade no seu sistema de correlações; (c) Cais do Sodré, Santos e Baixa completamente "congeladas" nos seus ritmos e em perda de potencial vocacional por apresentarem sistemas correlacionais inexistentes ou muito pobres

ZONA HISTÓRICA ORIENTAL

(N.º DE SUBSECÇÕES CLASSIFICADAS: 553)

Predominância: cidade idosa e de proximidade



Correlações positivas e estatisticamente significativas

Correlações negativas e estatisticamente significativas

GAA: ZONA HISTÓRICA ORIENTAL		IDOSA/PROXIMIDADE	DISSOCIADA	DEGRADADA	SOLOS PÚBLICOS
MODERNA	Coeficiente de correlação	,288	,064	,002	-,066
	Significância	,000	,133	,959	,123
IDOSA/PROXIMIDADE	Coeficiente de correlação		-,008	-,011	-,063
	Significância		,853	,803	,140
DISSOCIADA	Coeficiente de correlação			,034	-,145
	Significância			,429	,001
DEGRADADA	Coeficiente de correlação				-,045
	Significância				,286

UNIDADES DE ANÁLISE QUE INTEGRA

- Beatos, Castelo, Arroios, Santa Marta, São Vicente

PREDOMINÂNCIA

- Cidade idosa e de proximidade

RITMO

- Ritmos com tendência para acompanhar o perfil da cidade, muito embora com uma muito menor presença da cidade moderna.

RELAÇÃO COM O PADRÃO DE CIDADE

- O único padrão correlacional que mantém da cidade é a correlação positiva entre cidade idosa/proximidade e cidade moderna e a correlação negativa entre cidade dissociada e cidade dos solos públicos.

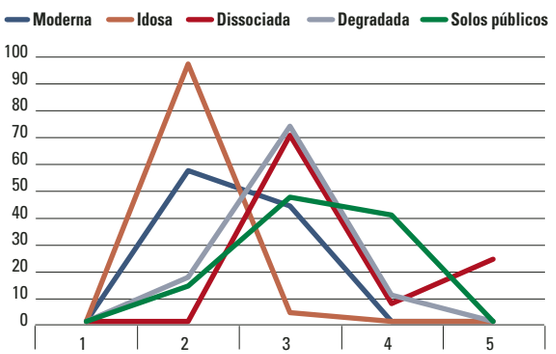
COMENTÁRIOS

- Zona sobretudo marcada por uma estreita relação entre a cidade idosa/proximidade e moderna.
- Arroios é o território que mais se distingue do perfil geral desta zona, denotando um perfil cuja monitorização será de acompanhar em comparação com as Avenidas Novas e Alvalade.

MONSANTO

(N.º DE SUBSECÇÕES CLASSIFICADAS: 30)

Predominância: cidade dissociada e cidade de solos públicos



Correlações positivas e estatisticamente significativas

Correlações negativas e estatisticamente significativas

GAA: MONSANTO		IDOSA/PROXIMIDADE	DISSOCIADA	DEGRADADA	SOLOS PÚBLICOS
MODERNA	Coeficiente de correlação	-,162	-,300	,246	,026
	Significância	,391	,107	,191	,893
IDOSA/PROXIMIDADE	Coeficiente de correlação		,307	,028	,212
	Significância		,099	,885	,262
DISSOCIADA	Coeficiente de correlação			-,386	,142
	Significância			,035	,455
DEGRADADA	Coeficiente de correlação				,209
	Significância				,267

UNIDADES DE ANÁLISE QUE INTEGRA

- Monsantos (Monsanto, Monsanto Sul, Monsanto//Benfica)

PREDOMINÂNCIA

- Cidade dissociada e cidade de solos públicos

RITMO

- Ritmos muito ausentes ou estagnados, apenas pontuados por movimentos das cidades dissociada e de solos públicos, muito embora com perfis diferenciados

RELAÇÃO COM O PADRÃO DE CIDADE

- Esta zona não apresenta qualquer relação com o perfil da cidade, pela ausência evidenciada de cidade moderna/alto estatuto e idosa/proximidade.

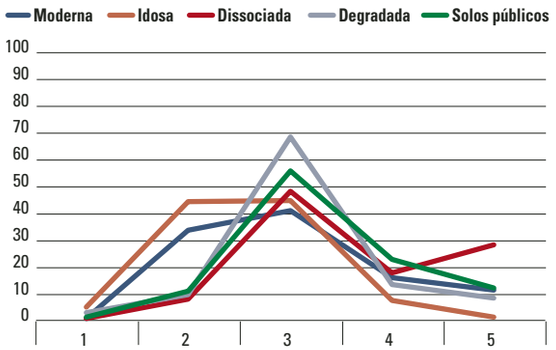
COMENTÁRIOS

- Praticamente marcada pela cidade dissociada/baixo estatuto e solos públicos, este território apresenta uma monofuncionalidade idiossincrática bastante pobre no seu sistema de correlações

NORDESTE

(N.º DE SUBSECÇÕES CLASSIFICADAS: 234)

Predominância: cidade dissociada e cidade de solos públicos



Correlações positivas e estatisticamente significativas

Correlações negativas e estatisticamente significativas

GAA: NORDESTE		IDOSA/PROXIMIDADE	DISSOCIADA	DEGRADADA	SOLOS PÚBLICOS
MODERNA	Coeficiente de correlação	-,126	-,092	,104	,173
	Significância	,054	,163	,113	,008
IDOSA/PROXIMIDADE	Coeficiente de correlação		,080	-,108	,190
	Significância		,222	,101	,004
DISSOCIADA	Coeficiente de correlação			-,457	-,038
	Significância			,000	,565
DEGRADADA	Coeficiente de correlação				-,044
	Significância				,501

UNIDADES DE ANÁLISE QUE INTEGRA

- Chelas, Marvila, Olivais, Oriente

PREDOMINÂNCIA

- Cidade dissociada e cidade de solos públicos

RITMO

- A predominância desta grande área agregada é conseguida à custa da especificidade das unidades de análise de Chelas, Olivais e Oriente.
- Apesar da fraca intensidade, a correlação que se estabelece entre as cidades idosa/proximidade e moderna (negativa) remete para um avanço da segunda, que anula a presença da cidade idosa/proximidade, ao mesmo tempo que funciona como uma alavanca para a subida da cidade dos solos públicos. A cidade idosa/proximidade acaba por ser recuperada pela correlação positiva que estabelece com a cidade dos solos públicos, desempenhando esta um importante papel na configuração desta zona da cidade.
- Um outro resultado a reter é a substituição da cidade degradada pela cidade dissociada, na medida em que entre ambas se estabelece uma correlação negativa.

RELAÇÃO COM O PADRÃO DE CIDADE

- O padrão de distribuição das cidades moderna de alto estatuto e idosa de proximidade é semelhante ao da cidade de Lisboa. O padrão correlacional desta grande área agregada afasta-se do de Lisboa.

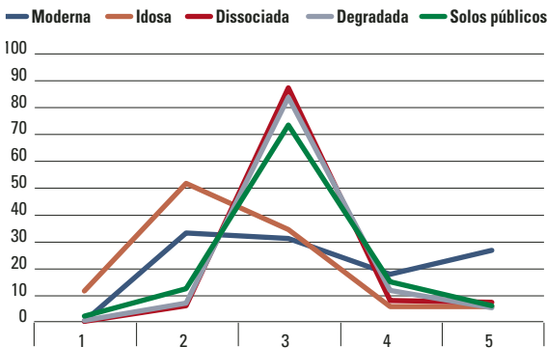
COMENTÁRIOS

- As unidades de análise de Olivais e Oriente encontram alguns pontos de contacto entre si, nomeadamente no que se refere à distribuição dos tipos de cidade. As matrizes de correlação, no entanto, não se encaminham no mesmo sentido. As unidades de Chelas e de Marvila constituem-se como dois pontos de interesse, acabando por funcionar como ilhas (até do ponto de vista geográfico, como é o caso de Chelas), na medida em que possuem dinâmicas muito próprias e distintas das restantes unidades de análise que compõem a zona Nordeste.

NOROESTE

(N.º DE SUBSECÇÕES CLASSIFICADAS: 497)

Predominância: cidade moderna e de alto estatuto



Correlações positivas e estatisticamente significativas

Correlações negativas e estatisticamente significativas

GAA: NOROESTE		IDOSA/PROXIMIDADE	DISSOCIADA	DEGRADADA	SOLOS PÚBLICOS
MODERNA	Coeficiente de correlação	-,118	-,260	,021	,103
	Significância	,008	,000	,648	,022
IDOSA/PROXIMIDADE	Coeficiente de correlação		,074	,003	-,022
	Significância		,101	,953	,625
DISSOCIADA	Coeficiente de correlação			-,026	-,156
	Significância			,561	,000
DEGRADADA	Coeficiente de correlação				-,068
	Significância				,133

UNIDADES DE ANÁLISE QUE INTEGRA

- Benfica, Carnide Norte, Carnide Sul, Charneca, Lumiar Norte, Lumiar Sul, S. Domingos de Benfica

PREDOMINÂNCIA

- Cidade moderna e de alto estatuto

RITMO

- A cidade moderna predomina em quase todas as unidades de análise que compõem esta grande área agregada. Carnide Norte adquire o predomínio da cidade dissociada e da cidade degradada e a Charneca não recebe classificação, constituindo-se, assim, como excepções.
- Não se verifica uma coexistência positiva entre as cidades moderna de alto estatuto e idosa de proximidade (à excepção de Benfica, todas as outras unidades de análise estabelecem correlações negativas entre estes dois tipos de cidade).
- A cidade dos solos públicos, apesar de nunca ser predominante nas unidades de análise, mantém uma correlação negativa com a cidade dissociada e positiva com a cidade moderna. Esta, por sua vez, para além da correlação negativa com a cidade idosa/proximidade, estabelece ainda uma correlação igualmente negativa com a cidade dissociada. Assim, as cidades dissociada e idosa/proximidade são substituídas pela cidades moderna e de solos públicos.

RELAÇÃO COM O PADRÃO DE CIDADE

- A matriz de correlações, bem como o ritmo da distribuição do bloco moderna – idosa/proximidade afastam-se do padrão geral da cidade de Lisboa.

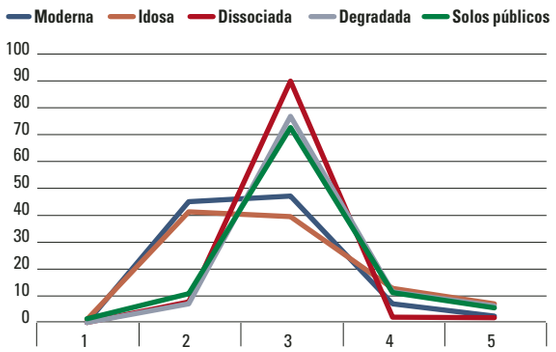
COMENTÁRIOS

- A unidade de análise da Charneca revelou-se importante para a configuração geral da zona Noroeste, na medida em que a matriz de correlações geral desta zona recebe forte influência da matriz específica daquela unidade.

SUDOESTE

(N.º DE SUBSECÇÕES CLASSIFICADAS: 293)

Predominância: sem classificação



Correlações positivas e estatisticamente significativas

Correlações negativas e estatisticamente significativas

GAA: SUDOESTE		IDOSA/PROXIMIDADE	DISSOCIADA	DEGRADADA	SOLOS PÚBLICOS
MODERNA	Coeficiente de correlação	,112	-,047	-,033	,096
	Significância	,055	,422	,579	,100
IDOSA/PROXIMIDADE	Coeficiente de correlação		,017	,117	-,092
	Significância		,777	,046	,115
DISSOCIADA	Coeficiente de correlação			-,034	-,211
	Significância			,562	,000
DEGRADADA	Coeficiente de correlação				-,088
	Significância				,132

UNIDADES DE ANÁLISE QUE INTEGRA

- Ajuda, Belém, Alcântara/Junqueira, Restelo, São Francisco Xavier

PREDOMINÂNCIA

- Sem classificação

RITMO

- As cidades idosa/proximidade e degradada coexistem nesta grande área agregada, apesar da não existência de um tipo específico de predomínio, dado que apenas duas (Alcântara/Junqueira – idosa/proximidade e São Francisco Xavier – degradada) das cinco unidades de análise recebem uma classificação.
- Assiste-se à ausência de relações entre as cidades em duas (Belém e Restelo) das cinco unidades de análise que compõem esta zona. É de assinalar que a cidade dos solos públicos se sobrepõe à cidade dissociada e a cidade idosa/proximidade existe em parceria com a cidade degradada (Ajuda).

RELAÇÃO COM O PADRÃO DE CIDADE

- O padrão de distribuição de todas as cidades é muito semelhante à cidade de Lisboa, apesar de o padrão correlacional desta grande área agregada se afastar do da cidade geral.

	MODERNA	IDOSA/PROXIMIDADE	DISSOCIADA	DEGRADADA	SOLOS PÚBLICOS	S/CLASSIFICAÇÃO
CENTRO		**X**				
CENTRO HISTÓRICO		**X**				
Zona histórica ocidental						X
Zona histórica oriental		X				
MONSANTO			**X**		**X**	
NORDESTE			**X**		**X**	
NOROESTE	**X**					
SUDOESTE						**X**
CENTRO						
António Augusto Aguiar	X					
Campo Grande	X					
Avenidas Novas						X
Alvalade		X			X	
Areeiro	X	X				
Campolide		X		X		
CENTRO HISTÓRICO						
ZONA HISTÓRICA OCIDENTAL						
Avenida						X
Bairro Alto						X
Baixa						X
Campo de Ourique		X				
Estrela		X				
Santos						X
ZONA HISTÓRICA ORIENTAL						
Beatos				X		
Castelo						X
Arroios	X	X				
Santa Marta		X				
São Vicente		X				
MONSANTO						
Monsantos			X		X	
NORDESTE						
Chelas			X			
Marvila		X		X		
Oriente	X		X		X	
Olivais	X		X		X	
NOROESTE						
Benfica	X					
Carnide Sul	X					
Lumiar Norte	X					
Lumiar Sul	X					
São Domingos de Benfica	X					
Carnide Norte			X	X		
Charneca						X
SUDOESTE						
Ajuda						X
Belém						X
Restelo						X
Alcântara/Junqueira		X				
São Francisco Xavier				X		

Matrizes de correlação entre "cidades", por unidade de análise e grandes áreas agregadas

	MODERNA				IDOSA			DISSOCIADA		DEGRADADA
	IDOSA/PROXIMIDADE	DISSOCIADA	DEGRADADA	SOLOS PÚBLICOS	PROXIMIDADE/DISSOCIADA	PROXIMIDADE/ DEGRADADA	PROXIMIDADE/ SOLOS PÚBLICOS	DEGRADADA	SOLOS PÚBLICOS	SOLOS PÚBLICOS
Cidade de Lisboa	0,07		-0,07		-0,07	-0,08	-0,09	-0,06	-0,10	-0,05
Centro	0,28	0,14	-0,27	-0,13		-0,32		-0,13	-0,30	
António Augusto de Aguiar	0,36					-0,47			-0,32	
Campo Grande	-0,65					-0,59				-0,83
Avenidas Novas	0,47	0,26	-0,36			-0,28		-0,19	-0,40	0,17
Alvalade	0,46	0,38				-0,55		-0,39	-0,41	
Areeiro				-0,26		-0,56		-0,26		
Campolide			-0,26					-0,27		
Centro Histórico	0,24		-0,07	-0,13			-0,14	0,08	-0,15	-0,10
Zona Histórica Ocidental	0,23		-0,15	-0,19			-0,27	0,15	-0,17	-0,18
Avenida	0,34			-0,38			-0,43	0,33		
Bairro Alto	0,16					0,18	-0,32	0,16		
Baixa	0,30			-0,26			-0,46			
Cais do Sodré										
Campo de Ourique	0,30		-0,38					0,23	-0,31	-0,44
Estrela	0,24						-0,19			
Santos							-0,53			
Zona Histórica Oriental	0,29								-0,15	
Beatos			0,23							-0,24
Castelo				-0,21		0,32	-0,26		-0,25	-0,20
Arroios	0,48	0,32						-0,23	-0,24	0,38
Santa Marta	0,23		-0,20	-0,40			-0,30			
São Vicente	0,47					0,41				

Matrizes de correlação entre "cidades", por unidade de análise e grandes áreas agregadas

	MODERNA				IDOSA			DISSOCIADA		DEGRADADA
	IDOSA/PROXIMIDADE	DISSOCIADA	DEGRADADA	SOLOS PÚBLICOS	PROXIMIDADE/DISSOCIADA	PROXIMIDADE/ DEGRADADA	PROXIMIDADE/ SOLOS PÚBLICOS	DEGRADADA	SOLOS PÚBLICOS	SOLOS PÚBLICOS
Monsanto								**-0,39**		
Nordeste	**-0,13**			**0,17**			**0,19**	**-0,46**		
Chelas	-0,36				0,26	-0,35		-0,52	-0,31	0,39
Marvila					0,46	0,51			-0,65	
Oriente	-0,45	-0,49	0,40					-0,42		0,50
Olivais		0,25		0,30		-0,22	0,51	-0,30	0,23	-0,42
Noroeste	**-0,12**	**-0,26**		**0,10**					**-0,16**	
Benfica	0,32									0,49
Carnide Sul	-0,69			0,42		0,48	-0,34			-0,41
Lumiar Norte	-0,67							-0,54		
Lumiar Sul	-0,48									
São Domingos de Benfica			0,22	-0,23				-0,29	-0,24	
Carnide Norte	-0,54									-0,66
Charneca		-0,22		0,20				-0,18		-0,21
Sudoeste						**0,12**			**-0,21**	
Ajuda	0,40					0,28				
Belém	0,32							-0,31	-0,46	0,54
Restelo									-0,37	
Alcântara/Junqueira										
São Francisco Xavier										

reflexões finais da análise factorial

As cidades são o produto da suas configurações, vivências, representações e gestão e, por isso, são evidentemente realidades plurais e heterogéneas. A pluralidade da cidade de Lisboa que esta análise factorial apresenta assenta sobretudo na confirmação de cinco rostos diferenciados que predominantemente coabitam na configuração do seu perfil e que sustentam a existência de uma cidade múltipla nas suas expressões moderna e de alto estatuto, idosa e residencial, dissociada e periférica na sua partilha de centralidade da capital, degradada e desqualificada e de solos públicos e grandes espaços de impacte.

Expressões e configurações

O desenvolvimento da análise de ritmos para a cidade de Lisboa possibilitou a evidência de um perfil geral de cidade com repercussões territoriais e geográficas. A análise de ritmos e de correlações permitiu a divisão da cidade em dois grandes planos:

- o anel central ribeirinho, que abarca as zonas do Centro, do Centro Histórico (oriental e ocidental) e do Sudoeste, e que se caracteriza por uma grande diversidade de ritmos, perfis e sistema de correlações, mas onde ainda impera alguma estagnação;

- a coroa periférica da cidade de Lisboa, que inclui as grandes áreas agregadas do Nordeste e Noroeste, e onde as cidades moderna de alto estatuto, dissociada, degradada e de solos públicos surgem com maior incidência.

Esta dicotomia, no que diz respeito ao eixo ribeirinho central, evidencia aspectos muito positivos, tais como a permanência de relação entre as cidades idosa de proximidade e moderna de alto estatuto, que parece funcionar como uma "força de bloqueio" ao avanço da cidade degradada, mas também necessita de ver acautelados alguns pontos.

Um desses cuidados é a monitorização da estrutura de equilíbrio e potencialidade que, a alterar-se, poderia significar um enfraquecimento da vitalidade e da função reguladora das "cidades" menos equilibradas (sobretudo a cidade degradada).

Um outro aspecto, não menos importante, é a clara necessidade de revitalização de quase todas as unidades de análise do centro histórico, que, tendo-se caracterizado, por demasiado tempo, por algum "congelamento" das suas dinâmicas sociais e urbanísticas, correm ainda o risco de se constituírem como "cidades" esquecidas, enfraquecidas, locais de passagem e de não permanência, ao invés de "cidade" de residência, de quotidiano local e de história.

A coroa periférica nordeste-noroeste desta cidade, amplamente caracterizada pela cidade moderna, que emerge aparentemente como aspecto positivo, perde, no entanto, em algumas das suas unidades de análise, a correlação positiva com a cidade idosa de proximidade. Esta característica, ou ausência dela, constitui-se como um risco ao surgimento urbanizações mais impessoais e descaracterizadas, em perda de dinâmicas sociais necessárias e desejáveis às cidades mais tradicionais de "bairros", de dinâmicas locais. A este risco acresce um outro que se caracteriza pelo ganho de terreno da cidade dissociada (ver correlações negativas entre cidade moderna e dissociada e cidade de solos públicos e dissociada). Seria, neste aspecto, de considerar a diluição da relação que se estabelece entre a cidade dissociada e os outros tipos de cidade.

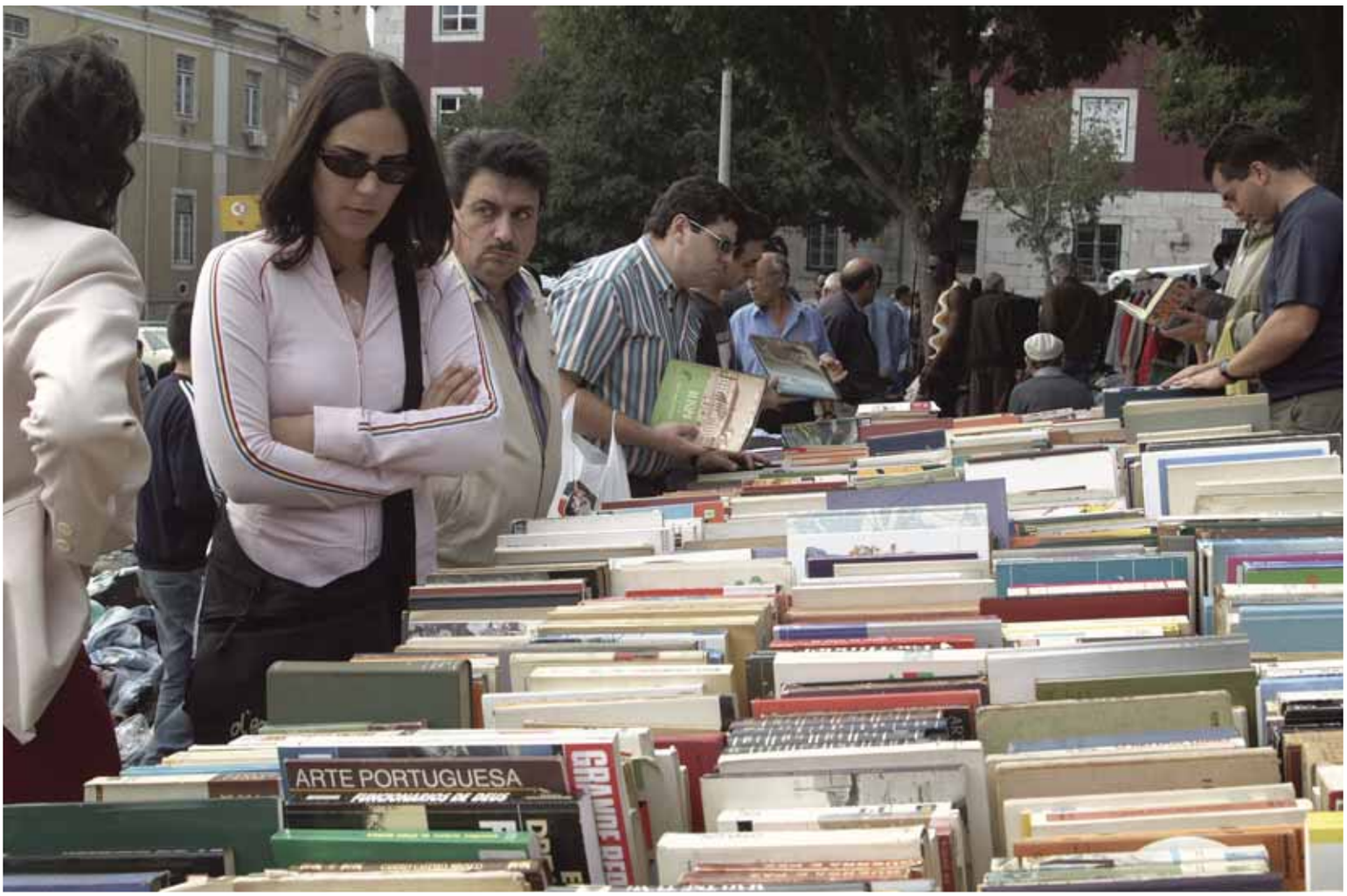
A vitalidade da cidade

Mas estes diferentes rostos que a cidade apresenta não são apenas múltiplos nas suas expressões e configurações. Eles são igualmente múltiplos nos ritmos e movimentos que imprimem a essas mesmas expressões. Ou seja, embora mexam, mexem de forma diferente. E, para a cidade de Lisboa, este trabalho permitiu confirmar diferentes graus de vitalidade desses movimentos e identificar sobretudo dois grandes padrões rítmicos:

- um ritmo sobretudo marcado pela actividade da cidade moderna e da cidade idosa/proximidade, que no perfil geral da cidade constituem um "dueto";

- um ritmo muito mais parado, pontual e esbatido sobretudo marcado pelo "despique" das cidades dissociada, degradada e de solos públicos.

Assim, a pluralidade pressuposta da cidade de Lisboa ganha aqui uma visibilidade que pontua positivamente no seu perfil de coabitação de diversidades, mas alerta também para uma diversidade rítmica na sua vitalidade que merece especial atenção.


ARTE PORTUGUESA

Um dueto inconstante

Em primeiro lugar pela vantagem de, em termos de perfil geral de cidade, Lisboa se apresentar como uma cidade em que a modernização parece não colidir com o perfil residencial mais tradicional, apresentando ambos um ritmo activo em coabitação. No entanto, a atenção que este aspecto solicita remete precisamente para esta aparência, pois na verdade este potencial rítmico acaba por se perder quando se pormenoriza a análise ao nível das grandes áreas agregadas e das diversas unidades territoriais. Lisboa divide-se "ao meio" neste perfil rítmico de coabitação entre cidade moderna e idosa/proximidade: as grandes áreas do Centro, Centro Histórico e Sudoeste partilham este perfil de coabitação e correlação positiva entre as duas cidades, enquanto que as grandes áreas do Nordeste e do Noroeste não só perdem este perfil como apresentam mesmo uma correlação negativa entre a cidade moderna e idosa/proximidade.

Uma canção à parte

Também a pontualidade e/ou esbatimento rítmico das cidades dissociada, degradada e de solos públicos que o perfil geral da cidade apresenta esconde dois aspectos que merecem, no entanto, atenção. Por um lado, a ilusão da sua estagnação, e por outro lado, o "divórcio" que se efectiva do potencial que algumas destas cidades poderia representar para a cidade, da sua dinâmica predominante.

No que reporta à "ilusão" da sua estagnação, verificou-se que as cidades dissociada e de solos públicos ganham uma vitalidade que o perfil da cidade tende a não reproduzir, sobretudo nas zonas Nordeste e de Monsanto, onde ambas predominam, onde ambas neutralizam a correlação negativa que apresentam no perfil geral da cidade e onde a cidade idosa e residencial apresenta o menor dinamismo e se encontra mesmo em perda para a cidade moderna. Nestas duas zonas são a cidade dissociada e de solos públicos que mexem, enquanto a cidade idosa/proximidade se ausenta e a cidade moderna quebra com esta o seu potencial de dueto coabitante. E é neste perfil que se evidencia o "divórcio" deste dois perfis de cidade relativamente à estrutura geral de Lisboa, na confirmação do seu estatuto "de fora" ou "à parte" da "canção" que Lisboa "canta". De facto, a "canção" nestas zonas, "abafando-se" no contexto da cidade, é, no entanto, cantada com "outros ritmos" e sobretudo com a "ausência das vozes" mais proeminentes da cidade.

Os engenhos da cidade

O aprofundamento da análise que agora se apresenta permitiu igualmente melhor compreender os "engenhos" que a cidade preserva ou vai perdendo nas múltiplas expressões e configurações que vai apresentando do seu rosto. Ou seja, a cidade apresenta-se engenhosa nas múltiplas combinações de cidades que comporta e sobretudo na forma como se experimenta a si própria nessas múltiplas combinações. Na verdade, a cidade apresenta no seu todo um potencial bastante diversificado no controle dos seus "defeitos", ao mesmo tempo que denota "vontades" na escolha da sua vocação.

A vontade de se qualificar

O sistema correlacional das diversas cidades para a globalidade do território confirma a sua vontade intrínseca de se qualificar e combater a sua degradação – todas as cidades se correlacionam negativamente com a cidade degradada e desqualificada. E o perfil da sua vitalidade também o comprova, na medida em que:

- revela um movimento activo "quase que natural" (sobretudo decorrente da dinâmica primeira impressa pelos seus actores anónimos – quem reside, quem procura a cidade, quem fica, quem sai, quem vem para ficar) de autocontrole entre cidade moderna e idosa/proximidade, enquanto que ambas concorrem para a diminuição da cidade degradada;

- revela um investimento público (presente na cidade dissociada e potencial na configuração da cidade de solos públicos), embora sem a completa força dinâmica necessária para acompanhar o ritmo "natural" da cidade.

A vontade de se regenerar

Este engenho global da cidade, para além desta vontade de qualificação, deixa nota também da sua vontade em se regenerar sem perder o seu capital de residencialidade – visto pela correlação positiva que apresenta entre cidade moderna e cidade idosa/proximidade. Também aqui é de realçar a vitalidade destas duas cidades e o seu papel estruturante no perfil geral da cidade, enquanto vozes proeminentes e rostos mais evidentes.

carris

A vontade de se encontrar

Um terceiro aspecto emerge ainda do engenho da cidade: a vontade de se encontrar nas procuras e no teste que parece apresentar de várias soluções de cidade no seu seio. Esta vontade evidencia-se sobretudo quando se compara o perfil correlacional dos diferentes rostos e vozes que a cidade apresenta no seu todo com os diferenciados perfis correlacionais que as grandes áreas agregadas e as unidade de análise apresentam.

Aqui apenas as duas grandes áreas do Centro Histórico, no seu conjunto, acompanham mais de perto o perfil correlacional geral da cidade, enquanto que, mesmo no seu seio, todas as outras zonas acabam por apresentar soluções de engenho combinatório e correlacional diferenciadas e mesmo opostas. Nestas, também vai perdendo (já perdeu ou corre o risco de perder em algumas áreas) muito do potencial que lhe marca ainda o seu perfil, enquanto que aparentemente ainda caminha sem rumo claro, na estabilização de soluções satisfatórias.

Assim, aparentemente a cidade testa-se na ruptura da cidade moderna com a cidade idosa/proximidade na zona Sudoeste, perdendo assim também o potencial de controle que esta cidade exerce no perfil global da cidade relativamente à cidade degradada (que passa a apresentar uma correlação positiva), bem como a quase totalidade de potenciais de controle de umas cidades sobre as outras. Esta zona emerge assim, sem perfil definido, e enfraquecida no potencial de complementaridade entre as suas diversas cidades.

Também na zona Noroeste a cidade testa-se na proeminência de uma voz de cidade mais moderna e na negação da cidade idosa e de proximidade, privilegiando a sua associação à cidade de solos públicos e afastando-se da cidade dissociada, esvaziando assim qualquer tipo de correlações com a cidade degradada que entretanto se mantém aí também presente.

Na zona Nordeste a cidade testa-se no seu potencial de intervenção pública, que abre timidamente as portas à cidade moderna e idosa/proximidade sobretudo através da sua cidade de solos públicos, que predomina nesta zona conjuntamente com a cidade dissociada a quem, por sua vez, é deixado o controle exclusivo da cidade degradada.

Na zona Central a cidade testa-se numa variante interessante relativamente ao engenho global da cidade, mantendo a correlação positiva entre cidade moderna e idosa/proximidade, mas associando igualmente a cidade dissociada a essa dinâmica enquanto isola a cidade de solos públicos e de impacte, sem perdas significativas no seu sistema de controle da cidade degradada.

Na zona do Centro Histórico, a cidade testa-se ainda em duas variantes. Na Zona Histórica Ocidental, acaba por não apresentar qualquer perfil definido e perder o controle da cidade idosa/proximidade sobre a cidade degradada e dissociada e, com isso, potenciar uma aliança de correlação positiva entre estas duas últimas. E na Zona Histórica Oriental, mantendo um perfil marcado predominantemente pela cidade idosa/proximidade e a sua correlação positiva com a cidade moderna, acabando por se esvaziar praticamente pela estagnação e ausência de ritmos que, de qualquer maneira, nenhum tipo de cidade acaba por evidenciar aqui.

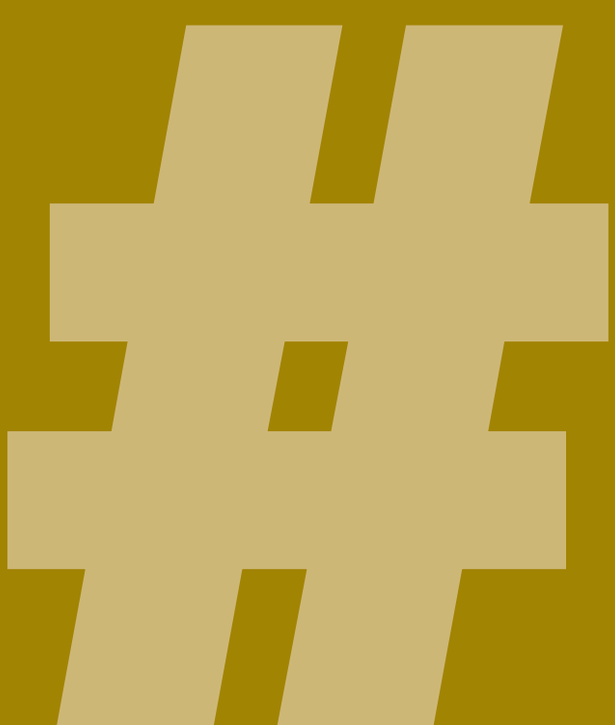
Aprender com a cidade

Estes testes acabam por se reproduzir, quase à exaustão, nas várias unidades de análise (como se pode ver nas fichas de apoio), convidando à necessidade de se vir a realizar uma análise tipológica dos seus perfis correlacionais.

Porém, e na generalidade, pode considerar-se que sempre que existe uma correlação positiva entre a cidade moderna e idosa/proximidade, os engenhos de configuração da cidade tendem a ser mais profícuos e ricos nas suas correlações.

A cidade idosa e de proximidade desempenha um papel fulcral na riqueza e potencialidades do mosaico urbano de Lisboa. Esta ideia é corroborada pela constatação de que, por um lado, a ausência desta cidade (dos sistemas correlacionais) normalmente é acompanhada de um enfraquecimento das potencialidades de controlo sobre a cidade degradada; por outro lado, a emergência de correlações positivas com esta cidade degradada conduz ao esvaziamento das escolhas que a coabitação das cidades acaba por oferecer.

Estas fragilidades e/ou desvantagens que alguns destes sistemas de correlação entre cidades oferece merecem assim uma especial atenção na especificidade das suas manifestações. Este teste que a cidade anda a fazer a si própria na busca de soluções satisfatórias merece desde já uma atenção na configuração de escolhas de cidade que se deseja e na identificação de soluções de correcção de cidade a escalas de intervenção mais operativas. Ou seja, entende-se que a cidade, que através desta análise se manifestou na sua pluralidade e vitalidade, é por si só, um magnífico guião ao planeamento e gestão adequados ao desenvolvimento da cidade, perante as suas potencialidades e desafios.



notas metodológicas

notas metodológicas

O presente anexo encontra-se estruturado em três partes:

PARTE A – NOTAS DE LEITURA AOS CENSOS 2001

A1: Pressupostos dos Censos 2002
A2: Definição das entidades estatísticas
A3: Análise evolutiva da cidade através dos censos (estabelecimento da Base Mínima Comum e variáveis de comparação)

PARTE B – ESTABELECIMENTO DAS UNIDADES DE ANÁLISE

B1: As unidades territoriais estatísticas (freguesia; secção e subsecção)
B2: Uma nova leitura de cidade (grandes áreas agregadas e unidades de análise)

PARTE C – CONSTRUÇÃO DE INDICADORES E MODELOS DE ANÁLISE

C1: Indicadores de caracterização geral da cidade
C2: Indicadores de comparação censitária e proposta de um esquema auxiliar de interpretação
C3: Cruzamento de indicadores estatísticos para a análise dos "novos lisboetas" e da "reabilitação urbana"; proposta de um índice de vitalidade residencial

PARTE A
Notas de leitura aos Censos 2001

A1: Pressupostos dos Censos 2001

Podemos definir os Censos como, tradicionalmente, a contagem da população de um determinado território (normalmente um país), contagens essas a que, em épocas mais recentes, se foram acrescentando melhores caracterizações dos indivíduos e famílias, assim como a interligação com outras dimensões, nomeadamente em termos dos locais de residência, através de mais detalhadas caracterizações do parque habitacional.

A recolha da informação estatística é uma tarefa que apresenta, muitas vezes, alguma complexidade, tanto do ponto de vista teórico como prático. De facto, desde a necessidade de aplicação rigorosa dos conceitos estatísticos estabelecidos para as várias características, passando pelas dificuldades em identificar as unidades estatísticas a observar, até aos problemas que se enfrentam perante a relutância dos respondentes em fornecer os dados pretendidos, a operação de recenseamento é extremamente complexa.

O conjunto de características a observar no caso dos recenseamentos da população e da habitação tem orientações a nível internacional (ONU, UE) bastante estabilizadas, mas algumas das questões são mais sensíveis do que outras e apresentam um grau de dificuldade maior no que respeita à sua boa percepção por parte da população, designadamente daquela que detém um nível cultural menos elevado.

Ao mesmo tempo, o trabalho censitário, nas suas diferentes dimensões de recolha e sistematização, tem-se tornado bem mais complexo, por razões como por exemplo a crescente consciencialização perante eventuais intromissões na vida privada (legalmente protegida), ou os grandes aumentos de fluxos de mobilidade temporal, profissional e mesmo pessoal, levando a que se passe mais tempo fora de casa, e em múltiplos outros locais e ambientes, surgindo daí uma crescente complexidade na tipologização e nos próprios contactos para a recolha de informação.

Daí que, para além da boa concepção e desenho dos questionários, e da própria formação do pessoal interveniente na recolha, se torne importante estudar qual a melhor metodologia para obter a informação que se pretende e com um nível de qualidade adequado. Nos Recenseamentos da População e da Habitação, uma grande parte dos países utilizam, na recolha de dados, o método clássico de entrega/recolha de questionários à população. Neste caso, recruta-se um conjunto de indivíduos (recenseadores) que vão de porta em porta entregar os questionários, e instruções de preenchimento dos mesmos, passando mais tarde para os recolher após terem sido preenchidos pelos indivíduos.

Em Portugal, o INE utilizou de facto esta metodologia para os Censos 2001, tendo sido exaustivos em todo o território nacional e, como tal, abrangendo a totalidade da população, todos os alojamentos e todos os edifícios que contivessem, pelo menos, um alojamento.

De uma forma resumida, os Censos 2001 tiveram como objectivos a recolha, apuramento, análise e divulgação de dados estatísticos oficiais referentes às características demográficas e socio-económicas da população abrangida, assim como às características do parque habitacional.

Entre as principais questões com que nos deparámos quando analisámos a informação obtida nos recenseamentos, surge a questão da representatividade e da qualidade da mesma. A primeira significa que a informação tem que ser representativa a vários níveis de desagregação geográfica e de grupos (etários, sociais, profissionais, etc.) da população. A segunda respeita ao facto de a informação recolhida ter que ser fiável, isto é, reflectir a realidade demográfica, social e económica do país ou, por outras palavras, torna-se necessário assegurar que as respostas obtidas da população para as questões que lhe são colocadas sejam o mais correctas possível.

Os trabalhos de recolha de dados foram executados pelos chamados recenseadores, indivíduos especialmente recrutados e formados para o efeito. A cada um deles foi atribuída uma área bem definida e delimitada cartograficamente, designada por secção estatística, contendo em média cerca de 300 alojamentos. Cada unidade estatística foi contada no local onde se encontrava no momento censitário, e os dados recolhidos em relação a cada característica referem-se ao mesmo momento (data censitária ou semana precedente para as características económicas). A metodologia de recolha consistiu na distribuição dos questionários individuais na semana que antecedeu a data censitária e na sua recolha, após preenchimento pelos indivíduos, nas quatro semanas seguintes. Portanto, o método adoptado é o da entrega/recolha de questionários, como foi referido atrás. Trata-se de uma metodologia que não se aplica de forma pura, mas sim de modo misto. Em muitas situações o recenseador teve que preencher os questionários inquirindo, para o efeito, directamente os indivíduos.

Aos recenseadores competiu preencher os questionários de Edifício, Alojamento (1ª parte) e Família, e verificar a qualidade do preenchimento dos questionários individuais procedendo, quando necessário, à sua correcção. O trabalho dos recenseadores foi acompanhado e supervisionado pelos seus chefes de equipa. Um segundo nível de verificação do trabalho foi da responsabilidade dos coordenadores de freguesia e houve ainda um terceiro nível de controlo feito pelos coordenadores de concelho. Aos presidentes das câmaras municipais, para além da coordenação local, foi atribuída a responsabilidade de certificar os resultados globais do trabalho.

Desde o Recenseamento Geral da População e da Habitação de 1981 inclusive, passou a utilizar-se, para além dos questionários de Edifício e Alojamento, dois tipos de questionários para análise da população: os questionários de Família e Individual, procedimento corrente nos países da Europa ocidental. Anteriormente as questões referentes à família e aos indivíduos que a constituíam estavam contidas num mesmo questionário, com algumas vantagens, mas com os grandes inconvenientes da complexidade do formulário e dificuldade em analisar convenientemente as características da família.

Em 2001 utilizou-se uma estrutura de questionários idêntica à dos recenseamentos de 1981 e 1991:

- Questionário Individual;
- Questionário de Família;
- Questionário de Edifício;
- Questionário de Alojamento.

A2: Definição das entidades estatísticas

A análise e interpretação sócio-urbanística da cidade de Lisboa foi entendida como um objectivo indispensável no quadro do Plano de Acção que a CML desenvolveu como suporte aos trabalhos preparatórios da revisão do Plano Director Municipal e de monitorização sócio-urbanística da cidade. Pelas suas características, esta análise baseia-se no princípio de que a cidade é susceptível de ser descrita através da sistematização da sua morfologia social e física (caracterização morfológica), recorrendo, para isso, aos dados estatísticos levantados pelo INE na operação dos Censos 2001. Desse modo, torna-se indispensável situar, muito abreviadamente, a definição das entidades estatísticas que subjazem a este exercício de análise e interpretação sócio-urbanística da cidade de Lisboa.

Os dados fornecidos pelo INE decorrem de cinco grandes unidades estatísticas ou entidades territoriais, que neste contexto se pretendem mobilizar para a descrição e interpretação analítica das dinâmicas sócio-demográficas da cidade de Lisboa.

Os recenseamentos da população e da habitação, cuja periodicidade é decenal, constituem a principal operação de inquirição, efectuada em larga escala (universalidade) e com recurso a um método de entrega e recolha de questionários, de preenchimento obrigatório, reportando-se a informação a um momento censitário. Estes requisitos garantem, nos termos da avaliação posterior (baseada em inquéritos de qualidade), duas características fundamentais:

- Representatividade – Entendida aos diferentes níveis de desagregação geográfica considerados;

- Fiabilidade – Os apuramentos produzidos reflectem a realidade observada indirectamente por via dos questionários distribuídos.

Esses requisitos e estas características não evitam, todavia, a ocorrência de alguns problemas que, não obstante a qualidade da informação, se devem sinalizar:

- A representatividade pode ser afectada a uma escala micro (uma vez que se perde o efeito dos grandes números, tornando mais salientes as insuficiências que possam ocorrer durante a operação censitária);

- A fiabilidade pode ser afectada quando os apuramentos são confrontados com a observação directa (a uma escala territorial mais fina), evidenciando eventuais debilidades de alguns critérios de classificação (ou mesmo de algumas das opções metodológicas).

Acrescem, ainda, outras questões que relevam do facto de algumas perguntas, contidas nos diferentes questionários, remeterem para dimensões de análise ainda pouco exploradas e/ou de particular complexidade. No recenseamento da habitação, a caracterização do estado de conservação e das necessidades de reparação é um bom exemplo do que se pretende sublinhar – pela sua componente qualitativa. No entanto, tem-se procurado colmatar estas dificuldades, através de uma caracterização tipológica mais clara. No exemplo referido, o recenseamento teve o apoio do Laboratório Nacional de Engenharia Civil (LNEC), que, entre uma série de diversas recomendações referentes ao edificado, definiu as características inerentes a cada uma das tipologias de estado de conservação dos edifícios.

Não obstante, e acolhendo os últimos índices disponibilizados pelo INE, pode considerar-se que os dados dos recenseamentos da população e da habitação apresentam uma qualidade elevada e são, por conseguinte, susceptíveis de constituir a principal fonte de informação primária para a análise e interpretação sócio-urbanística da cidade.

Assim, cabe identificar as entidades estatísticas a que se recorreu[1]:

- **Indivíduo** – compreendendo "todo o indivíduo, residente ou apenas presente num alojamento no momento censitário, ou seja, às 0 horas do dia do recenseamento ou que, não estando presente a essa hora, lá chegar até às doze horas desse mesmo dia".

- **Família** – compreendendo duas situações distintas, a saber:
  - *Família clássica* – entendendo por família clássica "o conjunto de pessoas que residem no mesmo alojamento e que têm relações de parentesco, de direito ou de facto entre si, podendo ocupar a totalidade ou parte do alojamento; ou a pessoa independente que ocupa uma parte ou a totalidade de um alojamento";
  - *Família institucional* – entendendo por família institucional "o conjunto de indivíduos residentes num alojamento colectivo que, independentemente da relação de parentesco entre si, observam uma disciplina comum, são beneficiários dos objectivos de uma instituição e são governados por uma entidade interior ou exterior ao grupo".

- **Núcleo familiar** – entendido como "o conjunto de indivíduos residentes numa família clássica, entre os quais existe pelo menos um dos seguintes tipos de relação: casal com ou sem filho(s) não casado(s), pai ou mãe com filho(s) não casado(s), avós com neto(s) não casado(s) e avô ou avó com neto(s) não casado(s)".

- **Edifício** – entendido como "toda a construção independente, compreendendo um ou mais alojamentos, divisões ou outros espaços destinados à habitação de pessoas, coberta e incluída dentro de paredes externas ou paredes divisórias, que vão das fundações à cobertura, independentemente da sua afectação principal ser para fins residenciais, agrícolas, comerciais, industriais, culturais ou de prestação de serviços".

- **Alojamento** – entendido como "todo o local distinto e independente que, pelo modo como foi construído, reconstruído, ampliado ou transformado, se destina à habitação e que, no momento censitário, não está a ser utilizado para outros fins", e distinguindo-se entre:
  - *Alojamento familiar*, querendo significar "todo o alojamento que, pelo modo como foi construído, ou como está a ser utilizado, se destina a alojar, normalmente, apenas uma família, embora nele possam residir várias no momento censitário";
  - *Alojamento colectivo*, querendo significar "todo o local que pela forma como foi construído ou transformado, se destina a alojar mais do que uma família e, no momento censitário, está ocupado por uma ou mais pessoas independentemente de serem residentes ou apenas presentes não residentes".

A organização tradicional desta informação sobre o tecido físico e social recenseado (em operações censitárias decenais), sujeita, de resto, a convenções internacionais, leva a que estas entidades sejam totalmente independentes entre si, malgrado a existência de alguns apuramentos que cruzam atributos oriundos de duas ou mais entidades.

Com efeito, quem recorre com mais frequência à informação estatística proporcionada pelas grandes operações censitárias, apercebe-se da existência de duas metades de uma mesma realidade. Por um lado, são disponibilizados os dados da população, constituídos por uma bateria de variáveis correspondentes aos atributos dos indivíduos recenseados e das suas famílias e núcleos familiares. Por outro lado, disponibiliza-se um conjunto distinto de variáveis que caracterizam os edifícios e os alojamentos nos quais esses indivíduos e essas famílias e núcleos familiares residem habitualmente, ou se encontram presentes no momento censitário.

Ou seja, induzidos por uma separação artificial entre o elemento humano e físico, quem habitualmente trabalha as variáveis sócio-demográficas ignora ou concede uma menor importância aos dados da habitação. Inversamente, aqueles que mais se interessam pelo fenómeno habitacional tendem a desconhecer a realidade sócio-demográfica subjacente ao tecido físico edificado.

O propósito da análise e interpretação sócio-urbanística da cidade de Lisboa impunha, todavia, que

1 As citações foram retiradas de INE (1999) – Censos 2001: Programa Global, Lisboa, INE

se procurasse aliviar, tanto quanto possível, este espartilho. Nesse sentido, algumas das operações efectuadas incluíram a análise de cruzamentos de variáveis, e a elaboração de uma análise factorial ecológica, na medida em que as factorizações, denominadas de 2ª ordem, permitem associar variáveis provenientes de entidades estatísticas distintas, aproximando atributos que viabilizam uma interpretação mais integrada dos dados físicos e sociais.

A3: Análise evolutiva da cidade (1991-2001) através dos Censos

Entendeu-se que a prossecução do objectivo de descrever e caracterizar a evolução recente (última década) da cidade deveria revestir-se de um carácter monográfico e assentar numa metodologia expedita, convocando um conjunto restrito de variáveis, extraídas dos ficheiros de síntese dos Censos, respectivamente de 1991 e 2001.

Esse conjunto de variáveis permite registar, através de uma leitura sincrónica comparativa[2], o sentido das transformações observadas. As dimensões de análise convocadas para o efeito são:

- Edificado (tipologia de utilização);
- Alojamento (tipologia de ocupação e uso);
- Indivíduo (volume e estrutura populacionais);
- Família (composição das famílias – também de acordo com a idade dos seus elementos).

Para esta análise foi necessário estabelecer uma nova base de referenciação de dados – Base Mínima Comum (BMC) – entre a Base Geográfica de Referenciação Espacial (BGRE) dos Censos 1991 e a BGRI[3] dos Censos 2001, isto é, constituir unidades geográficas mínimas que permitissem a comparação entre indicadores comuns aos dois momentos censitários em função das micro-unidades territoriais de análise (secção e subsecção Estatística).

Para tal foi convocado o INE para intervir ao nível da validação da informação quer no que respeita ao estabelecimento das unidades mínimas de comparação, quer na garantia de comparabilidade dos indicadores.

Os apuramentos dos dados e a necessária compatibilização da BMC com as Unidades de Análise foram depois feitos pela CML.

PARTE B
Estabelecimento das unidades de análise

B1: As unidades territoriais estatísticas (freguesia, secção e subsecção estatística)

Subjacente a cada um dos estudos e das dimensões de análise sugeridas encontra-se a necessidade de contemplar unidades territoriais mínimas que superem as divisões administrativas (Município, Freguesia), introduzindo outras escalas mais finas.

Trata-se de uma exigência operatória ancorada na preocupação de encontrar no interior do território em estudo (a cidade de Lisboa) uma diferenciação sócio-urbanística que a teoria há muito sinalizou (entre outros, Herbert e Johnston, 1978) e a empiria sugere, e cuja matriz não decorre dos recortes administrativos existentes, mas antes das características do espaço construído e vivido em que a cidade se constitui.

Essa exigência coloca-se, desde logo, na análise estatística descritiva uni ou bivariada que importa fazer para as mais distintas análises e interpretações. Importaria, para tanto, clarificar a desagregação sugerida pelos ficheiros de dados provenientes do INE, enquanto argumentação antecipatória das opções que se defendem e dos exercícios de análise desenvolvidos.

Outra questão estruturante da análise empreendida prendeu-se com a clarificação dos níveis *desejados* e *possíveis* de desagregação territorial dos estudos. Para a maioria das análises houve necessidade de se equacionar a utilização de uma escala infra-urbana que superasse as delimitações administrativas convencionais (Município e Freguesia). Tomando a desagregação disponibilizada pelo INE, tal propósito só poderia traduzir-se na utilização das **secções** e **subsecções estatísticas**.

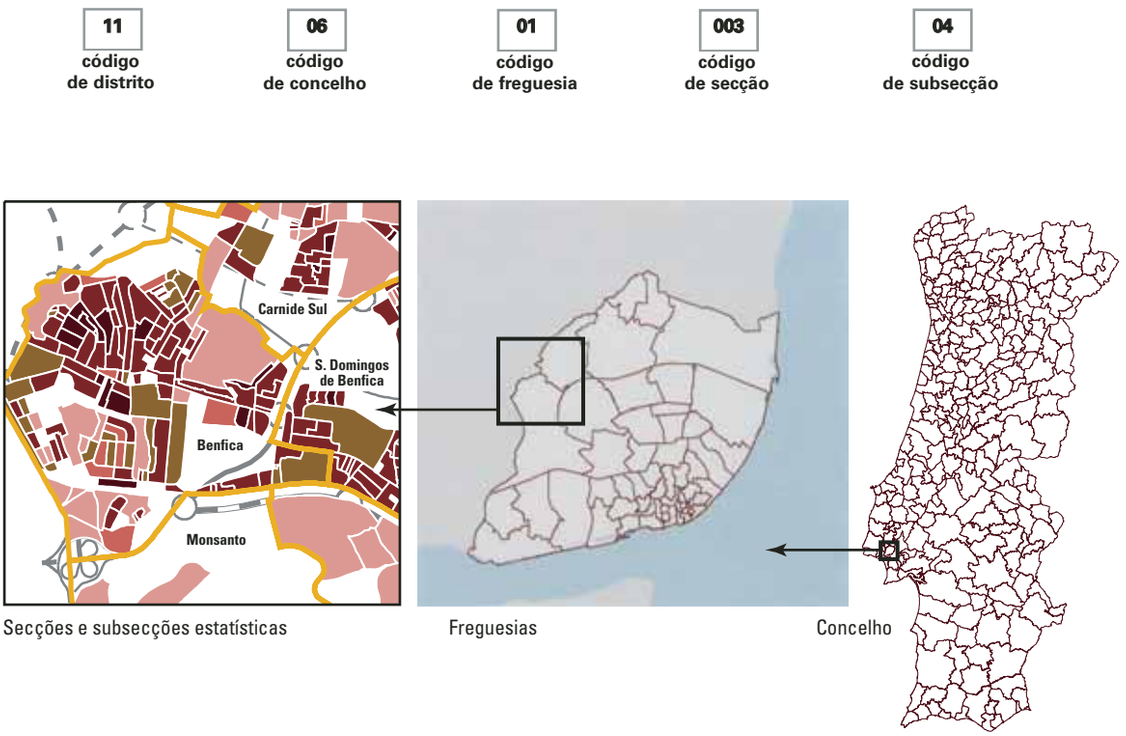
Com efeito, todos os ficheiros, correspondentes a cada uma destas unidades estatísticas, apresentam uma desagregação geográfica dos dados até ao nível máximo possível, que é a subsecção estatística.

2 Sincrónica porque a informação obtida com os Recenseamentos da População e da Habitação decorre da aplicação do conceito de momento censitário – ou seja, toda a informação recolhida refere-se a uma hora e data definidas para cada recenseamento. A referência temporal dos Censos 2001 foi definida como sendo as zero horas do dia 12 de Março de 2001), e a ela se reporta a observação dos dados deste recenseamento. Comparativa porque se entende poder relacionar temporalmente as frequências de cada variável, assim favorecendo uma interpretação das dinâmicas de transformação dos resultados obtidos no momento t e t+1.

3 A Base Geográfica de Referenciação da Informação (BGRI 2001) é um instrumento de apoio à produção estatística, nomeadamente ao planeamento e controlo dos trabalhos e referenciação geográfica da informação obtida nos Censos 2001 e a sua construção baseia-se na digitalização e actualização dos limites da estrutura administrativa e das secções e subsecções estatísticas da Base Geográfica de Referenciação Espacial, construída pelo INE para os Censos 91. Consiste globalmente num Sistema de Informação Geográfica (SIG) constituído por uma base digital com vários "layers" suportada na Carta Militar 1/25.000, que permite gerar um conjunto de suportes cartográficos contendo a informação sobre delimitação administrativa, divisão das Freguesias em secções estatísticas de recenseamento e ainda subsecções estatísticas identificadoras de lugares e de quarteirões (nas zonas urbanas).

Exemplificando para o primeiro registo (linha) de cada ficheiro, temos:

FIGURA 1
Ilustração da composição dos códigos utilizados pelo INE



Fonte: CML

A subsecção estatística resulta de uma delimitação territorial criada pelo INE, e que a entende como "a mais pequena área homogénea, de construção ou não, existente dentro da Secção Estatística, correspondendo ao quarteirão nas zonas urbanas e ao lugar ou parte de um lugar nas zonas rurais" (INE, 1999).

Defendeu-se, assim, o tratamento dos dados disponíveis à escala da subsecção estatística, revestindo-se esse tratamento de um carácter essencialmente instrumental. A complexidade induzida pelo número destas unidades pode servir uma análise multivariada, do tipo das análises ecológicas factoriais, vindo a definir padrões de coerência, em função dos atributos considerados. As subsecções estatísticas funcionaram, desse modo, como data providers para a definição dos mosaicos urbanos.

B2: Uma nova leitura da cidade (grandes áreas agregadas e unidades de análise)

No contexto da análise e interpretação sócio-urbanística da cidade de Lisboa, as questões relativas à desagregação geográfica dos dados estatísticos têm uma pertinência muito acentuada. A escala a que se proceda a caracterização da morfologia urbana, do edificado e da sua qualidade interfere, necessariamente, na interpretação subsequente e pode favorecê-la, ou pelo contrário, prejudicá-la.

No contexto actual, a delimitação do Concelho de Lisboa em 53 freguesias, com grandes diferenciações de escala entre elas, levou a efectuar uma séria reflexão sobre a subdivisão da cidade – precisamente com o objectivo de uma muito maior inteligibilidade na análise e interpretação dos diferentes espaços urbanos que compõem a cidade.

FIGURA 2
Ilustração da disposição das freguesias, face aos bairros da cidade (dois exemplos)

EXEMPLO:
Por vezes, a separação entre as freguesias retalha os bairros ou espaços de alguma unidade morfológica e identitária, não deixando emergir a sua coerência urbanística. Enunciamos os casos do bairro de Alvalade e do Bairro Alto, como poderíamos apresentar outros, quer no centro histórico, onde este facto é mais frequente, quer na área central da cidade

Fonte: CML

Procedeu-se a uma série de reflexões e análises de âmbito geográfico, mas também social, económico e institucional, reflexões essas baseadas nos estudos cuja estrutura de desenvolvimento se materializava, numa primeira fase. Este trabalho baseou-se em três grandes linhas orientadoras:

- Em primeiro lugar, entendeu-se construir uma estrutura de escalas concretas de entendimento da cidade, para os mais distintos níveis e necessidades de trabalho – essa subdivisão apresenta-se e explica-se no ponto seguinte;

- Em segundo lugar, estabeleceram-se diversas linhas orientadoras e critérios de delimitação, para cada uma das "novas escalas". A "significação" de cada área incluiu leituras como a realidade das próprias freguesias; a existência de homogeneidades muito próprias, quer em termos morfológicos dos traçados urbanos, quer em termos de elementos identitários próprios a cada bairro e/ou comunidades coesas ; a análise de diversas abordagens utilizadas para a definição de espaços urbanos, incluindo diversos "mapas mentais"; a consideração de outros elementos essenciais de organicidade, como por exemplo a proximidade – definindo distâncias internas máximas a percorrer, dentro de determinado tipo de escalas – mas também os estrangulamentos e cinturas; a consideração de estruturas geo-estruturais de formatação, de compacticidade, de concentração; e uma análise de base de indicadores de ocupação populacional, de usos e de classes urbanísticas dominantes. Ao mesmo tempo, também se procurou um certo equilíbrio, por ordens de grandeza equivalentes em cada zona de determinada escala comum. Finalmente, e sempre que necessário, efectuaram-se visitas locais selectivas.
  Este trabalho de nova delimitação teve também um importante critério que foi o de ajustamentos progressivos num processo iterativo, uma vez que obteve contributos das diferentes equipas dos estudos sócio-económicos e urbanísticos, para além de diversos especialistas da própria Câmara Municipal de Lisboa.

- Em terceiro lugar, e de acordo com a estrutura escalar definida, e suas características, materializou-se enfim, cartograficamente, a nova leitura da cidade de Lisboa.

Refira-se que a existência de diferentes tipologias de compreensão da cidade, constitui um desafio muito importante, sendo indispensável uma forte consensualização em torno do valor substantivo e operatório de cada uma das escalas.

ÁREAS E ZONAS HOMOGÉNEAS

Uma **Área Homogénea** corresponde a uma mancha territorial de desigual dimensão, de construção ou não, dotada de uma coerência urbanística e/ou marcada por elementos físicos que a distinguem de (outras) zonas homogéneas que lhe são contíguas.

Ou seja, tratando-se de uma mancha residencial, seja o caso de um bairro da cidade, essa zona homogénea seria definida pela coerência do seu edificado (tipo e época de construção, volumetria, funções dominantes, entre outros), conferindo-lhe uma alegada identidade urbana. O critério elegível é, essencialmente, o da **homogeneidade morfológica**.

Na área homogénea podem surgir zonas que tendo características semelhantes interrompem a homogeneidade, através de, por exemplo, uma morfologia ou uso do solo diferente, constituindo-se numa **Zona Homogénea**. As áreas e zonas homogéneas emergiram da necessidade de constituição de um modelo de monitorização do Plano Director Municipal. Daí que elas coincidam com agregações de subsecções estatísticas possibilitando a utilização dos dados dos Censos 2001.

UNIDADES DE ANÁLISE

A **Unidade de Análise** corresponde a uma área que tem uma certa autonomia dada por características que convergem numa alegada identidade. Surgiu da necessidade de encontrar áreas territoriais que permitissem uma inteligibilidade com uma dimensão similar ao bairro, mas ultrapassando as limitações da freguesia cuja delimitação seguiu historicamente a influência das paróquias.

Para a delimitação das unidades de análise tiveram-se em conta diversos critérios, como já referido acima, no ponto segundo das linhas orientadoras da nova delimitação territorial. Definiram-se, assim, 40

FIGURA 3
Cidade de Lisboa, segundo as grandes áreas agregadas e unidades de análise definidas

Fonte: Equipa de coordenação dos estudos socio-económicos e urbanísticos.

unidades de análise para a cidade de Lisboa.

Esta delimitação, porque ocorreu simultaneamente com o processo de constituição das áreas homogéneas, foi progressivamente ajustada através dos levantamentos de campo. Esta divisão é suficientemente flexível para permitir diferentes análises a diferentes escalas (à freguesia, secção, subsecção,...), sendo possível analisar, de forma individual, cada uma das unidades de análise, bem como adicioná-la a determinada unidade agregada sempre que a análise a efectuar o exija (por motivo de dados disponíveis ou tipo de análise).

Isto sem prejuízo do registo de localização nas unidades de análise vir a permitir, mais tarde, uma observação de maior pormenor e novas flexibilidades de síntese através de diferentes combinações, nomeadamente para ilações a outros níveis, como ambientais, eixos económicos, ou tecnologias de desenvolvimento.

Pela sua condição de "mezzo-escala", em termos de leitura de cidade, foram estas unidades de análise, as escalas mais utilizadas nas várias análises e interpretações de Lisboa, através dos presentes estudos.

GRANDES ÁREAS AGREGADAS

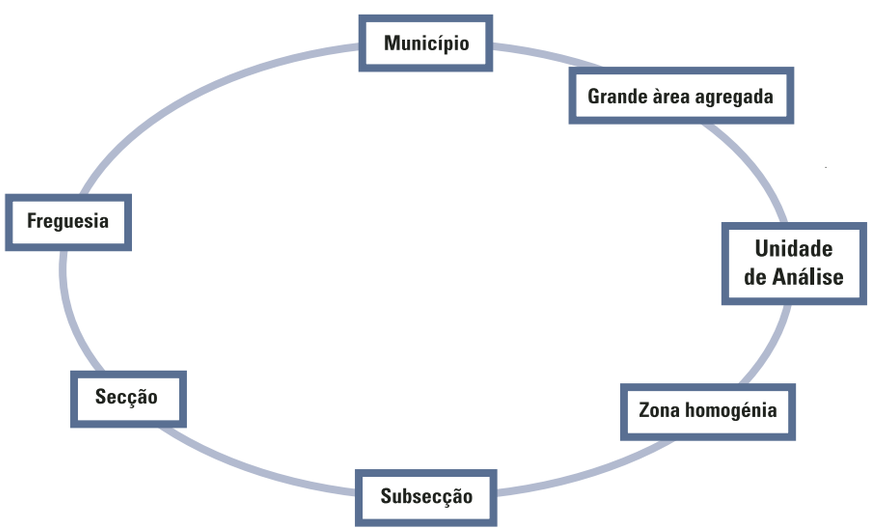
A definição da **Grande Área Agregada** visa espaços de planeamento e gestão num sentido mais orgânico e de percepção dos espaços da cidade que, como o nome indica, aglomeram as unidades de análise que foram definidas para a caracterização da cidade. Na figura podem observar-se as unidades constitutivas das grandes áreas agregadas.

A COMPATIBILIZAÇÃO DAS DIFERENTES TIPOLOGIAS

Das considerações que vimos fazendo ressalta a importância da compatibilização das diferentes tipologias, uma condição não essencial, mas importante em termos de uma muito melhor compreensão, e também de operacionalização de acções, aos mais distintos níveis.

Finalmente, a análise e interpretação de Lisboa pode ser efectuada com estes diferentes níveis de delimitação geográfica, porventura ainda mais complementares, como se depreende da seguinte ilustração (e sublinhando-se o seu alcance analítico):

Compatibilização das diferentes tipologias nos ficheiros de dados



Nível Micro	Nível 1 – Subsecção	Leitura importante de detalhe, mas difusa e com maior potencial de erro
	Nível 2 – Secção	
	Nível 3 – Freguesia	Leitura "clássica" (recorte fino)
	Nível 4 – Zona Homogénea	Leitura inovadora, procurando ligações à organicidade sócio-urbanística e ao planeamento organizacional
	Nível 5 – Unidade de Análise	
	Nível 6 – Grande Área Agregada	
Nível Macro	Nível 7 – Município	Leitura "clássica" (grandes enquadramentos)

Uma última nota gostaríamos de deixar, perante esta nova proposta de leitura. Naturalmente, é disso mesmo que se trata: de uma proposta – que deve ser analisada e discutida colectivamente. É cada vez mais consensual que a divisão da cidade de Lisboa quer ao nível institucional, quer mesmo ao nível político, deve ser repensada. O impacto de uma nova estrutura pode ser importante, ao nível da própria gestão da cidade, ao nível do serviço ao munícipe e ao próprio exercício de uma cidadania mais efectiva. Esperamos que estes estudos, através destas novas leituras, possam contribuir para a abertura de caminhos nesses sentidos.

A BASE MÍNIMA COMUM (COMPARAÇÃO INTERCENSITÁRIA)

Após o estabelecimento da base mínima comum de comparação intercensitária por parte do INE (que consiste no conjunto de espaços, que resultam da agregação de subsecções estatísticas de 2001 e de 1991, por forma a estabelecer a menor unidade territorial de comparação de dados entre os dois recenseamentos), constituíram-se as Unidades de Análise sendo assim estas, as de comparação, utilizadas no capítulo de Evolução na Década de 90. Como se verificará, existem muito poucas diferenças face às Unidade de Análise anteriormente estabelecidas (o caso mais evidente terá sido a necessidade de juntar o Campo Grande com São Domingos de Benfica – dada, precisamente, a considerável quantidade de subsecções agregadas, na base mínima comum, na confluência destas duas zonas).

PARTE C
Construção de indicadores e modelos de análise

C1: Indicadores de caracterização geral da cidade

Densidade do edificado residencial por hectare: Indica quantos edifícios se esperam encontrar em 1 ha da unidade territorial em análise.

Densidade de alojamentos por hectare: Indica quantos alojamentos se esperam encontrar em 1 ha da unidade territorial em análise.

Média de alojamentos por edifício: Indica quantos alojamentos se esperam encontrar em um edifício residencial, na unidade territorial.

Índice de pavimentos: Dá indicação sobre a dimensão média, em número de pavimentos, dos edifícios residenciais da unidade territorial.
Valor mínimo 1 – todos os edifícios têm 1 ou 2 pavimentos
Valor máximo 3 – todos os edifícios têm 5 ou mais pavimentos.

Índice de vetustez do edificado clássico residencial: Dá indicação da antiguidade de construção ou reconstrução dos edifícios clássicos residenciais da unidade territorial.
Valor mínimo 1: Todos os edifícios foram construídos ou reconstruídos após 1995;
Valor máximo 9: Todos os edifícios foram construídos ou reconstruídos antes de 1919.

E19: Edifícios clássicos construídos antes de 1919
E45: Edifícios clássicos construídos entre de 1919 e 1945
E60: Edifícios clássicos construídos entre de 1946 e 1960
E70: Edifícios clássicos construídos entre de 1961 e 1970
E80: Edifícios clássicos construídos entre de 1971 e 1980
E90: Edifícios clássicos construídos entre de 1981 e 1990
E95: Edifícios clássicos construídos entre de 1991 e 1995
E01: Edifícios clássicos construídos entre de 1996 e 2001

Índice de monofuncionalidade residencial do edificado habitacional: Dá indicação sobre a monofuncionalidade ou coabitação de usos dos edifícios habitacionais da unidade territorial.
Valor mínimo 1: Todos os edifícios são principalmente não residenciais;
Valor máximo 3: Todos os edifícios são exclusivamente residenciais.

ER: Edifícios clássicos exclusivamente residenciais
PR: Edifícios clássicos principalmente residenciais (mais de 50%)
PNR: Edifícios clássicos principalmente não residenciais (menos de 50%)

Estabelecimento dos grupos sócio-económicos

O grupo sócio-económico (GSE) é uma variável derivada estabelecida através de vários indicadores sócio-económicos que procura reflectir o universo da actividade económica, do ponto de vista da inserção profissional dos indivíduos. Neste indicador estão presentes as seguintes variáveis primárias: profissão, situação na profissão e número de trabalhadores da empresa onde trabalha.

Foram, assim, constituídos pelo INE 27 grupos sócio-económicos:

1 Empresários com profissões intelectuais, científicas e técnicas
2 Empresários da indústria, comércio e serviços
3 Empresários do sector primário
4 Pequenos patrões com profissões intelectuais e científicas
5 Pequenos patrões com profissões técnicas intermédias
6 Pequenos patrões da indústria
7 Pequenos patrões do comércio e serviços
8 Pequenos patrões do sector primário
9 Profissionais intelectuais e científicos independentes
10 Profissionais técnicos intermédios

independentes
11 Trabalhadores industriais e artesanais independentes
12 Prestadores de serviços e comerciantes independentes
13 Trabalhadores independentes do sector primário
14 Directores e quadros dirigentes do Estado e das empresas
15 Dirigentes de pequenas empresas e organizações
16 Quadros intelectuais e científicos
17 Quadros técnicos intermédios
18 Quadros administrativos intermédios
19 Empregados administrativos, do comércio e dos serviços
20 Operários qualificados e semi-qualificados
21 Assalariados do sector primário
22 Trabalhadores administrativos do comércio e dos serviços não qualificados
23 Operários não qualificados
24 Trabalhadores não qualificados do sector primário
25 Pessoal das Forças Armadas
26 Outras pessoas activas n.e.
27 Inactivos.

Para a operacionalização destes grupos, o Núcleo de Ecologia Social do LNEC propôs uma agregação em quatro grandes categorias, que foi utilizada na análise factorial ecológica, cujo conceito adoptamos na análise:

GSE alto estatuto = GSEs 01, 02, 09, 14 e 16
GSE classe média proprietária ou dirigente = GSEs 03, 04, 05, 06, 07, 08, e 15
GSE classe média assalariada = GSEs 10, 11, 12, 13, 17, 18, 19 e 20
GSE baixo estatuto = GSEs 21, 22, 23 e 24

O pessoal das Forças Armadas não foi considerado porque não permitia discriminar as patentes e porque a sua expressão era reduzida.

Definição do estatuto social dominante das áreas territoriais

Para a definição do estatuto social dominante das unidades de análise foi utilizada uma medida de distância à média da cidade. Assim, foi feita uma análise com quatro condições:

- se a unidade de análise possui simultaneamente uma proporção de população de GSE alto estatuto e de GSE baixo estatuto superior à média da cidade, consideramo-la "Polarizada";
- se possui uma proporção de população de GSE alto estatuto superior à média da cidade, mas proporção inferior de população de GSE baixo estatuto, consideramo-la "Alto estatuto";
- se a proporção de população de GSE alto estatuto é menor que a média da cidade e a de GSE baixo estatuto é superior, então consideramo-la "Baixo estatuto";
- se as proporções de população de GSE alto estatuto e GSE baixo estatuto forem ambas inferiores à média da cidade, consideramo-la "Médio estatuto".

C2: Indicadores de comparação censitária e proposta de um esquema auxiliar de interpretação

O objectivo subjacente à construção do esquema auxiliar de interpretação da evolução intercensitária, foi o de estabelecer uma relação entre a variação do número de residentes e a variação do número de alojamentos.

Para tal foi estabilizada a seguinte lista de variáveis:

TTA: Total de alojamentos
AFRH: Alojamentos familiares de residência habitual
AFRnH: Alojamentos Familiares de Residência não Habitual
AFV: alojamentos familiares vagos (AFVm – no mercado, seja para venda ou arrendamento; AFVoc – outros casos)
AC: Alojamentos colectivos
FC: Famílias clássicas residentes
IR: Indivíduos residentes
c : proporção de alojamentos destinados à residência habitual, face ao total de alojamentos;
$\int ß$: índice de desocupação – proporção de alojamentos vagos, face ao total de alojamentos

$ß_1$: proporção de vagos no mercado (para venda ou para arrendar)
$ß_2$: proporção de vagos outros casos

tal que, $ß = ß_1 + ß_2$;

α : índice de sazonalidade – proporção de alojamentos de residência não habitual e colectivos, face ao total de alojamentos

α_1 : proporção de alojamentos de residência não habitual
α_2 : proporção de alojamentos colectivos
tal que, $\alpha = \alpha_1 + \alpha_2$;

τ : índice de coabitação familiar – trácio entre famí-

lias clássicas e alojamentos familiares de residência habitual

φ : índice de dimensão familiar – rácio entre indivíduos residentes e famílias clássicas

Dos dados censitários sobre **alojamentos** sabemos que:

$$TTA = AFRH + AFRnH + AFV + AC \qquad \text{(Eq.1)}$$

$$TTA = AFRH + AFRnH + AFV + AC \Leftrightarrow$$

$$\Leftrightarrow 1 = \underbrace{\frac{AFRH}{TTA}}_{c} + \underbrace{\frac{AFRnH}{TTA}}_{\alpha_1} + \underbrace{\frac{AFV}{TTA}}_{\beta} + \underbrace{\frac{AC}{TTA}}_{\alpha_2} \qquad \text{(Eq. 2)}$$

sendo

$$c + \alpha_1 + \alpha_2 + \beta = 1 \Leftrightarrow c = 1 - (\alpha_1 + \alpha_2 + \beta)$$

podendo

$$\beta = \beta_1 + \beta_2, \; com \; \beta_1 = \frac{AFV_m}{TTA} \; \wedge \; \beta_2 = \frac{AFV_{oc}}{TTA}$$

do exposto vem,

$$\Delta AFRH = \Delta TTA * c^{01} + TTA^{91}\Delta c \quad \Leftrightarrow$$

$$\Leftrightarrow \Delta AFRH = \underbrace{\Delta TTA \cdot c^{91}}_{\substack{\text{impacto directo} \\ \text{da variação dos} \\ \text{alojamentos}}} + \underbrace{\Delta TTA \cdot \Delta c}_{\substack{\text{efeito combinado} \\ \text{ou} \\ \text{correcção estrutural} \\ \text{do impacto directo} \\ \text{da variação dos} \\ \text{alojamentos}}} + \underbrace{TTA^{91}\Delta c}_{\substack{\text{impacto directo} \\ \text{da variação} \\ \text{estrutural}}}$$

(Eq. 3)

Isto é, a variação dos alojamentos de residência habitual pode ser decomposta em duas componentes: a evolução do total de alojamentos (dada a proporção destes que se destina a residência habitual no momento inicial) e a transformação da estrutura do parque habitacional, dada pela alteração da proporção de alojamentos que se destina a residência habitual.

Note-se que esta é uma equação "inversa", já que o carácter de residência habitual é conferido ao alojamento pelo comportamento das famílias e não, necessariamente, por uma característica intrínseca ao alojamento.

Nota: Dedução da Equação 3 com desdobramento:

$$TTA^{01} - TTA^{91} = AFRH^{01} - AFRH^{91} + AFRnH^{01} - AFRnH^{91} + AFV_m^{01} - AFV_m^{91} + AFV_{oc}^{01} - AFV_{oc}^{91} + AC^{01} - AC^{91} \Leftrightarrow$$

$$\Leftrightarrow \Delta TTA = \Delta AFRH + \left(\alpha_1^{01}TTA^{01} - \alpha_1^{91}TTA^{91}\right) + \left(\beta_1^{01}TTA^{01} - \beta_1^{91}TTA^{91}\right) + \left(\beta_2^{01}TTA^{01} - \beta_2^{91}TTA^{91}\right) + \left(\alpha_2^{01}TTA^{01} - \alpha_2^{91}TTA^{91}\right) \Leftrightarrow$$

$$\begin{aligned}\Leftrightarrow \Delta TTA = \Delta AFRH &+ \\ &+ \left[\alpha_1^{01}\left(TTA^{91} + \Delta TTA\right) - \alpha_1^{91}TTA^{91}\right] + \left[\beta_1^{01}\left(TTA^{91} + \Delta TTA\right) - \beta_1^{91}TTA^{91}\right] + \left[\beta_2^{01}\left(TTA^{91} + \Delta TTA\right) - \beta_2^{91}TTA^{91}\right] + \\ &+ \left[\alpha_2^{01}\left(TTA^{91} + \Delta TTA\right) - \alpha_2^{91}TTA^{91}\right] \Leftrightarrow\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\Leftrightarrow \Delta TTA = \Delta AFRH &+ \left[\left(\alpha_1^{91} + \Delta\alpha_1\right)\left(TTA^{91} + \Delta TTA\right) - \alpha_1^{91}TTA^{91}\right] + \left[\left(\beta_1^{91} + \Delta\beta\right)\left(TTA^{91} + \Delta TTA\right) - \beta_1^{91}TTA^{91}\right] + \\ &+ \left[\left(\beta_2^{91} + \Delta\beta\right)\left(TTA^{91} + \Delta TTA\right) - \beta_2^{91}TTA^{91}\right] + \left[\left(\alpha_2^{91} + \Delta\alpha_2\right)\left(TTA^{91} + \Delta TTA\right) - \alpha_2^{91}TTA^{91}\right] \Leftrightarrow\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\Leftrightarrow \Delta TTA = \Delta AFRH &+ \left(\alpha_1^{91}TTA^{91} + \alpha_1^{91}\Delta TTA + \Delta\alpha_1 TTA^{91} + \Delta\alpha_1\Delta TTA - \alpha_1^{91}TTA^{91}\right) + \\ &+ \left(\beta_1^{91}TTA^{91} + \beta_1^{91}\Delta TTA + \Delta\beta_1 TTA^{91} + \Delta\beta_1\Delta TTA - \beta_1^{91}TTA^{91}\right) + \\ &+ \left(\beta_2^{91}TTA^{91} + \beta_2^{91}\Delta TTA + \Delta\beta_2 TTA^{91} + \Delta\beta_2\Delta TTA - \beta_2^{91}TTA^{91}\right) + \\ &+ \left(\alpha_2^{91}TTA^{91} + \alpha_2^{91}\Delta TTA + \Delta\alpha_2 TTA^{91} + \Delta\alpha_2\Delta TTA - \alpha_2^{91}TTA^{91}\right) \Leftrightarrow\end{aligned}$$

$$\Leftrightarrow \Delta TTA = \Delta AFRH + \left(\alpha_1^{91}\Delta TTA + \Delta\alpha_1 TTA^{91} + \Delta\alpha_1\Delta TTA\right) +$$
$$+ \left(\beta_1^{91}\Delta TTA + \Delta\beta_1 TTA^{91} + \Delta\beta_1\Delta TTA\right) +$$
$$+ \left(\beta_2^{91}\Delta TTA + \Delta\beta_2 TTA^{91} + \Delta\beta_2\Delta TTA\right) +$$
$$+ \left(\alpha_2^{91}\Delta TTA + \Delta\alpha_2 TTA^{91} + \Delta\alpha_2\Delta TTA\right) \Leftrightarrow$$

$$\Leftrightarrow \Delta AFRH = \Delta TTA - \alpha_1^{91}\Delta TTA - \Delta\alpha_1 TTA^{91} - \Delta\alpha_1\Delta TTA -$$
$$- \beta_1^{91}\Delta TTA - \Delta\beta_1 TTA^{91} - \Delta\beta_1\Delta TTA -$$
$$- \beta_2^{91}\Delta TTA - \Delta\beta_2 TTA^{91} - \Delta\beta_2\Delta TTA -$$
$$- \alpha_2^{91}\Delta TTA - \Delta\alpha_2 TTA^{91} - \Delta\alpha_2\Delta TTA \Leftrightarrow$$

$$\Leftrightarrow \Delta AFRH = \underbrace{\left[1 - \left(\alpha_1^{91} + \beta_1^{91} + \beta_2^{91} + \alpha_2^{91}\right)\right]\Delta TTA}_{\substack{\text{impacto directo}\\ \text{da var iação dos}\\ \text{alojamentos}}} - \underbrace{\left(\Delta\alpha_1 + \Delta\beta_1 + \Delta\beta_2 + \Delta\alpha_2\right)\Delta TTA}_{\substack{\text{efeito combinado}\\ \text{ou}\\ \text{correcção estrutural}\\ \text{do impacto directo}\\ \text{da var iação dos}\\ \text{alojamentos}}} - \left(\underbrace{\Delta\alpha_1 TTA^{91}}_{\substack{\text{impacto}\\ \text{var iação}\\ \text{alojamentos}\\ \text{sazonais}}} + \underbrace{\Delta\beta_1 TTA^{91}}_{\substack{\text{impacto}\\ \text{var iação}\\ \text{vagos}\\ \text{mercado}}} + \underbrace{\Delta\beta_2 TTA^{91}}_{\substack{\text{impacto}\\ \text{var iação}\\ \text{vagos}\\ \text{fora}\\ \text{mercado}}} + \underbrace{\Delta\alpha_2 TTA^{91}}_{\substack{\text{impacto}\\ \text{var iação}\\ \text{alojamentos}\\ \text{colectivos}}} \right) \Leftrightarrow$$

$$\Leftrightarrow \Delta AFRH = \Delta TTA \cdot c^{91} + \Delta TTA\Delta c + TTA^{91}\Delta c$$

no que respeita às **famílias**, seja

$$\tau = \frac{FC}{AFRH}$$

podemos escrever que

$$FC^{01} - FC^{91} = AFRH^{01}\frac{FC^{01}}{AFRH^{01}} - AFRH^{91}\frac{FC^{91}}{AFRH^{91}} \Leftrightarrow$$

$$\Leftrightarrow FC^{01} - FC^{91} = AFRH^{01}\tau^{01} - AFRH^{91}\tau^{91}$$

$$\Delta FC = \left(AFRH^{91} + \Delta AFRH\right)\left(\tau^{91} + \Delta\tau\right) - AFRH^{91}\tau^{91} \Leftrightarrow$$

$$\Delta FC = AFRH^{91}\tau^{91} + \Delta AFRH\tau^{91} + AFRH^{91}\Delta\tau + \Delta AFRH\Delta\tau - AFRH^{91}\tau^{91} \Leftrightarrow$$

$$\Delta FC = \Delta AFRH\tau^{91} + \Delta AFRH\Delta\tau + AFRH^{91}\Delta\tau$$

$$\Delta FC = \underbrace{\Delta AFRH\tau^{91}}_{\substack{\text{impacto directo da}\\ \text{var iação alojamentos}}} + \underbrace{\Delta AFRH\Delta\tau}_{\substack{\text{efeito combinado}\\ \text{ou}\\ \text{correcção de alteração}\\ \text{coabitação}\\ \text{na var iação alojamentos}}} + \underbrace{AFRH^{91}\Delta\tau}_{\substack{\text{impacto directo}\\ \text{da alteração}\\ \text{de coabitação}}}$$

(Eq. 4)

Trata-se, de novo, de uma equação inversa já que, o inteligível seria estabelecer que o número de famílias condiciona, nos alojamentos, a proporção daqueles que se destinam a residência habitual (dada uma taxa de coabitação familiar).

A variação do número de famílias é analisada em duas componentes, pela variação do número de alojamentos de residência habitual, dada uma taxa de coabitação familiar inicial e pela variação da taxa de coabitação familiar.

no que respeita aos **indivíduos**, seja

$$\varphi = \frac{IR}{FC}$$

Analogamente ao ponto anterior, podemos escrever que

$$IR^{01} - IR^{91} = FC^{01}\frac{IR^{01}}{FC^{01}} - IFC^{91}\frac{IR^{91}}{FC^{91}} \Leftrightarrow$$

$$\Leftrightarrow IR^{01} - IR^{91} = FC^{01}\varphi^{01} - FC^{91}\varphi^{91}$$

$$\Delta IR = \left(FC^{91} + \Delta FC\right)\left(\varphi^{91} + \Delta\varphi\right) - FC^{91}\varphi^{91} \Leftrightarrow$$

$$\Delta IR = FC^{91}\varphi^{91} + FC^{91}\Delta\varphi + \Delta FC\varphi^{91} + \Delta FC\Delta\varphi - FC^{91}\varphi^{91} \Leftrightarrow$$

$$\Delta IR = \Delta FC\varphi^{91} + \Delta FC\Delta\varphi + FC^{91}\Delta\varphi$$

$$\Delta IR = \underbrace{\Delta FC\varphi^{91}}_{\substack{\text{impacto directo da variação famílias}}} + \underbrace{\Delta FC\Delta\varphi}_{\substack{\text{efeito combinado ou correcção da alteração da dimensão familiar no impacto directo da variação das famílias}}} + \underbrace{FC^{91}\Delta\varphi}_{\substack{\text{impacto directo da variação da dimensão familiar}}} \qquad \text{(Eq. 5)}$$

Sendo

$$c = \frac{AFRH}{TTA} \quad \wedge \quad \tau = \frac{FC}{AFRH} \quad \cdots \quad fazendo \quad \theta = c\tau = \frac{FC}{TTA}$$

$$\varphi = \frac{IR}{FC} \quad \cdots \quad fazendo \quad \lambda = \theta\varphi = \frac{IR}{TTA}$$

Poderíamos escrever que

$$\Delta FC = \Delta TTA\theta^{91} + \Delta FC\Delta\theta + FC^{91}\Delta\theta \quad ou \quad \Delta IR = \Delta TTA\lambda^{91} + \Delta TTA\Delta\lambda + TTA^{91}\Delta\lambda$$

C3: Cruzamento de indicadores estatísticos para a análise dos "novos lisboetas" e da "reabilitação urbana"; proposta de um "índice de vitalidade residencial"

No seguimento do processo de reflexão havido em torno dos estudos sócio-urbanísticos desenvolvidos pela Câmara Municipal de Lisboa, pretendeu-se aprofundar o conhecimento de três áreas problemáticas:

- **mobilidade residencial** – onde se pretendeu analisar os indivíduos residentes em Lisboa em 2001 e que residiam fora de Lisboa em 1995 (desde que já tivessem nascido em 1995);
- **reabilitação urbana** – onde se pretendeu conhecer o número de alojamentos, os alojamentos vagos e as idades dos representantes da família segundo a época de construção; os encargos com casa própria ou arrendada por idade do representante da família; indivíduos e famílias por alojamento e por divisões, por tipo de arrendamento e por estado de conservação dos edifícios; e ainda o número de edifícios e alojamentos, por época de construção e estado de conservação;
- **vitalidade residêncial** – onde se procuraram desenvolver indicadores compostos, constituídos pelo comportamento de uma série de variáveis-chave perante as diferentes dimensões residênciais e urbanísticas da cidade, e cuja interpretação integrada, permitisse retirar importantes ilações acerca das potencialidades da revitalização urbana de Lisboa.

Para tal foi solicitada ao INE colaboração no sentido da melhor forma de conhecimento destas realidades, tendo emergido consensualmente a necessidade de estabelecer um conjunto de cruzamentos de variáveis dos Censos. Foram então solicitados pela CML os apuramentos dos dados cruzados ao INE. Para que fosse garantido ao máximo o segredo estatístico, os apuramentos foram feitos à unidade de análise, não havendo, contudo, perfeita concordância entre valores publicados e apurados, devido à necessidade de garantir o segredo estatístico, mesmo a este nível de análise.

No decorrer do trabalho de análise verificou-se não haver consistência na análise das novas situações familiares, dado que os cruzamentos possíveis não permitiam testar o conjunto de hipóteses que haviam sido colocadas. Assim, avançou-se no sentido de aprofundar a análise dos novos residentes e da revitalização urbana.

Novos lisboetas

Por novos residentes – ou novos lisboetas – da cidade de Lisboa foram entendidos aqueles que à data de 31 de Dezembro de 1995 já eram nascidos, mas residiam noutro concelho. Foram analisados os dados de indivíduos em função do escalão de idade e sexo; grupo socio-económico; qualificação e frequência de ensino; frequência de ensino superior; época de construção ou reconstrução do edifício em que habita; número de divisões da habitação que habita; família.

Reabilitação urbana

A temática da reabilitação urbana foi abordada na perspectiva de que a degradação do parque edificado e o número de alojamentos vagos são elementos caracterizadores de zonas de reabilitação. Assim, foi entendido proceder a uma caracterização do parque edificado mais profunda analisando o estado de conservação dos edifícios; o estado de conservação dos edifícios por época de construção; alojamentos vagos; alojamentos vagos por época de construção dos edifícios; alojamentos vagos por estado de conservação dos edifícios.

Proposta de um índice de vitalidade residencial

O índice de vitalidade residencial proposto neste estudo encontra-se estruturado em duas componentes: A componente humana e a componente de edificado.

Dentro de cada componente foram seleccionadas 4 indicadores, com o objectivo de espelhar a vitalidade residencial de um determinado espaço por comparação com as outras unidades de análise da cidade de Lisboa.

A construção deste índice composto não se baseia em nenhum modelo teórico pré definido de vitalidade residencial, antes procura, à luz da análise efectuada nos capítulos anteriores e tendo em consideração as preocupações estratégicas mais frequentes nesta matéria, sintetizar as ideias chave que interessa monitorizar em matéria de vitalidade residencial e que se nos afiguraram como mensuráveis, com base na informação disponível para este estudo.

As pontuações das unidades de análise em cada factor, na perspectiva dos rankings e tendo em atenção que a análise se centrou em 35 das 40 unidades de análise, foram obtidas da seguinte forma:

- procedeu-se o cálculo de cada um dos 8 indi-

cadores para cada unidade de análise;

- em seguida, na componente de edificado, para a primeira variável, procedeu-se à hierarquização das unidades de análise, atribuindo-se o valor 1 à unidade de análise com maior valor nessa variável; o valor 2 à unidade de análise em segundo lugar na hierarquia; e assim sucessivamente, até atribuir o valor 35 à unidade de análise com menor valor nessa variável;
- repetiu-se o procedimento anterior para as restantes variáveis da componente edificado;
- na componente humana, procedeu-se de forma análoga, com a diferença de que se atribuiu o valor 35 à unidade de análise com maior valor e o valor 1 à unidade de menor valor.
- A pontuação obtida em cada componente resulta da média aritmética simples da pontuação obtida em cada variável dessa componente;
- A pontuação global resulta da média aritméti-

$$100 - \left(\frac{V_{unidade\ análise}}{V^{máximo}_{unidade\ análise}} \times 100 \right)$$

ca simples das pontuações de cada componente.

$$\left(\frac{V_{unidade\ análise}}{V^{máximo}_{unidade\ análise}} \times 100 \right)$$

Na perspectiva da distância ao líder, a pontuação obtida por cada variável na componente edificado foi obtida da seguinte forma

sendo que, na componente humana, a pontuação em cada variável foi obtida calculando….:

sendo que a pontuação em cada componente e a pontuação global foi calculada de forma análoga à utilizada na perspectiva anterior.

bibliografia consultada

BORJA, J. e Castells, M. (1997) *Local & Global: Management of Cities in the Information Age*. Londres: Earthscan

CASTELLS, M. (2002) *A Sociedade em Rede*. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian

CORREIA, M. e LOPES, F. (2004) *Património Arquitectónico e Arqueológico - Cartas, recomendações e convenções internacionais,* Lisboa: Livros Horizonte

DGOTDU (2002) *As Regiões Metropolitanas Portuguesas no Contexto Ibérico*. Lisboa: DGOTDU

European Comission. *Composite indicators. An information server on composite indicators*, European Comission Joint Research Center e OCDE, in http://www.jrc.cec.eu.int.

INE (2000) *Programa Global: XIV Recenseamento Geral da População, IV Recenseamento Geral da Habitação (Censos 2001)*. Lisboa: INE, Gabinete do Censos 2001

INE (2003) *XIV Recenseamento Geral da População, IV Recenseamento Geral da Habitação (Censos 2001). Resultados Definitivos. Região Lisboa e Vale do Tejo*. Lisboa: INE.

JOHNSTON, R. J. (1978). "*Residential characteristics: Research methods for identifying urban sub-areas - social area analysis and factorial ecology.*" In D. T. Herbert & R. J. Johnston (Eds.), *Social Areas in Cities: Processes, Patterns and Problems* (p: 175-218). New York: John Wiley & Sons

LEFÉBVRE, H. (1970) *La Révolucion urbaine*. Paris: Editions Gallimard

MERLIN, P. e CHOAY, F. (1996) *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*. Paris: Presses Universitaires de France, 2ème édition

MUNDA, G. e NARDO, M. (2003) *"On the methodological foundations of composite indicators used for ranking countries." OECD: Background material - first workshop on composite indicators of country performance*. OECD/JRCEC, 2003

NAZARETH, J. M. (1988). *Princípios e Métodos de Análise da Demografia Portuguesa*. Lisboa: Editorial Presença.

NEL.LO, O. (2001) *Ciutat de Ciutats*. Barcelona: Editorial Empúries

REYMOND, H.; Cauvin, C. & KLEINSCHMAGER, R. (1998). *L'espace géographique des villes - Pour une synergie multistrates*. Paris: Ed. Anthropos

SALZMAN, J. (2003) *"Methodological choices encountered in the construction of composite indices of economic social well-being."* Center of the Study of Living Standards. Paper apresentado no 2003 Annual Meeting of the Canadian Economic Association.

SIRCHAL, Glossaire in www.archi.fr/SIRCHAL/glossair/glosdeff.htm

fichas de caracterização territorial

Lisboa

Grandes Áreas Agregadas

Unidades de Análise

Freguesias

Indicador	Descrição (fonte)
Área	Área da unidade territorial, em hectares, fornecida pela tabela de atributos da shape (ArcView)
Grandes números	
Residentes	Total de indivíduos residentes (Censos 2001)
Posição no ranking de Residentes	Número de ordem da unidade territorial em termos de população residente no conjunto das unidades territoriais de Lisboa
Famílias	Número total de famílias da unidade territorial (Censos 2001)
Posição no ranking de Famílias	Número de ordem da unidade territorial em termos de famílias no conjunto das unidades territoriais de Lisboa
Edifícios habitacionais	Número de edifícios da unidade territorial com pelo menos um alojamento (Censos 2001)
Posição no ranking de Edifícios habitacionais	Número de ordem da unidade territorial em termos de edifícios residenciais no conjunto das unidades territoriais de Lisboa
Alojamentos	Número de alojamentos da unidade territorial (Censos 2001)
Posição no ranking de Alojamentos	Número de ordem da unidade territorial em termos de alojamentos no conjunto das unidades territoriais de Lisboa
Densidades	
Residentes por ha	Quociente entre o número de indivíduos residentes (Censos 2001) e a área da unidade territorial em hectares
Posição no ranking de Residentes por ha	Número de ordem da unidade territorial em termos de residentes por hectare no conjunto das unidades territoriais de Lisboa
Edificios por ha	Quociente entre o número de edifícios residenciais (Censos 2001) e a área da unidade territorial em hectares
Posição no ranking de Edifícios por ha	Número de ordem da unidade territorial em termos de residentes por hectare no conjunto das unidades territoriais de Lisboa
Alojamentos por ha	Quociente entre o número de alojamentos (Censos 2001) e a área da unidade territorial em hectares
Posição no ranking de Alojamentos por ha	Número de ordem da unidade territorial em termos de alojamentos por hectare no conjunto das unidades territoriais de Lisboa
Indicadores-chave (2001)	
A > Residentes Percentagem de idosos (65 e +)	Proporção de indivíduos residentes com idade igual ou superior a 65 anos (Censos 2001) no total da população da unidade territorial

Percentagem de jovens (0-24)	Proporção de indivíduos residentes com idade entre 0 e 24 anos (Censos 2001) no total da população da unidade territorial
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	Proporção de indivíduos residentes que completou o 3º Ciclo do Ensino Básico no total da população residente por habilitações (Censos 2001)
Habilitações (Ensino Secundário)	Proporção de indivíduos residentes que completou o Ensino Secundário no total da população residente por habilitações (Censos 2001)
Habilitações (Ensino Superior)	Proporção de indivíduos residentes que completou o Ensino Superior no total da população residente por habilitações (Censos 2001)
Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/escola	Proporção de indivíduos residentes que percorre a distância entre o local de residência e o local de emprego ou estudo em menos de 30 minutos, no total de população por tempo de deslocação (Censos 2001)
Modo de deslocação – nenhum/a pé	Proporção de indivíduos residentes que não precisa de se deslocar ou desloca-se a pé para percorrer a distância entre o local de residência e o local de emprego ou estudo, no total de população por modo de deslocação (Censos 2001)
Modo de deslocação – transporte colectivo	Proporção de indivíduos residentes que percorre a distância entre o local de residência e o local de emprego ou estudo em transporte colectivo (autocarro, eléctrico, metropolitano, transporte colectivo da empresa ou escola), no total de população por modo de deslocação (Censos 2001)
Modo de deslocação – automóvel	Proporção de indivíduos residentes que percorre a distância entre o local de residência e o local de emprego ou estudo em automóvel ligeiro particular, como condutor ou passageiro, no total de população por modo de deslocação (Censos 2001)
Estatuto social dominante	Comportamento das proporções de população por grupo sócio-económico (alto estatuto; classe média proprietária ou dirigente; classe média assalariada; baixo estatuto) face à média da cidade
B > Parque habitacional	
Época de construção/reconstrução dominante	Corresponde à moda da época de construção/reconstrução dos edifícios da unidade territorial
Média de alojamentos por edifício	Quociente entre o número de alojamentos (Censos 2001) e o número de edifícios da unidade territorial
Casa própria	Proporção de alojamentos ocupados pelo proprietário (Censos 2001) no total de alojamentos da unidade territorial
Arrendamento	Proporção de alojamentos ocupados por inquilinos (Censos 2001) no total de alojamentos da unidade territorial
Proporção casa própria/arrendamento	Relação entre o número de alojamentos ocupados pelo proprietário e o número de alojamento ocupados por inquilinos, na unidade territorial

Alojamento arrendado com renda ≤ 60€	Número de alojamentos arrendados por montante inferior a 60 , na unidade territorial
Alojamentos sem encargos	Número de alojamentos cuja ocupação não implica qualquer encargo, na unidade territorial
C > Revitalização	
Proporção de edifícios em mau estado de conservação	Proporção de edifícios que apresentam grandes necessidades de reparação ou estão muito degradados no total de edifícios da unidade territorial
Impacto dos novos lisboetas (96 a 2001)	Proporção de indivíduos residentes, já nascidos em 31.12.1995 ou em 31.12.1999, que não residiam em Lisboa naquelas datas, no total da população da unidade territorial (Censos 2001)
Proporção de alojamentos vagos	Proporção de alojamentos familiares clássicos que, no momento censitário, se encontravam desocupados, face ao total de alojamentos (Censos 2001)
Proporção de vagos no mercado	Proporção de alojamentos familiares clássicos vagos que, no momento censitário, se encontrava disponível no mercado da habitação (Censos 2001)
Componente Edificado do Índice de Vitalidade Residencial (score)	Média aritmética simples da pontuação obtida pela unidade de análise nos factores de vitalidade na componente do edificado.
Posição no ranking da Componente Edificado do Índice de Vitalidade Residencial	Número de ordem da unidade territorial em termos de score obtido nesta componente, no conjunto das unidades de análise consideradas.
Componente Humana do Índice de Vitalidade Residencial (score)	Média aritmética simples da pontuação obtida pela unidade de análise nos factores de vitalidade na componente humana.
Posição no ranking da Componente Humana do Índice de Vitalidade Residencial	Número de ordem da unidade territorial em termos de score obtido nesta componente, no conjunto das unidades de análise consideradas.
Índice Global de Vitalidade Residencial (score)	Média aritmética simples da pontuação obtida pela unidade de análise nas componentes humana e edificado.
Posição no ranking do Índice Global de Vitalidade Residencial	Número de ordem da unidade territorial em termos de score global obtido, no conjunto das unidades de análise consideradas.
Vitalidade residencial por factores	A pontuação em cada factor foi construída na perspectiva da distância ao líder, sendo dado pelo rácio entre a pontuação dessa variável na unidade de análise e a pontuação máxima dessa variável no conjunto das unidades de análise. (para melhor entendimento ver nota metodológica).
Renda	Factor construído na perspectiva da distância ao líder, com base na proporção de alojamentos familiares clássicos de residência habitual, e arrendados, com rendas inferiores a 60 , face ao total de alojamentos familiares de residência habitual.
Conservação	Factor construído na perspectiva da distância ao líder, com base na proporção de edifícios habitacionais muito degradados ou com grandes necessidades de reparação, face ao total de edifícios habitacionais (para os quais foi levantado o estado de conservação)

Ocupação	Factor construído na perspectiva da distância ao líder, com base na proporção de alojamentos vagos fora do mercado, face ao total de alojamentos
Infra-estruturação	Factor construído na perspectiva da distância ao líder, com base na proporção de alojamentos familiares de residência habitual sem banho, face ao total de alojamentos familiares de residência habitual.
Rejuvenescimento	Factor construído na perspectiva da distância ao líder, com base na proporção dos residentes com menos de 25 anos, face ao total de residentes.
Densidade	Factor construído na perspectiva da distância ao líder, com base no número de residentes por hectare.
Atracção	Factor construído na perspectiva da distância ao líder, com base na proporção dos novos residentes no Concelho (indivíduos que residiam noutro concelho em 31.12.1995) que residem na unidade em análise.
Qualificação	Factor construído na perspectiva da distância ao líder, com base na proporção dos indivíduos que terminou o ensino secundário ou um nível de escolaridade superior, face ao total de residentes.

Evolução 1991>2001	
Taxa de variação de residentes	Rácio entre a diferença do número de indivíduos residentes em 2001 e em 1991; face ao total de indivíduos residentes em 1991, na unidade em análise. [(IR2001 - IR1991)/IR1991] x100
Taxa de variação de famílias	Rácio entre a diferença do número de famílias clássicas residentes em 2001 e em 1991; face ao total de famílias clássicas residentes em 1991, na unidade em análise. [(FC2001 - FC1991)/FC1991] x100
Variação da dimensão familiar	Diferença entre a média de indivíduos residentes por família clássica em 2001 e em 1991. (IR2001/FC2001) - (IR1991/FC1991)
Taxa de variação de alojamentos	Rácio entre a diferença do número de alojamentos em 2001 e em 1991; face ao total de alojamentos em 1991, na unidade em análise. [(A2001 - A1991)/A1991] x100
Taxa de variação de alojamentos vagos	Rácio entre a diferença do número de alojamentos vagos em 2001 e em 1991; face ao total de alojamentos vagos em 1991, na unidade em análise. [(A2001 - A1991)/A1991] x100
Taxa de variação de alojamentos vagos fora do mercado	Rácio entre a diferença do número de alojamentos vagos destinados a venda ou arrendamento em 2001 e em 1991; face ao total de alojamentos vagos destinados a venda ou arrendamento em 1991, na unidade em análise. [(A2001 - A1991)/A1991] x100

Lisboa

Área (ha) 8.462

Grandes Números (2001)

564.657 Residentes
234.451 Famílias
56.178 Edifícios Habitacionais
293.162 Alojamentos

Densidades

66,7 Residentes por ha
6,6 Edifícios por ha
34,6 Alojamentos por ha

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	23,6%	Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	74,6%
Percentagem de Jovens (0-24)	24,3%		
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	15,7%	Modo deslocação - nenhum / a pé	21,0%
Habilitações (Ensino Secundário)	19,4%	Modo deslocação - transporte colectivo	39,1 %
Habilitações (Ensino Superior)	18,8%	Modo deslocação -automóvel privado	38,8 %

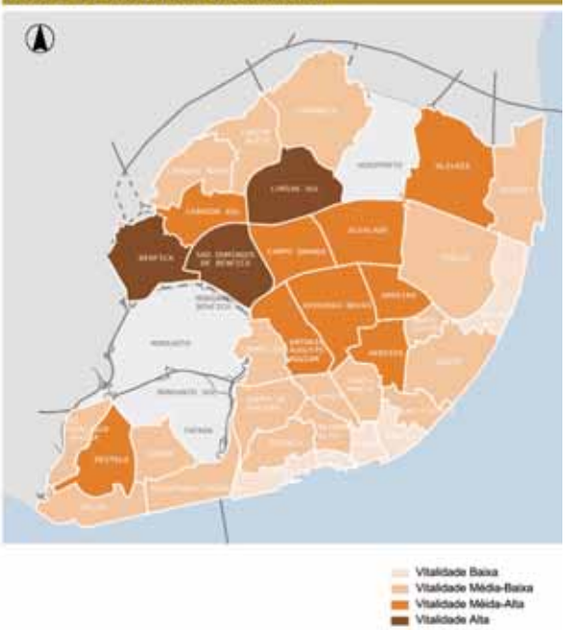
B > Parque Habitacional

Casa própria | Arrendamento *	47,9 % | 47,7%	Média de Alojamentos por Edifício	5,2
Proporção casa própria/arrendamento	1,0%	Aloj. Arrend., com renda <60€ *	26,4%
		Alojamentos sem encargos *	30,2%

C > Revitalização

Proporção de edifícios em mau estado de conservação	14,0%
Impacto dos novos lisboetas (96 a 2001)	9,4%
Proporção alojamentos vagos	13,8%
Proporção de vagos no mercado face ao total de vagos	29,9%

Índice de Vitalidade Residencial



* Face ao total de alojamentos familiares clássicos de residência habitual.

** Perspectiva das Distâncias

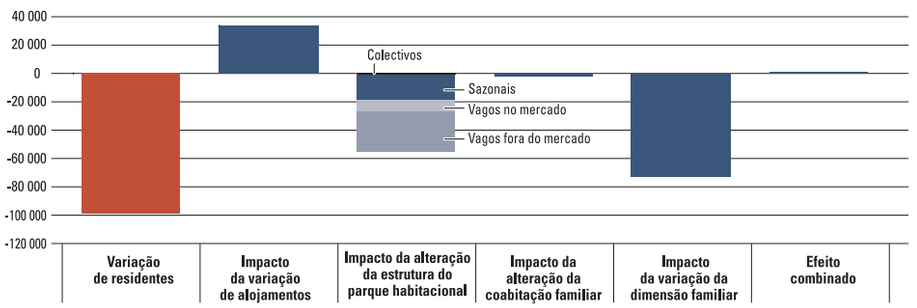
Lisboa

Área (ha) 8.462

Evolução 1991>2001

Taxa de Variação de Residentes	-14,9%	Taxa de Variação de Alojamentos	5,0%
Taxa de Variação de Famílias	-4,3%	Taxa Var. Alojamentos Vagos	61,4%
Variação da Dimensão Familiar	-0,3	Taxa Var. Aloj. Vagos Fora Mercado	72,4%

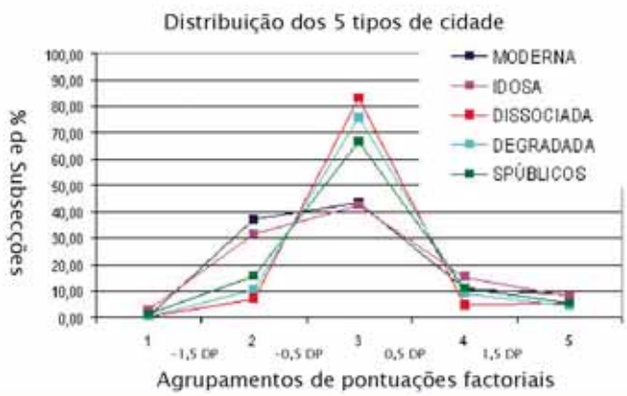
Modelo de Variação de Residentes



Análise Factorial

ANÁLISE DE PREDOMINÂNCIAS, POR UNIDADE DE ANÁLISE E GRANDES ÁREAS AGREGADAS

Zona Centro Idosa	Zona Centro Litoral[1] Idosa	Zona Monsanto Dissociada e de Solos Públicos
Antònio Augusto de Aguiar e Campo Grande Moderna **Avenidas Novas** Sem classificação **Alvalade** Idosa e de Solos Públicos **Areeiro** Moderna e Idosa **Campolide** Idosa e Degradada	**Avenida, Bairro Alto, Baixa, Cais do Sodré, Castelo e Santos** Sem classificação **Penha de França** Moderna e Idosa **Santa Marta, S. Vicente, Campo de Ourique e Estrela** Idosa	**Monsantos** Dissociada e de Solos Públicos
Zona Nordeste Dissociada e de Solos Públicos	**Zona Noroeste** Moderna	**Zona Sudoeste** Sem classificação
Chelas Dissociada **Marvila** Idosa e Degradada **Parque das Nações e Olivais** Moderna, Dissociada e de Solos Públicos	**Benfica, Carnide Sul, Lumiar Norte, Lumiar Sul e S. Domingos de Benfica** Moderna **Carnide Norte** Dissociada e Degradada **Charneca** Sem classificação	**Ajuda, Belém e Restelo** Sem classificação **Junqueira** Idosa **S. Francisco Xavier** Degradada



DP: Desvio Padrão

Grandes Áreas Agregadas

CENTRO

Área (ha) 1.317

Grandes Números (2001)

96.743	Residentes
41.500	Famílias
8.547	Edifícios Habitacionais
52.480	Alojamentos

Densidades

73,5	Residentes por ha
6,5	Edifícios por ha
39,9	Alojamentos por ha

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	28,6 %
Percentagem de Jovens (0-24)	22,2 %
Habilitações (3° Ciclo Ensino Básico)	14,5 %
Habilitações (Ensino Secundário)	22,3 %
Habilitações (Ensino Superior)	25,0 %
Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	81,8 %
Modo deslocação - nenhum / a pé	24,7 %
Modo deslocação - transporte colectivo	32,7 %
Modo deslocação - automóvel privado	41,5 %

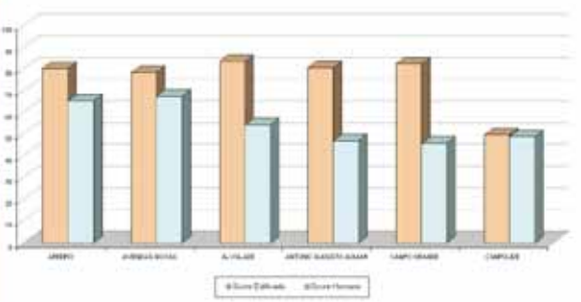
B > Parque Habitacional

Casa própria | Arrendamento *	47,8 % |	46,3 %
Proporção Casa própria/Arrendamento		1,0
Média de Alojamentos por Edifício		6,1
Aloj. Arrend., com renda <60€ *		19,7 %
Alojamentos sem encargos *		33,1 %

C > Revitalização

Proporção de edifícios em mau estado de conservação	11,2 %
Impacto dos novos lisboetas (96 a 2001)	10,3 %
Alojamentos vagos	12,4 %
Proporção de vagos no mercado	29,8 %

Índice de Vitalidade Residencial **



* Face ao total de alojamentos familiares clássicos de residência habitual.

** Perspectiva das Distâncias

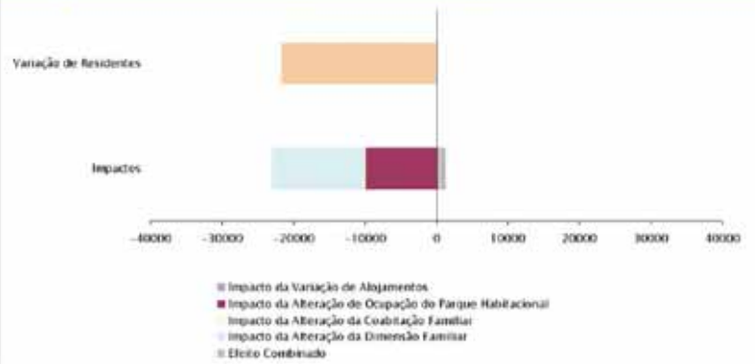
Grandes Áreas Agregadas — CENTRO

Área (ha) 1.317

Evolução 1991>2001

Taxa de Variação de Residentes	-18,9%	Taxa de Variação de Alojamentos	0,2%
Taxa de Variação de Famílias	-8,7%	Taxa Var. Alojamentos Vagos	45,6%
Variação da Dimensão Familiar	-0,3	Taxa Var. Aloj. Vagos Fora Mercado	43,8%

Modelo de Variação de Residentes (Década de 90)



Análise Factorial

Predominância (s) Cidade Idosa/Residencial

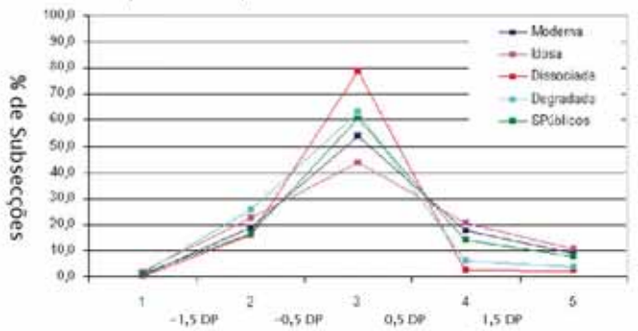
Ritmo

A cidade que apresenta um maior ritmo nesta zona é a cidade idosa/residencial, muito embora as cidades moderna e dos solos públicos apresentem igualmente algum dinamismo.
As cidades dissociada e degradada apresentam ritmos bastante estagnados.

Relação Padrão

Esta zona, na sua generalidade, acompanha o sistema correlacional da cidade na correlação positiva que assegura entre cidade moderna/alto estatuto e idosa/residencial.
A cidade dissociada nesta zona tende a afastar-se do seu padrão correlacional geral da cidade e a correlacionar-se positivamente com a cidade moderna.
Em contrapartida a cidade de solos públicos nesta zona apresenta uma correlação negativa com a cidade moderna.
A cidade degradada mantém nesta zona a sua tendência de perda relativamente à expressão das cidades moderna, idosa e dissociada.

Distribuição dos 5 tipos de cidade em cada Unidade de Análise



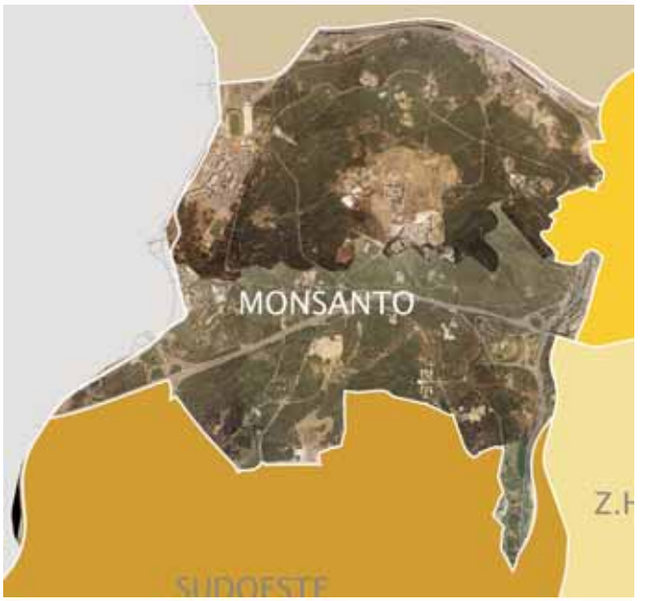
Agrupamentos de pontuações factoriais

DP: Desvio Padrão

Grandes Áreas Agregadas

MONSANTO

Área (ha) 939



Grandes Números (2001)

5.845	Residentes
1.643	Famílias
724	Edifícios Habitacionais
1.751	Alojamentos

Densidades

6,2	Residentes por ha
0,8	Edifícios por ha
1,9	Alojamentos por ha

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	11,4%	Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	58,9%
Percentagem de Jovens (0-24)	36,5%		
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	14,0%	Modo deslocação - nenhum / a pé	15,7%
Habilitações (Ensino Secundário)	6,6%	Modo deslocação - transporte colectivo	61,8%
Habilitações (Ensino Superior)	1,1%	Modo deslocação - automóvel privado	21,4%

B > Parque Habitacional

Casa própria | Arrendamento *	6,6 % | 91,1%	Média de Alojamentos por Edifício	2,4
Proporção Casa própria/Arrendamento	0,1	Aloj. Arrend., com renda <60€ *	65,8%
		Alojamentos sem encargos *	4,7%

C > Revitalização

Proporção de edifícios em mau estado de conservação	6,4%
Impacto dos novos lisboetas (96 a 2001)	3,0%
Alojamentos vagos	4,1%
Proporção de vagos no mercado	14,5%

Índice de Vitalidade Residencial **

* Face ao total de alojamentos familiares clássicos de residência habitual.

** Perspectiva das Distâncias

Grandes Áreas Agregadas **MONSANTO**

Área (ha) 939

Evolução 1991>2001

Taxa de Variação de Residentes	-5,9%	Taxa de Variação de Alojamentos	-2,0%
Taxa de Variação de Famílias	-0,8%	Taxa Var. Alojamentos Vagos	-22,5%
Variação da Dimensão Familiar	-0,2	Taxa Var. Aloj. Vagos Fora Mercado	-36,1%

Modelo de Variação de Residentes (Década de 90)

Análise Factorial

Predominância (s) Cidade Dissociada e Cidade de Solos Públicos

Ritmo

Ritmos muito ausentes ou estagnados, apenas pontuados por movimentos das cidades dissociada e de solos públicos, muito embora com perfis diferenciados.

Relação Padrão

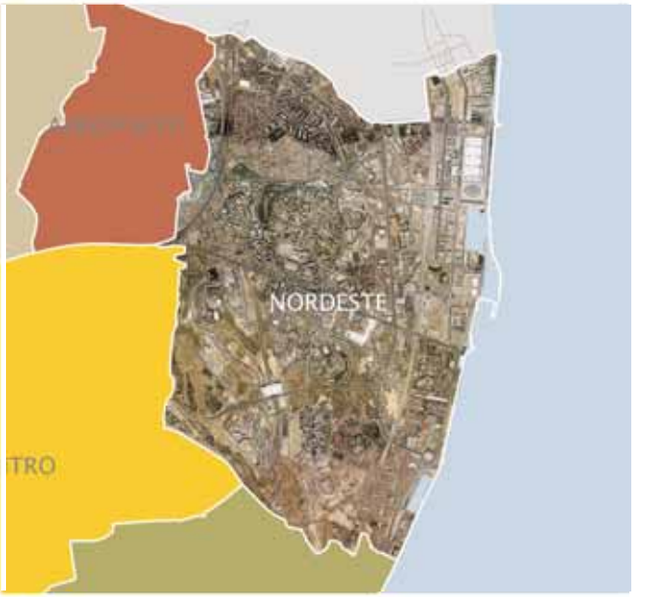
Esta zona não apresenta qualquer relação com o perfil da cidade, pela ausência evidenciada de cidade moderna/alto estatuto e idosa/residencial.

DP: Desvio Padrão

Grandes Áreas Agregadas

NORDESTE

Área (ha) 1.379



Grandes Números (2001)

85.215 Residentes
29.979 Famílias
5.228 Edifícios Habitacionais
34.931 Alojamentos

Densidades

61,8 Residentes por ha
3,8 Edifícios por ha
25,3 Alojamentos por ha

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	19,4%
Percentagem de Jovens (0-24)	27,5%
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	17,8%
Habilitações (Ensino Secundário)	15,1%
Habilitações (Ensino Superior)	9,6%

Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	66,5%
Modo deslocação - nenhum / a pé	15,7%
Modo deslocação - transporte colectivo	49,3%
Modo deslocação - automóvel privado	34,0%

B > Parque Habitacional

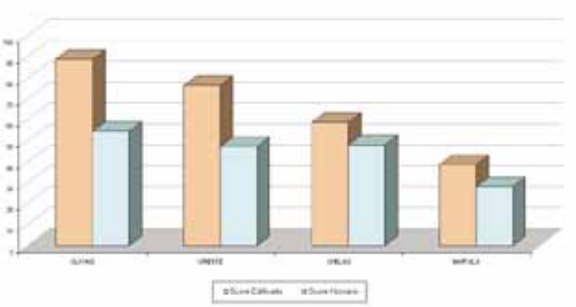
Casa própria | Arrendamento *	53,1 % |	44,5%
Proporção Casa própria/Arrendamento		1,2

Média de Alojamentos por Edifício	6,7
Aloj. Arrend., com renda <60€ *	32,0%
Alojamentos sem encargos *	32,7%

C > Revitalização

Proporção de edifícios em mau estado de conservação	10,9%
Impacto dos novos lisboetas (96 a 2001)	6,6%
Alojamentos vagos	7,6%
Proporção de vagos no mercado	22,8%

Índice de Vitalidade Residencial **



* Face ao total de alojamentos familiares clássicos de residência habitual.

** Perspectiva das Distâncias

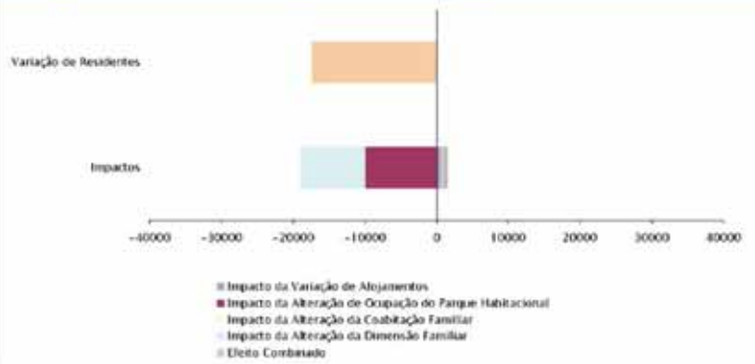
Grandes Áreas Agregadas — NORDESTE

Área (ha) 1.379

Evolução 1991>2001

Taxa de Variação de Residentes	-14,9%	Taxa de Variação de Alojamentos	9,3%
Taxa de Variação de Famílias	2,1%	Taxa Var. Alojamentos Vagos	85,3%
Variação da Dimensão Familiar	-0,6	Taxa Var. Aloj. Vagos Fora Mercado	112,9%

Modelo de Variação de Residentes (Década de 90)



Análise Factorial

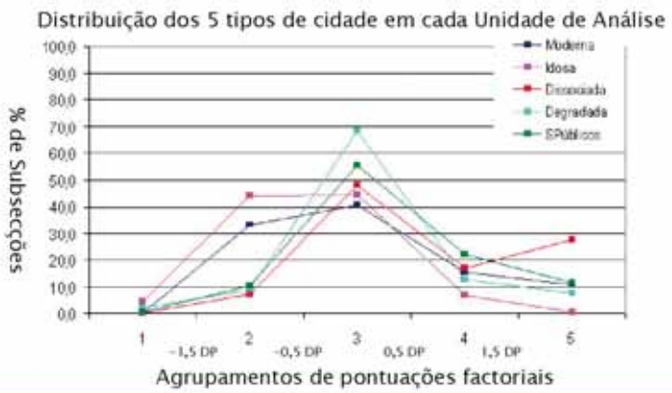
Predominância (s) Cidade Dissociada e de Cidade de Solos Públicos

Ritmo

A predominância desta grande área agregada é conseguida à custa da especificidade das unidades de análise de Chelas, Olivais e Parque das Nações.
Apesar da fraca intensidade, a correlação que se estabelece entre as cidades idosa e moderna (negativa) remete para um avanço da segunda, que anula a presença da cidade idosa, ao mesmo tempo que funciona como uma alavanca para a subida da cidade dos solos públicos. A cidade idosa acaba por ser recuperada pela correlação positiva que estabelece com a cidade dos Solos Públicos, desempenhando esta um importante papel na configuração desta zona da cidade.
Um outro resultado a reter é a substituição da cidade degradada pela cidade dissociada, na medida em que entre ambas se estabelece uma correlação negativa.

Relação Padrão

O padrão de distribuição das cidades moderna de alto estatuto e idosa de proximidade é semelhante ao da cidade de Lisboa.
O padrão correlacional desta grande área agregada afasta-se do de Lisboa.

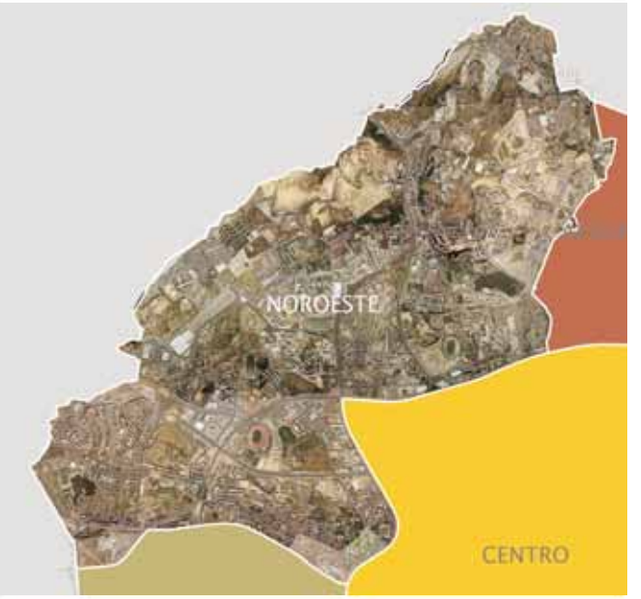


DP: Desvio Padrão

Grandes Áreas Agregadas

NOROESTE

Área (ha) 1.906



Grandes Números (2001)

143.573 Residentes
55.793 Famílias
10.510 Edifícios Habitacionais
68.671 Alojamentos

Densidades

75,3 Residentes por ha
5,5 Edifícios por ha
36,0 Alojamentos por ha

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	17,1 %	Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	73,4 %
Percentagem de Jovens (0-24)	27,6 %		
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	14,2 %	Modo deslocação - nenhum / a pé	13,3 %
Habilitações (Ensino Secundário)	20,7 %	Modo deslocação - transporte colectivo	37,3 %
Habilitações (Ensino Superior)	24,6 %	Modo deslocação - automóvel privado	48,5 %

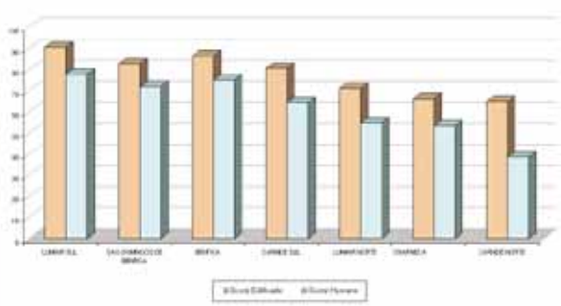
B > Parque Habitacional

Casa própria | Arrendamento *	62,2 % | 33,3 %	Média de Alojamentos por Edifício	6,5
Proporção Casa própria/Arrendamento	1,9	Aloj. Arrend., com renda <60€ *	19,2 %
		Alojamentos sem encargos *	36,3 %

C > Revitalização

Proporção de edifícios em mau estado de conservação	7,6 %
Impacto dos novos lisboetas (96 a 2001)	11,1 %
Alojamentos vagos	10,9 %
Proporção de vagos no mercado	36,1 %

Índice de Vitalidade Residencial **



* Face ao total de alojamentos familiares clássicos de residência habitual.

** Perspectiva das Distâncias

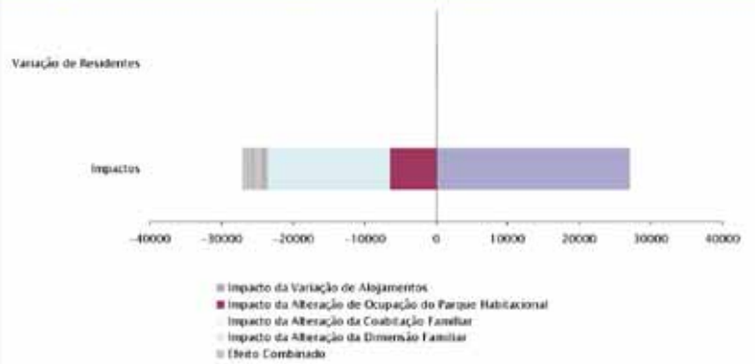
Grandes Áreas Agregadas — NOROESTE

Área (ha) 1.906

Evolução 1991>2001

Taxa de Variação de Residentes	0,1 %	Taxa de Variação de Alojamentos	18,4 %
Taxa de Variação de Famílias	13,4 %	Taxa Var. Alojamentos Vagos	28,7 %
Variação da Dimensão Familiar	-0,3	Taxa Var. Aloj. Vagos Fora Mercado	41,9 %

Modelo de Variação de Residentes (Década de 90)



Análise Factorial

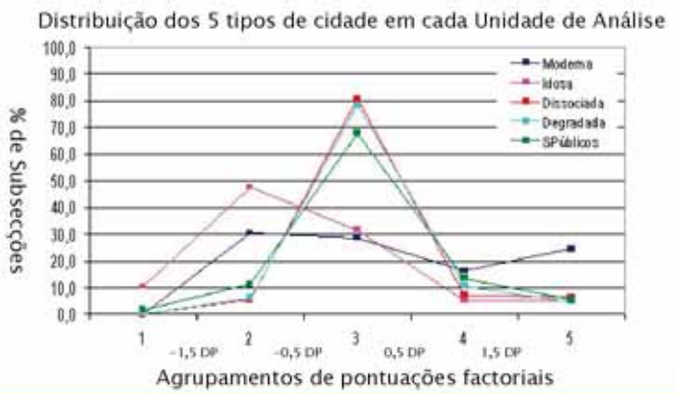
Predominância (s) Cidade Moderna de Alto Estatuto

Ritmo

A cidade moderna predomina em quase todas as unidades de análise que compõem esta grande área agregada. Carnide Norte adquire o predomínio das cidades dissociada e degradada e a Charneca não recebe classificação, constituindo-se, assim, como excepções.
Não se verifica uma coexistência positiva entre as cidades moderna de alto estatuto e idosa de proximidade (à excepção de Benfica, todas as outras unidades de análise estabelecem correlações negativas entre estes dois tipos de cidade).
A cidade dos solos públicos, apesar de nunca ser predominante nas unidades de análise, mantém uma correlação negativa com a cidade dissociada e positiva com a cidade Moderna. Esta, por sua vez, para além da correlação negativa com a cidade idosa, estabelece ainda uma correlação igualmente negativa com a cidade dissociada. Assim, as cidades dissociada e idosa são substituídas pela cidades moderna e de solos públicos.

Relação Padrão

A matriz de correlações, bem como o ritmo da distribuição do bloco Moderna - Idosa afastam-se do padrão geral da cidade de Lisboa.



DP: Desvio Padrão

Grandes Áreas Agregadas

SUDOESTE

Área (ha) 1.026

Grandes Números (2001)

50.186	Residentes
21.167	Famílias
7.815	Edifícios Habitacionais
26.013	Alojamentos

Densidades

48,9 Residentes por ha

7,6 Edifícios por ha

25,3 Alojamentos por ha

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	26,2 %	Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	72,3 %
Percentagem de Jovens (0-24)	23,0 %		
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	15,7 %	Modo deslocação - nenhum / a pé	19,5 %
Habilitações (Ensino Secundário)	19,3 %	Modo deslocação - transporte colectivo	37,1 %
Habilitações (Ensino Superior)	17,1 %	Modo deslocação - automóvel privado	42,3 %

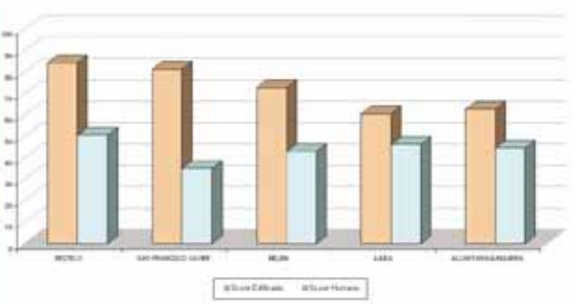
B > Parque Habitacional

Casa própria | Arrendamento *	50,3 % | 45,4 %	Média de Alojamentos por Edifício	3,3
Proporção Casa própria/Arrendamento	1,1	Aloj. Arrend., com renda <60€ *	28,7 %
		Alojamentos sem encargos *	34,7 %

C > Revitalização

Proporção de edifícios em mau estado de conservação	10,8 %
Impacto dos novos lisboetas (96 a 2001)	8,1 %
Alojamentos vagos	12,9 %
Proporção de vagos no mercado	31,1 %

Índice de Vitalidade Residencial **



* Face ao total de alojamentos familiares clássicos de residência habitual.

** Perspectiva das Distâncias

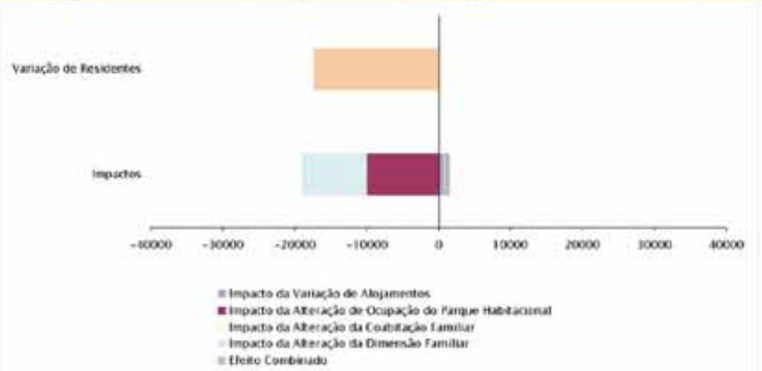
Grandes Áreas Agregadas — SUDOESTE

Área (ha) 1.026

Evolução 1991>2001

Taxa de Variação de Residentes	-18,5 %	Taxa de Variação de Alojamentos	-0,9 %
Taxa de Variação de Famílias	-7,5 %	Taxa Var. Alojamentos Vagos	48,7 %
Variação da Dimensão Familiar	-0,3	Taxa Var. Aloj. Vagos Fora Mercado	27,1 %

Modelo de Variação de Residentes (Década de 90)



Análise Factorial

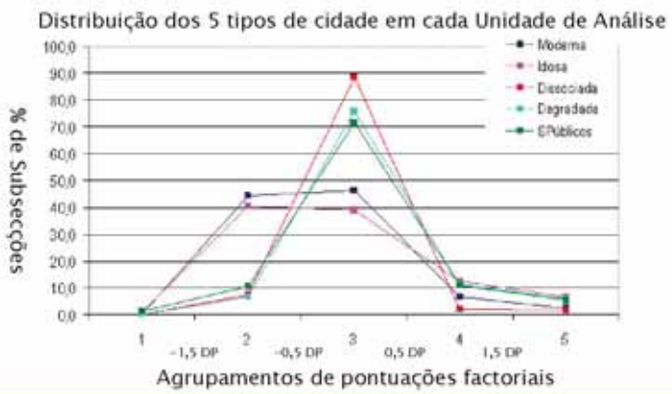
Predominância (s) Sem Classificação

Ritmo

As cidades idosa e degradada coexistem nesta grande área agregada, apesar da não existência de um tipo específico de predomínio, dado que apenas duas (Junqueira - idosa e São Francisco Xavier - degradada) das cinco unidades de análise recebem uma classificação.
Assiste-se à ausência de relações entre as cidades em duas (Belém e Restelo) das cinco unidades de análise que compõem esta zona. É de assinalar que a cidade dos solos públicos se sobrepõe à cidade dissociada e a cidade idosa existe em parceria com a cidade degradada (Ajuda).

Relação Padrão

O padrão de distribuição de todas as cidades é muito semelhante à cidade de Lisboa, apesar de o padrão correlacional desta grande área agregada se afastar do da cidade geral.



DP: Desvio Padrão

Grandes Áreas Agregadas

ZONA HISTÓRICA OCIDENTAL

Área (ha) 724

Grandes Números (2001)

72.549 Residentes
33.209 Famílias
10.196 Edifícios Habitacionais
43.584 Alojamentos

Densidades

100,2 Residentes por ha
14,1 Edifícios por ha
60,2 Alojamentos por ha

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	27,5 %	Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	80,0 %
Percentagem de Jovens (0-24)	21,9 %		
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	16,3 %	Modo deslocação - nenhum / a pé	31,4 %
Habilitações (Ensino Secundário)	19,5 %	Modo deslocação - transporte colectivo	34,6 %
Habilitações (Ensino Superior)	19,8 %	Modo deslocação - automóvel privado	32,6 %

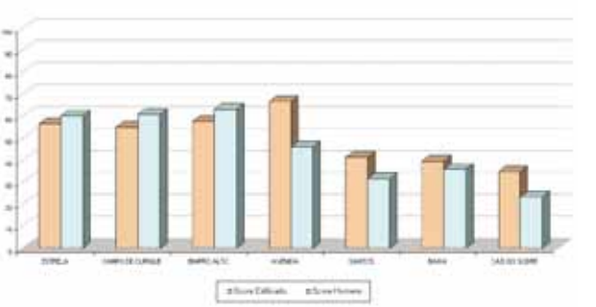
B > Parque Habitacional

Casa própria | Arrendamento *	35,4 % | 59,8 %	Média de Alojamentos por Edifício	4,3
Proporção Casa própria/Arrendamento	0,6	Aloj. Arrend., com renda <60€ *	29,9 %
		Alojamentos sem encargos *	22,7 %

C > Revitalização

Proporção de edifícios em mau estado de conservação	19,8 %
Impacto dos novos lisboetas (96 a 2001)	9,8 %
Alojamentos vagos	19,6 %
Proporção de vagos no mercado	30,2 %

Índice de Vitalidade Residencial **



* Face ao total de alojamentos familiares clássicos de residência habitual.

** Perspectiva das Distâncias

Grandes Áreas Agregadas

ZONA HISTÓRICA OCIDENTAL

Área (ha) 724

Evolução 1991>2001

Taxa de Variação de Residentes	-19,3 %	Taxa de Variação de Alojamentos	0,7%
Taxa de Variação de Famílias	-10,4 %	Taxa Var. Alojamentos Vagos	62,6%
Variação da Dimensão Familiar	-0,2	Taxa Var. Aloj. Vagos Fora Mercado	58,8%

Modelo de Variação de Residentes (Década de 90)

Análise Factorial

Predominância (s) Sem Classificação

Ritmo

Cidade praticamente estagnada onde a cidade idosa se destaca, muito embora também praticamente sem ritmo.

Relação Padrão

Distancia-se do padrão da cidade por uma acentuada estagnação dos seus ritmos e ausências significativas de cidades no conjunto das unidades de análise que reúne.

DP: Desvio Padrão

Grandes Áreas Agregadas

ZONA HISTÓRICA ORIENTAL

Área (ha) 818

Grandes Números (2001)

110.546 Residentes
51.160 Famílias
13.157 Edifícios Habitacionais
65.731 Alojamentos

Densidades

135,2 Residentes por ha
16,1 Edifícios por ha
80,4 Alojamentos por ha

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	27,9%	Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	74,7%
Percentagem de Jovens (0-24)	20,9%		
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	16,6%	Modo deslocação - nenhum / a pé	27,7%
Habilitações (Ensino Secundário)	19,0%	Modo deslocação - transporte colectivo	42,2%
Habilitações (Ensino Superior)	13,4%	Modo deslocação - automóvel privado	29,0%

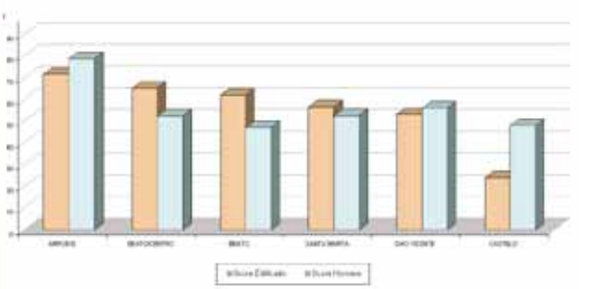
B > Parque Habitacional

Casa própria | Arrendamento *	37,1 % | 58,9%	Média de Alojamentos por Edifício	5,0
Proporção Casa própria/Arrendamento	0,6	Aloj. Arrend., com renda <60€ *	32,1%
		Alojamentos sem encargos *	23,3%

C > Revitalização

Proporção de edifícios em mau estado de conservação	19,7%
Impacto dos novos lisboetas (96 a 2001)	9,3%
Alojamentos vagos	17,8%
Proporção de vagos no mercado	27,3%

Índice de Vitalidade Residencial **



* Face ao total de alojamentos familiares clássicos de residência habitual.

** Perspectiva das Distâncias

Grandes Áreas Agregadas

ZONA HISTÓRICA ORIENTAL

Área (ha) 818

Evolução 1991>2001

Taxa de Variação de Residentes	-23,1 %	Taxa de Variação de Alojamentos	-0,1 %
Taxa de Variação de Famílias	-14,3 %	Taxa Var. Alojamentos Vagos	107,7 %
Variação da Dimensão Familiar	-0,3	Taxa Var. Aloj. Vagos Fora Mercado	133,6 %

Modelo de Variação de Residentes (Década de 90)

Análise Factorial

Predominância (s) Cidade Idosa

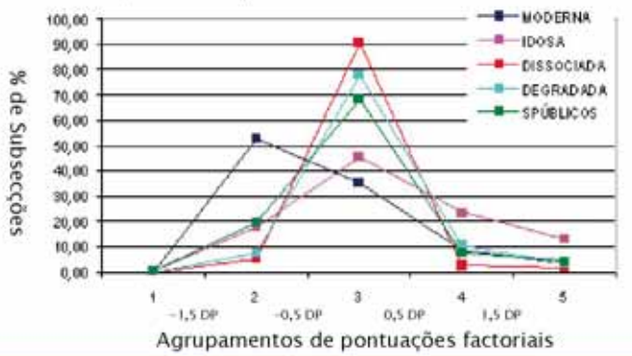
Ritmo

Ritmos com tendência para acompanhar o perfil da cidade, muito embora com uma muito menor presença da cidade moderna.

Relação Padrão

O único padrão correlacional que mantém da cidade é a correlação positiva entre cidade idosa e cidade moderna e a correlação negativa entre cidade dissociada e cidade dos solos públicos.

Distribuição dos 5 tipos de cidade em cada Unidade de Análise



DP: Desvio Padrão

Unidade de Análise — AJUDA

Área (ha) 156

Grandes Números (2001)

		Posição no Ranking
17.113	Residentes	15 /40
7.217	Famílias	16 /40
2.617	Edifícios Habitacionais	7 /40
8.837	Alojamentos	17 /40

Densidades

109,5	Residentes por ha	11 /40
16,8	Edifícios por ha	6 /40
56,6	Alojamentos por ha	12 /40

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	25,6 %
Percentagem de Jovens (0-24)	23,8 %
Habilitações (3° Ciclo Ensino Básico)	16,9 %
Habilitações (Ensino Secundário)	16,7 %
Habilitações (Ensino Superior)	8,6 %
Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	68,1 %
Modo deslocação - nenhum / a pé	20,3 %
Modo deslocação - transporte colectivo	45,3 %
Modo deslocação - automóvel privado	33,3 %
Estatuto Social Dominante	Baixo Estatuto

B > Parque Habitacional

Época de Construção/Reconstrução dominante	anterior a 1960
Média de Alojamentos por Edifício	3,4
Casa própria | Arrendamento *	44,4 % | 51,7 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	0,9
Aloj. Arrend., com renda <60€ *	36,4 %
Alojamentos sem encargos *	29,7 %

C > Revitalização

Proporção de edifícios em mau estado de conservação	13,1 %
Impacto dos novos lisboetas (96 a 2001)	5,8 %
Proporção de Alojamentos Vagos	12,1 %
Proporção de Vagos no Mercado face ao total de vagos	20,1 %

Índice de Vitalidade Residencial **

	Score	Posição no ranking
Componente Edificado	60,6	23 /35
Componente Humana	46,0	26 /35
Índice Global	53,3	27 /35

Vitalidade Residencial por factores **

* Face ao total de alojamentos familiares clássicos de residência habitual.

** Perspectiva da Distância ao Líder (Líder =100)

Unidade de Análise **AJUDA**

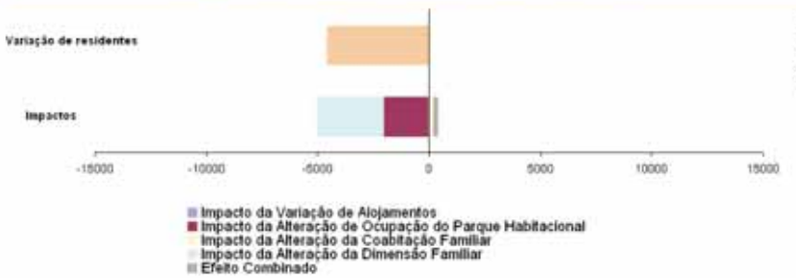
Área (ha) 156

Evolução 1991>2001

Evolução analisada em conjunto com Monsanto Sul e Tapada

Taxa de Variação de Residentes	-20,5 %	Taxa de Variação de Alojamentos	-0,2 %
Taxa de Variação de Famílias	-8,1 %	Taxa Var. Alojamentos Vagos	65,3 %
Variação da Dimensão Familiar	-0,4	Taxa Var. Aloj. Vagos Fora Mercado	70,7 %

Modelo de Variação de Residentes (Década de 90)



Pequena redução de alojamentos, redução mais forte de famílias e grande redução dos residentes

Análise Factorial

Predominância(s) Sem Classificação

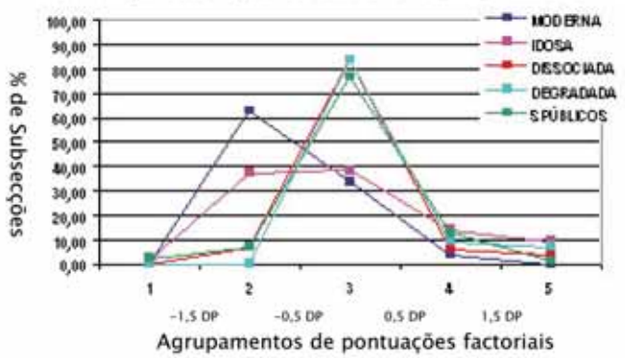
Ritmo

A distribuição dos vários tipos de cidade caracteriza-se por alguma estagnação (ausência de ritmos). A cidade moderna adquire um padrão de distribuição distinto do da cidade de Lisboa.

Relação Padrão

Tal como para a cidade de Lisboa, em Belém a cidade idosa coexiste com as cidades moderna e degradada (correlação positiva) e a cidade degradada estabelece ainda uma correlação positiva com a cidade dissociada.

Distribuição dos 5 tipos de cidade em cada Unidade de Análise



Relação Envolvente

DP: Desvio Padrão

Unidade de Análise **ALVALADE**

Área (ha) 291

Grandes Números (2001)

		Posição no Ranking
21.765	Residentes	11 /40
9.286	Famílias	11 /40
1.746	Edifícios Habitacionais	17 /40
10.769	Alojamentos	13 /40

Densidades

74,9	Residentes por ha	18 /40
6,0	Edifícios por ha	21 /40
37,0	Alojamentos por ha	18 /40

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	33,3 %
Percentagem de Jovens (0-24)	19,8 %
Habilitações (3° Ciclo Ensino Básico)	14,0 %
Habilitações (Ensino Secundário)	23,8 %
Habilitações (Ensino Superior)	24,9 %
Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	80,8 %
Modo deslocação - nenhum / a pé	21,9 %
Modo deslocação - transporte colectivo	31,7 %
Modo deslocação - automóvel privado	45,4 %
Estatuto Social Dominante	Alto Estatuto

B > Parque Habitacional

Época de Construção/Reconstrução dominante	de 1945 a 1960
Média de Alojamentos por Edifício	6,2
Casa própria | Arrendamento *	56,4 % | 37,7 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	1,5
Aloj. Arrend., com renda <60€ *	16,9 %
Alojamentos sem encargos *	42,2 %

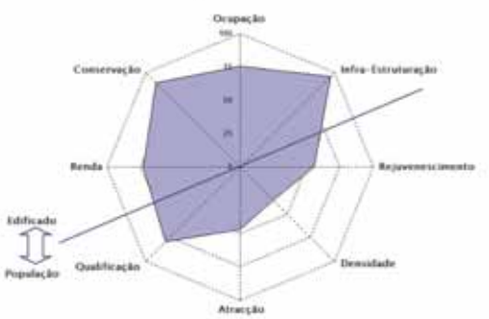
C > Revitalização

Proporção de edifícios em mau estado de conservação	5,5 %
Impacto dos novos lisboetas (96 a 2001)	8,6 %
Proporção de Alojamentos Vagos	9,5 %
Proporção de Vagos no Mercado face ao total de vagos	22,9 %

Índice de Vitalidade Residencial **

	Score	Posição no ranking
Componente Edificado	83,4	5 /35
Componente Humana	54,3	14 /35
Índice Global	68,8	9 /35

Vitalidade Residencial por factores **



* Face ao total de alojamentos familiares clássicos de residência habitual.

** Perspectiva da Distância ao Líder (Líder =100)

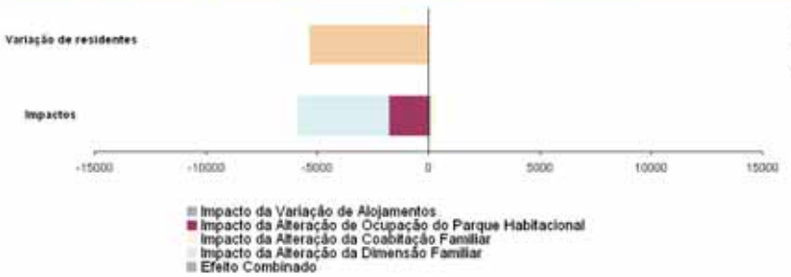
Unidade de Análise — ALVALADE

Área (ha) 291

Evolução 1991>2001

Taxa de Variação de Residentes	-19,7%	Taxa de Variação de Alojamentos	0,5%
Taxa de Variação de Famílias	-5,5%	Taxa Var. Alojamentos Vagos	105,6%
Variação da Dimensão Familiar	-0,4	Taxa Var. Aloj. Vagos Fora Mercado	121,4%

Modelo de Variação de Residentes (Década de 90)



Pequeno ganho nos alojamentos, com redução das famílias e grande redução nos residentes.

Análise Factorial

Predominância(s) Cidade Idosa/Residencial e Cidade de Solos Públicos

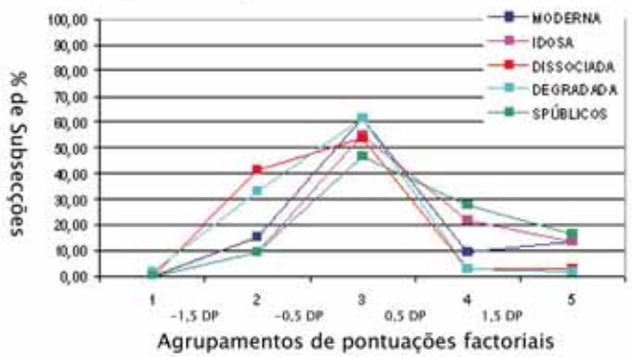
Ritmo

Ritmo sobretudo activo das cidades idosa/residencial e de solos públicos ligeiramente acompanhado pela cidade moderna.

Relação Padrão

A cidade idosa partilha do perfil correlacional da cidade ao apresentar uma correlação positiva coabitante com a cidade moderna.
A cidade dissociada neste território afasta-se do seu modelo rítmico da cidade ao correlacionar positivamente com a cidade moderna, como que num reforço das suas correlações negativas com as cidades degradada e de solos públicos.
Neste território a cidade idosa partilha a vantagem relativamente à desmobilização da cidade degradada com a cidade dissociada, muito embora com um peso de influência superior a esta.

Distribuição dos 5 tipos de cidade em cada Unidade de Análise



Relação Envolvente

DP: Desvio Padrão

Unidade de Análise

ANTÓNIO AUGUSTO AGUIAR

Área (ha) 209

Grandes Números (2001) Posição no Ranking

7.042	Residentes	26 /40
2.727	Famílias	26 /40
560	Edifícios Habitacionais	29 /40
3.823	Alojamentos	26 /40

Densidades

33,7	Residentes por ha	27 /40
2,7	Edifícios por ha	30 /40
18,3	Alojamentos por ha	26 /40

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	24,7%
Percentagem de Jovens (0-24)	22,8%
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	14,9%
Habilitações (Ensino Secundário)	22,8%
Habilitações (Ensino Superior)	27,9%
Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	87,9%
Modo deslocação - nenhum / a pé	32,5%
Modo deslocação - transporte colectivo	26,3%
Modo deslocação - automóvel privado	40,3%
Estatuto Social Dominante	Alto Estatuto

B > Parque Habitacional

Época de Construção/Reconstrução dominante	desde 1919 a 1960
Média de Alojamentos por Edifício	6,8
Casa própria | Arrendamento *	47,4 % | 45,7%
Proporção Casa própria/Arrendamento	1,0
Aloj. Arrend., com renda <60€ *	14,8%
Alojamentos sem encargos *	33,4%

C > Revitalização

Proporção de edifícios em mau estado de conservação	13,0%
Impacto dos novos lisboetas (96 a 2001)	14,0%
Proporção de Alojamentos Vagos	13,4%
Proporção de Vagos no Mercado face ao total de vagos	52,5%

Índice de Vitalidade Residencial **

	Score	Posição no ranking
Componente Edificado	80,6	9/35
Componente Humana	47,0	23/35
Índice Global	63,8	12/35

Vitalidade Residencial por factores **

* Face ao total de alojamentos familiares clássicos de residência habitual.

** Perspectiva da Distância ao Líder (Líder =100)

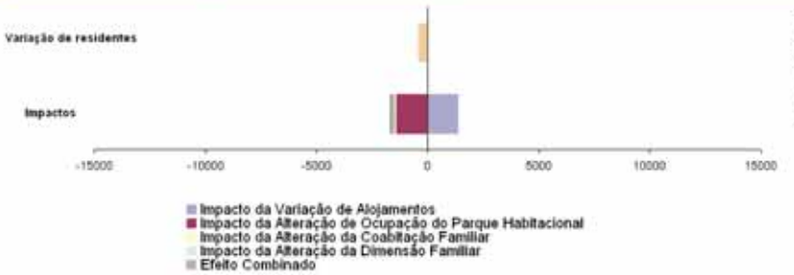
Unidade de Análise **ANTÓNIO AUGUSTO AGUIAR**

Área (ha) 209

Evolução 1991>2001

Taxa de Variação de Residentes	-4,5 %	Taxa de Variação de Alojamentos	15,7 %
Taxa de Variação de Famílias	-4,4 %	Taxa Var. Alojamentos Vagos	71,5 %
Variação da Dimensão Familiar	0,0	Taxa Var. Aloj. Vagos Fora Mercado	52,5 %

Modelo de Variação de Residentes (Década de 90)



Aumento ainda que pequeno dos alojamentos com redução das famílias e dos residentes. Reduções moderadas pela variação de alojamentos sazonais

Análise Factorial

Predominância(s) Cidade Moderna e de Alto Estatuto

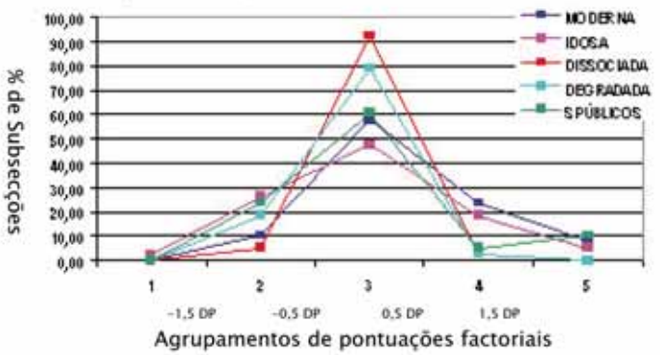
Ritmo

A diferença de perfis não é acentuada como na cidade, apresentando um perfil rítmico pouco intenso na globalidade (à excepção da cidade moderna)

Relação Padrão

A cidade idosa partilha do perfil correlacional da cidade ao apresentar uma correlação positiva coabitante com a cidade moderna.
Neste território é a cidade idosa a única que apresenta uma vantagem relativamente à desmobilização da cidade degradada.
A cidade dissociada apresenta um ritmo bastante estagnado e aparentemente insensível à dinâmica de correlações gerais neste Subsistema, com excepção da correlação negativa que apresenta com a cidade de solos públicos que, neste caso, não manifesta qualquer potencial de influência na dinâmica dominante.

Distribuição dos 5 tipos de cidade em cada Unidade de Análise



Relação Envolvente

DP: Desvio Padrão

Unidade de Análise — AREEIRO

Área (ha) 146

Grandes Números (2001)

		Posição no Ranking
21.299	Residentes	12 /40
9.337	Famílias	10 /40
1.245	Edifícios Habitacionais	21 /40
11.480	Alojamentos	10 /40

Densidades

145,5	Residentes por ha	6 /40
8,5	Edifícios por ha	13 /40
78,4	Alojamentos por ha	6 /40

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	29,6 %
Percentagem de Jovens (0-24)	22,3 %
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	14,8 %
Habilitações (Ensino Secundário)	22,8 %
Habilitações (Ensino Superior)	27,5 %
Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	82,5 %
Modo deslocação - nenhum / a pé	21,6 %
Modo deslocação - transporte colectivo	32,1 %
Modo deslocação - automóvel privado	45,2 %
Estatuto Social Dominante	Alto Estatuto

B > Parque Habitacional

Época de Construção/Reconstrução dominante	de 1919 a 1960
Média de Alojamentos por Edifício	9,2
Casa própria | Arrendamento *	47,1 % | 47,2 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	1,0
Aloj. Arrend., com renda <60€ *	19,1 %
Alojamentos sem encargos *	33,0 %

C > Revitalização

Proporção de edifícios em mau estado de conservação	10,9 %
Impacto dos novos lisboetas (96 a 2001)	8,9 %
Proporção de Alojamentos Vagos	10,2 %
Proporção de Vagos no Mercado face ao total de vagos	29,5 %

Índice de Vitalidade Residencial **

	Score	Posição no ranking
Componente Edificado	80,2	11 /35
Componente Humana	65,3	6 /35
Índice Global	72,7	6 /35

Vitalidade Residencial por factores **

* Face ao total de alojamentos familiares clássicos de residência habitual.

** Perspectiva da Distância ao Líder (Líder =100)

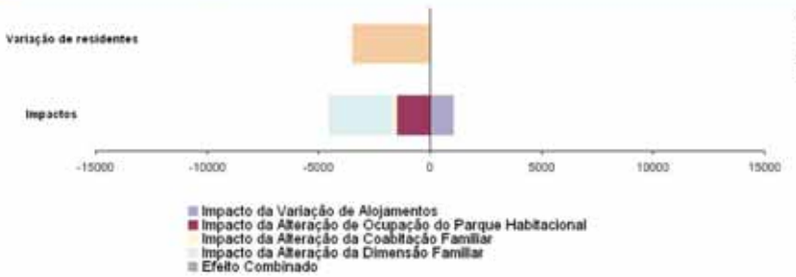
Unidade de Análise — AREEIRO

Área (ha) 146

Evolução 1991>2001

Taxa de Variação de Residentes	-14,0 %	Taxa de Variação de Alojamentos	4,1 %
Taxa de Variação de Famílias	-2,9 %	Taxa Var. Alojamentos Vagos	31,8 %
Variação da Dimensão Familiar	-0,3	Taxa Var. Aloj. Vagos Fora Mercado	24,2 %

Modelo de Variação de Residentes (Década de 90)



Ganho de alojamentos com redução das famílias. Redução considerável nos residentes.

Análise Factorial

Predominância(s) Cidade Moderna/Elevado Estatuto e Cidade Idosa/Residencial

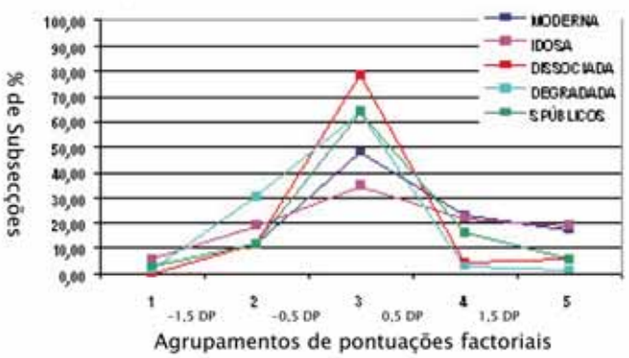
Ritmo

Ritmo sobretudo activo das cidades moderna/elevado estatuto e idosa/residencial.
Perda evidente de ritmo da cidade degradada.
Estagnação do ritmo da cidade dissociada.

Relação Padrão

O sistema de correlações positivas está inactivo.
A cidade idosa partilha do perfil correlacional da cidade ao manter a sua correlação negativa com a cidade degradada, mas perde a sua correlação positiva com a cidade moderna
A cidade moderna isolando-se praticamente do resto das cidades, apresentando apenas uma correlação negativa com a cidade dos solos públicos.
A cidade dissociada apresenta-se estagnada e, embora ainda mantenha uma correlação negativa com a cidade degradada, encontra-se mais enfraquecida nessa sua mobilização

Distribuição dos 5 tipos de cidade em cada Unidade de Análise



Relação Envolvente

Afasta-se do perfil da sua zona.

DP: Desvio Padrão

Unidade de Análise **ARROIOS**

Área (ha) 158

Grandes Números (2001) Posição no Ranking

33.433	Residentes	4 /40
16.064	Famílias	2 /40
2.873	Edifícios Habitacionais	4 /40
20.180	Alojamentos	1 /40

Densidades

211,6	Residentes por ha	1 /40
18,2	Edifícios por ha	5 /40
127,7	Alojamentos por ha	1 /40

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	30,5 %
Percentagem de Jovens (0-24)	19,8 %
Habilitações (3° Ciclo Ensino Básico)	16,8 %
Habilitações (Ensino Secundário)	22,7 %
Habilitações (Ensino Superior)	17,8 %

Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	79,5 %
Modo deslocação - nenhum / a pé	28,8 %
Modo deslocação - transporte colectivo	40,2 %
Modo deslocação - automóvel privado	29,9 %
Estatuto Social Dominante	Médio Estatuto

B > Parque Habitacional

Época de Construção/Reconstrução dominante	anterior a 1945
Média de Alojamentos por Edifício	7,0

Casa própria | Arrendamento *	41,8 % | 53,3 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	0,8
Aloj. Arrend., com renda <60€ *	23,5 %
Alojamentos sem encargos *	26,2 %

C > Revitalização

Proporção de edifícios em mau estado de conservação	12,6 %
Impacto dos novos lisboetas (96 a 2001)	11,0 %
Proporção de Alojamentos Vagos	16,6 %
Proporção de Vagos no Mercado face ao total de vagos	26,6 %

Índice de Vitalidade Residencial **

	Score	Posição no ranking
Componente Edificado	71,5	15 /35
Componente Humana	78,7	1 /35
Índice Global	75,1	4 /35

Vitalidade Residencial por factores **

* Face ao total de alojamentos familiares clássicos de residência habitual.

** Perspectiva da Distância ao Líder (Líder =100)

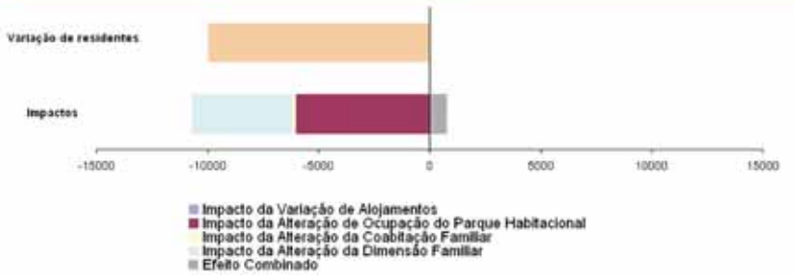
Unidade de Análise **ARROIOS**

Área (ha) 158

Evolução 1991>2001

Taxa de Variação de Residentes	-22,9%	Taxa de Variação de Alojamentos	0,3%
Taxa de Variação de Famílias	-14,0%	Taxa Var. Alojamentos Vagos	88,9%
Variação da Dimensão Familiar	-0,2	Taxa Var. Aloj. Vagos Fora Mercado	116,0%

Modelo de Variação de Residentes (Década de 90)



Pequena subida nos alojamentos, com pesada redução das famílias e grande redução nos residentes.

Análise Factorial

Predominância(s) Cidade Moderna/Alto Estatuto e Cidade Idosa/Residencial

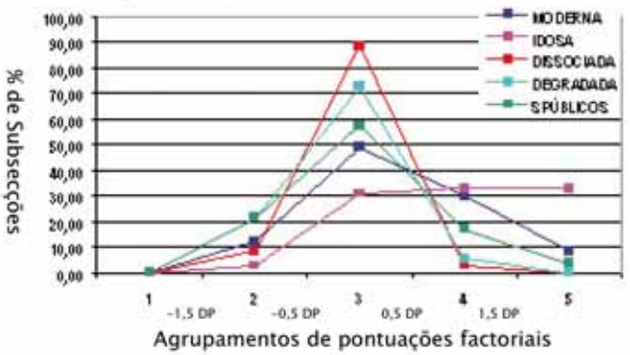
Ritmo

Ritmos sobretudo marcados pela cidade idosa e moderna, com as restantes cidades praticamente estagnadas.

Relação Padrão

A cidade idosa partilha do perfil correlacional da cidade ao apresentar uma correlação positiva coabitante com a cidade moderna.
A cidade dissociada neste território, embora estagnada, afasta-se do modelo rítmico da cidade ao correlacionar positivamente com a cidade moderna, como que num reforço das suas correlações negativas com as cidades degradada e de solos públicos.
A correlação positiva entre a cidade degradada e cidade de solos públicos evidencia uma eventual eminência de novos "rostos de degradação" neste território.

Distribuição dos 5 tipos de cidade em cada Unidade de Análise



Relação Envolvente

Distingue-se das dinâmicas e ritmos dos territórios adjacentes pela predominância da presença da cidade moderna/alto estatuto; encontra-se de tal forma descontextualizada na sua área que seria importante monitorizar a sua evolução relativamente a Alvalade e Avenidas Novas (apesar de não serem perfis de distribuição idênticos, a tendência correlacional é semelhante).

DP: Desvio Padrão

Unidade de Análise **AVENIDA**

Área (ha) 92

Grandes Números (2001) Posição no Ranking

5.798	Residentes	27 /40
2.696	Famílias	27 /40
667	Edifícios Habitacionais	26 /40
3.336	Alojamentos	27 /40

Densidades

62,9	Residentes por ha	21 /40
7,2	Edifícios por ha	18 /40
36,2	Alojamentos por ha	20 /40

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	29,7 %
Percentagem de Jovens (0-24)	21,6 %
Habilitações (3° Ciclo Ensino Básico)	13,5 %
Habilitações (Ensino Secundário)	22,3 %
Habilitações (Ensino Superior)	25,3 %
Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	85,7 %
Modo deslocação - nenhum / a pé	31,2 %
Modo deslocação - transporte colectivo	31,2 %
Modo deslocação - automóvel privado	36,5 %
Estatuto Social Dominante	Alto Estatuto

B > Parque Habitacional

Época de Construção/Reconstrução dominante	de 1919 a 1945
Média de Alojamentos por Edifício	5,0
Casa própria | Arrendamento *	35,2 % | 58,4 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	0,6
Aloj. Arrend., com renda <60€ *	22,0 %
Alojamentos sem encargos *	23,9 %

C > Revitalização

Proporção de edifícios em mau estado de conservação	12,5 %
Impacto dos novos lisboetas (96 a 2001)	11,3 %
Proporção de Alojamentos Vagos	18,9 %
Proporção de Vagos no Mercado face ao total de vagos	28,5 %

Índice de Vitalidade Residencial **

	Score	Posição no ranking
Componente Edificado	66,7	17/35
Componente Humana	46,1	25/35
Índice Global	56,4	22/35

Vitalidade Residencial por factores **

* Face ao total de alojamentos familiares clássicos de residência habitual.

** Perspectiva da Distância ao Líder (Líder =100)

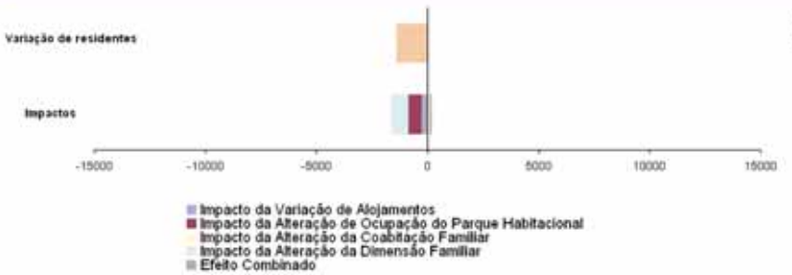
Unidade de Análise — AVENIDA

Área (ha) 92

Evolução 1991>2001

Taxa de Variação de Residentes	-18,8%	Taxa de Variação de Alojamentos	-3,4%
Taxa de Variação de Famílias	-9,7%	Taxa Var. Alojamentos Vagos	18,1%
Variação da Dimensão Familiar	-0,2	Taxa Var. Aloj. Vagos Fora Mercado	4,8%

Modelo de Variação de Residentes (Década de 90)



Redução de alojamentos de famílias e residentes.

Análise Factorial

Predominância(s) Sem Classificação

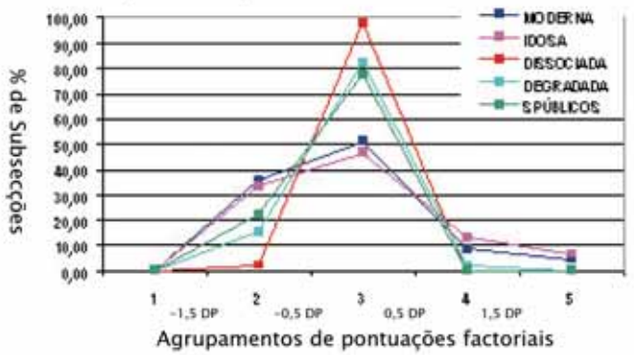
Ritmo

Perfil rítmico muito semelhante ao da cidade, apresentado dois movimentos distintos, muito embora estagnados.

Relação Padrão

A cidade idosa partilha do perfil correlacional da cidade ao apresentar uma correlação positiva coabitante com a cidade moderna, mas distinguindo-se do perfil da cidade ao apresentarem ambas uma correlação negativa com a cidade de solos públicos.
Cidade dissociada estagnada mas a correlacionar positivamente com a degradada, ao contrário do verificado no perfil da cidade.

Distribuição dos 5 tipos de cidade em cada Unidade de Análise



Relação Envolvente

DP: Desvio Padrão

Unidade de Análise

AVENIDAS NOVAS

Área (ha) 313

Grandes Números (2001)

		Posição no Ranking
28.142	Residentes	6 /40
12.566	Famílias	4 /40
2.463	Edifícios Habitacionais	8 /40
16.380	Alojamentos	3 /40

Densidades

90,0	Residentes por ha	14 /40
7,9	Edifícios por ha	17 /40
52,4	Alojamentos por ha	14 /40

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	29,4 %
Percentagem de Jovens (0-24)	21,5 %
Habilitações (3° Ciclo Ensino Básico)	13,6 %
Habilitações (Ensino Secundário)	23,4 %
Habilitações (Ensino Superior)	29,5 %
Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	85,8 %
Modo deslocação - nenhum / a pé	30,5 %
Modo deslocação - transporte colectivo	28,4 %
Modo deslocação - automóvel privado	40,1 %
Estatuto Social Dominante	Alto Estatuto

B > Parque Habitacional

Época de Construção/Reconstrução dominante	de 1919 a 1960
Média de Alojamentos por Edifício	6,7
Casa própria | Arrendamento *	45,8 % | 47,5 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	1,0
Aloj. Arrend., com renda <60€ *	18,1 %
Alojamentos sem encargos *	32,6 %

C > Revitalização

Proporção de edifícios em mau estado de conservação	8,1 %
Impacto dos novos lisboetas (96 a 2001)	11,4 %
Proporção de Alojamentos Vagos	14,4 %
Proporção de Vagos no Mercado face ao total de vagos	29,7 %

Índice de Vitalidade Residencial **

	Score	Posição no ranking
Componente Edificado	78,3	12 /35
Componente Humana	67,5	5 /35
Índice Global	72,9	5 /35

Vitalidade Residencial por factores **

* Face ao total de alojamentos familiares clássicos de residência habitual.

** Perspectiva da Distância ao Líder (Líder =100)

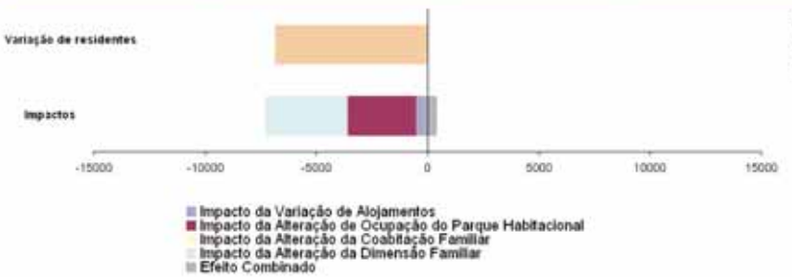
Unidade de Análise **AVENIDAS NOVAS**

Área (ha) 313

Evolução 1991>2001

Taxa de Variação de Residentes	-19,6 %	Taxa de Variação de Alojamentos	-1,4 %
Taxa de Variação de Famílias	-10,3 %	Taxa Var. Alojamentos Vagos	29,2 %
Variação da Dimensão Familiar	-0,3	Taxa Var. Aloj. Vagos Fora Mercado	27,2 %

Modelo de Variação de Residentes (Década de 90)



Redução de alojamentos, redução mais forte de famílias e forte redução dos residentes.

Análise Factorial

Predominância(s) Sem Classificação

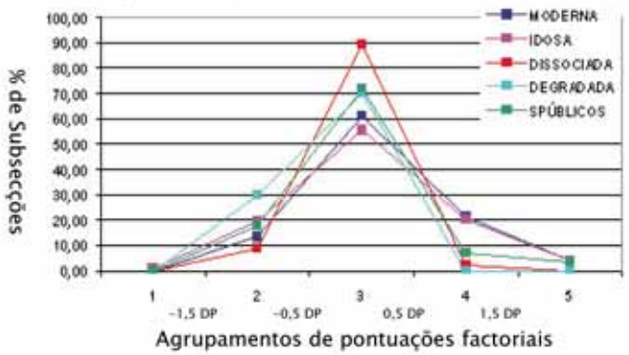
Ritmo

Ritmo estabilizado e basicamente uniformizado para todas as cidades.

Relação Padrão

A cidade idosa partilha do perfil correlacional da cidade ao manter a sua correlação positiva com a cidade moderna e reforça a sua correlação negativa com a cidade degradada.
A cidade dissociada neste território afasta-se também do seu modelo rítmico ao correlacionar positivamente com a cidade moderna, como que num reforço das suas correlações negativas com as cidades degradada e de solos públicos.
A cidade degradada perde com o avanço das cidades moderna, idosa e dissociada, embora seja de ter em consideração a estabilização rítmica deste território e, portanto, o carácter mais potenciador que efectivo desta correlação.

Distribuição dos 5 tipos de cidade em cada Unidade de Análise



Relação Envolvente

DP: Desvio Padrão

Unidade de Análise **BAIRRO ALTO**

Área (ha) 98

Grandes Números (2001)

		Posição no Ranking
18.730	Residentes	13 /40
8.903	Famílias	13 /40
2.813	Edifícios Habitacionais	5 /40
11.535	Alojamentos	9 /40

Densidades

190,9	Residentes por ha	2 /40
28,7	Edifícios por ha	1 /40
117,5	Alojamentos por ha	2 /40

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	26,8%
Percentagem de Jovens (0-24)	22,0%
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	16,6%
Habilitações (Ensino Secundário)	17,7%
Habilitações (Ensino Superior)	15,9%

Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	78,3 %
Modo deslocação - nenhum / a pé	35,6 %
Modo deslocação - transporte colectivo	38,9 %
Modo deslocação - automóvel privado	24,2 %
Estatuto Social Dominante	Baixo Estatuto

B > Parque Habitacional

Época de Construção/Reconstrução dominante	anterior a 1945
Média de Alojamentos por Edifício	4,1

Casa própria | Arrendamento *	30,1 % | 66,0 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	0,5
Aloj. Arrend., com renda <60€ *	33,5 %
Alojamentos sem encargos *	18,6 %

C > Revitalização

Proporção de edifícios em mau estado de conservação	14,9%
Impacto dos novos lisboetas (96 a 2001)	9,8%
Proporção de Alojamentos Vagos	18,3%
Proporção de Vagos no Mercado face ao total de vagos	39,7 %

Índice de Vitalidade Residencial **

	Score	Posição no ranking
Componente Edificado	57,6	25 /35
Componente Humana	63,1	8 /35
Índice Global	60,4	15 /35

Vitalidade Residencial por factores **

* Face ao total de alojamentos familiares clássicos de residência habitual.

** Perspectiva da Distância ao Líder (Líder =100)

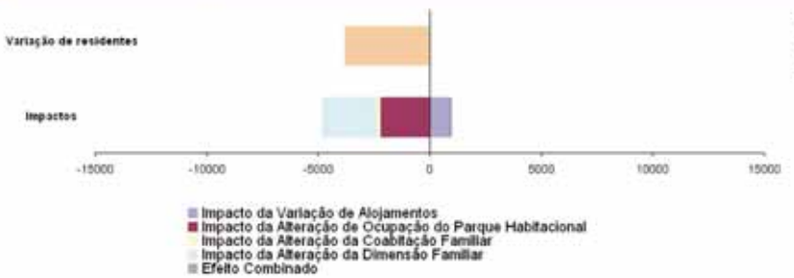
Unidade de Análise **BAIRRO ALTO**

Área (ha) 98

Evolução 1991>2001

Taxa de Variação de Residentes	-16,9%	Taxa de Variação de Alojamentos	4,2%
Taxa de Variação de Famílias	-6,7%	Taxa Var. Alojamentos Vagos	50,3%
Variação da Dimensão Familiar	-0,3	Taxa Var. Aloj. Vagos Fora Mercado	22,8%

Modelo de Variação de Residentes (Década de 90)



Ganho de alojamentos, com redução das famílias. Redução considerável nos residentes.

Análise Factorial

Predominância(s) Sem Classificação

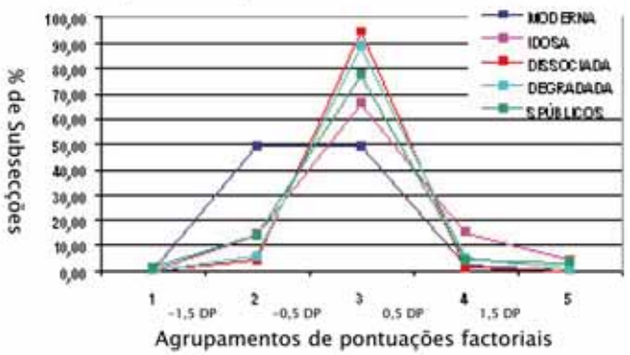
Ritmo

Cidade bastante estagnada, com fraca presença de cidade moderna e alguma vantagem da cidade idosa.

Relação Padrão

Cidade idosa com particular relevância neste território a manter correlação positiva com cidade moderna e correlação negativa com solos públicos, mas a inverter para correlação positiva a sua relação com a cidade degradada.

Distribuição dos 5 tipos de cidade em cada Unidade de Análise



Relação Envolvente

De relevar correlações positivas entre cidade idosa e degradada na ausência de uma cidade moderna, à semelhança de outras zonas históricas (p. ex. Beato, Castelo e S. Vicente)

DP: Desvio Padrão

Unidade de Análise — BAIXA

Área (ha) 63

Grandes Números (2001) — Posição no Ranking

2.834	Residentes	33 /40
1.379	Famílias	33 /40
529	Edifícios Habitacionais	30 /40
2.278	Alojamentos	28 /40

Densidades

44,8	Residentes por ha	26 /40
8,4	Edifícios por ha	14 /40
36,0	Alojamentos por ha	21 /40

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	27,6 %
Percentagem de Jovens (0-24)	20,3 %
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	19,1 %
Habilitações (Ensino Secundário)	19,5 %
Habilitações (Ensino Superior)	14,6 %
Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	80,1 %
Modo deslocação - nenhum / a pé	35,7 %
Modo deslocação - transporte colectivo	42,4 %
Modo deslocação - automóvel privado	19,8 %
Estatuto Social Dominante	Baixo Estatuto

B > Parque Habitacional

Época de Construção/Reconstrução dominante	anterior a 1919
Média de Alojamentos por Edifício	4,3
Casa própria | Arrendamento *	28,2 % | 66,0 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	0,4
Aloj. Arrend., com renda <60€ *	30,3 %
Alojamentos sem encargos *	15,4 %

C > Revitalização

Proporção de edifícios em mau estado de conservação	30,8%
Impacto dos novos lisboetas (96 a 2001)	14,4 %
Proporção de Alojamentos Vagos	37,8 %
Proporção de Vagos no Mercado face ao total de vagos	39,1 %

Índice de Vitalidade Residencial **

	Score	Posição no ranking
Componente Edificado	39,4	32 /35
Componente Humana	35,9	31 /35
Índice Global	37,7	31 /35

Vitalidade Residencial por factores **

* Face ao total de alojamentos familiares clássicos de residência habitual.

** Perspectiva da Distância ao Líder (Líder =100)

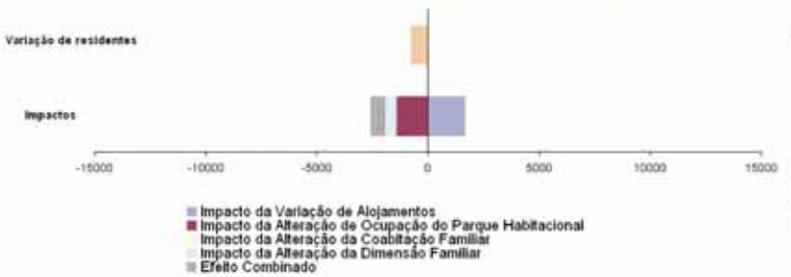
Unidade de Análise — BAIXA

Área (ha) 63

Evolução 1991>2001

Taxa de Variação de Residentes	-21,5%	Taxa de Variação de Alojamentos	47,0%
Taxa de Variação de Famílias	-6,8%	Taxa Var. Alojamentos Vagos	497,2%
Variação da Dimensão Familiar	-0,4	Taxa Var. Aloj. Vagos Fora Mercado	362,5%

Modelo de Variação de Residentes (Década de 90)



Crescimento dos alojamentos com decréscimo das famílias e perda considerável ao nível dos residentes.
Perda principalmente explicada pela variação da dimensão média da família e pela variação dos alojamentos vagos, no mercado e fora deste.

Análise Factorial

Predominância(s) Sem Classificação

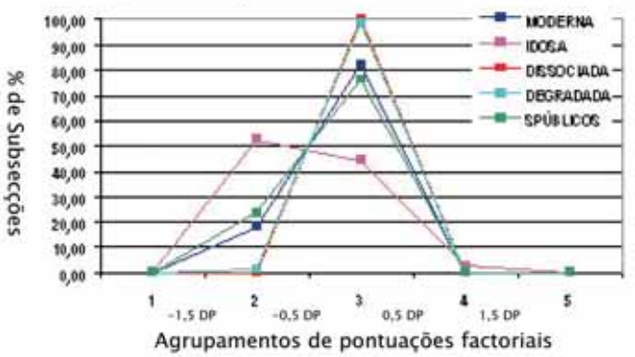
Ritmo

Ritmos completamente estagnados.

Relação Padrão

Cidade idosa/residencial a manter correlação positiva com cidade moderna e correlação negativa com solos públicos, mas sem particular relevância neste território.

Distribuição dos 5 tipos de cidade em cada Unidade de Análise



Relação Envolvente

DP: Desvio Padrão

Unidade de Análise — BEATO

Área (ha) 285

Grandes Números (2001) — Posição no Ranking

22.763	Residentes	10 /40
9.479	Famílias	8 /40
3.107	Edifícios Habitacionais	3 /40
11.459	Alojamentos	11 /40

Densidades

80,0	Residentes por ha	16 /40
10,9	Edifícios por ha	11 /40
40,3	Alojamentos por ha	16 /40

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	24,6 %
Percentagem de Jovens (0-24)	22,9 %
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	17,8 %
Habilitações (Ensino Secundário)	17,5 %
Habilitações (Ensino Superior)	10,4 %
Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	68,6 %
Modo deslocação - nenhum / a pé	22,2 %
Modo deslocação - transporte colectivo	42,1 %
Modo deslocação - automóvel privado	34,8 %
Estatuto Social Dominante	Baixo Estatuto

B > Parque Habitacional

Época de Construção/Reconstrução dominante	anterior a 1945
Média de Alojamentos por Edifício	3,7
Casa própria | Arrendamento *	42,4 % | 54,2 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	0,8
Aloj. Arrend., com renda <60€ *	34,7 %
Alojamentos sem encargos *	26,5 %

C > Revitalização

Proporção de edifícios em mau estado de conservação	17,6 %
Impacto dos novos lisboetas (96 a 2001)	7,0 %
Proporção de Alojamentos Vagos	11,3 %
Proporção de Vagos no Mercado face ao total de vagos	26,1 %

Índice de Vitalidade Residencial **

	Score	Posição no ranking
Componente Edificado	61,9	22 /35
Componente Humana	46,9	24 /35
Índice Global	54,4	25 /35

Vitalidade Residencial por factores **

* Face ao total de alojamentos familiares clássicos de residência habitual.

** Perspectiva da Distância ao Líder (Líder =100)

Unidade de Análise — BEATO

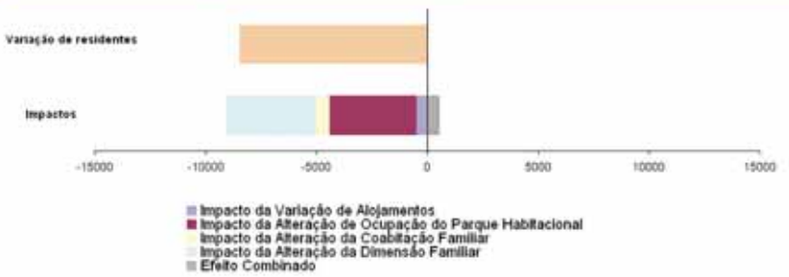
Área (ha) 285

Evolução 1991>2001

Evolução analisada em conjunto com Beato/Centro

Taxa de Variação de Residentes	-20,4 %	Taxa de Variação de Alojamentos	-1,2 %
Taxa de Variação de Famílias	-11,8 %	Taxa Var. Alojamentos Vagos	93,6 %
Variação da Dimensão Familiar	-0,3	Taxa Var. Aloj. Vagos Fora Mercado	149,1 %

Modelo de Variação de Residentes (Década de 90)



Redução de alojamentos, redução mais forte de famílias e muito forte redução dos residentes.

Análise Factorial

Predominância(s) Cidade Degradada (análise efectuada para Beato e Beato centro)

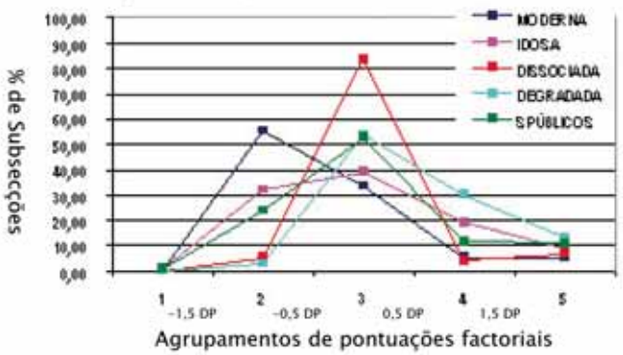
Ritmo

Para além da cidade degradada que marca o ritmo deste território, apenas a cidade de solos públicos apresenta alguma dinâmica.

Relação Padrão

Quase ausência de cidade moderna/alto estatuto e idosa/residencial.
No entanto, a correlação positiva entre a cidade moderna e degradada e a correlação negativa desta com a cidade de solos públicos indicia um potencial de inversão de movimentos a médio prazo, embora sem a mediação da cidade idosa e de proximidade e sem controle da cidade degradada.

Distribuição dos 5 tipos de cidade em cada Unidade de Análise



Relação Envolvente

DP: Desvio Padrão

Unidade de Análise — BEATO/CENTRO

Área (ha) 63

Grandes Números (2001)

		Posição no Ranking
10.233	Residentes	23 /40
4.436	Famílias	22 /40
1.048	Edifícios Habitacionais	23 /40
5.575	Alojamentos	22 /40

Densidades

162,9	Residentes por ha	4 /40
16,7	Edifícios por ha	7 /40
88,8	Alojamentos por ha	5 /40

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	24,4 %
Percentagem de Jovens (0-24)	22,9 %
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	16,4 %
Habilitações (Ensino Secundário)	18,6 %
Habilitações (Ensino Superior)	11,9 %

Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	74,4 %
Modo deslocação - nenhum / a pé	23,3 %
Modo deslocação - transporte colectivo	43,7 %
Modo deslocação - automóvel privado	32,0 %
Estatuto Social Dominante	Baixo Estatuto

B > Parque Habitacional

Época de Construção/Reconstrução dominante	de 1919 a 1960
Média de Alojamentos por Edifício	5,3

Casa própria | Arrendamento *	40,4 % | 55,7 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	0,7
Aloj. Arrend., com renda <60€ *	34,1 %
Alojamentos sem encargos *	26,8 %

C > Revitalização

Proporção de edifícios em mau estado de conservação	12,2 %
Impacto dos novos lisboetas (96 a 2001)	7,0 %
Proporção de Alojamentos Vagos	13,6 %
Proporção de Vagos no Mercado face ao total de vagos	17,9 %

Índice de Vitalidade Residencial **

	Score	Posição no ranking
Componente Edificado	65,0	19/35
Componente Humana	52,3	17/35
Índice Global	58,7	17/35

Vitalidade Residencial por factores **

* Face ao total de alojamentos familiares clássicos de residência habitual.

** Perspectiva da Distância ao Líder (Líder =100)

Unidade de Análise — BEATO/CENTRO

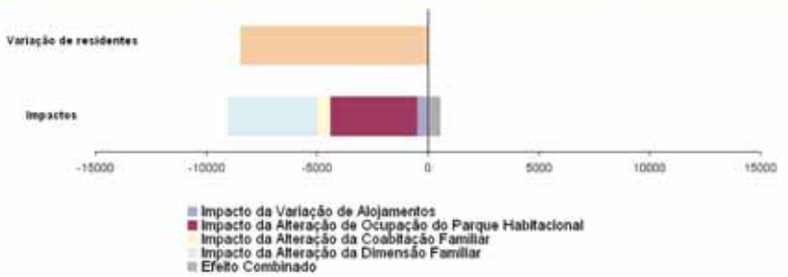
Área (ha) 63

Evolução 1991>2001

Evolução analisada em conjunto com Beato

Taxa de Variação de Residentes	-20,4 %	Taxa de Variação de Alojamentos	-1,2 %
Taxa de Variação de Famílias	-11,8 %	Taxa Var. Alojamentos Vagos	93,6 %
Variação da Dimensão Familiar	-0,3	Taxa Var. Aloj. Vagos Fora Mercado	149,1 %

Modelo de Variação de Residentes (Década de 90)



Redução de alojamentos, redução mais forte de famílias e muito forte redução dos residentes.

Análise Factorial

Predominância(s) Cidade Degradada

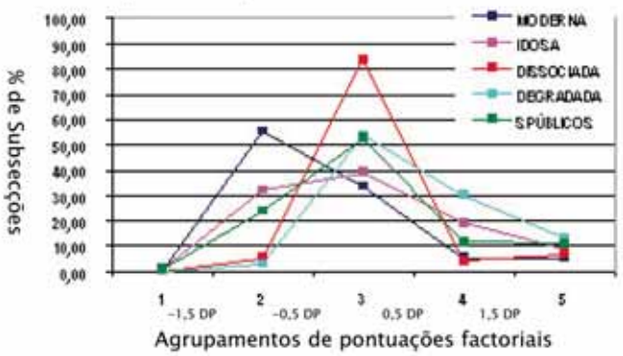
Ritmo

Para além da cidade degradada que marca o ritmo deste território, apenas a cidade de solos públicos apresenta alguma dinâmica.

Relação Padrão

Quase ausência de cidade moderna/alto estatuto e idosa/residencial.
No entanto, a correlação positiva entre a cidade moderna e degradada e a correlação negativa desta com a cidade de solos públicos, indicia um potencial de inversão de movimentos a médio prazo, embora sem a mediação da cidade idosa e de proximidade e sem controle da cidade degradada.

Distribuição dos 5 tipos de cidade em cada Unidade de Análise



Relação Envolvente

DP: Desvio Padrão

Unidade de Análise **BELÉM**

Área (ha) 186

Grandes Números (2001)

		Posição no Ranking
4.628	Residentes	29 /40
1.800	Famílias	28 /40
916	Edifícios Habitacionais	24 /40
2.201	Alojamentos	29 /40

Densidades

24,9	Residentes por ha	29 /40
4,9	Edifícios por ha	24 /40
11,8	Alojamentos por ha	30 /40

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	27,7 %
Percentagem de Jovens (0-24)	25,2 %
Habilitações (3° Ciclo Ensino Básico)	15,1 %
Habilitações (Ensino Secundário)	21,7 %
Habilitações (Ensino Superior)	24,5 %
Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	75,0 %
Modo deslocação - nenhum / a pé	19,8 %
Modo deslocação - transporte colectivo	30,4 %
Modo deslocação - automóvel privado	48,7 %
Estatuto Social Dominante	Alto Estatuto

B > Parque Habitacional

Época de Construção/Reconstrução dominante	de 1945 a 1960
Média de Alojamentos por Edifício	2,4
Casa própria | Arrendamento *	56,8 % | 38,4 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	1,5
Aloj. Arrend., com renda <60€ *	22,4 %
Alojamentos sem encargos *	42,3 %

C > Revitalização

Proporção de edifícios em mau estado de conservação	9,6%
Impacto dos novos lisboetas (96 a 2001)	11,7 %
Proporção de Alojamentos Vagos	12,4 %
Proporção de Vagos no Mercado face ao total de vagos	17,2 %

Índice de Vitalidade Residencial **

	Score	Posição no ranking
Componente Edificado	72,6	14 /35
Componente Humana	42,8	29 /35
Índice Global	57,7	21 /35

Vitalidade Residencial por factores **

* Face ao total de alojamentos familiares clássicos de residência habitual.

** Perspectiva da Distância ao Líder (Líder =100)

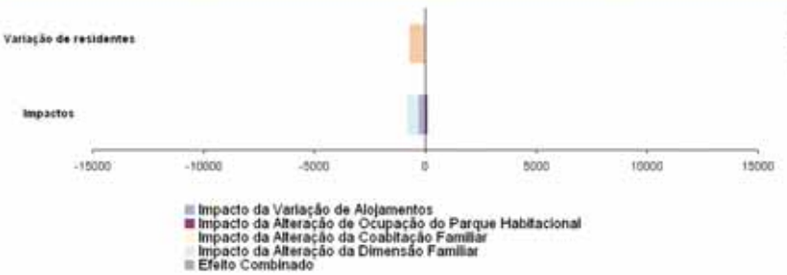
Unidade de Análise — BELÉM

Área (ha) 186

Evolução 1991>2001

Taxa de Variação de Residentes	-13,3%	Taxa de Variação de Alojamentos	-5,4%
Taxa de Variação de Famílias	-4,8%	Taxa Var. Alojamentos Vagos	-4,9%
Variação da Dimensão Familiar	-0,3	Taxa Var. Aloj. Vagos Fora Mercado	-5,7%

Modelo de Variação de Residentes (Década de 90)



Redução de alojamentos, de famílias e de residentes em pequena escala.

Análise Factorial

Predominância(s) Sem Classificação

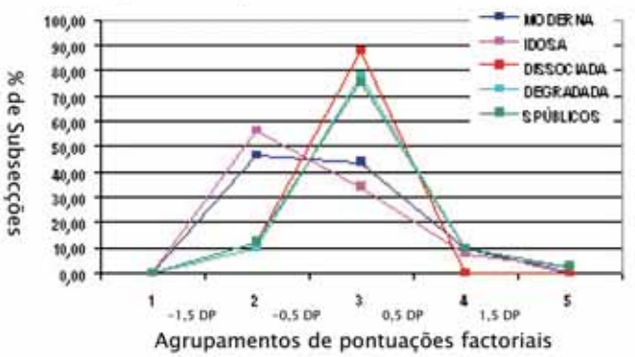
Ritmo

A distribuição dos vários tipos de cidade, nesta unidade de análise, caracteriza-se por alguma estagnação (ausência de ritmos acelerados) e por uma ausência de predomínio. Existe uma relação positiva entre as cidades idosa e moderna, salientando, uma vez mais, a harmoniosa convivência entre estes dois tipos de cidade.

Relação Padrão

O padrão de distribuição das cidades é muito semelhante ao da cidade de Lisboa, bem como a matriz correlacional entre todas as "cidades", embora com excepções a reter: (1) a relação entre as cidades degradada e de solos públicos é positiva nesta unidade, e (2) a cidade idosa perde aqui o seu potencial correlacional com as restantes cidades.

Distribuição dos 5 tipos de cidade em cada Unidade de Análise



Relação Envolvente

DP: Desvio Padrão

Unidade de Análise **BENFICA**

Área (ha) 274

Grandes Números (2001) Posição no Ranking

37.445	Residentes	1 /40
16.199	Famílias	1 /40
2.279	Edifícios Habitacionais	10 /40
19.124	Alojamentos	2 /40

Densidades

136,5	Residentes por ha	7 /40
8,3	Edifícios por ha	15 /40
69,7	Alojamentos por ha	10 /40

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	22,9%
Percentagem de Jovens (0-24)	20,9%
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	15,3%
Habilitações (Ensino Secundário)	24,0%
Habilitações (Ensino Superior)	23,0%
Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	69,6%
Modo deslocação - nenhum / a pé	14,2%
Modo deslocação - transporte colectivo	38,2 %
Modo deslocação - automóvel privado	46,8 %
Estatuto Social Dominante	Alto Estatuto

B > Parque Habitacional

Época de Construção/Reconstrução dominante	de 1945 a 1970
Média de Alojamentos por Edifício	8,4
Casa própria | Arrendamento *	66,1 % | 29,0%
Proporção Casa própria/Arrendamento	2,3
Aloj. Arrend., com renda <60€ *	14,9%
Alojamentos sem encargos *	43,8%

C > Revitalização

Proporção de edifícios em mau estado de conservação	2,6%
Impacto dos novos lisboetas (96 a 2001)	10,4%
Proporção de Alojamentos Vagos	8,5%
Proporção de Vagos no Mercado face ao total de vagos	21,9%

Índice de Vitalidade Residencial **

	Score	Posição no ranking
Componente Edificado	86,4	3 /35
Componente Humana	75,0	3 /35
Índice Global	80,7	2 /35

Vitalidade Residencial por factores **

* Face ao total de alojamentos familiares clássicos de residência habitual.

** Perspectiva da Distância ao Líder (Líder =100)

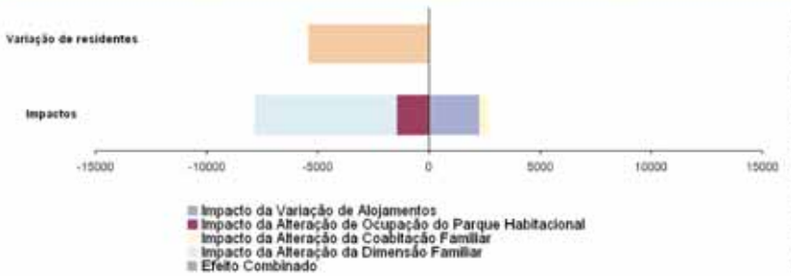
Unidade de Análise — BENFICA

Área (ha) 274

Evolução 1991>2001

Taxa de Variação de Residentes	-12,9%	Taxa de Variação de Alojamentos	5,4%
Taxa de Variação de Famílias	2,9%	Taxa Var. Alojamentos Vagos	16,9%
Variação da Dimensão Familiar	-0,4	Taxa Var. Aloj. Vagos Fora Mercado	60,9%

Modelo de Variação de Residentes (Década de 90)



Aumento dos alojamentos, pequeno aumento nas famílias e uma importante redução nos residentes.
A variação dos alojamentos vagos no mercado e dos alojamentos sazonais tem algum impacto nas Famílias
A variação da dimensão familiar condiciona muito fortemente a variação dos residentes

Análise Factorial

Predominância(s) Cidade Moderna de Alto Estatuto

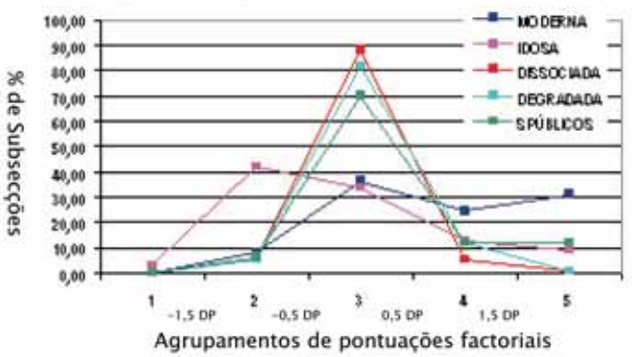
Ritmo

A cidade moderna de alto estatuto surge como predominante nesta unidade de análise. Um outro resultado digno de nota é a correlação positiva que se verifica entre as cidade dos solos públicos e degradada, significando que à medida que aumenta a expressão de uma delas, aumenta também a expressão da outra.

Relação Padrão

As cidades dissociada, degradada e de solos públicos surgem com ritmos muito semelhantes à cidade de Lisboa e a relação entre a cidade moderna e a cidade idosa é também semelhante ao que acontece na cidade geral, apontando para uma coabitação dos dois perfis rítmicos da cidade, muito embora sem a sua riqueza correlacional.

Distribuição dos 5 tipos de cidade em cada Unidade de Análise



Relação Envolvente

DP: Desvio Padrão

Unidade de Análise **CAIS DO SODRÉ**

Área (ha) 31

Grandes Números (2001)

		Posição no Ranking
453	Residentes	37 /40
194	Famílias	37 /40
65	Edifícios Habitacionais	38 /40
277	Alojamentos	36 /40

Densidades

14,8	Residentes por ha	33 /40
2,1	Edifícios por ha	32 /40
9,1	Alojamentos por ha	33 /40

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	28,5 %
Percentagem de Jovens (0-24)	18,8 %
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	16,5 %
Habilitações (Ensino Secundário)	11,9 %
Habilitações (Ensino Superior)	7,8 %
Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	76,8 %
Modo deslocação - nenhum / a pé	36,5 %
Modo deslocação - transporte colectivo	45,9 %
Modo deslocação - automóvel privado	15,8 %
Estatuto Social Dominante	Baixo Estatuto

B > Parque Habitacional

Época de Construção/Reconstrução dominante	anterior a 1945
Média de Alojamentos por Edifício	4,3
Casa própria | Arrendamento *	15,2 % | 78,9 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	0,2
Aloj. Arrend., com renda <60€ *	39,8 %
Alojamentos sem encargos *	9,4 %

C > Revitalização

Proporção de edifícios em mau estado de conservação	51,0 %
Impacto dos novos lisboetas (96 a 2001)	8,6 %
Proporção de Alojamentos Vagos	29,6 %
Proporção de Vagos no Mercado face ao total de vagos	71,8 %

Índice de Vitalidade Residencial **

	Score	Posição no ranking
Componente Edificado	34,6	34 /35
Componente Humana	23,2	35 /35
Índice Global	28,9	35 /35

Vitalidade Residencial por factores **

* Face ao total de alojamentos familiares clássicos de residência habitual.

** Perspectiva da Distância ao Líder (Líder =100)

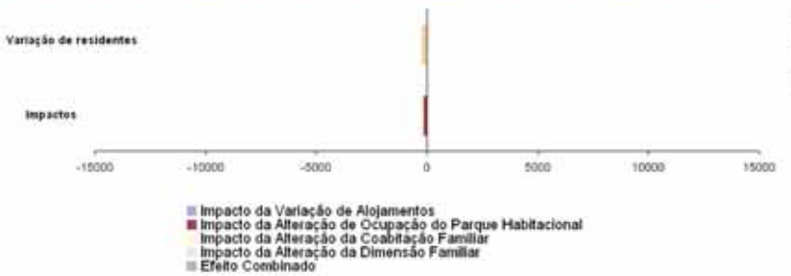
Unidade de Análise **CAIS DO SODRÉ**

Área (ha) 31

Evolução 1991>2001

Taxa de Variação de Residentes	-33,8%	Taxa de Variação de Alojamentos	0,4%
Taxa de Variação de Famílias	-35,1%	Taxa Var. Alojamentos Vagos	228,0%
Variação da Dimensão Familiar	0,1	Taxa Var. Aloj. Vagos Fora Mercado	0,0%

Modelo de Variação de Residentes (Década de 90)



Um acréscimo muito pequeno ao nível dos alojamentos, com perda de dimensão das famílias e de residentes.

Análise Factorial

Predominância(s) Sem Classificação

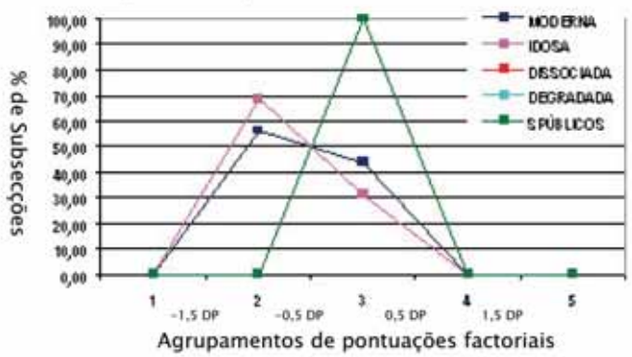
Ritmo

Ausência completa de ritmo.

Relação Padrão

Ausência completa das cidades dissociada e degradada apresentando um perfil de quase esvaziamento de "cidades".

Distribuição dos 5 tipos de cidade em cada Unidade de Análise



Relação Envolvente

DP: Desvio Padrão

Unidade de Análise

CAMPO DE OURIQUE

Área (ha) 191

Grandes Números (2001)

		Posição no Ranking
25.463	Residentes	8 /40
11.564	Famílias	6 /40
3.614	Edifícios Habitacionais	1 /40
14.640	Alojamentos	6 /40

Densidades

133,6	Residentes por ha	8 /40
19,0	Edifícios por ha	4 /40
76,8	Alojamentos por ha	7 /40

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	28,2 %
Percentagem de Jovens (0-24)	21,8 %
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	17,1 %
Habilitações (Ensino Secundário)	20,9 %
Habilitações (Ensino Superior)	19,2 %
Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	80,1 %
Modo deslocação - nenhum / a pé	31,3 %
Modo deslocação - transporte colectivo	32,8 %
Modo deslocação - automóvel privado	34,5 %
Estatuto Social Dominante	Médio Estatuto

B > Parque Habitacional

Época de Construção/Reconstrução dominante	anterior a 1945
Média de Alojamentos por Edifício	4,1
Casa própria | Arrendamento *	39,1 % | 55,9 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	0,7
Aloj. Arrend., com renda <60€ *	28,5 %
Alojamentos sem encargos *	25,7 %

C > Revitalização

Proporção de edifícios em mau estado de conservação	27,2 %
Impacto dos novos lisboetas (96 a 2001)	8,4 %
Proporção de Alojamentos Vagos	15,8 %
Proporção de Vagos no Mercado face ao total de vagos	29,1 %

Índice de Vitalidade Residencial **

	Score	Posição no ranking
Componente Edificado	54,9	28 /35
Componente Humana	60,7	9 /35
Índice Global	57,8	20 /35

Vitalidade Residencial por factores **

* Face ao total de alojamentos familiares clássicos de residência habitual.

** Perspectiva da Distância ao Líder (Líder =100)

Unidade de Análise

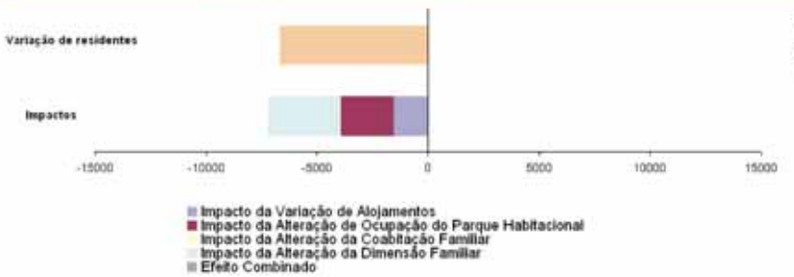
CAMPO DE OURIQUE

Área (ha) 191

Evolução 1991>2001

Taxa de Variação de Residentes	-20,7%	Taxa de Variação de Alojamentos	-4,8%
Taxa de Variação de Famílias	-12,1%	Taxa Var. Alojamentos Vagos	38,5%
Variação da Dimensão Familiar	-0,2	Taxa Var. Aloj. Vagos Fora Mercado	50,9%

Modelo de Variação de Residentes (Década de 90)



Redução de alojamentos, redução mais forte de famílias e forte redução dos residentes.

Análise Factorial

Predominância(s) Cidade Idosa/Residencial

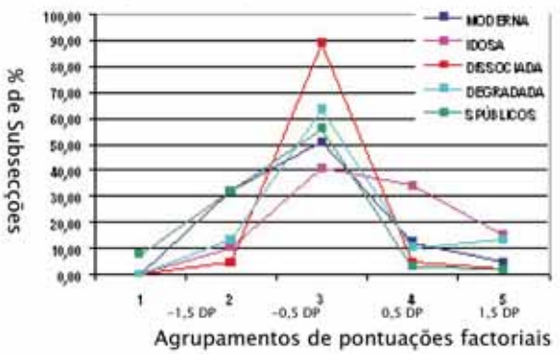
Ritmo

Ritmo sobretudo marcado pela cidade idosa, que se isola do ritmo do resto das cidades e a que se junta só muito pontualmente a cidade degradada.

Relação Padrão

Cidade idosa/residencial a manter correlação positiva com cidade moderna, muito embora esta não apresente expressão significativa neste território.
cidade moderna a potenciar uma correlação negativa com a cidade degradada.
A cidade dissociada, embora não tenha expressão significativa neste território, apresenta uma correlação positiva com a cidade degradada e mantém uma correlação negativa com cidade de solos públicos.

Distribuição dos 5 tipos de cidade em cada Unidade de Análise



Relação Envolvente

Partilha a predominância da cidade idosa com a Estrela, que são os únicas unidade de análise nesta zona que apresentam uma relevância rítmica

DP: Desvio Padrão

Unidade de Análise

CAMPO GRANDE

Área (ha) 217

Grandes Números (2001)

		Posição no Ranking
4.074	Residentes	32 /40
1.383	Famílias	32 /40
186	Edifícios Habitacionais	35 /40
1.864	Alojamentos	32 /40

Densidades

18,8	Residentes por ha	32 /40
0,9	Edifícios por ha	38 /40
8,6	Alojamentos por ha	34 /40

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	13,2 %
Percentagem de Jovens (0-24)	33,8 %
Habilitações (3° Ciclo Ensino Básico)	12,6 %
Habilitações (Ensino Secundário)	19,2 %
Habilitações (Ensino Superior)	18,2 %
Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	79,7 %
Modo deslocação - nenhum / a pé	14,9 %
Modo deslocação - transporte colectivo	40,6 %
Modo deslocação - automóvel privado	43,7 %
Estatuto Social Dominante	Polarizado

B > Parque Habitacional

Época de Construção/Reconstrução dominante	distribuido, destaque após 1995
Média de Alojamentos por Edifício	10,0
Casa própria | Arrendamento *	40,9 % | 54,8 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	0,7
Aloj. Arrend., com renda <60€ *	19,4 %
Alojamentos sem encargos *	17,8 %

C > Revitalização

Proporção de edifícios em mau estado de conservação	5,2 %
Impacto dos novos lisboetas (96 a 2001)	17,5 %
Proporção de Alojamentos Vagos	18,3 %
Proporção de Vagos no Mercado face ao total de vagos	59,6 %

Índice de Vitalidade Residencial **

	Score	Posição no ranking
Componente Edificado	82,3	7 /35
Componente Humana	45,7	27 /35
Índice Global	64,0	11 /35

Vitalidade Residencial por factores **

* Face ao total de alojamentos familiares clássicos de residência habitual.

** Perspectiva da Distância ao Líder (Líder =100)

Unidade de Análise **CAMPO GRANDE**

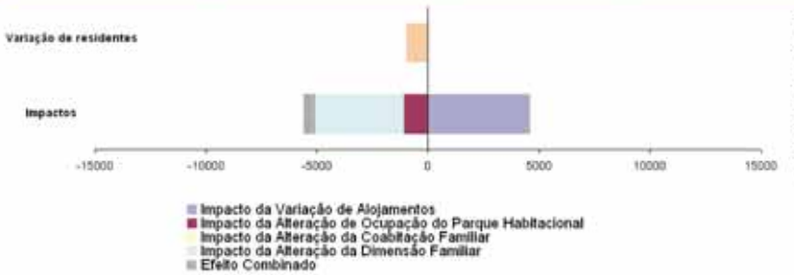
Área (ha) 217

Evolução 1991>2001

Evolução analisada em conjunto com Monsanto/Benfica e São Domingos de Benfica

Taxa de Variação de Residentes	-2,7%	Taxa de Variação de Alojamentos	13,2%
Taxa de Variação de Famílias	9,9%	Taxa Var. Alojamentos Vagos	8,8%
Variação da Dimensão Familiar	-0,3	Taxa Var. Aloj. Vagos Fora Mercado	54,9%

Modelo de Variação de Residentes (Década de 90)



Acréscimo de alojamentos com aumento de famílias, moderado pelo acréscimo da proporção de alojamentos sazonais, sendo que a redução da dimensão familiar conduziu a uma evolução de residentes de sentido inverso.

Análise Factorial

Predominância(s) Cidade Moderna/Elevado Estatuto

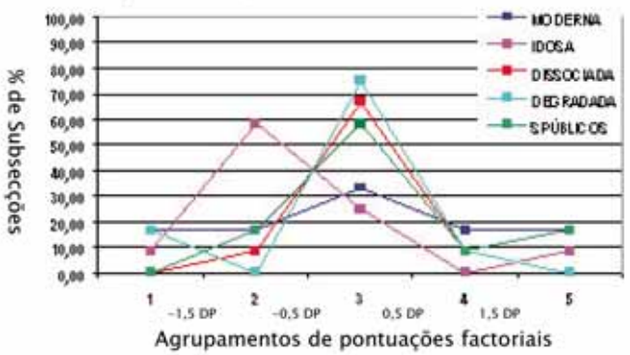
Ritmo

Ritmo activo, sobretudo da cidade moderna.
Estagnação do ritmo das cidades degradada e dissociada.
Cidades de solos públicos e idosa com um ritmo pontual, embora este último apenas relevante pela quase ausência desta cidade de carácter residencial neste território.

Relação Padrão

A cidade moderna inverte neste território o sentido da sua correlação com a cidade idosa, isolando-se praticamente do resto das cidades
A cidade idosa encontra-se nitidamente em perda relativamente ao avanço da cidade moderna.
A cidade dissociada apresenta-se estagnada e sem qualquer correlação com as restantes cidades.
O avanço da cidade degradada, embora apresentando um ritmo estagnado, não se apresenta controlado, na medida em que apenas perde para as cidades que também estão em perda com os avanços da cidade moderna.

Distribuição dos 5 tipos de cidade em cada Unidade de Análise



Relação Envolvente

Afasta-se do perfil da sua zona, apresentando um perfil semelhante ao da zona Noroeste.

DP: Desvio Padrão

Unidade de Análise — CAMPOLIDE

Área (ha) 141

Grandes Números (2001)

		Posição no Ranking
14.421	Residentes	18 /40
6.201	Famílias	20 /40
2.347	Edifícios Habitacionais	9 /40
8.164	Alojamentos	20 /40

Densidades

102,0	Residentes por ha	13 /40
16,6	Edifícios por ha	8 /40
57,8	Alojamentos por ha	11 /40

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	24,7 %
Percentagem de Jovens (0-24)	23,4 %
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	16,8 %
Habilitações (Ensino Secundário)	17,4 %
Habilitações (Ensino Superior)	12,6 %
Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	71,5 %
Modo deslocação - nenhum / a pé	20,9 %
Modo deslocação - transporte colectivo	44,6 %
Modo deslocação - automóvel privado	33,1 %
Estatuto Social Dominante	Baixo Estatuto

B > Parque Habitacional

Época de Construção/Reconstrução dominante	Sem época dominante
Média de Alojamentos por Edifício	3,5
Casa própria | Arrendamento *	41,8 % | 54,2 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	0,8
Aloj. Arrend., com renda <60€ *	30,4 %
Alojamentos sem encargos *	23,7 %

C > Revitalização

Proporção de edifícios em mau estado de conservação	19,3 %
Impacto dos novos lisboetas (96 a 2001)	8,8 %
Proporção de Alojamentos Vagos	13,5 %
Proporção de Vagos no Mercado face ao total de vagos	16,8 %

Índice de Vitalidade Residencial **

	Score	Posição no ranking
Componente Edificado	49,6	30 /35
Componente Humana	48,8	19 /35
Índice Global	49,2	30 /35

Vitalidade Residencial por factores **

* Face ao total de alojamentos familiares clássicos de residência habitual.

** Perspectiva da Distância ao Líder (Líder =100)

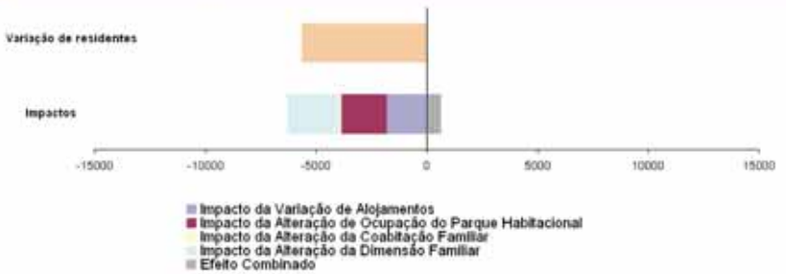
Unidade de Análise — CAMPOLIDE

Área (ha) 141

Evolução 1991>2001

Taxa de Variação de Residentes	-29,0 %	Taxa de Variação de Alojamentos	-9,2 %
Taxa de Variação de Famílias	-19,3 %	Taxa Var. Alojamentos Vagos	49,0 %
Variação da Dimensão Familiar	-0,3	Taxa Var. Aloj. Vagos Fora Mercado	52,4 %

Modelo de Variação de Residentes (Década de 90)



Redução de alojamentos, redução mais forte de famílias e grande redução dos residentes.

Análise Factorial

Predominância(s) Cidade Idosa/Residencial e Cidade Degradada

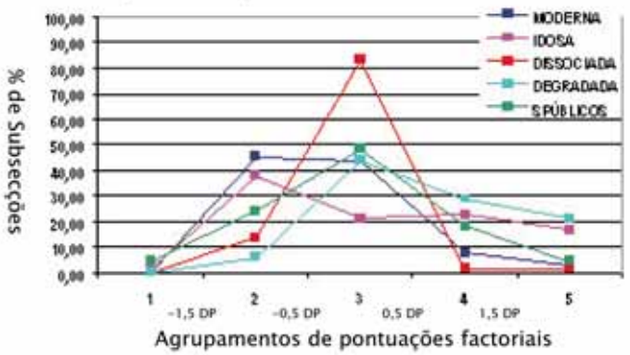
Ritmo

Ritmo activo sobretudo da cidade idosa e degradada
Estagnação do ritmo da cidade dissociada.

Relação Padrão

Existe um sistema de correlações fraco, que faz sobressair um avanço da cidade degradada sobre a cidade moderna, por si só com uma expressão bastante enfraquecida neste território. A cidade idosa também perde aqui, relativamente ao modelo da cidade, o seu potencial de controlo da cidade degradada, não apresentando com esta qualquer tipo de correlação.
A cidade moderna é a grande ausente neste território.

Distribuição dos 5 tipos de cidade em cada Unidade de Análise



Relação Envolvente

Afasta-se do perfil da sua zona.

DP: Desvio Padrão

Unidade de Análise

CARNIDE NORTE

Área (ha) 214

Grandes Números (2001)

		Posição no Ranking
9.653	Residentes	25 /40
3.156	Famílias	25 /40
1.231	Edifícios Habitacionais	22 /40
3.913	Alojamentos	25 /40

Densidades

45,1	Residentes por ha	25 /40
5,8	Edifícios por ha	22 /40
18,3	Alojamentos por ha	27 /40

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	15,0 %
Percentagem de Jovens (0-24)	35,3 %
Habilitações (3° Ciclo Ensino Básico)	14,8 %
Habilitações (Ensino Secundário)	8,4 %
Habilitações (Ensino Superior)	4,5 %
Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	63,0 %
Modo deslocação - nenhum / a pé	17,8 %
Modo deslocação - transporte colectivo	55,7 %
Modo deslocação - automóvel privado	25,1 %
Estatuto Social Dominante	Baixo Estatuto

B > Parque Habitacional

Época de Construção/Reconstrução dominante	década de 70
Média de Alojamentos por Edifício	3,2
Casa própria | Arrendamento *	14,7 % | 84,2 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	0,2
Aloj. Arrend., com renda <60€ *	61,7 %
Alojamentos sem encargos *	5,7 %

C > Revitalização

Proporção de edifícios em mau estado de conservação	6,7 %
Impacto dos novos lisboetas (96 a 2001)	5,1 %
Proporção de Alojamentos Vagos	14,8 %
Proporção de Vagos no Mercado face ao total de vagos	75,0 %

Índice de Vitalidade Residencial **

	Score	Posição no ranking
Componente Edificado	64,8	20 /35
Componente Humana	38,6	30 /35
Índice Global	51,7	29 /35

Vitalidade Residencial por factores **

* Face ao total de alojamentos familiares clássicos de residência habitual.

** Perspectiva da Distância ao Líder (Líder =100)

Unidade de Análise

CARNIDE NORTE

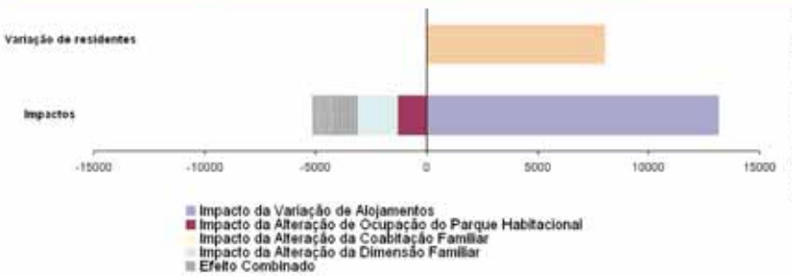
Área (ha) 214

Evolução 1991>2001

Evolução analisada em conjunto com Carnide Sul e Lumiar Norte

Taxa de Variação de Residentes	45,5 %	Taxa de Variação de Alojamentos	74,9 %
Taxa de Variação de Famílias	61,5 %	Taxa Var. Alojamentos Vagos	143,4 %
Variação da Dimensão Familiar	-0,3	Taxa Var. Aloj. Vagos Fora Mercado	64,9 %

Modelo de Variação de Residentes (Década de 90)



Forte acréscimo de alojamentos com aumento de famílias, moderado pelo crescimento da proporção de vagos no mercado, sendo que o acréscimo de residentes fica aquém do esperado pela redução da dimensão familiar.

Análise Factorial

Predominância(s) Cidade Dissociada e Cidade Degradada

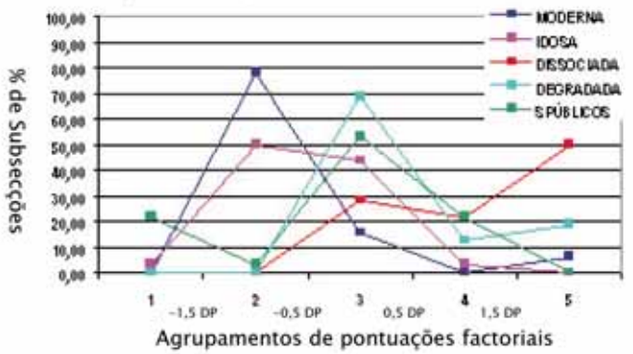
Ritmo

A correlação negativa entre as cidades moderna e idosa não permite uma coabitação adequada (uma substitui/dilui a outra), salientando-se, também, a emergência de uma cidade degradada (uma das cidades predominantes), em detrimento da de solos públicos (correlação negativa).

Relação Padrão

Carnide Norte caracteriza-se, do ponto de vista da análise dos ritmos, por algum descompasso das várias cidades, afastando-se quer do padrão geral da cidade de Lisboa, quer da grande área agregada do Noroeste.

Distribuição dos 5 tipos de cidade em cada Unidade de Análise



Relação Envolvente

Carnide Norte, quer do ponto de vista das predominâncias, quer do ponto de vista das matrizes de correlação entre as várias cidades, afasta-se do perfil das restantes unidades de análise que compõem a zona Noroeste.

DP: Desvio Padrão

Unidade de Análise

CARNIDE SUL

Área (ha) 187

Grandes Números (2001) Posição no Ranking

11.374	Residentes	22 /40
4.034	Famílias	23 /40
700	Edifícios Habitacionais	25 /40
5.750	Alojamentos	21 /40

Densidades

60,9	Residentes por ha	22 /40
3,7	Edifícios por ha	27 /40
30,8	Alojamentos por ha	22 /40

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	10,9%
Percentagem de Jovens (0-24)	31,0%
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	12,0%
Habilitações (Ensino Secundário)	21,8%
Habilitações (Ensino Superior)	34,5%

Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	81,5 %
Modo deslocação - nenhum / a pé	11,3 %
Modo deslocação - transporte colectivo	24,9 %
Modo deslocação - automóvel privado	63,1 %
Estatuto Social Dominante	Alto Estatuto

B > Parque Habitacional

Época de Construção/Reconstrução dominante	anterior a 1919
Média de Alojamentos por Edifício	8,2

Casa própria | Arrendamento *	86,7 % | 9,1 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	9,5
Aloj. Arrend., com renda <60€ *	4,5 %
Alojamentos sem encargos *	41,4 %

C > Revitalização

Proporção de edifícios em mau estado de conservação	15,4%
Impacto dos novos lisboetas (96 a 2001)	17,1%
Proporção de Alojamentos Vagos	19,8%
Proporção de Vagos no Mercado face ao total de vagos	58,0%

Índice de Vitalidade Residencial **

	Score	Posição no ranking
Componente Edificado	80,4	10/35
Componente Humana	64,4	7/35
Índice Global	72,4	7/35

Vitalidade Residencial por factores **

* Face ao total de alojamentos familiares clássicos de residência habitual.

** Perspectiva da Distância ao Líder (Líder =100)

Unidade de Análise: **CARNIDE SUL**

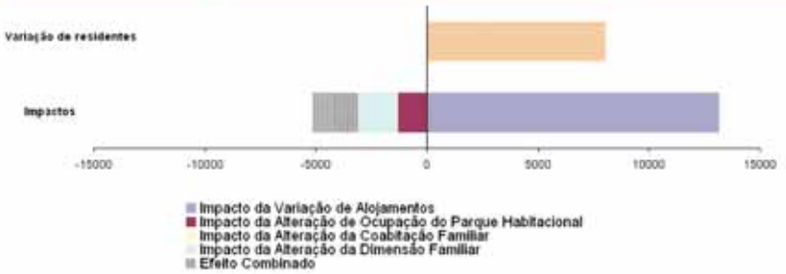
Área (ha) 187

Evolução 1991>2001

Evolução analisada em conjunto com Carnide Norte e Lumiar Norte

Taxa de Variação de Residentes	45,5 %	Taxa de Variação de Alojamentos	74,9 %
Taxa de Variação de Famílias	61,5 %	Taxa Var. Alojamentos Vagos	143,4 %
Variação da Dimensão Familiar	-0,3	Taxa Var. Aloj. Vagos Fora Mercado	64,9 %

Modelo de Variação de Residentes (Década de 90)



Forte acréscimo de alojamentos com aumento de famílias, moderado pelo crescimento da proporção de vagos no mercado, sendo que o acréscimo de residentes fica aquém do esperado pela redução da dimensão familiar.

Análise Factorial

Predominância(s) Cidade Moderna de Alto Estatuto

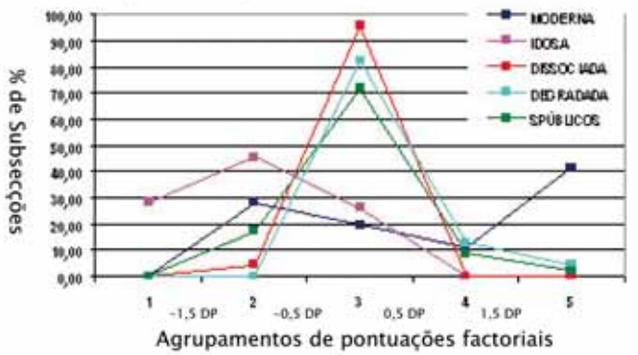
Ritmo

Tal como acontece noutras unidades de análise desta zona, a cidade moderna de alto estatuto predomina, disparando para valores elevados nas categorias de maior acentuação. A cidade moderna "engole" nitidamente a cidade idosa de proximidade (correlação negativa de intensidade muito forte) e potencia a cidade de solos públicos (correlação positiva). Esta por sua vez sobrepõe-se à relação positiva, embora não predominante, que as cidades idosa e degradada mantêm entre si

Relação Padrão

Padrão semelhante ao da cidade de Lisboa, no que se refere à distribuição do bloco de cidades dissociada - degradada - solos públicos e na matriz de correlações entre estas cidades.

Distribuição dos 5 tipos de cidade em cada Unidade de Análise



Relação Envolvente

Padrões semelhantes a outras unidades de análise desta zona.

DP: Desvio Padrão

Unidade de Análise — CASTELO

Área (ha) 88

Grandes Números (2001) — Posição no Ranking

13.058	Residentes	20 /40
6.356	Famílias	19 /40
2.250	Edifícios Habitacionais	11 /40
9.572	Alojamentos	16 /40

Densidades

147,9	Residentes por ha	5 /40
25,5	Edifícios por ha	2 /40
108,4	Alojamentos por ha	3 /40

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	28,2 %
Percentagem de Jovens (0-24)	21,4 %
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	15,8 %
Habilitações (Ensino Secundário)	13,8 %
Habilitações (Ensino Superior)	8,0 %
Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	73,0 %
Modo deslocação - nenhum / a pé	33,6 %
Modo deslocação - transporte colectivo	44,7 %
Modo deslocação - automóvel privado	20,1 %
Estatuto Social Dominante	Baixo Estatuto

B > Parque Habitacional

Época de Construção/Reconstrução dominante	anterior a 1945
Média de Alojamentos por Edifício	4,3
Casa própria | Arrendamento *	20,9 % | 76,1 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	0,3
Aloj. Arrend., com renda <60€ *	46,1 %
Alojamentos sem encargos *	13,6 %

C > Revitalização

Proporção de edifícios em mau estado de conservação	30,0 %
Impacto dos novos lisboetas (96 a 2001)	7,9 %
Proporção de Alojamentos Vagos	27,9 %
Proporção de Vagos no Mercado face ao total de vagos	23,7 %

Índice de Vitalidade Residencial **

	Score	Posição no ranking
Componente Edificado	23,7	35 /35
Componente Humana	47,8	21 /35
Índice Global	35,7	33 /35

Vitalidade Residencial por factores **

* Face ao total de alojamentos familiares clássicos de residência habitual.

** Perspectiva da Distância ao Líder (Líder =100)

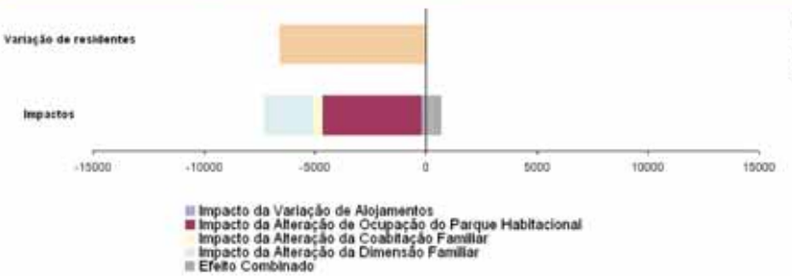
Unidade de Análise — CASTELO

Área (ha) 88

Evolução 1991>2001

Taxa de Variação de Residentes	-33,5 %	Taxa de Variação de Alojamentos	-1,0 %
Taxa de Variação de Famílias	-25,2 %	Taxa Var. Alojamentos Vagos	188,1 %
Variação da Dimensão Familiar	-0,3	Taxa Var. Aloj. Vagos Fora Mercado	242,6 %

Modelo de Variação de Residentes (Década de 90)



Pequena redução de alojamentos, redução mais forte de famílias e grande redução dos residentes.

Análise Factorial

Predominância(s) Sem Classificação

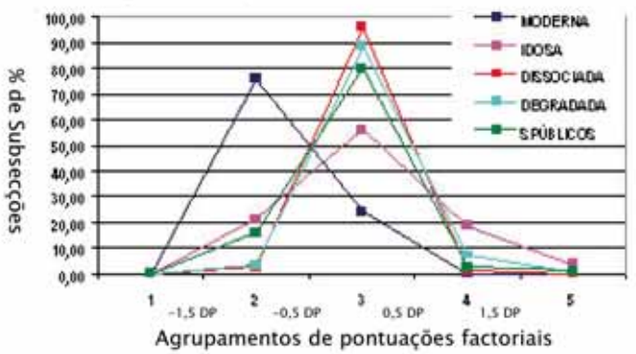
Ritmo

Território praticamente estagnado.

Relação Padrão

Território praticamente sem cidade moderna/alto estatuto, com a cidade idosa/residencial a marcar o perfil desta unidade de análise, mas em correlação positiva com a cidade degradada. Apesar da ausência de dinâmica, todas as cidades tendem a sobrepor-se à cidade dos solos públicos.

Distribuição dos 5 tipos de cidade em cada Unidade de Análise



Relação Envolvente

DP: Desvio Padrão

Unidade de Análise **CHARNECA**

Área (ha) 449

Grandes Números (2001) Posição no Ranking

27.235	Residentes	7 /40
9.355	Famílias	9 /40
3.234	Edifícios Habitacionais	2 /40
11.562	Alojamentos	8 /40

Densidades

60,7	Residentes por ha	23 /40
7,2	Edifícios por ha	19 /40
25,8	Alojamentos por ha	24 /40

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	15,0 %
Percentagem de Jovens (0-24)	32,3 %
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	17,2 %
Habilitações (Ensino Secundário)	13,9 %
Habilitações (Ensino Superior)	9,1 %
Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	60,1 %
Modo deslocação - nenhum / a pé	15,7 %
Modo deslocação - transporte colectivo	51,9 %
Modo deslocação - automóvel privado	31,4 %
Estatuto Social Dominante	Baixo Estatuto

B > Parque Habitacional

Época de Construção/Reconstrução dominante	década de 70
Média de Alojamentos por Edifício	3,6
Casa própria | Arrendamento *	37,7 % | 59,1 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	0,6
Aloj. Arrend., com renda <60€ *	40,1 %
Alojamentos sem encargos *	21,2 %

C > Revitalização

Proporção de edifícios em mau estado de conservação	11,5 %
Impacto dos novos lisboetas (96 a 2001)	8,1 %
Proporção de Alojamentos Vagos	12,5 %
Proporção de Vagos no Mercado face ao total de vagos	42,1 %

Índice de Vitalidade Residencial **

	Score	Posição no ranking
Componente Edificado	66,2	18 /35
Componente Humana	53,4	15 /35
Índice Global	59,8	16 /35

Vitalidade Residencial por factores **

* Face ao total de alojamentos familiares clássicos de residência habitual.

** Perspectiva da Distância ao Líder (Líder =100)

Unidade de Análise **CHARNECA**

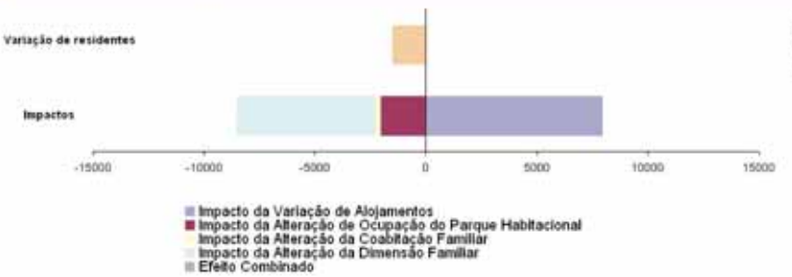
Área (ha) 449

Evolução 1991>2001

Evolução analisada em conjunto com Lumiar Sul

Taxa de Variação de Residentes	-2,8 %	Taxa de Variação de Alojamentos	15,1 %
Taxa de Variação de Famílias	10,1 %	Taxa Var. Alojamentos Vagos	9,5 %
Variação da Dimensão Familiar	-0,4	Taxa Var. Aloj. Vagos Fora Mercado	15,6 %

Modelo de Variação de Residentes (Década de 90)



Aumento forte dos alojamentos, assim como das famílias, com redução dos residentes.

Análise Factorial

Predominância(s) Sem classificação

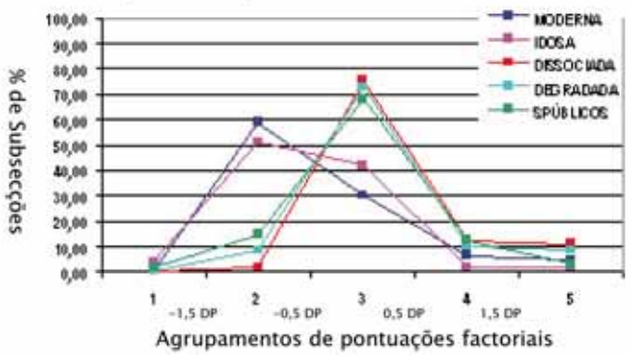
Ritmo

Padrão estagnado de todos os tipos de "cidade", o que justifica a ausência de classificação desta unidade de análise.
A cidade moderna coabita com a cidade de solos públicos, a qual se sobrepõe às cidades dissociada e degradada. É ainda de considerar a relação inversa, de não coexistência que se estabelece entre estas duas últimas. Também aqui neste sistema correlacional a cidade idosa evidencia-se pela sua ausência e isolamento.

Relação Padrão

Padrão de distribuição e matriz de correlações afastam-se do padrão geral da cidade.

Distribuição dos 5 tipos de cidade em cada Unidade de Análise



Relação Envolvente

Distingue-se das restantes unidades de análise, quer pela ausência de predomínio, quer pela estagnação dos ritmos de "cidade".

DP: Desvio Padrão

Unidade de Análise **CHELAS**

Área (ha) 472

Grandes Números (2001) Posição no Ranking

34.700	Residentes	3 /40
10.909	Famílias	7 /40
1.488	Edifícios Habitacionais	19 /40
12.834	Alojamentos	7 /40

Densidades

73,6	Residentes por ha	19 /40
3,2	Edifícios por ha	29 /40
27,2	Alojamentos por ha	23 /40

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	12,0 %
Percentagem de Jovens (0-24)	33,4 %
Habilitações (3° Ciclo Ensino Básico)	20,2 %
Habilitações (Ensino Secundário)	12,2 %
Habilitações (Ensino Superior)	3,9 %

Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	64,7 %
Modo deslocação - nenhum / a pé	14,3 %
Modo deslocação - transporte colectivo	59,5 %
Modo deslocação - automóvel privado	25,4 %
Estatuto Social Dominante	Baixo Estatuto

B > Parque Habitacional

Época de Construção/Reconstrução dominante	década de 80
Média de Alojamentos por Edifício	8,6

Casa própria | Arrendamento *	24,1 % | 74,2 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	0,3
Aloj. Arrend., com renda <60€ *	55,3 %
Alojamentos sem encargos *	10,4 %

C > Revitalização

Proporção de edifícios em mau estado de conservação	18,2 %
Impacto dos novos lisboetas (96 a 2001)	4,1 %
Proporção de Alojamentos Vagos	8,2 %
Proporção de Vagos no Mercado face ao total de vagos	10,4 %

Índice de Vitalidade Residencial **

	Score	Posição no ranking
Componente Edificado	58,5	24 /35
Componente Humana	48,0	20 /35
Índice Global	53,3	28 /35

Vitalidade Residencial por factores **

* Face ao total de alojamentos familiares clássicos de residência habitual.

** Perspectiva da Distância ao Líder (Líder =100)

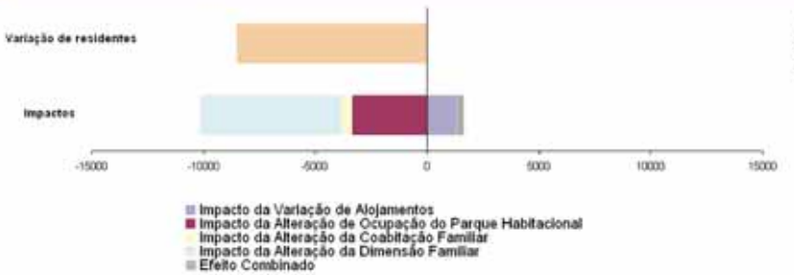
Unidade de Análise **CHELAS**

Área (ha) 472

Evolução 1991>2001

Taxa de Variação de Residentes	-19,7%	Taxa de Variação de Alojamentos	3,0%
Taxa de Variação de Famílias	-6,0%	Taxa Var. Alojamentos Vagos	77,3%
Variação da Dimensão Familiar	-0,5	Taxa Var. Aloj. Vagos Fora Mercado	186,7%

Modelo de Variação de Residentes (Década de 90)



Ganho suave nos alojamentos, com redução das famílias e grande redução nos residentes.

Análise Factorial

Predominância(s) Cidade Dissociada

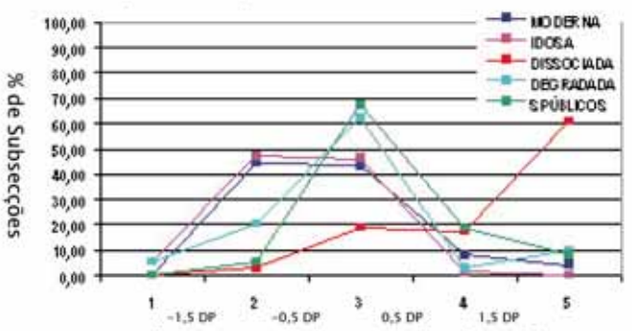
Ritmo

O perfil de distribuição das cidades moderna e idosa adquire um padrão semelhante mas é sobretudo a cidade dissociada que evolui para níveis muito elevados (atingindo mesmo a mais lata percentagem no nível 5), fazendo-se acompanhar de alguma expressão, na categoria 5, da cidade degradada.

Relação Padrão

A distribuição das cidades moderna e idosa assemelha-se ao padrão geral da cidade, bem como o padrão correlacional que se estabelece entre os vários tipos de cidade.
A cidade dissociada apresenta um ritmo bastante acelerado que a correlação positiva com os solos públicos agrava, deixando transparecer a ideia de que à medida que os solos públicos avançam, avança também o estado de dissociação e de desintegração da malha urbana envolvente. Também a correlação negativa entre a cidade degradada e a dissociada torna esta unidade particularmente fragilizada, na medida em que quanto mais a degradação diminui mais a dissociação aumenta (esta é de facto a correlação de maior intensidade para esta unidade de análise.

Distribuição dos 5 tipos de cidade em cada Unidade de Análise



Relação Envolvente

A correlação negativa que se estabelece entre as cidades dissociadas e de solos públicos pode ser agravada devido à própria situação geográfica de Chelas, que quase de forma enquistada sobrevive, sem grandes condições para adquirir o padrão predominante das unidades de análise vizinhas.

DP: Desvio Padrão

Unidade de Análise **ESTRELA**

Área (ha) 144

Grandes Números (2001) Posição no Ranking

17.941	Residentes	14 /40
7.892	Famílias	14 /40
2.235	Edifícios Habitacionais	12 /40
10.507	Alojamentos	14 /40

Densidades

125,0	Residentes por ha	9 /40
15,6	Edifícios por ha	10 /40
73,2	Alojamentos por ha	8 /40

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	26,7%
Percentagem de Jovens (0-24)	22,4%
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	15,4%
Habilitações (Ensino Secundário)	18,7%
Habilitações (Ensino Superior)	24,2%

Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	80,4 %
Modo deslocação - nenhum / a pé	27,2 %
Modo deslocação - transporte colectivo	31,5 %
Modo deslocação - automóvel privado	39,9 %
Estatuto Social Dominante	Alto Estatuto

B > Parque Habitacional

Época de Construção/Reconstrução dominante	anterior a 1945
Média de Alojamentos por Edifício	4,7

Casa própria | Arrendamento *	37,6 % | 57,4 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	0,7
Aloj. Arrend., com renda <60€ *	29,8 %
Alojamentos sem encargos *	24,3 %

C > Revitalização

Proporção de edifícios em mau estado de conservação	13,2%
Impacto dos novos lisboetas (96 a 2001)	10,8%
Proporção de Alojamentos Vagos	21,0%
Proporção de Vagos no Mercado face ao total de vagos	20,6 %

Índice de Vitalidade Residencial **

	Score	Posição no ranking
Componente Edificado	56,7	26 /35
Componente Humana	60,1	10 /35
Índice Global	58,4	18 /35

Vitalidade Residencial por factores **

* Face ao total de alojamentos familiares clássicos de residência habitual.

** Perspectiva da Distância ao Líder (Líder =100)

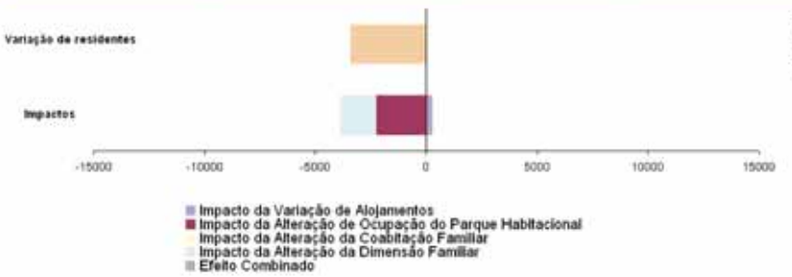
Unidade de Análise — ESTRELA

Área (ha) 144

Evolução 1991>2001

Taxa de Variação de Residentes	-16,0 %	Taxa de Variação de Alojamentos	1,3 %
Taxa de Variação de Famílias	-9,2 %	Taxa Var. Alojamentos Vagos	72,6 %
Variação da Dimensão Familiar	-0,2	Taxa Var. Aloj. Vagos Fora Mercado	84,5 %

Modelo de Variação de Residentes (Década de 90)



Aumento dos alojamentos com redução das famílias. Redução considerável nos residentes.

Análise Factorial

Predominância(s) Cidade Idosa/Residencial

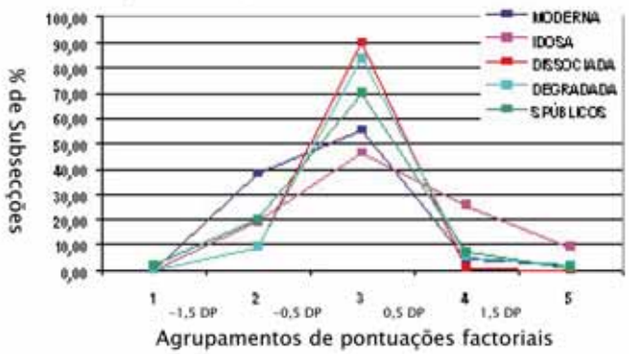
Ritmo

Zona estagnada com manutenção rítmica apenas para a cidade idosa/residencial.

Relação Padrão

Cidade idosa com particular relevância neste território a manter correlação positiva com cidade moderna e correlação negativa com solos públicos.

Distribuição dos 5 tipos de cidade em cada Unidade de Análise



Relação Envolvente

Partilha a predominância da cidade idosa com Campo de Ourique, que são as únicas unidades de análise nesta zona que apresentam uma relevância rítmica.

DP: Desvio Padrão

Unidade de Análise **ALCÂNTARA/JUNQUEIRA**

Área (ha) 207

Grandes Números (2001)

		Posição no Ranking
14.682	Residentes	17 /40
6.650	Famílias	18 /40
1.845	Edifícios Habitacionais	16 /40
8.471	Alojamentos	19 /40

Densidades

70,8	Residentes por ha	20 /40
8,9	Edifícios por ha	12 /40
40,9	Alojamentos por ha	15 /40

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	28,7%
Percentagem de Jovens (0-24)	21,0%
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	15,8%
Habilitações (Ensino Secundário)	20,0%
Habilitações (Ensino Superior)	15,0%

Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	73,0%
Modo deslocação - nenhum / a pé	23,8%
Modo deslocação - transporte colectivo	41,9 %
Modo deslocação - automóvel privado	33,2 %
Estatuto Social Dominante	Médio Estatuto

B > Parque Habitacional

Época de Construção/Reconstrução dominante	anterior a 60
Média de Alojamentos por Edifício	4,6

Casa própria | Arrendamento *	39,7 % | 56,9%
Proporção Casa própria/Arrendamento	0,7
Aloj. Arrend., com renda <60€ *	35,1 %
Alojamentos sem encargos *	26,0%

C > Revitalização

Proporção de edifícios em mau estado de conservação	16,8%
Impacto dos novos lisboetas (96 a 2001)	7,8%
Proporção de Alojamentos Vagos	16,4%
Proporção de Vagos no Mercado face ao total de vagos	49,1 %

Índice de Vitalidade Residencial **

	Score	Posição no ranking
Componente Edificado	62,5	21 /35
Componente Humana	44,5	28 /35
Índice Global	53,5	26 /35

Vitalidade Residencial por factores **

* Face ao total de alojamentos familiares clássicos de residência habitual.

** Perspectiva da Distância ao Líder (Líder =100)

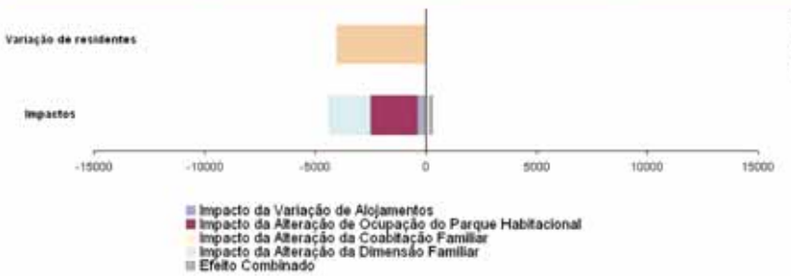
Unidade de Análise **ALCÂNTARA/JUNQUEIRA**

Área (ha) 207

Evolução 1991>2001

Taxa de Variação de Residentes	-21,5 %	Taxa de Variação de Alojamentos	-1,9%
Taxa de Variação de Famílias	-12,5 %	Taxa Var. Alojamentos Vagos	85,4%
Variação da Dimensão Familiar	-0,3	Taxa Var. Aloj. Vagos Fora Mercado	11,9%

Modelo de Variação de Residentes (Década de 90)



Redução de alojamentos, redução mais forte de famílias e grande redução dos residentes

Análise Factorial

Predominância(s) Cidade Idosa de Proximidade (análise efectuada com dados da UA Junqueira)

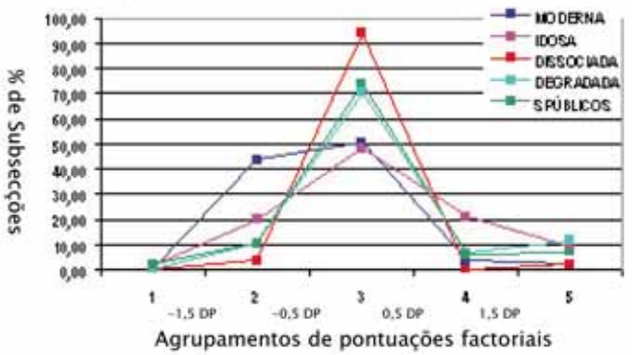
Ritmo

A cidade idosa de proximidade prevalece nesta unidade de análise, sendo uma das únicas unidades que recebe classificação nesta grande área agregada do Sudoeste. À excepção da cidade idosa, todas as outras assumem ritmos estagnados.

Relação Padrão

A total ausência de correlações significativas entre os vários tipos de cidade vem contrastar com o padrão correlacional da cidade de Lisboa, bem como as unidades de análise vizinhas.

Distribuição dos 5 tipos de cidade em cada Unidade de Análise



Relação Envolvente

DP: Desvio Padrão

Unidade de Análise

LUMIAR NORTE

Área (ha) 205

Grandes Números (2001)

		Posição no Ranking
4.396	Residentes	30 /40
1.547	Famílias	29 /40
295	Edifícios Habitacionais	33 /40
1.888	Alojamentos	31 /40

Densidades

21,4	Residentes por ha	31 /40
1,4	Edifícios por ha	33 /40
9,2	Alojamentos por ha	32 /40

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	7,3 %
Percentagem de Jovens (0-24)	35,5 %
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	11,9 %
Habilitações (Ensino Secundário)	21,1 %
Habilitações (Ensino Superior)	32,8 %

Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	78,0 %
Modo deslocação - nenhum / a pé	8,6 %
Modo deslocação - transporte colectivo	26,8 %
Modo deslocação - automóvel privado	63,7 %
Estatuto Social Dominante	Alto Estatuto

B > Parque Habitacional

Época de Construção/Reconstrução dominante	posterior a 1985
Média de Alojamentos por Edifício	6,4

Casa própria | Arrendamento *	80,9 % | 11,0 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	7,4
Aloj. Arrend., com renda <60€ *	5,1 %
Alojamentos sem encargos *	30,4 %

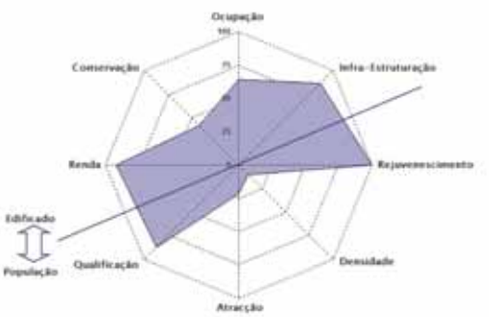
C > Revitalização

Proporção de edifícios em mau estado de conservação	29,5 %
Impacto dos novos lisboetas (96 a 2001)	18,5 %
Proporção de Alojamentos Vagos	11,7 %
Proporção de Vagos no Mercado face ao total de vagos	9,2 %

Índice de Vitalidade Residencial **

	Score	Posição no ranking
Componente Edificado	71,1	16 /35
Componente Humana	54,8	12 /35
Índice Global	62,9	13 /35

Vitalidade Residencial por factores **



* Face ao total de alojamentos familiares clássicos de residência habitual.

** Perspectiva da Distância ao Líder (Líder =100)

Unidade de Análise **LUMIAR NORTE**

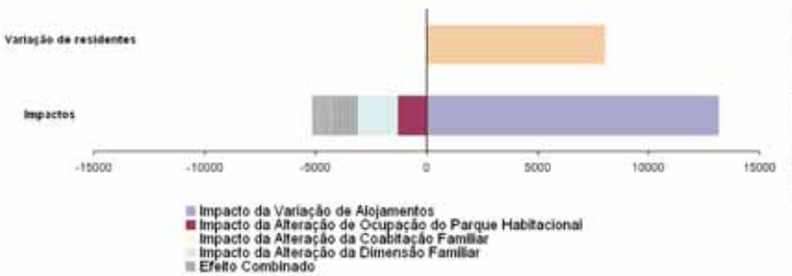
Área (ha) 205

Evolução 1991>2001

Evolução analisada em conjunto com Carnide Sul e Carnide Norte

Taxa de Variação de Residentes	45,5 %	Taxa de Variação de Alojamentos	74,9 %
Taxa de Variação de Famílias	61,5 %	Taxa Var. Alojamentos Vagos	143,4 %
Variação da Dimensão Familiar	-0,3	Taxa Var. Aloj. Vagos Fora Mercado	64,9 %

Modelo de Variação de Residentes (Década de 90)



Forte acréscimo de alojamentos com aumento de famílias, moderado pelo crescimento da proporção de vagos no mercado, sendo que o acréscimo de residentes fica aquém do esperado pela redução da dimensão familiar.

Análise Factorial

Predominância(s) Cidade Moderna de Alto Estatuto

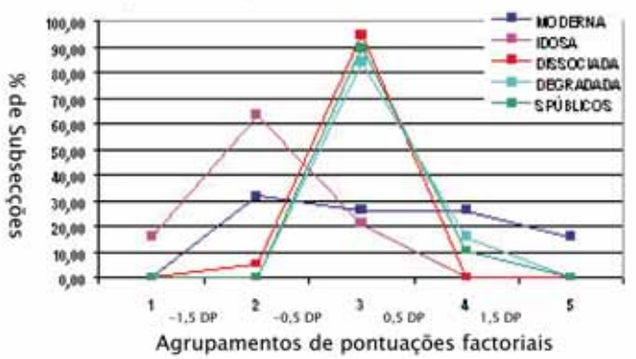
Ritmo

Com uma interpretação idêntica ao da unidade de análise - Lumiar Sul - onde acresce o padrão correlacional negativo entre as cidades dissociada e degradada, o qual se assemelha à matriz de correlações geral para a zona Noroeste.

Relação Padrão

O padrão de distribuição das várias "cidades" afasta-se da matriz geral da cidade de Lisboa, relevando a forte correlação negativa da cidade moderna com a cidade idosa e alguma pobreza correlacional do seu sistema.

Distribuição dos 5 tipos de cidade em cada Unidade de Análise



Relação Envolvente

Os resultados aparentemente opostos entre os dois "Lumiares" (sobretudo na matriz de correlações), sugere um antagonismo (que a cidade de Lisboa, no geral, desmente), entre as cidades idosa de proximidade e moderna de alto estatuto.

DP: Desvio Padrão

Unidade de Análise

LUMIAR SUL

Área (ha) 307

Grandes Números (2001)

		Posição no Ranking
24.177	Residentes	9 /40
9.166	Famílias	12 /40
1.254	Edifícios Habitacionais	20 /40
11.457	Alojamentos	12 /40

Densidades

78,8	Residentes por ha	17 /40
4,1	Edifícios por ha	25 /40
37,3	Alojamentos por ha	17 /40

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	11,5 %
Percentagem de Jovens (0-24)	30,9 %
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	11,4 %
Habilitações (Ensino Secundário)	23,2 %
Habilitações (Ensino Superior)	38,4 %
Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	82,4 %
Modo deslocação - nenhum / a pé	10,4 %
Modo deslocação - transporte colectivo	27,4 %
Modo deslocação - automóvel privado	61,3 %
Estatuto Social Dominante	Alto Estatuto

B > Parque Habitacional

Época de Construção/Reconstrução dominante	posterior a 1970
Média de Alojamentos por Edifício	9,1
Casa própria | Arrendamento *	79,7 % | 15,6 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	5,1
Aloj. Arrend., com renda <60€ *	5,5 %
Alojamentos sem encargos *	42,1 %

C > Revitalização

Proporção de edifícios em mau estado de conservação	2,4 %
Impacto dos novos lisboetas (96 a 2001)	14,0 %
Proporção de Alojamentos Vagos	8,6 %
Proporção de Vagos no Mercado face ao total de vagos	21,4 %

Índice de Vitalidade Residencial **

	Score	Posição no ranking
Componente Edificado	90,7	1 /35
Componente Humana	77,8	2 /35
Índice Global	84,3	1 /35

Vitalidade Residencial por factores **

* Face ao total de alojamentos familiares clássicos de residência habitual.

** Perspectiva da Distância ao Líder (Líder =100)

Unidade de Análise — LUMIAR SUL

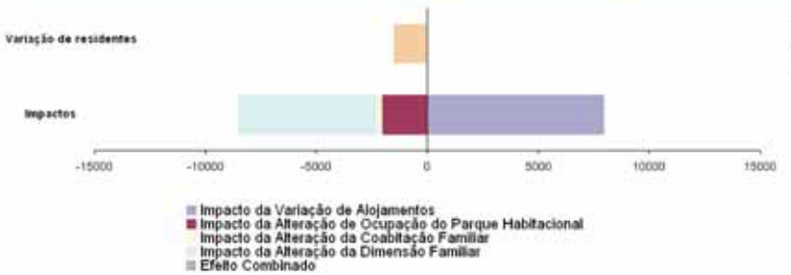
Área (ha) 307

Evolução 1991>2001

Evolução analisada em conjunto com Charneca

Taxa de Variação de Residentes	-2,8%	Taxa de Variação de Alojamentos	15,1%
Taxa de Variação de Famílias	10,1%	Taxa Var. Alojamentos Vagos	9,5%
Variação da Dimensão Familiar	-0,4	Taxa Var. Aloj. Vagos Fora Mercado	15,6%

Modelo de Variação de Residentes (Década de 90)



Aumento forte dos alojamentos, assim como das famílias, com redução dos residentes.

Análise Factorial

Predominância(s) Cidade Moderna de Alto Estatuto

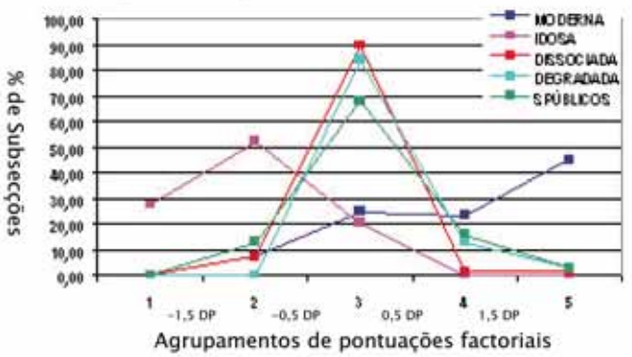
Ritmo

A cidade moderna de alto estatuto sobrepõe-se à cidade idosa de proximidade (praticamente inexistente) em ritmo acelerado e com uma correlação negativa entre ambas.

Relação Padrão

As cidades Dissociada, Degradada e de Solos Públicos possuem ritmos semelhantes entre si e semelhantes aos da cidade de Lisboa. No entanto o sistema correlacional nesta zona é bastante diverso do da cidade e extremamente pobre.

Distribuição dos 5 tipos de cidade em cada Unidade de Análise



Relação Envolvente

Esta unidade de análise evidencia um padrão de distribuição de ritmos de cidade muito semelhante ao Lumiar Norte, inclusivamente no seu padrão correlacional.

DP: Desvio Padrão

Unidade de Análise — MARVILA

Área (ha) 169

Grandes Números (2001)

		Posição no Ranking
4.105	Residentes	31 /40
1.529	Famílias	30 /40
656	Edifícios Habitacionais	27 /40
2.020	Alojamentos	30 /40

Densidades

24,3	Residentes por ha	30 /40
3,9	Edifícios por ha	26 /40
12,0	Alojamentos por ha	29 /40

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	28,4 %
Percentagem de Jovens (0-24)	21,9 %
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	16,7 %
Habilitações (Ensino Secundário)	14,1 %
Habilitações (Ensino Superior)	5,4 %

Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	63,8 %
Modo deslocação - nenhum / a pé	19,3 %
Modo deslocação - transporte colectivo	51,3 %
Modo deslocação - automóvel privado	28,3 %
Estatuto Social Dominante	Baixo Estatuto

B > Parque Habitacional

Época de Construção/Reconstrução dominante	anterior a 1919
Média de Alojamentos por Edifício	3,1

Casa própria | Arrendamento *	31,3 % | 62,6 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	0,5
Aloj. Arrend., com renda <60€ *	41,1 %
Alojamentos sem encargos *	21,3 %

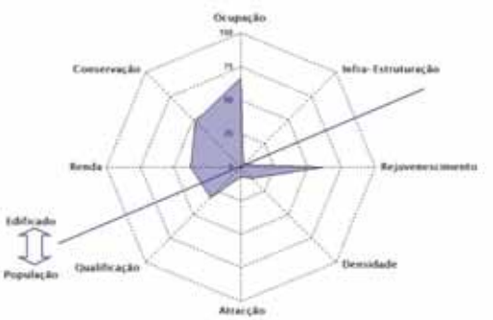
C > Revitalização

Proporção de edifícios em mau estado de conservação	26,7 %
Impacto dos novos lisboetas (96 a 2001)	6,9 %
Proporção de Alojamentos Vagos	13,0 %
Proporção de Vagos no Mercado face ao total de vagos	21,9 %

Índice de Vitalidade Residencial **

	Score	Posição no ranking
Componente Edificado	38,4	33 /35
Componente Humana	28,0	34 /35
Índice Global	33,2	34 /35

Vitalidade Residencial por factores **



* Face ao total de alojamentos familiares clássicos de residência habitual.

** Perspectiva da Distância ao Líder (Líder =100)

Unidade de Análise — MARVILA

Área (ha) 169

Evolução 1991>2001

Taxa de Variação de Residentes	-26,5 %	Taxa de Variação de Alojamentos	-14,5 %
Taxa de Variação de Famílias	-22,6 %	Taxa Var. Alojamentos Vagos	5,7 %
Variação da Dimensão Familiar	-0,1	Taxa Var. Aloj. Vagos Fora Mercado	11,1 %

Modelo de Variação de Residentes (Década de 90)

Redução significativa de alojamentos, de famílias e residentes.

Análise Factorial

Predominância(s) Cidade Idosa e Degradada

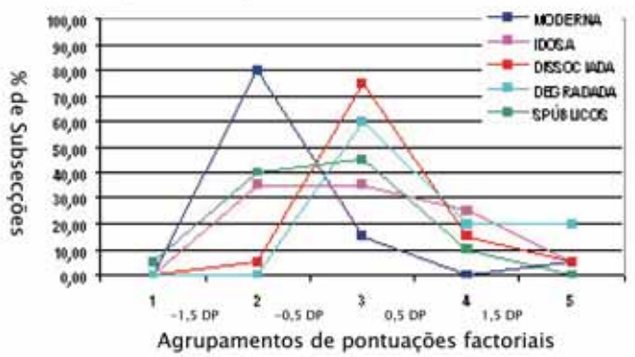
Ritmo

Marvila é uma unidade de análise em que predomina a efervescência das distribuições nas várias "cidades", apesar do predomínio das cidades idosa e degradada (à excepção da cidade moderna, que se encontra ausente);
A correlação positiva entre as cidades idosa e dissociada significa que a primeira arrasta consigo a "desinserção" urbana (o que se configura como um aspecto negativo a acautelar, em termos de intervenção sócio-urbanística), mas a correlação negativa existente entre as cidades dissociada e de solos públicos pode ser encarada como um aspecto positivo, na medida em que pode vir a desfazer o efeito negativo da correlação positiva entre a cidade idosa e dissociada.

Relação Padrão

O padrão das distribuições afasta-se do padrão geral da cidade e a correlação positiva que surge entre a cidade idosa e as cidades dissociada e degradada configura-se como efeito nocivo.

Distribuição dos 5 tipos de cidade em cada Unidade de Análise



Relação Envolvente

DP: Desvio Padrão

Unidade de Análise

MONSANTO

Área (ha) 576

Grandes Números (2001)

		Posição no Ranking
5.395	Residentes	28 /40
1.500	Famílias	31 /40
620	Edifícios Habitacionais	28 /40
1.598	Alojamentos	33 /40

Densidades

9,4	Residentes por ha	36 /40
1,1	Edifícios por ha	35 /40
2,8	Alojamentos por ha	36 /40

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	10,5 %
Percentagem de Jovens (0-24)	37,3 %
Habilitações (3° Ciclo Ensino Básico)	14,4 %
Habilitações (Ensino Secundário)	5,7 %
Habilitações (Ensino Superior)	0,3 %
Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	57,7 %
Modo deslocação - nenhum / a pé	15,0 %
Modo deslocação - transporte colectivo	63,7 %
Modo deslocação - automóvel privado	20,4 %
Estatuto Social Dominante	Baixo Estatuto

B > Parque Habitacional

Época de Construção/Reconstrução dominante	décadas de 60 e 70
Média de Alojamentos por Edifício	2,6
Casa própria | Arrendamento *	5,5 % | 93,6 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	0,1
Aloj. Arrend., com renda <60€ *	67,9 %
Alojamentos sem encargos *	3,6 %

C > Revitalização

Proporção de edifícios em mau estado de conservação	6,8%
Impacto dos novos lisboetas (96 a 2001)	2,7%
Proporção de Alojamentos Vagos	4,3%
Proporção de Vagos no Mercado face ao total de vagos	13,6 %

Índice de Vitalidade Residencial **

	Score	Posição no ranking
Componente Edificado		/35
Componente Humana		/35
Índice Global		/35

Vitalidade Residencial por factores **

* Face ao total de alojamentos familiares clássicos de residência habitual.

** Perspectiva da Distância ao Líder (Líder =100)

Unidade de Análise **MONSANTO**

Área (ha) 576

Evolução 1991>2001

Taxa de Variação de Residentes	-5,9%	Taxa de Variação de Alojamentos	-2,0%
Taxa de Variação de Famílias	-0,8%	Taxa Var. Alojamentos Vagos	-22,5%
Variação da Dimensão Familiar	-0,2	Taxa Var. Aloj. Vagos Fora Mercado	-36,1%

Modelo de Variação de Residentes (Década de 90)

Análise Factorial

Predominância(s) Cidade Dissociada e Cidade de Solos Públicos(Monsanto, Monsanto Sul, Monsanto/Benfic

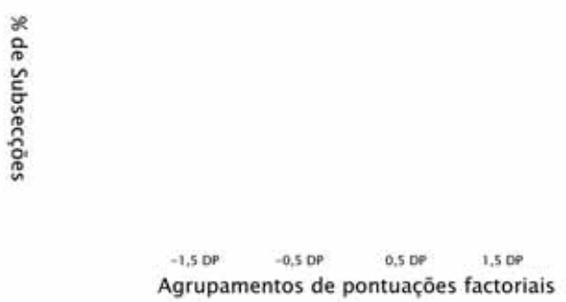
Ritmo

Ritmos muito ausentes ou estagnados, apenas pontuados por movimentos das cidades dissociada e de solos públicos, muito embora com perfis diferenciados.

Relação Padrão

Esta zona não apresenta qualquer relação com o perfil da cidade, pela ausência evidenciada de cidade moderna/alto estatuto e idosa/residencial.

Distribuição dos 5 tipos de cidade em cada Unidade de Análise



Relação Envolvente

Praticamente marcada pela cidade dissociada/baixo estatuto e solos públicos, este território apresenta uma monofuncionalidade idiossincrática e é bastante pobre no seu sistema de correlações.

DP: Desvio Padrão

Unidade de Análise

MONSANTO SUL

Área (ha) 270

Grandes Números (2001)

		Posição no Ranking
72	Residentes	39 /40
28	Famílias	39 /40
10	Edifícios Habitacionais	39 /40
32	Alojamentos	39 /40

Densidades

0,3	Residentes por ha	39 /40
0,0	Edifícios por ha	39 /40
0,1	Alojamentos por ha	39 /40

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	31,9%
Percentagem de Jovens (0-24)	16,7%
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	8,3%
Habilitações (Ensino Secundário)	23,3%
Habilitações (Ensino Superior)	10,0%
Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	72,4%
Modo deslocação - nenhum / a pé	17,2%
Modo deslocação - transporte colectivo	48,3 %
Modo deslocação - automóvel privado	34,5 %
Estatuto Social Dominante	Baixo Estatuto

B > Parque Habitacional

Época de Construção/Reconstrução dominante	forte década de 60
Média de Alojamentos por Edifício	3,2
Casa própria | Arrendamento *	60,7 % | 39,3 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	1,5
Aloj. Arrend., com renda <60€ *	32,1 %
Alojamentos sem encargos *	53,6 %

C > Revitalização

Proporção de edifícios em mau estado de conservação	25,0%
Impacto dos novos lisboetas (96 a 2001)	1,4%
Proporção de Alojamentos Vagos	6,3%
Proporção de Vagos no Mercado face ao total de vagos	50,0%

Índice de Vitalidade Residencial **

	Score	Posição no ranking
Componente Edificado		/35
Componente Humana		/35
Índice Global		/35

Vitalidade Residencial por factores **

* Face ao total de alojamentos familiares clássicos de residência habitual.

** Perspectiva da Distância ao Líder (Líder =100)

Unidade de Análise — MONSANTO SUL

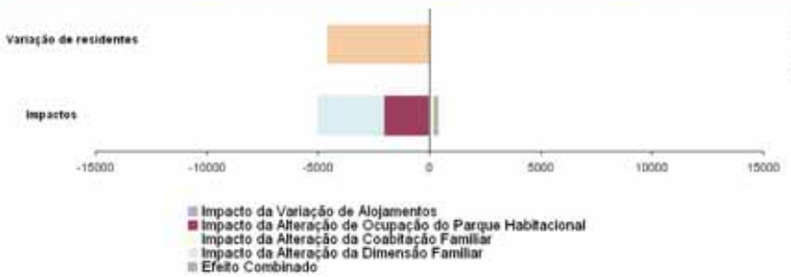
Área (ha) 270

Evolução 1991>2001

Evolução analisada em conjunto com Ajuda e Tapada

Taxa de Variação de Residentes	-20,5 %	Taxa de Variação de Alojamentos	-0,2 %
Taxa de Variação de Famílias	-8,1 %	Taxa Var. Alojamentos Vagos	65,3 %
Variação da Dimensão Familiar	-0,4	Taxa Var. Aloj. Vagos Fora Mercado	70,7 %

Modelo de Variação de Residentes (Década de 90)



Pequena redução de Alojamentos, Redução mais forte de famílias e grande redução dos Residentes

Análise Factorial

Predominância(s) Cidade Dissociada e Cidade de Solos Públicos(Monsanto, Monsanto Sul, Monsanto/Benfica)

Ritmo

Ritmos muito ausentes ou estagnados, apenas pontuados por movimentos das cidades dissociada e de solos públicos, muito embora com perfis diferenciados.

Relação Padrão

Esta zona não apresenta qualquer relação com o perfil da cidade, pela ausência evidenciada de cidade moderna/alto estatuto e idosa/residencial.

Distribuição dos 5 tipos de cidade em cada Unidade de Análise

Relação Envolvente

Praticamente marcada pela cidade dissociada/baixo estatuto e solos públicos, este território apresenta uma monofuncionalidade idiossincrática e bastante pobre no seu sistema de correlações.

DP: Desvio Padrão

Unidade de Análise **MONSANTO/BENFICA**

Área (ha) 92

Grandes Números (2001)

		Posição no Ranking
378	Residentes	38 /40
115	Famílias	38 /40
94	Edifícios Habitacionais	37 /40
121	Alojamentos	38 /40

Densidades

4,1	Residentes por ha	37 /40
1,0	Edifícios por ha	36 /40
1,3	Alojamentos por ha	38 /40

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	20,6 %
Percentagem de Jovens (0-24)	29,6 %
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	10,1 %
Habilitações (Ensino Secundário)	16,5 %
Habilitações (Ensino Superior)	9,5 %
Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	74,6 %
Modo deslocação - nenhum / a pé	26,2 %
Modo deslocação - transporte colectivo	36,9 %
Modo deslocação - automóvel privado	34,4 %
Estatuto Social Dominante	Médio Estatuto

B > Parque Habitacional

Época de Construção/Reconstrução dominante	forte no periodo entre 80 a 85
Média de Alojamentos por Edifício	1,3
Casa própria | Arrendamento *	7,8 % | 71,3 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	0,1
Aloj. Arrend., com renda <60€ *	47,0 %
Alojamentos sem encargos *	7,0 %

C > Revitalização

Proporção de edifícios em mau estado de conservação	2,2 %
Impacto dos novos lisboetas (96 a 2001)	8,5 %
Proporção de Alojamentos Vagos	0,8 %
Proporção de Vagos no Mercado face ao total de vagos	0,0 %

Índice de Vitalidade Residencial **

	Score	Posição no ranking
Componente Edificado		/35
Componente Humana		/35
Índice Global		/35

Vitalidade Residencial por factores **

* Face ao total de alojamentos familiares clássicos de residência habitual.

** Perspectiva da Distância ao Líder (Líder =100)

Unidade de Análise **MONSANTO/BENFICA**

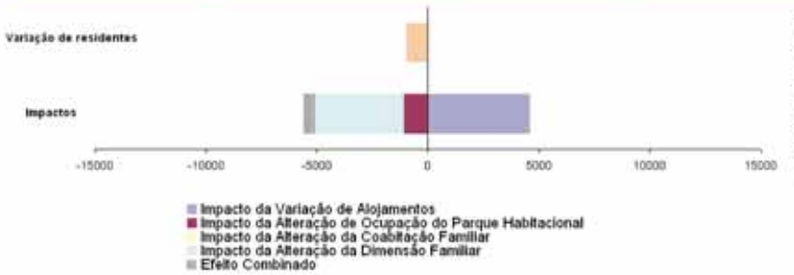
Área (ha) 92

Evolução 1991>2001

Evolução analisada em conjunto com Campo Grande e São Domingos de Benfica

Taxa de Variação de Residentes	-2,7%	Taxa de Variação de Alojamentos	13,2%
Taxa de Variação de Famílias	9,9%	Taxa Var. Alojamentos Vagos	8,8%
Variação da Dimensão Familiar	-0,3	Taxa Var. Aloj. Vagos Fora Mercado	54,9%

Modelo de Variação de Residentes (Década de 90)



Acréscimo de alojamentos com aumento de famílias, moderado pelo acréscimo da proporção de alojamentos sazonais, sendo que a redução da dimensão familiar conduziu a uma evolução de residentes de sentido inverso.

Análise Factorial

Predominância(s) Cidade Dissociada e Cidade de Solos Públicos(Monsanto, Monsanto Sul, Monsanto/Benfic

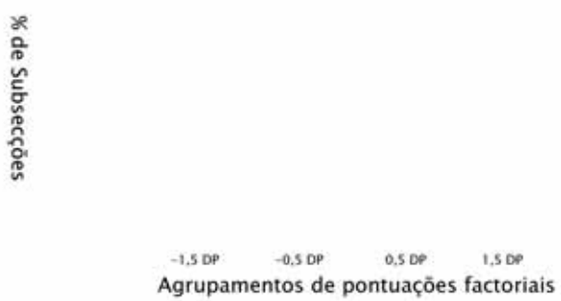
Ritmo

Ritmos muito ausentes ou estagnados, apenas pontuados por movimentos das cidades dissociada e de solos públicos, muito embora com perfis diferenciados

Relação Padrão

Esta zona não apresenta qualquer relação com o perfil da cidade, pela ausência evidenciada de cidade moderna/alto estatuto e idosa/residencial.

Distribuição dos 5 tipos de cidade em cada Unidade de Análise



Relação Envolvente

Praticamente marcada pela cidade dissociada/baixo estatuto e solos públicos, este território apresenta uma monofuncionalidade idiossincrática e é bastante pobre no seu sistema de correlações.

DP: Desvio Padrão

Unidade de Análise **OLIVAIS**

Área (ha) 431

Grandes Números (2001)

		Posição no Ranking
36.710	Residentes	2 /40
14.110	Famílias	3 /40
2.727	Edifícios Habitacionais	6 /40
15.931	Alojamentos	4 /40

Densidades

85,1	Residentes por ha	15 /40
6,3	Edifícios por ha	20 /40
36,9	Alojamentos por ha	19 /40

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	27,5 %
Percentagem de Jovens (0-24)	21,1 %
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	16,3 %
Habilitações (Ensino Secundário)	18,1 %
Habilitações (Ensino Superior)	14,2 %
Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	69,0 %
Modo deslocação - nenhum / a pé	16,8 %
Modo deslocação - transporte colectivo	39,7 %
Modo deslocação - automóvel privado	42,5 %
Estatuto Social Dominante	Médio Estatuto

B > Parque Habitacional

Época de Construção/Reconstrução dominante	de 1945 a 1960
Média de Alojamentos por Edifício	5,8
Casa própria | Arrendamento *	79,3 % | 18,1 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	4,4
Aloj. Arrend., com renda <60€ *	12,3 %
Alojamentos sem encargos *	54,5 %

C > Revitalização

Proporção de edifícios em mau estado de conservação	5,0 %
Impacto dos novos lisboetas (96 a 2001)	7,0 %
Proporção de Alojamentos Vagos	6,1 %
Proporção de Vagos no Mercado face ao total de vagos	26,0 %

Índice de Vitalidade Residencial **

	Score	Posição no ranking
Componente Edificado	88,6	2 /35
Componente Humana	54,3	13 /35
Índice Global	71,5	8 /35

Vitalidade Residencial por factores **

* Face ao total de alojamentos familiares clássicos de residência habitual.

** Perspectiva da Distância ao Líder (Líder =100)

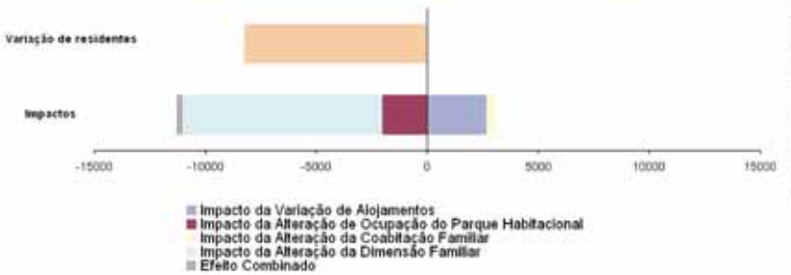
Unidade de Análise — OLIVAIS

Área (ha) 431

Evolução 1991>2001

Taxa de Variação de Residentes	-18,3 %	Taxa de Variação de Alojamentos	6,0 %
Taxa de Variação de Famílias	2,0 %	Taxa Var. Alojamentos Vagos	92,5 %
Variação da Dimensão Familiar	-0,7	Taxa Var. Aloj. Vagos Fora Mercado	82,0 %

Modelo de Variação de Residentes (Década de 90)



Crescimento pequeno nos alojamentos, mais pequeno ainda nas famílias, com forte redução nos residentes
A variação dos alojamentos vagos no mercado tem algum impacto nos residentes, mas a variação familiar é a grande responsável pelo decréscimo de residentes.

Análise Factorial

Predominância(s) Cidade Moderna de Alto Estatuto, Dissociada e de Solos Públicos

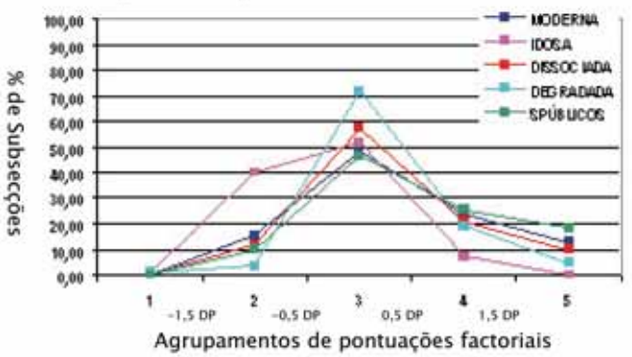
Ritmo

Tal como a unidade de análise Parque das Nações nos Olivais predominam três tipos de cidade (moderna, dissociada e de solos públicos), em convivência pouco harmoniosa (ver padrão de correlações que se estabelecem entre estas cidades.
A correlação positiva entre a cidade moderna e as cidades dissociada e de solos públicos significa que a primeira potencia os efeitos das segundas e através da presença predominante da cidade dos solos públicos verificamos que a idosa e dissociada são potenciadas por esta, afastando todas, quer directa, quer indirectamente, a cidade degradada.

Relação Padrão

O padrão das distribuições afasta-se do padrão geral da cidade e de outras unidades de análise desta grande área agregada (zona Nordeste), bem como o padrão correlacional que se estabelece entre as cidades.

Distribuição dos 5 tipos de cidade em cada Unidade de Análise



Relação Envolvente

Do ponto de vista do predomínio, esta unidade de análise aproxima-se da unidade Parque das Nações, apesar do padrão correlacional entre as cidades ser bastante distinto.

DP: Desvio Padrão

Unidade de Análise **ORIENTE**

Área (ha) 307

Grandes Números (2001) Posição no Ranking

9.700	Residentes	24 /40
3.431	Famílias	24 /40
357	Edifícios Habitacionais	32 /40
4.146	Alojamentos	24 /40

Densidades

31,6	Residentes por ha	28 /40
1,2	Edifícios por ha	34 /40
13,5	Alojamentos por ha	28 /40

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	11,7%
Percentagem de Jovens (0-24)	32,4%
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	15,6%
Habilitações (Ensino Secundário)	14,5%
Habilitações (Ensino Superior)	14,1%
Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	66,2 %
Modo deslocação - nenhum / a pé	16,4 %
Modo deslocação - transporte colectivo	43,4 %
Modo deslocação - automóvel privado	39,4 %
Estatuto Social Dominante	Baixo Estatuto

B > Parque Habitacional

Época de Construção/Reconstrução dominante	distribuido, destaque após de 1995
Média de Alojamentos por Edifício	11,6
Casa própria | Arrendamento *	44,2 % | 53,4 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	0,8
Aloj. Arrend., com renda <60€ *	36,9 %
Alojamentos sem encargos *	16,6 %

C > Revitalização

Proporção de edifícios em mau estado de conservação	6,2%
Impacto dos novos lisboetas (96 a 2001)	14,3%
Proporção de Alojamentos Vagos	9,3%
Proporção de Vagos no Mercado face ao total de vagos	49,1 %

Índice de Vitalidade Residencial **

	Score	Posição no ranking
Componente Edificado	76,2	13 /35
Componente Humana	47,1	22 /35
Índice Global	61,6	14 /35

Vitalidade Residencial por factores **

* Face ao total de alojamentos familiares clássicos de residência habitual.

** Perspectiva da Distância ao Líder (Líder =100)

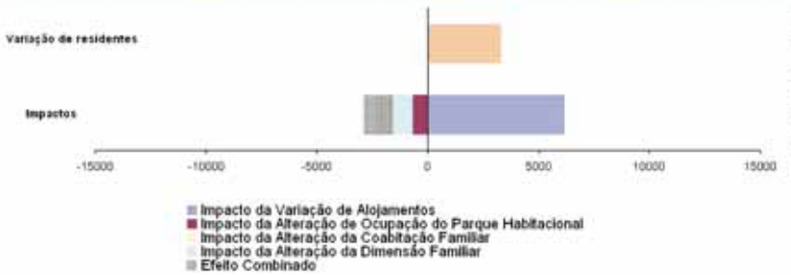
Unidade de Análise — ORIENTE

Área (ha) 307

Evolução 1991>2001

Taxa de Variação de Residentes	51,1 %	Taxa de Variação de Alojamentos	95,7%
Taxa de Variação de Famílias	75,6 %	Taxa Var. Alojamentos Vagos	302,1 %
Variação da Dimensão Familiar	-0,5	Taxa Var. Aloj. Vagos Fora Mercado	211,3%

Modelo de Variação de Residentes (Década de 90)



Forte acréscimo de alojamentos, com aumento de famílias, condicionado pelo crescimento da proporção de alojamentos sazonais, sendo que o acréscimo de residentes fica aquém do esperado.

Análise Factorial

Predominância(s) Cidade Moderna de Alto Estatuto, Dissociada e de Solos Públicos

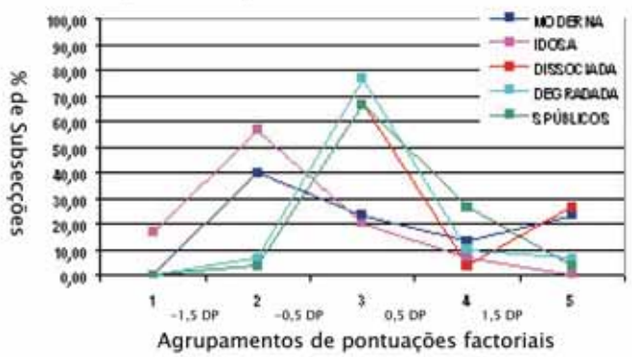
Ritmo

Esta unidade de análise caracteriza-se por três tipos de predominância, sendo as cidades Moderna e Dissociada as que melhor pontuam, em termos percentuais, na categoria 5 e a cidade dos solos públicos a que recebe maior pontuação na categoria 4.
Apesar de coexistentes, a cidade moderna de alto estatuto "abafa" as cidades dissociada e Idosa, na medida em que com elas mantém uma correlação negativa. Por outro lado e considerando a correlação negativa entre as cidades dissociada e degradada, o abaixamento que a cidade moderna produz na cidade dissociada, faz a cidade degradada emergir (ainda que não predominante), o que é reforçado pela correlação positiva que esta última estabelece com a cidade dos solos públicos.

Relação Padrão

Quer o padrão de distribuições das cinco cidades, quer a matriz correlacional, afastam-se do padrão geral da cidade de Lisboa, nestas duas linhas de interpretação.

Distribuição dos 5 tipos de cidade em cada Unidade de Análise



Relação Envolvente

DP: Desvio Padrão

Unidade de Análise — RESTELO

Área (ha) 234

Grandes Números (2001)

		Posição no Ranking
11.822	Residentes	21 /40
4.753	Famílias	21 /40
1.901	Edifícios Habitacionais	15 /40
5.549	Alojamentos	23 /40

Densidades

50,5	Residentes por ha	24 /40
8,1	Edifícios por ha	16 /40
23,7	Alojamentos por ha	25 /40

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	23,9%
Percentagem de Jovens (0-24)	23,2%
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	13,8%
Habilitações (Ensino Secundário)	20,9%
Habilitações (Ensino Superior)	29,8%
Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	75,6%
Modo deslocação - nenhum / a pé	14,6%
Modo deslocação - transporte colectivo	23,6 %
Modo deslocação - automóvel privado	60,7 %
Estatuto Social Dominante	Alto Estatuto

B > Parque Habitacional

Época de Construção/Reconstrução dominante	Sem época dominante
Média de Alojamentos por Edifício	2,9
Casa própria | Arrendamento *	67,0 % | 27,2 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	2,5
Aloj. Arrend., com renda <60€ *	13,1 %
Alojamentos sem encargos *	49,7 %

C > Revitalização

Proporção de edifícios em mau estado de conservação	5,4%
Impacto dos novos lisboetas (96 a 2001)	10,0%
Proporção de Alojamentos Vagos	8,5 %
Proporção de Vagos no Mercado face ao total de vagos	17,1 %

Índice de Vitalidade Residencial **

	Score	Posição no ranking
Componente Edificado	84,1	4 /35
Componente Humana	50,4	18 /35
Índice Global	67,3	10 /35

Vitalidade Residencial por factores **

* Face ao total de alojamentos familiares clássicos de residência habitual.

** Perspectiva da Distância ao Líder (Líder =100)

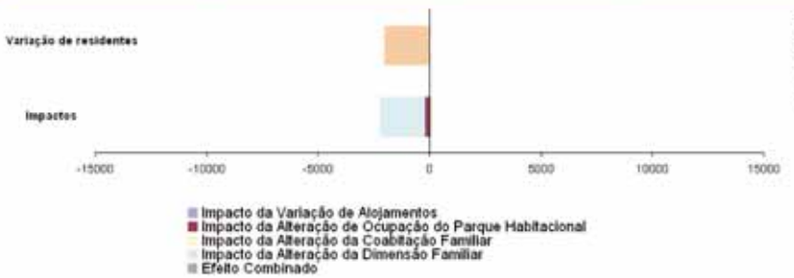
Unidade de Análise **RESTELO**

Área (ha) 234

Evolução 1991>2001

Taxa de Variação de Residentes	-14,6 %	Taxa de Variação de Alojamentos	0,6 %
Taxa de Variação de Famílias	-0,1 %	Taxa Var. Alojamentos Vagos	-0,2 %
Variação da Dimensão Familiar	-0,4	Taxa Var. Aloj. Vagos Fora Mercado	3,4 %

Modelo de Variação de Residentes (Década de 90)



Aumento ligeiro dos alojamentos com redução também ligeira das famílias. Redução considerável nos residentes.

Análise Factorial

Predominância(s) Sem Classificação

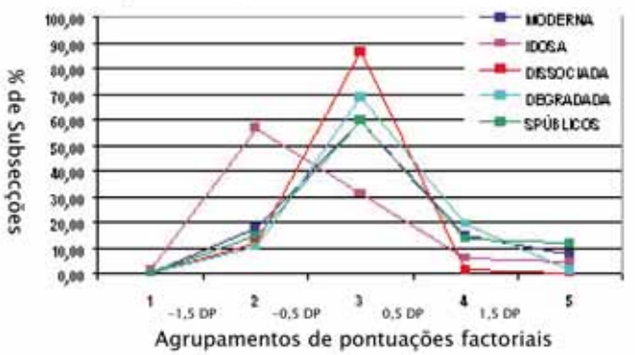
Ritmo

Tal como na unidade de análise da Junqueira, prevalece aqui a ausência de correlações significativas entre os vários tipos de cidade, à excepção da correlação negativa que se estabelece entre as cidades dissociada e de solos públicos. É de notar também a ausência de predominância, bem como a estagnação dos ritmos das várias cidades.

Relação Padrão

A distribuição dos tipos de cidade afasta-se do padrão geral da cidade, bem como a matriz de correlações entre elas.

Distribuição dos 5 tipos de cidade em cada Unidade de Análise



Relação Envolvente

A quase ausência de relações significativas entre as cidades nesta unidade de análise assemelha-se ao padrão respectivo obtido para a unidade de análise da Junqueira.

DP: Desvio Padrão

Unidade de Análise **SANTA MARTA**

Área (ha) 125

Grandes Números (2001) Posição no Ranking

14.284	Residentes	19 /40
7.130	Famílias	17 /40
1.960	Edifícios Habitacionais	13 /40
8.755	Alojamentos	18 /40

Densidades

114,3	Residentes por ha	10 /40
15,7	Edifícios por ha	9 /40
70,0	Alojamentos por ha	9 /40

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	28,2 %
Percentagem de Jovens (0-24)	20,3 %
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	15,2 %
Habilitações (Ensino Secundário)	19,1 %
Habilitações (Ensino Superior)	15,1 %
Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	80,5 %
Modo deslocação - nenhum / a pé	33,0 %
Modo deslocação - transporte colectivo	43,3 %
Modo deslocação - automóvel privado	22,5 %
Estatuto Social Dominante	Baixo Estatuto

B > Parque Habitacional

Época de Construção/Reconstrução dominante	anterior a 1945
Média de Alojamentos por Edifício	4,5
Casa própria | Arrendamento *	33,0 % | 62,1 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	0,5
Aloj. Arrend., com renda <60€ *	30,0 %
Alojamentos sem encargos *	19,5 %

C > Revitalização

Proporção de edifícios em mau estado de conservação	22,0 %
Impacto dos novos lisboetas (96 a 2001)	12,0 %
Proporção de Alojamentos Vagos	19,7 %
Proporção de Vagos no Mercado face ao total de vagos	39,6 %

Índice de Vitalidade Residencial **

	Score	Posição no ranking
Componente Edificado	56,4	27 /35
Componente Humana	52,4	16 /35
Índice Global	54,4	24 /35

Vitalidade Residencial por factores **

* Face ao total de alojamentos familiares clássicos de residência habitual.

** Perspectiva da Distância ao Líder (Líder =100)

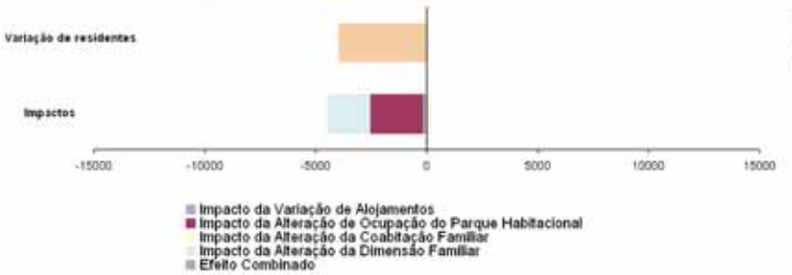
Unidade de Análise **SANTA MARTA**

Área (ha) 125

Evolução 1991>2001

Taxa de Variação de Residentes	-21,9 %	Taxa de Variação de Alojamentos	-0,8 %
Taxa de Variação de Famílias	-12,5 %	Taxa Var. Alojamentos Vagos	86,1 %
Variação da Dimensão Familiar	-0,2	Taxa Var. Aloj. Vagos Fora Mercado	46,2 %

Modelo de Variação de Residentes (Década de 90)



Redução de alojamentos, redução mais forte de famílias e grande redução dos residentes

Análise Factorial

Predominância(s) Cidade Idosa/Residencial

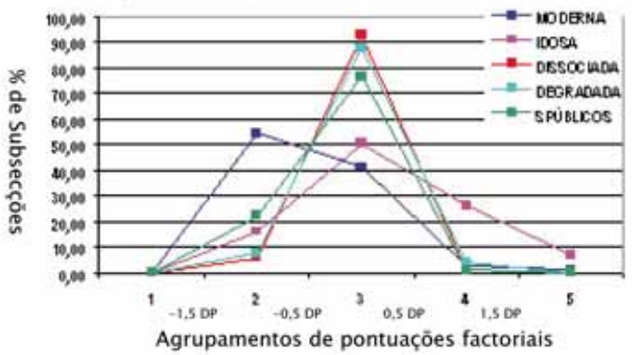
Ritmo

Território praticamente estagnado, com a cidade idosa a ser a única a evidenciar algum ritmo.

Relação Padrão

A cidade idosa partilha do perfil correlacional da cidade ao apresentar uma correlação positiva coabitante com a cidade moderna.
A cidade moderna, apesar de praticamente ausente do território, associa-se à cidade idosa na distinção que apresenta das outras cidades na configuração do sistema correlacional (ambas se correlacionam positivamente e negativamente com a cidade dos solos públicos, enquanto nenhuma das outras cidades apresenta qualquer dinamismo ou sensibilidade correlacional).

Distribuição dos 5 tipos de cidade em cada Unidade de Análise



Relação Envolvente

DP: Desvio Padrão

Unidade de Análise — SANTOS

Área (ha) 106

Grandes Números (2001)

		Posição no Ranking
1.330	Residentes	35 /40
581	Famílias	34 /40
273	Edifícios Habitacionais	34 /40
1.011	Alojamentos	34 /40

Densidades

12,6	Residentes por ha	34 /40
2,6	Edifícios por ha	31 /40
9,6	Alojamentos por ha	31 /40

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	28,3 %
Percentagem de Jovens (0-24)	21,1 %
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	14,4 %
Habilitações (Ensino Secundário)	18,6 %
Habilitações (Ensino Superior)	17,0 %

Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	71,5 %
Modo deslocação - nenhum / a pé	19,4 %
Modo deslocação - transporte colectivo	46,7 %
Modo deslocação - automóvel privado	32,5 %
Estatuto Social Dominante	Médio Estatuto

B > Parque Habitacional

Época de Construção/Reconstrução dominante	anterior a 1919
Média de Alojamentos por Edifício	3,7

Casa própria | Arrendamento *	33,7 % | 61,5 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	0,5
Aloj. Arrend., com renda <60€ *	34,3 %
Alojamentos sem encargos *	19,3 %

C > Revitalização

Proporção de edifícios em mau estado de conservação	16,9%
Impacto dos novos lisboetas (96 a 2001)	8,3 %
Proporção de Alojamentos Vagos	33,6 %
Proporção de Vagos no Mercado face ao total de vagos	12,4 %

Índice de Vitalidade Residencial **

	Score	Posição no ranking
Componente Edificado	41,3	31 /35
Componente Humana	31,5	33 /35
Índice Global	36,4	32 /35

Vitalidade Residencial por factores **

* Face ao total de alojamentos familiares clássicos de residência habitual.

** Perspectiva da Distância ao Líder (Líder =100)

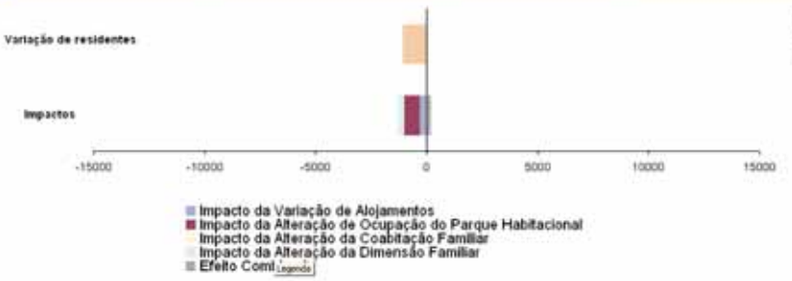
Unidade de Análise — SANTOS

Área (ha) 106

Evolução 1991>2001

Taxa de Variação de Residentes	-44,8%	Taxa de Variação de Alojamentos	-12,6%
Taxa de Variação de Famílias	-37,9%	Taxa Var. Alojamentos Vagos	91,0%
Variação da Dimensão Familiar	-0,3	Taxa Var. Aloj. Vagos Fora Mercado	172,5%

Modelo de Variação de Residentes (Década de 90)



Redução de alojamentos de famílias e residentes.

Análise Factorial

Predominância(s) Sem Classificação

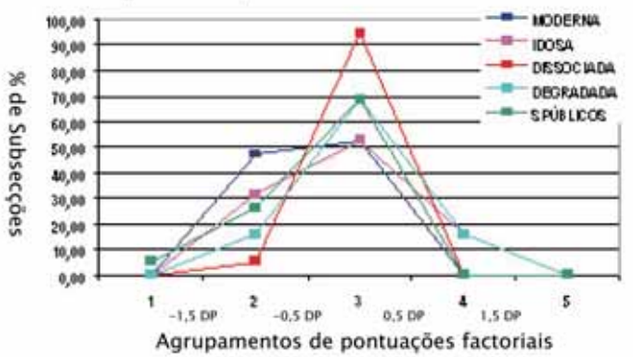
Ritmo

Território muito estagnado sem relevância de nenhuma das cidades.

Relação Padrão

Cidades sem correlações mútuas (à excepção da idosa, que mantém perfil de correlação negativo com a dos solos públicos). Particularidade de total independência da cidade degradada relativamente às cidades moderna, dissociada e de solos públicos, o que revela uma impermeabilidade idiossincrática deste território.

Distribuição dos 5 tipos de cidade em cada Unidade de Análise



Relação Envolvente

DP: Desvio Padrão

Unidade de Análise

SÃO DOMINGOS DE BENFICA

Área (ha) 269

Grandes Números (2001)

		Posição no Ranking
29.293	Residentes	5 /40
12.336	Famílias	5 /40
1.517	Edifícios Habitacionais	18 /40
14.977	Alojamentos	5 /40

Densidades

108,7	Residentes por ha	12 /40
5,6	Edifícios por ha	23 /40
55,6	Alojamentos por ha	13 /40

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	20,8%
Percentagem de Jovens (0-24)	23,9%
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	13,6%
Habilitações (Ensino Secundário)	23,8%
Habilitações (Ensino Superior)	29,8%
Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	79,8%
Modo deslocação - nenhum / a pé	13,0%
Modo deslocação - transporte colectivo	34,3%
Modo deslocação - automóvel privado	51,6%
Estatuto Social Dominante	Alto Estatuto

B > Parque Habitacional

Época de Construção/Reconstrução dominante	de 1945 a 1970
Média de Alojamentos por Edifício	9,9
Casa própria | Arrendamento *	62,8 % | 32,0%
Proporção Casa própria/Arrendamento	2,0
Aloj. Arrend., com renda <60€ *	16,4%
Alojamentos sem encargos *	39,5%

C > Revitalização

Proporção de edifícios em mau estado de conservação	6,3%
Impacto dos novos lisboetas (96 a 2001)	11,0%
Proporção de Alojamentos Vagos	10,1%
Proporção de Vagos no Mercado face ao total de vagos	27,6%

Índice de Vitalidade Residencial **

	Score	Posição no ranking
Componente Edificado	82,8	6 /35
Componente Humana	71,9	4 /35
Índice Global	77,4	3 /35

Vitalidade Residencial por factores **

* Face ao total de alojamentos familiares clássicos de residência habitual.

** Perspectiva da Distância ao Líder (Líder =100)

Unidade de Análise **SÃO DOMINGOS DE BENFICA**

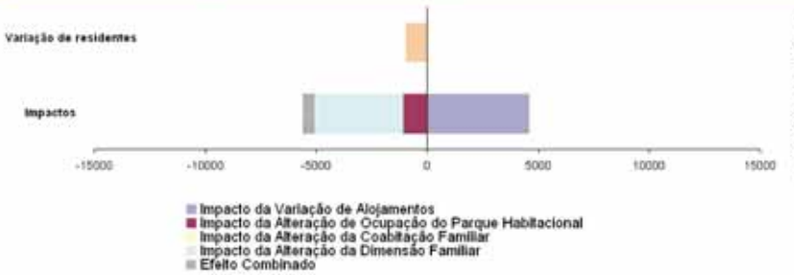
Área (ha) 269

Evolução 1991>2001

Evolução analisada em conjunto com Monsanto/Benfica e Campo Grande

Taxa de Variação de Residentes	-2,7%	Taxa de Variação de Alojamentos	13,2%
Taxa de Variação de Famílias	9,9%	Taxa Var. Alojamentos Vagos	8,8%
Variação da Dimensão Familiar	-0,3	Taxa Var. Aloj. Vagos Fora Mercado	54,9%

Modelo de Variação de Residentes (Década de 90)



Acréscimo de alojamentos com aumento de famílias, moderado pelo acréscimo da proporção de alojamentos sazonais, sendo que a redução da dimensão familiar conduziu a uma evolução de residentes de sentido inverso.

Análise Factorial

Predominância(s) Cidade Moderna de Alto Estatuto

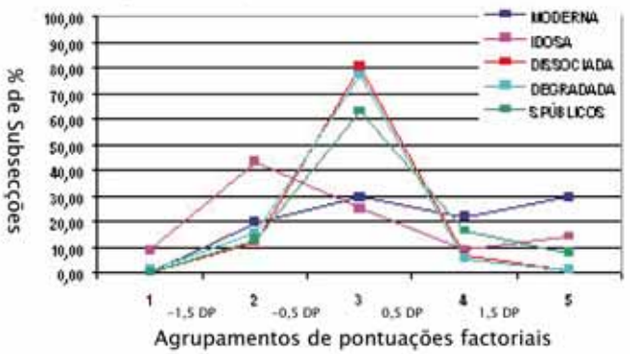
Ritmo

Ritmo acelerado da cidade moderna de ato estatuto, com um padrão semelhante de distribuição das cidades semelhante à vizinha Benfica, mas com uma matriz de correlações distinta desta: a cidade moderna coabita com a cidade degradada (correlação positiva) e sobrepõe-se à cidade de solos públicos. Esta, por sua vez, faz "desaparecer" a cidade dissociada, no que é reforçada pela subida da cidade degradada.

Relação Padrão

Padrão de distribuição e matriz de correlações afastam-se do padrão geral da cidade.

Distribuição dos 5 tipos de cidade em cada Unidade de Análise



Relação Envolvente

DP: Desvio Padrão

Unidade de Análise

SÃO FRANCISCO XAVIER

Área (ha) 121

Grandes Números (2001)

		Posição no Ranking
1.468	Residentes	34 /40
551	Famílias	35 /40
429	Edifícios Habitacionais	31 /40
695	Alojamentos	35 /40

Densidades

12,1	Residentes por ha	35 /40
3,5	Edifícios por ha	28 /40
5,7	Alojamentos por ha	35 /40

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	18,1 %
Percentagem de Jovens (0-24)	25,9 %
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	17,6 %
Habilitações (Ensino Secundário)	21,5 %
Habilitações (Ensino Superior)	13,6 %

Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	74,0 %
Modo deslocação - nenhum / a pé	10,4 %
Modo deslocação - transporte colectivo	34,7 %
Modo deslocação - automóvel privado	53,2 %
Estatuto Social Dominante	Médio Estatuto

B > Parque Habitacional

Época de Construção/Reconstrução dominante	forte de 1945 a 1960
Média de Alojamentos por Edifício	1,6

Casa própria | Arrendamento *	78,9 % | 15,7 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	5,0
Aloj. Arrend., com renda <60€ *	10,9 %
Alojamentos sem encargos *	40,0 %

C > Revitalização

Proporção de edifícios em mau estado de conservação	1,4 %
Impacto dos novos lisboetas (96 a 2001)	11,4 %
Proporção de Alojamentos Vagos	14,7 %
Proporção de Vagos no Mercado face ao total de vagos	4,0 %

Índice de Vitalidade Residencial **

	Score	Posição no ranking
Componente Edificado	81,3	8 /35
Componente Humana	35,0	32 /35
Índice Global	58,1	19 /35

Vitalidade Residencial por factores **

* Face ao total de alojamentos familiares clássicos de residência habitual.

** Perspectiva da Distância ao Líder (Líder =100)

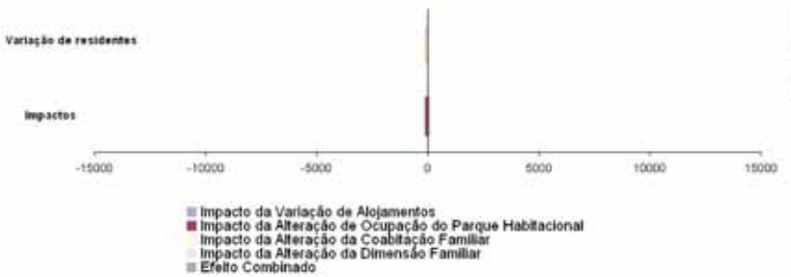
Unidade de Análise **SÃO FRANCISCO XAVIER**

Área (ha) 121

Evolução 1991>2001

Taxa de Variação de Residentes	-6,0%	Taxa de Variação de Alojamentos	4,5%
Taxa de Variação de Famílias	-4,5%	Taxa Var. Alojamentos Vagos	43,7%
Variação da Dimensão Familiar	0,0	Taxa Var. Aloj. Vagos Fora Mercado	86,3%

Modelo de Variação de Residentes (Década de 90)



Um pequeno ganho na variação dos alojamentos acompanhado por pequenos decréscimos nas famílias e residentes.

Análise Factorial

Predominância(s) Sem Classificação

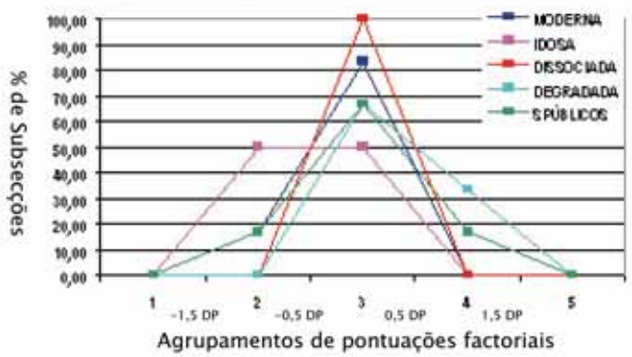
Ritmo

Tal como nas unidades de análise Junqueira e Belém, prevalece a ausência de correlações significativas entre os vários tipos de cidade, bem como a ausência de predominância e de ritmos de cidade.

Relação Padrão

A distribuição dos tipos de cidade afasta-se do padrão geral da cidade, bem como a matriz de correlações entre elas.

Distribuição dos 5 tipos de cidade em cada Unidade de Análise



Relação Envolvente

A quase ausência de relações significativas entre as cidades neste unidade de análise assemelha-se ao padrão respectivo obtido para as unidades de análise da Junqueira e Restelo.

DP: Desvio Padrão

Unidade de Análise **SÃO VICENTE**

Área (ha) 99

Grandes Números (2001)

		Posição no Ranking
16.775	Residentes	16 /40
7.695	Famílias	15 /40
1.919	Edifícios Habitacionais	14 /40
10.190	Alojamentos	15 /40

Densidades

169,6	Residentes por ha	3 /40
19,4	Edifícios por ha	3 /40
103,0	Alojamentos por ha	4 /40

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	28,5 %
Percentagem de Jovens (0-24)	19,7 %
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	16,7 %
Habilitações (Ensino Secundário)	17,7 %
Habilitações (Ensino Superior)	12,4 %
Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	69,5 %
Modo deslocação - nenhum / a pé	26,7 %
Modo deslocação - transporte colectivo	42,6 %
Modo deslocação - automóvel privado	29,4 %
Estatuto Social Dominante	Médio Estatuto

B > Parque Habitacional

Época de Construção/Reconstrução dominante	anterior a 1945
Média de Alojamentos por Edifício	5,3
Casa própria | Arrendamento *	36,1 % | 61,0 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	0,6
Aloj. Arrend., com renda <60€ *	35,2 %
Alojamentos sem encargos *	22,4 %

C > Revitalização

Proporção de edifícios em mau estado de conservação	22,4 %
Impacto dos novos lisboetas (96 a 2001)	9,3 %
Proporção de Alojamentos Vagos	18,6 %
Proporção de Vagos no Mercado face ao total de vagos	26,7 %

Índice de Vitalidade Residencial **

	Score	Posição no ranking
Componente Edificado	53,1	29/35
Componente Humana	55,9	11/35
Índice Global	54,5	23/35

Vitalidade Residencial por factores **

* Face ao total de alojamentos familiares clássicos de residência habitual.

** Perspectiva da Distância ao Líder (Líder =100)

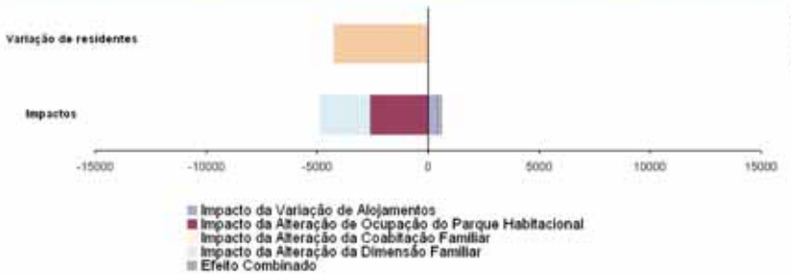
Unidade de Análise — SÃO VICENTE

Área (ha) 99

Evolução 1991>2001

Taxa de Variação de Residentes	-20,1 %	Taxa de Variação de Alojamentos	2,2 %
Taxa de Variação de Famílias	-10,5 %	Taxa Var. Alojamentos Vagos	100,1 %
Variação da Dimensão Familiar	-0,3	Taxa Var. Aloj. Vagos Fora Mercado	143,1 %

Modelo de Variação de Residentes (Década de 90)



Ganho de alojamentos com redução das famílias. Redução importante nos residentes.

Análise Factorial

Predominância(s) Cidade Idosa/Residencial

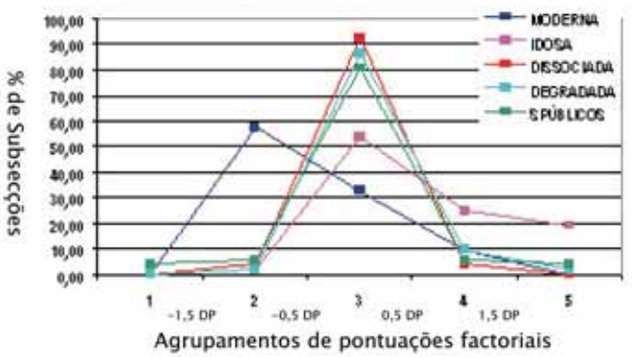
Ritmo

Território praticamente estagnado, com a cidade idosa a ser a única a evidenciar algum ritmo.

Relação Padrão

A cidade idosa partilha do perfil correlacional da cidade ao apresentar uma correlação positiva coabitante com a cidade moderna, mas distingue-se neste território também por apresentar uma correlação igualmente positiva com a cidade degradada.
O sistema de correlações neste território é bastante fraco, não evidenciando quaisquer correlações negativas.

Distribuição dos 5 tipos de cidade em cada Unidade de Análise



Relação Envolvente

Padrão rítmico semelhante ao de Santa Marta, muito embora com um padrão correlacional diferente.

DP: Desvio Padrão

Unidade de Análise **TAPADA**

Área (ha) 122

Grandes Números (2001)

		Posição no Ranking
473	Residentes	36 /40
196	Famílias	36 /40
107	Edifícios Habitacionais	36 /40
260	Alojamentos	37 /40

Densidades

3,9	Residentes por ha	38 /40
0,9	Edifícios por ha	37 /40
2,1	Alojamentos por ha	37 /40

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	32,3 %
Percentagem de Jovens (0-24)	16,9 %
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	18,0 %
Habilitações (Ensino Secundário)	18,5 %
Habilitações (Ensino Superior)	6,6 %
Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	69,9 %
Modo deslocação - nenhum / a pé	23,4 %
Modo deslocação - transporte colectivo	44,9 %
Modo deslocação - automóvel privado	31,3 %
Estatuto Social Dominante	Baixo Estatuto

B > Parque Habitacional

Época de Construção/Reconstrução dominante	forte na década de 60
Média de Alojamentos por Edifício	2,4
Casa própria | Arrendamento *	69,4 % | 24,2 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	2,9
Aloj. Arrend., com renda <60€ *	21,0 %
Alojamentos sem encargos *	57,0 %

C > Revitalização

Proporção de edifícios em mau estado de conservação	0,0 %
Impacto dos novos lisboetas (96 a 2001)	4,2 %
Proporção de Alojamentos Vagos	18,8 %
Proporção de Vagos no Mercado face ao total de vagos	14,6 %

Índice de Vitalidade Residencial **

	Score	Posição no ranking
Componente Edificado		/35
Componente Humana		/35
Índice Global		/35

Vitalidade Residencial por factores **

* Face ao total de alojamentos familiares clássicos de residência habitual.

** Perspectiva da Distância ao Líder (Líder =100)

Unidade de Análise — TAPADA

Área (ha) 122

Evolução 1991>2001

Evolução analisada em conjunto com Monsanto Sul e Ajuda

Taxa de Variação de Residentes	-20,5 %	Taxa de Variação de Alojamentos	-0,2 %
Taxa de Variação de Famílias	-8,1 %	Taxa Var. Alojamentos Vagos	65,3 %
Variação da Dimensão Familiar	-0,4	Taxa Var. Aloj. Vagos Fora Mercado	70,7 %

Modelo de Variação de Residentes (Década de 90)

Pequena redução de alojamentos, redução mais forte de famílias e grande redução dos residentes.

Análise Factorial

Predominância(s)

Ritmo

Relação Padrão

Distribuição dos 5 tipos de cidade em cada Unidade de Análise

Relação Envolvente

% de Subsecções

-1,5 DP -0,5 DP 0,5 DP 1,5 DP

Agrupamentos de pontuações factoriais

DP: Desvio Padrão

Freguesia

AJUDA

Área (ha) 285

Grandes Números		Posição no Ranking
17.958	Residentes	7 /53
7.475	Famílias	8 /53
3.234	Edifícios Habitacionais	1 /53
9.082	Alojamentos	9 /53

Densidades	
63,0 Residentes por ha	34 /53
11,3 Edifícios por ha	26 /53
31,9 Alojamentos por ha	36 /53

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	25,5 %	Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	68,2 %
Percentagem de Jovens (0-24)	23,7 %		
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	17,1 %	Modo deslocação - Nenhum / a pé	18,9 %
Habilitações (Ensino Secundário)	16,5 %	Modo deslocação - transporte colectivo	45,8 %
Habilitações (Ensino Superior)	8,5 %	Modo deslocação - automóvel	34,1 %

B > Parque Habitacional

Média de Alojamentos por Edifício	2,8	Aloj. Arrend., com renda <60€	34,5 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	1,0	Alojamentos sem encargos	32,7 %

Freguesia

ALCÂNTARA

Área (ha) 442

Grandes Números		Posição no Ranking
14.443	Residentes	13 /53
6.538	Famílias	12 /53
1.608	Edifícios Habitacionais	13 /53
8.317	Alojamentos	13 /53

Densidades	
32,7 Residentes por ha	50 /53
3,6 Edifícios por ha	49 /53
18,8 Alojamentos por ha	49 /53

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	29,0 %	Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	72,5 %
Percentagem de Jovens (0-24)	20,4 %		
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	16,4 %	Modo deslocação - Nenhum / a pé	23,5 %
Habilitações (Ensino Secundário)	20,2 %	Modo deslocação - transporte colectivo	41,9 %
Habilitações (Ensino Superior)	14,6 %	Modo deslocação - automóvel	33,6 %

B > Parque Habitacional

Média de Alojamentos por Edifício	5,2	Aloj. Arrend., com renda <60€	33,6 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	0,8	Alojamentos sem encargos	27,2 %

Freguesia

ALTO DO PINA

Área (ha) 84

Grandes Números		Posição no Ranking
10.253	Residentes	20 /53
4.308	Famílias	21 /53
589	Edifícios Habitacionais	34 /53
5.309	Alojamentos	20 /53

Densidades		
122,2	Residentes por ha	15 /53
7,0	Edifícios por ha	36 /53
63,3	Alojamentos por ha	25 /53

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	22,5 %	Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	80,9 %
Percentagem de Jovens (0-24)	25,4 %		
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	14,5 %	Modo deslocação - Nenhum / a pé	19,0 %
Habilitações (Ensino Secundário)	21,1 %	Modo deslocação - transporte colectivo	34,0 %
Habilitações (Ensino Superior)	25,1 %	Modo deslocação - automóvel	46,0 %

B > Parque Habitacional

Média de Alojamentos por Edifício	9,0	Aloj. Arrend., com renda <60€	21,1 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	1,4	Alojamentos sem encargos	35,6 %

Freguesia

ALVALADE

Área (ha) 59

Grandes Números		Posição no Ranking
9.620	Residentes	24 /53
4.327	Famílias	20 /53
633	Edifícios Habitacionais	33 /53
5.238	Alojamentos	21 /53

Densidades		
161,8	Residentes por ha	11 /53
10,6	Edifícios por ha	27 /53
88,1	Alojamentos por ha	13 /53

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	35,3 %	Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	84,4 %
Percentagem de Jovens (0-24)	19,7 %		
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	14,2 %	Modo deslocação - Nenhum / a pé	23,8 %
Habilitações (Ensino Secundário)	25,2 %	Modo deslocação - transporte colectivo	31,7 %
Habilitações (Ensino Superior)	30,3 %	Modo deslocação - automóvel	43,2 %

B > Parque Habitacional

Média de Alojamentos por Edifício	8,3	Aloj. Arrend., com renda <60€	20,9 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	0,9	Alojamentos sem encargos	34,7 %

Freguesia

AMEIXOEIRA

Área (ha) 164

Grandes Números		Posição no Ranking
9.644	Residentes	23 /53
3.575	Famílias	25 /53
997	Edifícios Habitacionais	23 /53
4.453	Alojamentos	25 /53

Densidades		
58,9	Residentes por ha	39 /53
6,1	Edifícios por ha	39 /53
27,2	Alojamentos por ha	42 /53

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	12,9 %	Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	61,0 %
Percentagem de Jovens (0-24)	30,3 %		
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	16,1 %	Modo deslocação - Nenhum / a pé	12,6 %
Habilitações (Ensino Secundário)	18,5 %	Modo deslocação - transporte colectivo	42,9 %
Habilitações (Ensino Superior)	16,4 %	Modo deslocação - automóvel	43,3 %

B > Parque Habitacional

Média de Alojamentos por Edifício	4,5	Aloj. Arrend., com renda <60€	30,6 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	1,2	Alojamentos sem encargos	26,2 %

Freguesia

ANJOS

Área (ha) 49

Grandes Números		Posição no Ranking
9.738	Residentes	22 /53
4.564	Famílias	18 /53
1.004	Edifícios Habitacionais	22 /53
5.939	Alojamentos	18 /53

Densidades		
199,4	Residentes por ha	5 /53
20,6	Edifícios por ha	11 /53
121,6	Alojamentos por ha	5 /53

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	28,8 %	Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	78,3 %
Percentagem de Jovens (0-24)	20,7 %		
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	16,1 %	Modo deslocação - Nenhum / a pé	27,0 %
Habilitações (Ensino Secundário)	21,8 %	Modo deslocação - transporte colectivo	44,3 %
Habilitações (Ensino Superior)	16,1 %	Modo deslocação - automóvel	27,3 %

B > Parque Habitacional

Média de Alojamentos por Edifício	5,9	Aloj. Arrend., com renda <60€	25,2 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	0,7	Alojamentos sem encargos	23,8 %

Freguesia

BEATO

Área (ha) 155

Grandes Números		Posição no Ranking
14.241	Residentes	14 /53
5.990	Famílias	15 /53
1.965	Edifícios Habitacionais	8 /53
7.227	Alojamentos	15 /53

Densidades		
91,8	Residentes por ha	28 /53
12,7	Edifícios por ha	24 /53
46,6	Alojamentos por ha	31 /53

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	23,2 %	Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	68,7 %
Percentagem de Jovens (0-24)	22,8 %		
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	16,5 %	Modo deslocação - Nenhum / a pé	18,7 %
Habilitações (Ensino Secundário)	18,1 %	Modo deslocação - transporte colectivo	46,0 %
Habilitações (Ensino Superior)	10,7 %	Modo deslocação - automóvel	34,4 %

B > Parque Habitacional

Média de Alojamentos por Edifício	3,7	Aloj. Arrend., com renda <60€	37,7 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	0,7	Alojamentos sem encargos	26,4 %

Freguesia

BENFICA

Área (ha) 794

Grandes Números		Posição no Ranking
41.368	Residentes	2 /53
17.088	Famílias	2 /53
2.843	Edifícios Habitacionais	3 /53
19.984	Alojamentos	2 /53

Densidades		
52,1	Residentes por ha	43 /53
3,6	Edifícios por ha	50 /53
25,2	Alojamentos por ha	43 /53

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	21,2 %	Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	67,8 %
Percentagem de Jovens (0-24)	23,0 %		
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	15,4 %	Modo deslocação - Nenhum / a pé	14,3 %
Habilitações (Ensino Secundário)	21,9 %	Modo deslocação - transporte colectivo	41,5 %
Habilitações (Ensino Superior)	19,8 %	Modo deslocação - automóvel	43,4 %

B > Parque Habitacional

Média de Alojamentos por Edifício	7,0	Aloj. Arrend., com renda <60€	19,8 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	1,7	Alojamentos sem encargos	39,9 %

Freguesia

CAMPO GRANDE

Área (ha) 246

Grandes Números		Posição no Ranking
11.148	Residentes	17 /53
4.559	Famílias	19 /53
636	Edifícios Habitacionais	32 /53
5.322	Alojamentos	19 /53

Densidades		
45,4	Residentes por ha	45 /53
2,6	Edifícios por ha	53 /53
21,7	Alojamentos por ha	47 /53

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	28,6 %	Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	81,8 %
Percentagem de Jovens (0-24)	24,3 %		
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	14,0 %	Modo deslocação - Nenhum / a pé	23,3 %
Habilitações (Ensino Secundário)	23,3 %	Modo deslocação - transporte colectivo	35,7 %
Habilitações (Ensino Superior)	20,1 %	Modo deslocação - automóvel	40,1 %

B > Parque Habitacional

Média de Alojamentos por Edifício	8,4	Aloj. Arrend., com renda <60€	12,1 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	1,7	Alojamentos sem encargos	42,3 %

Freguesia

CAMPOLIDE

Área (ha) 278

Grandes Números		Posição no Ranking
15.927	Residentes	11 /53
6.581	Famílias	11 /53
2.446	Edifícios Habitacionais	5 /53
8.736	Alojamentos	10 /53

Densidades		
57,3	Residentes por ha	41 /53
8,8	Edifícios por ha	34 /53
31,4	Alojamentos por ha	37 /53

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	23,9 %	Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	73,2 %
Percentagem de Jovens (0-24)	23,5 %		
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	16,7 %	Modo deslocação - Nenhum / a pé	24,4 %
Habilitações (Ensino Secundário)	17,6 %	Modo deslocação - transporte colectivo	42,3 %
Habilitações (Ensino Superior)	12,9 %	Modo deslocação - automóvel	32,0 %

B > Parque Habitacional

Média de Alojamentos por Edifício	3,6	Aloj. Arrend., com renda <60€	30,1 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	0,8	Alojamentos sem encargos	24,1 %

Freguesia

CARNIDE

Área (ha) 401

Grandes Números

		Posição no Ranking
18.989	Residentes	6 /53
6.494	Famílias	13 /53
1.910	Edifícios Habitacionais	10 /53
8.428	Alojamentos	12 /53

Densidades

47,3	Residentes por ha	44 /53
4,8	Edifícios por ha	45 /53
21,0	Alojamentos por ha	48 /53

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	13,5 %	Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	72,7 %
Percentagem de Jovens (0-24)	33,4 %		
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	13,5 %	Modo deslocação - Nenhum / a pé	14,7 %
Habilitações (Ensino Secundário)	15,4 %	Modo deslocação - transporte colectivo	40,5 %
Habilitações (Ensino Superior)	18,6 %	Modo deslocação - automóvel	43,8 %

B > Parque Habitacional

Média de Alojamentos por Edifício	4,4	Aloj. Arrend., com renda <60€	32,4 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	1,1	Alojamentos sem encargos	24,6 %

Freguesia

CASTELO

Área (ha) 5

Grandes Números

		Posição no Ranking
587	Residentes	51 /53
281	Famílias	51 /53
114	Edifícios Habitacionais	51 /53
364	Alojamentos	51 /53

Densidades

108,2	Residentes por ha	21 /53
21,0	Edifícios por ha	9 /53
67,1	Alojamentos por ha	23 /53

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	30,7 %	Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	73,4 %
Percentagem de Jovens (0-24)	20,3 %		
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	17,7 %	Modo deslocação - Nenhum / a pé	26,7 %
Habilitações (Ensino Secundário)	13,0 %	Modo deslocação - transporte colectivo	41,9 %
Habilitações (Ensino Superior)	5,9 %	Modo deslocação - automóvel	30,0 %

B > Parque Habitacional

Média de Alojamentos por Edifício	3,2	Aloj. Arrend., com renda <60€	68,4 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	0,1	Alojamentos sem encargos	7,5 %

Freguesia

CHARNECA

Área (ha) 169

Grandes Números		Posição no Ranking
10.509	Residentes	19 /53
3.264	Famílias	26 /53
1.561	Edifícios Habitacionais	15 /53
4.108	Alojamentos	27 /53

Densidades		
62,3	Residentes por ha	35 /53
9,3	Edifícios por ha	31 /53
24,4	Alojamentos por ha	44 /53

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	12,6 %	Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	56,7 %
Percentagem de Jovens (0-24)	37,8 %		
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	18,2 %	Modo deslocação - Nenhum / a pé	17,3 %
Habilitações (Ensino Secundário)	8,5 %	Modo deslocação - transporte colectivo	61,7 %
Habilitações (Ensino Superior)	1,6 %	Modo deslocação - automóvel	20,0 %

B > Parque Habitacional

Média de Alojamentos por Edifício	2,6	Aloj. Arrend., com renda <60€	49,8 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	0,3	Alojamentos sem encargos	13,7 %

Freguesia

CORAÇÃO DE JESUS

Área (ha) 56

Grandes Números		Posição no Ranking
4.319	Residentes	35 /53
2.273	Famílias	35 /53
539	Edifícios Habitacionais	40 /53
2.696	Alojamentos	37 /53

Densidades		
77,4	Residentes por ha	32 /53
9,7	Edifícios por ha	29 /53
48,3	Alojamentos por ha	29 /53

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	27,5 %	Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	83,5 %
Percentagem de Jovens (0-24)	20,3 %		
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	14,2 %	Modo deslocação - Nenhum / a pé	33,7 %
Habilitações (Ensino Secundário)	22,1 %	Modo deslocação - transporte colectivo	38,9 %
Habilitações (Ensino Superior)	20,8 %	Modo deslocação - automóvel	26,0 %

B > Parque Habitacional

Média de Alojamentos por Edifício	5,0	Aloj. Arrend., com renda <60€	22,0 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	0,7	Alojamentos sem encargos	22,8 %

Freguesia

ENCARNAÇÃO

Área (ha) 19

Grandes Números		Posição no Ranking
3.182	Residentes	41 /53
1.523	Famílias	41 /53
465	Edifícios Habitacionais	42 /53
1.865	Alojamentos	42 /53

Densidades	
167,9 Residentes por ha	10 /53
24,5 Edifícios por ha	8 /53
98,4 Alojamentos por ha	9 /53

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	26,7 %	Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	80,2 %
Percentagem de Jovens (0-24)	22,2 %		
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	16,5 %	Modo deslocação - Nenhum / a pé	40,1 %
Habilitações (Ensino Secundário)	17,0 %	Modo deslocação - transporte colectivo	39,1 %
Habilitações (Ensino Superior)	12,7 %	Modo deslocação - automóvel	18,8 %

B > Parque Habitacional

Média de Alojamentos por Edifício	4,0	Aloj. Arrend., com renda <60€	32,9 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	0,5	Alojamentos sem encargos	19,2 %

Freguesia

GRAÇA

Área (ha) 35

Grandes Números		Posição no Ranking
6.960	Residentes	29 /53
3.134	Famílias	29 /53
704	Edifícios Habitacionais	28 /53
3.782	Alojamentos	28 /53

Densidades	
199,1 Residentes por ha	6 /53
20,1 Edifícios por ha	12 /53
108,2 Alojamentos por ha	8 /53

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	29,6 %	Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	70,9 %
Percentagem de Jovens (0-24)	19,3 %		
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	17,0 %	Modo deslocação - Nenhum / a pé	30,1 %
Habilitações (Ensino Secundário)	17,0 %	Modo deslocação - transporte colectivo	40,6 %
Habilitações (Ensino Superior)	12,3 %	Modo deslocação - automóvel	28,1 %

B > Parque Habitacional

Média de Alojamentos por Edifício	5,4	Aloj. Arrend., com renda <60€	39,5 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	0,5	Alojamentos sem encargos	21,3 %

Freguesia

LAPA

Área (ha) 74

Grandes Números		Posição no Ranking
8.670	Residentes	25 /53
3.672	Famílias	24 /53
1.014	Edifícios Habitacionais	21 /53
4.969	Alojamentos	22 /53

Densidades		
117,1	Residentes por ha	17 /53
13,7	Edifícios por ha	19 /53
67,1	Alojamentos por ha	22 /53

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	27,9 %	Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	82,7 %
Percentagem de Jovens (0-24)	22,8 %		
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	15,4 %	Modo deslocação - Nenhum / a pé	29,6 %
Habilitações (Ensino Secundário)	20,8 %	Modo deslocação - transporte colectivo	26,7 %
Habilitações (Ensino Superior)	27,4 %	Modo deslocação - automóvel	42,4 %

B > Parque Habitacional

Média de Alojamentos por Edifício	4,9	Aloj. Arrend., com renda <60€	23,8 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	0,8	Alojamentos sem encargos	27,4 %

Freguesia

LUMIAR

Área (ha) 610

Grandes Números		Posição no Ranking
37.693	Residentes	4 /53
13.925	Famílias	4 /53
2.246	Edifícios Habitacionais	6 /53
17.581	Alojamentos	3 /53

Densidades		
61,8	Residentes por ha	36 /53
3,7	Edifícios por ha	48 /53
28,8	Alojamentos por ha	41 /53

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	12,6 %	Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	79,1 %
Percentagem de Jovens (0-24)	30,6 %		
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	12,4 %	Modo deslocação - Nenhum / a pé	11,2 %
Habilitações (Ensino Secundário)	21,4 %	Modo deslocação - transporte colectivo	30,0 %
Habilitações (Ensino Superior)	33,0 %	Modo deslocação - automóvel	57,8 %

B > Parque Habitacional

Média de Alojamentos por Edifício	7,8	Aloj. Arrend., com renda <60€	12,0 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	3,2	Alojamentos sem encargos	37,0 %

Freguesia

MADALENA

Área (ha) 12

Grandes Números		Posição no Ranking
380	Residentes	52 /53
196	Famílias	52 /53
77	Edifícios Habitacionais	52 /53
355	Alojamentos	52 /53

Densidades		
31,5	Residentes por ha	51 /53
6,4	Edifícios por ha	38 /53
29,4	Alojamentos por ha	39 /53

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	27,1 %	Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	77,8 %
Percentagem de Jovens (0-24)	21,3 %		
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	21,3 %	Modo deslocação - Nenhum / a pé	36,7 %
Habilitações (Ensino Secundário)	25,6 %	Modo deslocação - transporte colectivo	47,2 %
Habilitações (Ensino Superior)	13,4 %	Modo deslocação - automóvel	15,1 %

B > Parque Habitacional

Média de Alojamentos por Edifício	4,6	Aloj. Arrend., com renda <60€	31,1 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	0,2	Alojamentos sem encargos	3,7 %

Freguesia

MÁRTIRES

Área (ha) 10

Grandes Números		Posição no Ranking
341	Residentes	53 /53
164	Famílias	53 /53
60	Edifícios Habitacionais	53 /53
238	Alojamentos	53 /53

Densidades		
34,3	Residentes por ha	49 /53
6,0	Edifícios por ha	41 /53
23,9	Alojamentos por ha	45 /53

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	23,5 %	Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	78,1 %
Percentagem de Jovens (0-24)	23,8 %		
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	13,6 %	Modo deslocação - Nenhum / a pé	28,9 %
Habilitações (Ensino Secundário)	25,9 %	Modo deslocação - transporte colectivo	43,7 %
Habilitações (Ensino Superior)	21,3 %	Modo deslocação - automóvel	25,3 %

B > Parque Habitacional

Média de Alojamentos por Edifício	4,0	Aloj. Arrend., com renda <60€	22,6 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	0,4	Alojamentos sem encargos	16,9 %

Freguesia

MARVILA

Área (ha) 632

Grandes Números		Posição no Ranking
38.767	Residentes	3 /53
12.423	Famílias	5 /53
2.134	Edifícios Habitacionais	7 /53
14.840	Alojamentos	5 /53

Densidades		
61,3	Residentes por ha	37 /53
3,4	Edifícios por ha	51 /53
23,5	Alojamentos por ha	46 /53

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	13,7 %	Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	64,6 %
Percentagem de Jovens (0-24)	32,2 %		
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	19,8 %	Modo deslocação - Nenhum / a pé	14,7 %
Habilitações (Ensino Secundário)	12,4 %	Modo deslocação - transporte colectivo	58,8 %
Habilitações (Ensino Superior)	4,1 %	Modo deslocação - automóvel	25,6 %

B > Parque Habitacional

Média de Alojamentos por Edifício	7,0	Aloj. Arrend., com renda <60€	53,6 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	0,3	Alojamentos sem encargos	11,7 %

Freguesia

MERCÊS

Área (ha) 27

Grandes Números		Posição no Ranking
5.093	Residentes	34 /53
2.509	Famílias	34 /53
885	Edifícios Habitacionais	24 /53
3.227	Alojamentos	34 /53

Densidades		
189,7	Residentes por ha	8 /53
33,0	Edifícios por ha	3 /53
120,2	Alojamentos por ha	6 /53

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	27,2 %	Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	78,0 %
Percentagem de Jovens (0-24)	21,4 %		
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	16,6 %	Modo deslocação - Nenhum / a pé	34,5 %
Habilitações (Ensino Secundário)	17,8 %	Modo deslocação - transporte colectivo	35,3 %
Habilitações (Ensino Superior)	17,8 %	Modo deslocação - automóvel	28,9 %

B > Parque Habitacional

Média de Alojamentos por Edifício	3,6	Aloj. Arrend., com renda <60€	33,7 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	0,5	Alojamentos sem encargos	19,3 %

Freguesia **N.SRA DE FÁTIMA**

Área (ha) 191

Grandes Números		Posição no Ranking
15.291	Residentes	12 /53
6.645	Famílias	10 /53
1.279	Edifícios Habitacionais	17 /53
8.539	Alojamentos	11 /53

Densidades		
80,3	Residentes por ha	29 /53
6,7	Edifícios por ha	37 /53
44,8	Alojamentos por ha	32 /53

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	27,2 %	Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	85,3 %
Percentagem de Jovens (0-24)	22,7 %		
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	13,7 %	Modo deslocação - Nenhum / a pé	29,8 %
Habilitações (Ensino Secundário)	23,0 %	Modo deslocação - transporte colectivo	27,1 %
Habilitações (Ensino Superior)	28,6 %	Modo deslocação - automóvel	42,0 %

B > Parque Habitacional

Média de Alojamentos por Edifício	6,7	Aloj. Arrend., com renda <60€	18,3 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	1,0	Alojamentos sem encargos	32,6 %

Freguesia **PENA**

Área (ha) 50

Grandes Números		Posição no Ranking
6.068	Residentes	30 /53
2.995	Famílias	30 /53
802	Edifícios Habitacionais	27 /53
3.487	Alojamentos	31 /53

Densidades		
121,4	Residentes por ha	16 /53
16,0	Edifícios por ha	17 /53
69,8	Alojamentos por ha	18 /53

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	27,4 %	Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	79,2 %
Percentagem de Jovens (0-24)	20,1 %		
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	15,5 %	Modo deslocação - Nenhum / a pé	32,3 %
Habilitações (Ensino Secundário)	17,2 %	Modo deslocação - transporte colectivo	44,1 %
Habilitações (Ensino Superior)	13,7 %	Modo deslocação - automóvel	22,6 %

B > Parque Habitacional

Média de Alojamentos por Edifício	4,3	Aloj. Arrend., com renda <60€	33,2 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	0,4	Alojamentos sem encargos	17,9 %

Freguesia

PENHA DE FRANÇA

Área (ha) 68

Grandes Números		Posição no Ranking
13.722	Residentes	15 /53
6.380	Famílias	14 /53
1.420	Edifícios Habitacionais	16 /53
7.954	Alojamentos	14 /53

Densidades		
201,0	Residentes por ha	4 /53
20,8	Edifícios por ha	10 /53
116,5	Alojamentos por ha	7 /53

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	29,7 %	Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	74,3 %
Percentagem de Jovens (0-24)	20,2 %		
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	16,9 %	Modo deslocação - Nenhum / a pé	27,7 %
Habilitações (Ensino Secundário)	20,6 %	Modo deslocação - transporte colectivo	38,1 %
Habilitações (Ensino Superior)	13,5 %	Modo deslocação - automóvel	33,2 %

B > Parque Habitacional

Média de Alojamentos por Edifício	5,6	Aloj. Arrend., com renda <60€	28,8 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	0,9	Alojamentos sem encargos	27,9 %

Freguesia

PRAZERES

Área (ha) 147

Grandes Números		Posição no Ranking
8.492	Residentes	26 /53
3.801	Famílias	23 /53
1.113	Edifícios Habitacionais	19 /53
4.825	Alojamentos	24 /53

Densidades		
57,7	Residentes por ha	40 /53
7,6	Edifícios por ha	35 /53
32,8	Alojamentos por ha	35 /53

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	24,6 %	Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	78,5 %
Percentagem de Jovens (0-24)	22,2 %		
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	15,5 %	Modo deslocação - Nenhum / a pé	22,9 %
Habilitações (Ensino Secundário)	16,9 %	Modo deslocação - transporte colectivo	36,8 %
Habilitações (Ensino Superior)	22,0 %	Modo deslocação - automóvel	38,8 %

B > Parque Habitacional

Média de Alojamentos por Edifício	4,3	Aloj. Arrend., com renda <60€	33,5 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	0,7	Alojamentos sem encargos	23,9 %

Freguesia

SACRAMENTO

Área (ha) 8

Grandes Números

		Posição no Ranking
880	Residentes	48 /53
443	Famílias	48 /53
130	Edifícios Habitacionais	50 /53
645	Alojamentos	48 /53

Densidades

104,0	Residentes por ha	23 /53
15,4	Edifícios por ha	18 /53
76,2	Alojamentos por ha	16 /53

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	24,4 %	Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	85,0 %
Percentagem de Jovens (0-24)	21,7 %		
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	16,4 %	Modo deslocação - Nenhum / a pé	39,2 %
Habilitações (Ensino Secundário)	17,6 %	Modo deslocação - transporte colectivo	37,8 %
Habilitações (Ensino Superior)	17,9 %	Modo deslocação - automóvel	20,8 %

B > Parque Habitacional

Média de Alojamentos por Edifício	5,0	Aloj. Arrend., com renda <60€	28,6 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	0,6	Alojamentos sem encargos	19,0 %

Freguesia

SANTA CATARINA

Área (ha) 21

Grandes Números

		Posição no Ranking
4.081	Residentes	37 /53
1.951	Famílias	37 /53
652	Edifícios Habitacionais	31 /53
2.658	Alojamentos	38 /53

Densidades

191,4	Residentes por ha	7 /53
30,6	Edifícios por ha	4 /53
124,7	Alojamentos por ha	4 /53

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	28,4 %	Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	75,9 %
Percentagem de Jovens (0-24)	21,8 %		
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	17,6 %	Modo deslocação - Nenhum / a pé	36,7 %
Habilitações (Ensino Secundário)	17,4 %	Modo deslocação - transporte colectivo	43,1 %
Habilitações (Ensino Superior)	11,3 %	Modo deslocação - automóvel	18,9 %

B > Parque Habitacional

Média de Alojamentos por Edifício	4,1	Aloj. Arrend., com renda <60€	37,4 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	0,4	Alojamentos sem encargos	16,3 %

Freguesia

SANTA ENGRÁCIA

Área (ha) 55

Grandes Números		Posição no Ranking
5.860	Residentes	33 /53
2.649	Famílias	32 /53
699	Edifícios Habitacionais	29 /53
3.670	Alojamentos	30 /53

Densidades		
106,2	Residentes por ha	22 /53
12,7	Edifícios por ha	23 /53
66,5	Alojamentos por ha	24 /53

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	27,4 %	Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	65,4 %
Percentagem de Jovens (0-24)	19,9 %		
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	17,9 %	Modo deslocação - Nenhum / a pé	20,5 %
Habilitações (Ensino Secundário)	17,1 %	Modo deslocação - transporte colectivo	44,8 %
Habilitações (Ensino Superior)	11,8 %	Modo deslocação - automóvel	33,6 %

B > Parque Habitacional

Média de Alojamentos por Edifício	5,3	Aloj. Arrend., com renda <60€	34,2 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	0,7	Alojamentos sem encargos	22,7 %

Freguesia

SANTA ISABEL

Área (ha) 63

Grandes Números		Posição no Ranking
7.270	Residentes	28 /53
3.229	Famílias	27 /53
841	Edifícios Habitacionais	25 /53
4.279	Alojamentos	26 /53

Densidades		
116,1	Residentes por ha	19 /53
13,4	Edifícios por ha	21 /53
68,3	Alojamentos por ha	19 /53

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	28,3 %	Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	83,4 %
Percentagem de Jovens (0-24)	21,7 %		
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	16,6 %	Modo deslocação - Nenhum / a pé	32,6 %
Habilitações (Ensino Secundário)	21,4 %	Modo deslocação - transporte colectivo	30,5 %
Habilitações (Ensino Superior)	23,7 %	Modo deslocação - automóvel	35,4 %

B > Parque Habitacional

Média de Alojamentos por Edifício	5,1	Aloj. Arrend., com renda <60€	26,5 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	0,7	Alojamentos sem encargos	25,7 %

Freguesia

SANTA JUSTA

Área (ha) 25

Grandes Números

		Posição no Ranking
700	Residentes	50 /53
330	Famílias	50 /53
149	Edifícios Habitacionais	49 /53
450	Alojamentos	50 /53

Densidades

28,4	Residentes por ha	53 /53
6,0	Edifícios por ha	40 /53
18,3	Alojamentos por ha	51 /53

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	32,4 %	Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	77,7 %
Percentagem de Jovens (0-24)	19,3 %		
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	14,8 %	Modo deslocação - Nenhum / a pé	39,8 %
Habilitações (Ensino Secundário)	16,2 %	Modo deslocação - transporte colectivo	49,4 %
Habilitações (Ensino Superior)	7,1 %	Modo deslocação - automóvel	10,5 %

B > Parque Habitacional

Média de Alojamentos por Edifício	3,0	Aloj. Arrend., com renda <60€	42,4 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	0,3	Alojamentos sem encargos	10,8 %

Freguesia

SANTA MARIA DE BELÉM

Área (ha) 337

Grandes Números

		Posição no Ranking
9.756	Residentes	21 /53
4.007	Famílias	22 /53
1.945	Edifícios Habitacionais	9 /53
4.945	Alojamentos	23 /53

Densidades

28,9	Residentes por ha	52 /53
5,8	Edifícios por ha	42 /53
14,7	Alojamentos por ha	53 /53

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	28,7 %	Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	74,1 %
Percentagem de Jovens (0-24)	23,3 %		
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	14,7 %	Modo deslocação - Nenhum / a pé	21,1 %
Habilitações (Ensino Secundário)	20,3 %	Modo deslocação - transporte colectivo	32,3 %
Habilitações (Ensino Superior)	20,5 %	Modo deslocação - automóvel	45,3 %

B > Parque Habitacional

Média de Alojamentos por Edifício	2,5	Aloj. Arrend., com renda <60€	28,4 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	1,1	Alojamentos sem encargos	37,8 %

Freguesia

SANTA MARIA DOS OLIVAIS

Área (ha) 1.092

Grandes Números		Posição no Ranking
46.410	Residentes	1 /53
17.541	Famílias	1 /53
3.085	Edifícios Habitacionais	2 /53
20.078	Alojamentos	1 /53

Densidades		
42,5	Residentes por ha	47 /53
2,8	Edifícios por ha	52 /53
18,4	Alojamentos por ha	50 /53

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	24,2 %	Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	68,3 %
Percentagem de Jovens (0-24)	23,5 %		
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	16,1 %	Modo deslocação - Nenhum / a pé	16,7 %
Habilitações (Ensino Secundário)	17,3 %	Modo deslocação - transporte colectivo	40,6 %
Habilitações (Ensino Superior)	14,2 %	Modo deslocação - automóvel	41,8 %

B > Parque Habitacional

Média de Alojamentos por Edifício	6,5	Aloj. Arrend., com renda <60€	17,0 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	2,9	Alojamentos sem encargos	47,2 %

Freguesia

SANTIAGO

Área (ha) 6

Grandes Números		Posição no Ranking
857	Residentes	49 /53
385	Famílias	49 /53
168	Edifícios Habitacionais	48 /53
561	Alojamentos	49 /53

Densidades		
133,3	Residentes por ha	14 /53
26,1	Edifícios por ha	6 /53
87,3	Alojamentos por ha	14 /53

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	31,6 %	Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	69,5 %
Percentagem de Jovens (0-24)	19,3 %		
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	20,2 %	Modo deslocação - Nenhum / a pé	30,3 %
Habilitações (Ensino Secundário)	17,2 %	Modo deslocação - transporte colectivo	38,7 %
Habilitações (Ensino Superior)	11,8 %	Modo deslocação - automóvel	29,5 %

B > Parque Habitacional

Média de Alojamentos por Edifício	3,3	Aloj. Arrend., com renda <60€	52,3 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	0,2	Alojamentos sem encargos	11,3 %

Freguesia

SANTO CONDESTÁVEL

Área (ha) 103

Grandes Números		Posição no Ranking
17.553	Residentes	8 /53
8.084	Famílias	7 /53
2.641	Edifícios Habitacionais	4 /53
9.954	Alojamentos	7 /53

Densidades	
170,9 Residentes por ha	9 /53
25,7 Edifícios por ha	7 /53
96,9 Alojamentos por ha	10 /53

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	28,4 %	Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	79,0 %
Percentagem de Jovens (0-24)	21,8 %		
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	17,3 %	Modo deslocação - Nenhum / a pé	30,6 %
Habilitações (Ensino Secundário)	21,0 %	Modo deslocação - transporte colectivo	33,5 %
Habilitações (Ensino Superior)	18,0 %	Modo deslocação - automóvel	34,5 %

B > Parque Habitacional

Média de Alojamentos por Edifício	3,8	Aloj. Arrend., com renda <60€	28,6 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	0,7	Alojamentos sem encargos	25,9 %

Freguesia

SANTO ESTEVÃO

Área (ha) 20

Grandes Números		Posição no Ranking
2.047	Residentes	43 /53
1.035	Famílias	43 /53
358	Edifícios Habitacionais	43 /53
1.651	Alojamentos	43 /53

Densidades	
103,2 Residentes por ha	24 /53
18,1 Edifícios por ha	14 /53
83,3 Alojamentos por ha	15 /53

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	30,6 %	Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	70,5 %
Percentagem de Jovens (0-24)	21,0 %		
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	16,7 %	Modo deslocação - Nenhum / a pé	30,6 %
Habilitações (Ensino Secundário)	11,9 %	Modo deslocação - transporte colectivo	49,2 %
Habilitações (Ensino Superior)	6,8 %	Modo deslocação - automóvel	18,5 %

B > Parque Habitacional

Média de Alojamentos por Edifício	4,6	Aloj. Arrend., com renda <60€	47,1 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	0,3	Alojamentos sem encargos	12,9 %

Freguesia

SANTOS O VELHO

Área (ha) 55

Grandes Números		Posição no Ranking
4.013	Residentes	38 /53
1.819	Famílias	38 /53
695	Edifícios Habitacionais	30 /53
2.897	Alojamentos	35 /53

Densidades		
73,3	Residentes por ha	33 /53
12,7	Edifícios por ha	22 /53
52,9	Alojamentos por ha	27 /53

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	28,1 %	Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	76,1 %
Percentagem de Jovens (0-24)	22,1 %		
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	15,1 %	Modo deslocação - Nenhum / a pé	31,9 %
Habilitações (Ensino Secundário)	16,9 %	Modo deslocação - transporte colectivo	36,9 %
Habilitações (Ensino Superior)	15,1 %	Modo deslocação - automóvel	29,9 %

B > Parque Habitacional

Média de Alojamentos por Edifício	4,2	Aloj. Arrend., com renda <60€	38,2 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	0,4	Alojamentos sem encargos	16,5 %

Freguesia

SÃO CRISTOVÃO E SÃO LOURENÇO

Área (ha) 8

Grandes Números		Posição no Ranking
1.612	Residentes	45 /53
853	Famílias	44 /53
209	Edifícios Habitacionais	46 /53
1.206	Alojamentos	45 /53

Densidades		
204,4	Residentes por ha	3 /53
26,5	Edifícios por ha	5 /53
152,9	Alojamentos por ha	3 /53

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	27,6 %	Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	76,4 %
Percentagem de Jovens (0-24)	20,8 %		
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	14,3 %	Modo deslocação - Nenhum / a pé	36,3 %
Habilitações (Ensino Secundário)	16,5 %	Modo deslocação - transporte colectivo	44,8 %
Habilitações (Ensino Superior)	8,8 %	Modo deslocação - automóvel	16,7 %

B > Parque Habitacional

Média de Alojamentos por Edifício	5,8	Aloj. Arrend., com renda <60€	44,7 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	0,3	Alojamentos sem encargos	12,5 %

Freguesia

SÃO DOMINGOS DE BENFICA

Área (ha) 430

Grandes Números		Posição no Ranking
33.678	Residentes	5 /53
14.103	Famílias	3 /53
1.804	Edifícios Habitacionais	11 /53
17.483	Alojamentos	4 /53

Densidades		
78,3	Residentes por ha	30 /53
4,2	Edifícios por ha	47 /53
40,7	Alojamentos por ha	33 /53

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	20,8 %	Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	80,0 %
Percentagem de Jovens (0-24)	24,0 %		
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	13,5 %	Modo deslocação - Nenhum / a pé	13,2 %
Habilitações (Ensino Secundário)	23,6 %	Modo deslocação - transporte colectivo	34,2 %
Habilitações (Ensino Superior)	29,8 %	Modo deslocação - automóvel	51,4 %

B > Parque Habitacional

Média de Alojamentos por Edifício	9,7	Aloj. Arrend., com renda <60€	16,2 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	2,0	Alojamentos sem encargos	39,3 %

Freguesia

SÃO FRANCISCO DE XAVIER

Área (ha) 230

Grandes Números		Posição no Ranking
8.101	Residentes	27 /53
3.175	Famílias	28 /53
1.038	Edifícios Habitacionais	20 /53
3.701	Alojamentos	29 /53

Densidades		
35,3	Residentes por ha	48 /53
4,5	Edifícios por ha	46 /53
16,1	Alojamentos por ha	52 /53

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	19,5 %	Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	77,5 %
Percentagem de Jovens (0-24)	25,4 %		
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	12,5 %	Modo deslocação - Nenhum / a pé	13,1 %
Habilitações (Ensino Secundário)	22,6 %	Modo deslocação - transporte colectivo	19,0 %
Habilitações (Ensino Superior)	36,1 %	Modo deslocação - automóvel	66,9 %

B > Parque Habitacional

Média de Alojamentos por Edifício	3,6	Aloj. Arrend., com renda <60€	5,7 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	3,7	Alojamentos sem encargos	50,9 %

Freguesia

SÃO JOÃO

Área (ha) 151

Grandes Números		Posição no Ranking
17.073	Residentes	10 /53
7.336	Famílias	9 /53
1.761	Edifícios Habitacionais	12 /53
9.196	Alojamentos	8 /53

Densidades		
112,9	Residentes por ha	20 /53
11,6	Edifícios por ha	25 /53
60,8	Alojamentos por ha	26 /53

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	26,7 %	Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	73,3 %
Percentagem de Jovens (0-24)	22,1 %		
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	18,4 %	Modo deslocação - Nenhum / a pé	24,9 %
Habilitações (Ensino Secundário)	18,5 %	Modo deslocação - transporte colectivo	41,5 %
Habilitações (Ensino Superior)	12,0 %	Modo deslocação - automóvel	32,5 %

B > Parque Habitacional

Média de Alojamentos por Edifício	5,2	Aloj. Arrend., com renda <60€	29,6 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	0,9	Alojamentos sem encargos	27,6 %

Freguesia

SÃO JOÃO DE BRITO

Área (ha) 228

Grandes Números		Posição no Ranking
13.449	Residentes	16 /53
5.690	Famílias	16 /53
1.268	Edifícios Habitacionais	18 /53
6.630	Alojamentos	16 /53

Densidades		
59,1	Residentes por ha	38 /53
5,6	Edifícios por ha	43 /53
29,1	Alojamentos por ha	40 /53

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	33,5 %	Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	79,6 %
Percentagem de Jovens (0-24)	19,0 %		
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	13,7 %	Modo deslocação - Nenhum / a pé	19,6 %
Habilitações (Ensino Secundário)	23,4 %	Modo deslocação - transporte colectivo	31,3 %
Habilitações (Ensino Superior)	26,5 %	Modo deslocação - automóvel	48,0 %

B > Parque Habitacional

Média de Alojamentos por Edifício	5,2	Aloj. Arrend., com renda <60€	21,5 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	1,1	Alojamentos sem encargos	37,7 %

Freguesia

SÃO JOÃO DE DEUS

Área (ha) 92

Grandes Números		Posição no Ranking
10.782	Residentes	18 /53
4.910	Famílias	17 /53
820	Edifícios Habitacionais	26 /53
6.275	Alojamentos	17 /53

Densidades		
116,6	Residentes por ha	18 /53
8,9	Edifícios por ha	33 /53
67,9	Alojamentos por ha	20 /53

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	33,1 %	Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	85,8 %
Percentagem de Jovens (0-24)	20,3 %		
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	14,9 %	Modo deslocação - Nenhum / a pé	27,3 %
Habilitações (Ensino Secundário)	24,5 %	Modo deslocação - transporte colectivo	28,2 %
Habilitações (Ensino Superior)	30,6 %	Modo deslocação - automóvel	43,6 %

B > Parque Habitacional

Média de Alojamentos por Edifício	7,7	Aloj. Arrend., com renda <60€	15,0 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	0,8	Alojamentos sem encargos	29,4 %

Freguesia

SÃO JORGE DE ARROIOS

Área (ha) 116

Grandes Números		Posição no Ranking
17.404	Residentes	9 /53
8.428	Famílias	6 /53
1.578	Edifícios Habitacionais	14 /53
10.925	Alojamentos	6 /53

Densidades		
150,3	Residentes por ha	12 /53
13,6	Edifícios por ha	20 /53
94,3	Alojamentos por ha	11 /53

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	30,0 %	Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	82,2 %
Percentagem de Jovens (0-24)	20,2 %		
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	16,5 %	Modo deslocação - Nenhum / a pé	32,0 %
Habilitações (Ensino Secundário)	23,0 %	Modo deslocação - transporte colectivo	38,2 %
Habilitações (Ensino Superior)	21,0 %	Modo deslocação - automóvel	28,8 %

B > Parque Habitacional

Média de Alojamentos por Edifício	6,9	Aloj. Arrend., com renda <60€	21,1 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	0,7	Alojamentos sem encargos	25,5 %

Freguesia

SÃO JOSÉ

Área (ha) 33

Grandes Números		Posição no Ranking
3.278	Residentes	40 /53
1.715	Famílias	39 /53
543	Edifícios Habitacionais	38 /53
2.228	Alojamentos	39 /53

Densidades		
99,4	Residentes por ha	26 /53
16,5	Edifícios por ha	16 /53
67,5	Alojamentos por ha	21 /53

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	29,7 %	Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	79,8 %
Percentagem de Jovens (0-24)	20,6 %		
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	15,4 %	Modo deslocação - Nenhum / a pé	34,8 %
Habilitações (Ensino Secundário)	19,7 %	Modo deslocação - transporte colectivo	43,9 %
Habilitações (Ensino Superior)	12,4 %	Modo deslocação - automóvel	20,1 %

B > Parque Habitacional

Média de Alojamentos por Edifício	4,1	Aloj. Arrend., com renda <60€	32,5 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	0,4	Alojamentos sem encargos	15,8 %

Freguesia

SÃO MAMEDE

Área (ha) 61

Grandes Números		Posição no Ranking
6.004	Residentes	31 /53
2.738	Famílias	31 /53
583	Edifícios Habitacionais	37 /53
3.236	Alojamentos	33 /53

Densidades		
97,8	Residentes por ha	27 /53
9,5	Edifícios por ha	30 /53
52,7	Alojamentos por ha	28 /53

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	27,9 %	Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	86,2 %
Percentagem de Jovens (0-24)	22,0 %		
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	12,6 %	Modo deslocação - Nenhum / a pé	31,3 %
Habilitações (Ensino Secundário)	22,5 %	Modo deslocação - transporte colectivo	29,2 %
Habilitações (Ensino Superior)	28,8 %	Modo deslocação - automóvel	38,4 %

B > Parque Habitacional

Média de Alojamentos por Edifício	5,6	Aloj. Arrend., com renda <60€	22,2 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	0,7	Alojamentos sem encargos	25,9 %

Freguesia

SÃO MIGUEL

Área (ha) 5

Grandes Números		Posição no Ranking
1.777	Residentes	44 /53
830	Famílias	45 /53
303	Edifícios Habitacionais	44 /53
1.243	Alojamentos	44 /53

Densidades		
342,9	Residentes por ha	1 /53
58,5	Edifícios por ha	1 /53
239,9	Alojamentos por ha	1 /53

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	26,1 %	Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	73,5 %
Percentagem de Jovens (0-24)	25,3 %		
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	10,8 %	Modo deslocação - Nenhum / a pé	35,3 %
Habilitações (Ensino Secundário)	8,7 %	Modo deslocação - transporte colectivo	49,8 %
Habilitações (Ensino Superior)	4,1 %	Modo deslocação - automóvel	14,5 %

B > Parque Habitacional

Média de Alojamentos por Edifício	4,1	Aloj. Arrend., com renda <60€	49,8 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	0,2	Alojamentos sem encargos	12,7 %

Freguesia

SÃO NICOLAU

Área (ha) 27

Grandes Números		Posição no Ranking
1.175	Residentes	46 /53
560	Famílias	46 /53
244	Edifícios Habitacionais	45 /53
1.012	Alojamentos	46 /53

Densidades		
43,9	Residentes por ha	46 /53
9,1	Edifícios por ha	32 /53
37,8	Alojamentos por ha	34 /53

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	32,5 %	Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	77,8 %
Percentagem de Jovens (0-24)	17,3 %		
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	22,6 %	Modo deslocação - Nenhum / a pé	34,4 %
Habilitações (Ensino Secundário)	19,3 %	Modo deslocação - transporte colectivo	44,6 %
Habilitações (Ensino Superior)	10,0 %	Modo deslocação - automóvel	18,9 %

B > Parque Habitacional

Média de Alojamentos por Edifício	4,1	Aloj. Arrend., com renda <60€	32,6 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	0,3	Alojamentos sem encargos	12,7 %

Freguesia

SÃO PAULO

Área (ha) 45

Grandes Números		Posição no Ranking
3.521	Residentes	39 /53
1.528	Famílias	40 /53
478	Edifícios Habitacionais	41 /53
2.112	Alojamentos	41 /53

Densidades		
77,7	Residentes por ha	31 /53
10,6	Edifícios por ha	28 /53
46,6	Alojamentos por ha	30 /53

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	24,7 %	Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	74,5 %
Percentagem de Jovens (0-24)	22,9 %		
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	18,4 %	Modo deslocação - Nenhum / a pé	34,1 %
Habilitações (Ensino Secundário)	14,9 %	Modo deslocação - transporte colectivo	46,9 %
Habilitações (Ensino Superior)	10,9 %	Modo deslocação - automóvel	17,6 %

B > Parque Habitacional

Média de Alojamentos por Edifício	4,4	Aloj. Arrend., com renda <60€	36,7 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	0,4	Alojamentos sem encargos	13,9 %

Freguesia

SÃO SEBASTIÃO DA PEDREIRA

Área (ha) 108

Grandes Números		Posição no Ranking
5.871	Residentes	32 /53
2.542	Famílias	33 /53
542	Edifícios Habitacionais	39 /53
3.381	Alojamentos	32 /53

Densidades		
54,1	Residentes por ha	42 /53
5,0	Edifícios por ha	44 /53
31,2	Alojamentos por ha	38 /53

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	29,3 %	Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	89,1 %
Percentagem de Jovens (0-24)	20,9 %		
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	13,1 %	Modo deslocação - Nenhum / a pé	33,7 %
Habilitações (Ensino Secundário)	22,1 %	Modo deslocação - transporte colectivo	25,6 %
Habilitações (Ensino Superior)	31,4 %	Modo deslocação - automóvel	40,0 %

B > Parque Habitacional

Média de Alojamentos por Edifício	6,2	Aloj. Arrend., com renda <60€	13,1 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	0,9	Alojamentos sem encargos	32,1 %

Freguesia

SÃO VICENTE DE FORA

Área (ha) 32

Grandes Números

		Posição no Ranking
4.267	Residentes	36 /53
2.052	Famílias	36 /53
586	Edifícios Habitacionais	36 /53
2.889	Alojamentos	36 /53

Densidades

134,7	Residentes por ha	13 /53
18,5	Edifícios por ha	13 /53
91,2	Alojamentos por ha	12 /53

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	28,4 %	Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	71,9 %
Percentagem de Jovens (0-24)	20,5 %		
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	14,4 %	Modo deslocação - Nenhum / a pé	32,2 %
Habilitações (Ensino Secundário)	15,6 %	Modo deslocação - transporte colectivo	40,5 %
Habilitações (Ensino Superior)	11,2 %	Modo deslocação - automóvel	25,7 %

B > Parque Habitacional

Média de Alojamentos por Edifício	4,9	Aloj. Arrend., com renda <60€	39,4 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	0,4	Alojamentos sem encargos	18,7 %

Freguesia

SÉ

Área (ha) 12

Grandes Números

		Posição no Ranking
1.160	Residentes	47 /53
545	Famílias	47 /53
192	Edifícios Habitacionais	47 /53
830	Alojamentos	47 /53

Densidades

99,8	Residentes por ha	25 /53
16,5	Edifícios por ha	15 /53
71,4	Alojamentos por ha	17 /53

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	29,7 %	Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	69,6 %
Percentagem de Jovens (0-24)	19,5 %		
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	17,3 %	Modo deslocação - Nenhum / a pé	26,3 %
Habilitações (Ensino Secundário)	19,4 %	Modo deslocação - transporte colectivo	44,6 %
Habilitações (Ensino Superior)	14,4 %	Modo deslocação - automóvel	26,3 %

B > Parque Habitacional

Média de Alojamentos por Edifício	4,3	Aloj. Arrend., com renda <60€	37,7 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	0,3	Alojamentos sem encargos	16,1 %

Freguesia **SOCORRO**

Área (ha) 11

Grandes Números		Posição no Ranking
2.675	Residentes	42 /53
1.289	Famílias	42 /53
588	Edifícios Habitacionais	35 /53
2.162	Alojamentos	40 /53

Densidades		
240,1	Residentes por ha	2 /53
52,8	Edifícios por ha	2 /53
194,0	Alojamentos por ha	2 /53

Indicadores-Chave (2001)

A > Residentes

Percentagem de Idosos (65 e +)	25,9 %	Indivíduos que gastam menos de 30 minutos na deslocação casa-trabalho/estudo	74,2 %
Percentagem de Jovens (0-24)	22,4 %		
Habilitações (3º Ciclo Ensino Básico)	16,7 %	Modo deslocação - Nenhum / a pé	38,4 %
Habilitações (Ensino Secundário)	12,9 %	Modo deslocação - transporte colectivo	45,8 %
Habilitações (Ensino Superior)	5,4 %	Modo deslocação - automóvel	14,5 %

B > Parque Habitacional

Média de Alojamentos por Edifício	3,7	Aloj. Arrend., com renda <60€	44,7 %
Proporção Casa própria/Arrendamento	0,3	Alojamentos sem encargos	16,4 %

siglas

PDM	Plano Director Municipal
LNEC	Laboratório Nacional de Engenharia Civil
INE	Instituto Nacional de Estatística
CML	Câmara Municipal de Lisboa
DGOTDU	Direcção Geral de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano

Índice de tabelas

Capítulo 1

Quadro 1.1: Dados demográficos das freguesias em 2001 **25**

Quadro 1.2: Estrutura etária da população em Lisboa, considerando como jovens os indivíduos dos 0 aos 24 anos **27**

Quadro 1.3: Dados do edificado das freguesias **29**

Quadro 1.4: As dez unidades de análise com maior densidade de alojamentos **34**

Quadro 1.5: As dez unidades de análise com maior número de residentes **38**

Quadro 1.6: Estrutura etária da população em Lisboa, considerando como jovens os indivíduos dos 0 aos 14 anos **39**

Quadro 1.7: Índices de dependência e envelhecimento **40**

Quadro 1.8: Dimensão média da família de 1970 a 2001 **41**

Quadro 1.9: As dez unidades de análise com maior densidade de residentes **41**

Quadro 1.10: As cinco unidades de análise com mais elevada percentagem de ocupação pelo proprietário **49**

Quadro 1.11: As cinco unidades de análise com mais elevada percentagem de arrendamento **49**

Capítulo 2

Quadro 2.1: Evolução de edifícios, alojamentos, famílias e indivíduos residentes entre 1991 e 2001 **57**

Quadro 2.2: Tendência de evolução por unidade de análise **59**

Quadro 2.3: Evolução dos alojamentos entre 1991e 2001 **63**

Quadro 2.4: Evolução de edifícios, alojamentos e rácio de alojamentos por edifício entre 1991e 2001 **63**

Quadro 2.5: Evolução de alojamentos vagos entre 1991 e 2001 **67**

Quadro 2.6: Evolução da estrutura de propriedade entre 1991 e 2001 **68**

Quadro 2.7: Evolução dos alojamentos familiares de residência habitual, famílias e rácio de famílias por alojamento de 1991 a 2001 **73**

Quadro 2.8: Evolução da estrutura familiar entre 1991 e 2001 **75**

Quadro 2.9: Evolução de famílias clássicas e residentes entre 1991 e 2001 **76**

Quadro 2.10: Valores assumidos pelas variáveis do esquema de interpretação **81**

Quadro 2.11: Valores assumidos pelos parâmetros do esquema de interpretação **81**

Capítulo 3

Quadro 3.1: Unidades de análise cuja proporção de edifícios muito degradados ou a necessitar de grandes obras de reparação é superior à proporção para a cidade (i.e. superior a 14,4%) **94**

Quadro 3.2: Edifícios em mau estado de conservação e número de famílias afectadas (valores aproximados) **96**

Quadro 3.3: Alojamentos vagos **100**

Quadro 3.4: Fluxos regionais de residencialidade com origem/destino em Lisboa, entre 1996 e 2001 **106**

Quadro 3.5: Fluxos metropolitanos de residencialidade com origem/destino em Lisboa, entre 1996 e 2001 **107**

Quadro 3.6: Ranking de trocas populacionais na Área Metropolitana de Lisboa **107**

Quadro 3.7: Unidades de análise que receberam mais de 1 500 novos residentes **108**

Quadro 3.8: Índice de vitalidade residencial (subdivisão por quartis) **122**

Quadro 3.9: Pontuação do índice de vitalidade residencial por unidade de análise **124**

Capítulo 4

Quadro 4.1: Solução factorial das características dos residentes de Lisboa **130**

Quadro 4.2: Solução factorial das características do edificado de Lisboa **132**

Quadro 4.3: Solução factorial das características dos alojamentos de Lisboa **133**

Quadro 4.4: Factorial ecológica da cidade de Lisboa (edificado, alojamentos e residentes) **134**

Quadro 4.5: Análise de predominâncias, por unidade de análise e grandes áreas agregadas (GAA) **143**

Índice de quadros

Enquadramento global das dimensões do estudo

Figura 1 – Integração do estudo no âmbito global dos estudos sócio-económicos e urbanísticos **15**

Figura 2: Estudos CML. Dimensões de interpretação sócio-urbanística e residencial **16**

Figura 3: Divisão da cidade em grandes áreas agregadas e unidades de análise **18**

Capítulo 1

Figura 1.1: Número de residentes no concelho de Lisboa entre 1991 e 2001 **23**

Figura 1.2: Taxa de variação da população residente no concelho de Lisboa entre 1991 e 2001, por freguesia **24**

Figura 1.3: Densidade populacional por subsecção estatística (residentes por hectares) **24**

Figura 1.4: Movimento natural na cidade de Lisboa, entre 1980 e 2001 **27**

Figura 1.5: Número de edifícios de Lisboa, segundo o estado de conservação e idade do edificado **28**

Figura 1.6: Ocupação dos alojamentos familiares em Lisboa **30**

Figura 1.7: Motivos de desocupação por alojamentos vagos **30**

Figura 1.8: Delimitações territoriais das freguesias e das unidades de análise **32**

Figura 1.9: Número de edifícios e alojamentos, por unidade de análise **33**

Figura 1.10: Densidade do edificado (por hectare) **34**

Figura 1.11: Média de alojamentos por edifício **35**

Figura 1.12: Índice de pavimentos por edifício **35**

Figura 1.13: Peso de cada época de construção/reconstrução sobre o total de edifícios clássicos **36**

Figura 1.14: Índice devetustez com base nas épocas de construção/reconstrução **37**

Figura 1.15: Índice de monofuncionalidade residencial do edificado **37**

Figura 1.16: Número de residentes **39**

Figura 1.17: Índice de envelhecimento **40**

Figura 1.18: Pirâmide etária da cidade de Lisboa **40**

Figura 1.19: Número indivíduos por família clássica, por unidade de análise **41**

Figura 1.20: Densidade de residentes (indivíduos por hectare) **41**

Figura 1.21: Número de indivíduos residentes por alojamento **42**

Figura 1.22: Número de famílias e alojamentos **42**

Figura 1.23: Número de indivíduos residentes por edifício **43**

Figura 1.24: População residente por grupo sócio-económico **43**

Figura 1.25: Taxa de desemprego **44**

Figura 1.26: Edifícios residenciais muito degradados ou a necessitar de grandes obras de reparação, face ao total de edifícios recenseados **44**

Figura1.27: Coabitação das famílias (famílias clássicas por alojamento familiar de residência habitual) **45**

Figura 1.28: Alojamentos vagos (sobre o total de alojamentos familiares) **46**

Figura 1.29: Alojamentos vagos para venda e arrendamento **47**

Figura 1.30: Alojamentos de residência não habitual **47**

Figura 1.31: Alojamentos familiares clássicos arrendados **49**

Figura 1.32: Rendas mensais abaixo dos 60 € **49**

Figura 1.33: Rendas médias mensais acima dos 250 € **50**

Figura 1.34: Alojamentos ocupados que são propriedade de outrem: particulares e cooperativas **50**

Figura 1.35: Alojamentos ocupados que são propriedade de outrem: Estado **50**

Figura 1.36: Alojamentos ocupados pelo proprietário sem encargos **51**

Figura 1.37: Alojamentos ocupados pelo proprietário segundo escalão de encargos **51**

Figura 1.38: Indivíduos que se deslocam no percurso casa-trabalho/escola e demoram menos de 30 minutos, por subsecção **52**

Figura 1.39: Tempo médio não ocupado, por dia incluíndo deslocação **53**

Capítulo 2

Figura 2.1: Taxas de variação de edifícios, alojamentos, famílias e indivíduos residentes entre 1991 e 2001 **57**

Figura 2.2: Estimativa demográfica para o concelho de Lisboa 1982-2000 **58**

Figura 2.3: Evolução das unidades de análise **60**

Figura 2.4: Carta de evolução das unidades de análise **61**

Figura 2.5: Sucessão de dinâmicas de evolução **61**

Figura 2.6: Evolução dos alojamentos entre 1991 e 2001 **63**

Figura 2.7: Evolução dos alojamentos **65**

Figura 2.8: Variação dos alojamentos familiares de residência habitual (taxa de variação em %) **65**

Figura 2.9: Evolução dos alojamentos vagos entre 1991 e 2001 **66**

Figura 2.10: Evolução do quociente de localização dos alojamentos vagos **66**

Figura 2.11- Variação do peso de alojamentos vagos fora do mercado, face ao total de alojamentos (em %) **67**

Figura 2.12- Evolução da estrutura de propriedade entre 1991 e 2001, por unidades de análise **68**

Figura 2.13: Evolução dos indivíduos residentes entre 1991 e 2001 **69**

Figura 2.14- Taxa de variação dos indivíduos residentes dos 0 aos 14 anos **70**

Figura 2.15: Taxa de variação dos residentes com 65 ou mais anos **72**

Figura 2.16: Evolução do quociente de localização dos residentes com formação académica superior **72**

Figura 2.17: Evolução das famílias residentes entre 1991 e 2001 **73**

Figura 2.18: Evolução das famílias **74**

Figura 2.19: Taxa de variação das famílias com 1 ou 2 indivíduos (em %) **75**

Figura 2.20: Variação da dimensão familiar entre 1991 e 2001 **77**

Figura 2.21: Esquema do modelo de interpretação **78**

Figura 2.22: Impactos sobre a variação dos alojamentos de residência habitual **81**

Figura 2.23: Impactos sobre a variação de alojamentos de residência habitual – decomposição da variação estrutural **82**

Figura 2.24: Impactos sobre a variação de famílias **82**

Figura 2.25: Impactos sobre a variação de residentes **83**

Figura 2.26: Totalidade dos impactos sobre a variação de residentes **83**

Figura 2.27: Totalidade dos impactos sobre a variação de residentes: decomposição da variação estrutural **84**

Figura 2.28: Totalidade dos impactos sobre a variação de residentes, por grande área agregada **85**

Figura 2.29: Totalidade dos impactos sobre a variação de residentes por unidade de análise na Zona Histórica Oriental **86**

Figura 2.30: Totalidade dos impactos sobre a variação de residentes por unidade de análise na área Centro **86**

Figura 2.31: Totalidade dos impactos sobre a variação de residentes por unidade de análise na Zona Histórica Ocidental **87**

Figura 2.32: Totalidade dos impactos sobre a variação de residentes por unidade de análise na área Nordeste **87**

Figura 2.33: Totalidade dos impactos sobre a variação de residentes por unidade de análise na área Sudoeste **88**

Figura 2.34: Totalidade dos impactos sobre a variação de residentes por unidade de análise na área Noroeste **88**

Capítulo 3

Figura 3.1: Estado de conservação dos edifícios de Lisboa **94**

Figura 3.2: Edifícios residenciais muito degradados ou a necessitar de grandes obras de reparação **95**

Figura 3.3: Número de edifícios recenseados nas grandes áreas agregadas, por estado de conservação **95**

Figura 3.4: Famílias que residem em edifícios muito degradados ou com grandes necessidades de reparação, face ao total de famílias da unidade de análise (em %) **96**

Figura 3.5: Número de famílias residentes segundo estado de conservação do edifício, por grande área agregada **96**

Figura 3.6: Famílias a residir em edifícios muito degradados ou com grandes necessidades de reparação, por grande área agregada **96**

Figura 3.7: Edifícios residenciais muito degradados ou com grandes necessidades de reparação por época de construção na cidade de Lisboa **97**

Figura 3.8: Edifícios residenciais de cada época de construção que se encontram muito degradados ou com grandes necessidades de reparação na cidade de Lisboa **97**

Figura 3.9: Edifícios residenciais muito degradados ou com grandes necessidades de reparação, por época de construção, em cada grande área agregada **98**

Figura 3.10: Alojamentos vagos no total de alojamentos familiares (valores em %) **99**

Figura 3.11: Alojamentos vagos fora do mercado, face ao total de alojamentos vagos **100**

Figura 3.12: Alojamentos vagos no mercado, face ao total de alojamentos vagos **100**

Figura 3.13: Comparação da distribuição dos alojamentos vagos por época de construção com a distribuição do total de alojamentos por época de construção **101**

Figura 3.14: Número de alojamentos vagos por época de construção, por grandes áreas agregadas **101**

Figura 3.15: Alojamentos vagos por estado de conservação dos edifícios na cidade de Lisboa **102**

Figura 3.16: Alojamentos vagos em edifícios sem necessidades de reparação ou com pequenas necessidades de reparação, face ao total de vagos na unidade de análise **102**

Figura 3.17: Alojamentos vagos em edifícios muito degradados ou com grandes necessidades de reparação face ao total de vagos na unidade de análise **102**

Figura 3.18: Número de alojamentos vagos por estado de conservação do edifício, por grandes áreas agregadas **103**

Figura 3.19: Fluxos regionais de mobilidade residencial (1996-2001) **106**

Figura 3.20: Fluxos metropolitanos de mobilidade residencial (1996-2001) **106**

Figura 3.21: Distribuição dos novos residentes **109**

Figura 3.22: Impacto dos novos residentes (em %) **109**

Figura 3.23: Densidade habitacional dos novos residentes **110**

Figura 3.24: Época de construção dos edifícios dos novos residentes **111**

Figura 3.25: Alocação dos novos residentes por número de divisões dos alojamentos (em%) **111**

Figura 3.26: Classes etárias dos novos residentes – comparação com a cidade **111**

Figura 3.27: Dimensão média da família dos novos residentes **112**

Figura 3.28: Novos residentes por classes etárias, 6-14 anos (valores em %) **112**

Figura 3.29: Novos residentes por classes etárias, 15-19 anos (valores em %) **112**

Figura 3.30: Novos residentes por classes etárias, 20-24 anos (valores em %) **113**

Figura 3.31: Novos residentes por grupo sócio-económico – comparação com a cidade **113**

Figura 3.32: Comparação do perfil de grupo sócio-económico das unidades de análise com e sem os novos residentes **114**

Figura 3.33: Novos residentes – preferência territorial dos grupos sócio-económico por grande área agregada **114**

Figura 3.34: Perfil territorial dos grupos sócio-económicos em Lisboa **114**

Figura 3.35: Níveis de escolaridade dos novos residentes **115**

Figura 3.36: Novos residentes com formação superior: número absoluto e percentagem **115**

Figura 3.37: Situação dos novos residentes relativamente à frequência de ensino (em %) **115**

Figura 3.38: Novos residentes que frequentam o ensino superior, face ao total de novos residentes a frequentar qualquer grau de ensino **116**

Figura 3.39: Novos residentes que frequentam o ensino superior, na cidade de Lisboa **116**

Figura 3.40: Número de novos residentes a frequentar ensino superior, por unidade de análise **117**

Figura 3.41: Número de novos residentes a frequentar ensino superior, por grande área agregada **117**

Figura 3.42: Componentes do índice de vitalidade residencial **120**

Figura 3.43: Vitalidade residencial **123**

Figura 3.44: Índice de vitalidade residencial, por unidade de análise **123**

Figura 3.45: Índice de vitalidade residencial: componente edificado **124**

Figura 3.46: Índice de vitalidade residencial: componente humana **125**

Figura 3.47: Vitalidade residencial: perspectiva de distância ao líder **125**

Capítulo 4

Figura 4.1: Solução factorial ecológica de Lisboa, por grandes áreas agregadas **136**

Figura 4.2: Pontuação da cidade moderna de alto estatuto **138**

Figura 4.3: Pontuação da cidade idosa e de proximidade **139**

Figura 4.4: Pontuação da cidade dissociada **139**

Figura 4.5: Pontuação da cidade degradada **140**

Figura 4.6: Pontuação da cidade dos solos públicos **140**

Figura 4.7: Distribuição das “cidades” em 6 categorias **142**

Figura 4.8: Distribuição das “cidades” em 5 categorias **143**

Notas metodológicas

Figura 1: Ilustração da composição dos códigos utilizados pelo INE **170**

Figura 2: Ilustração da da disposição das freguesias, face aos bairros da cidade (dois exemplos) **171**

Figura 3: Cidade de Lisboa, segundo as grandes áreas agregadas e unidades de análise definidas **172**

Um completo diagnóstico das realidades demográficas e residenciais da cidade de Lisboa, no início do século XXI: quem são os lisboetas, onde vivem e como vivem, como está Lisboa (vista na óptica da residencialidade), como evoluiu na última década, que parque edificado e que condições habitacionais existem na cidade, quais as principais características desse parque habitacional e que condições de vitalidade residencial estão criadas, ou latentes, em relação a cada zona e bairro. Apresentam-se também uma série de fichas para estas múltiplas zonas da cidade, com informação essencial para uma melhor compreensão da Lisboa contemporânea.

ISBN 972-98632-2-9
9 789729 863226