RELATÓRIO de DIAGNÓSTICO e CARACTERIZAÇÃO

das ÁREAS DEPRIMIDAS do MUNICÍPIO de LOURES

BLOCO B - Caracterização

Janeiro 2009

Ficha Técnica

Câmara Municipal de Loures
Direcção de Projecto do Plano Director Municipal
Departamento de Gestão Urbanística - Divisão de Planeamento Urbanístico

Corpo Dirigente

Sr. Vereador João Pedro Domingos
Ângela Ferreira, arquitecta, Directora do PPDM
Paulo Pais, arquitecto, Director do PPDM de 2004 a 2008
Pedro Arrabaça, arquitecto, chefe da DPU

Corpo Técnico

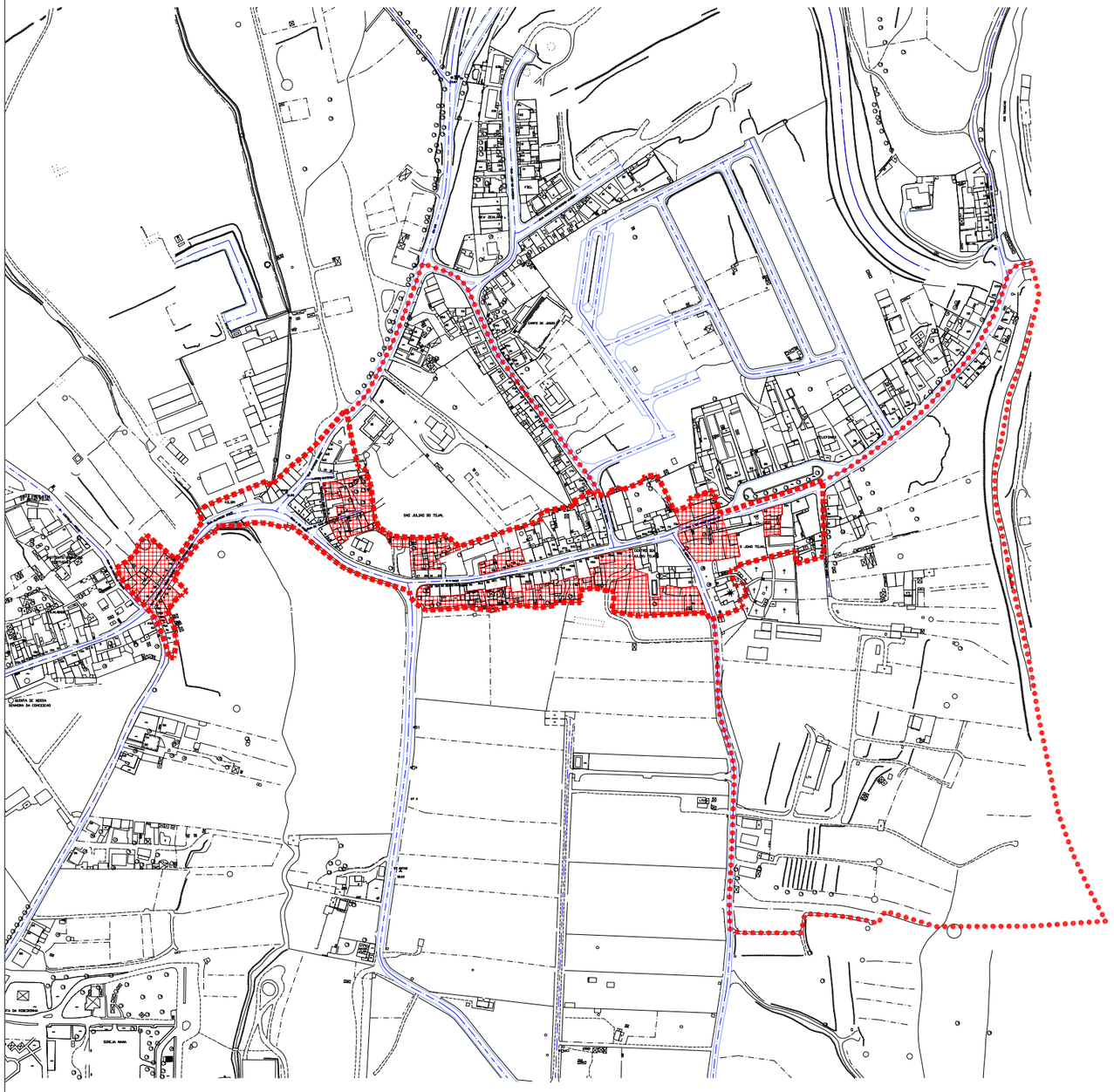
José M. Reis Correia, arquitecto coord.
Elisa Santos Pinéu, socióloga
Fernanda Dias Ferreira, arquitecta
Frederico Bastos Pinto, arquitecto
Manuel Villaverde Cabral, historiador
Margarida Inês de Oliveira, urbanista
Nuno Medeiros, economista
e
Cristina Camacho Aleixo, arquitecta
Florbela Silva Batista, socióloga
Irene Escudeiro, socióloga

Janeiro 2009

Urbano - Área de Análise

A1 - SÃO JULIÃO DO TOJAL

áreas deprimidas



LEGENDA — ESCALA 1/5.000

- LIMITE DA UNIDADE DE ANÁLISE
- UNIDADE DE ANÁLISE AMPLIADA (ANÁLISE ESTATÍSTICA)
- FOCOS DE DEGRADAÇÃO

N

0 50 100 150 200

Escala Gráfica

Contextualização

A identificação desta "área degradada em aglomerado antigo" emergiu do trabalho de actualização do levantamento do Património Cultural Construído do Concelho (versão Agosto/2004), perante a degradação geral de um aglomerado que em 1982 era susceptível de ser delimitado como núcleo antigo.

O tecido urbano antigo, contíguo à Zona Aluvionar da Várzea de Loures, desenvolve-se linearmente ao longo do eixo EN 115 e EN 115-5, dando continuidade à malha urbana de Stº Antão do Tojal. É composto por parcelas de reduzidas dimensões ou edifícios associados à tipologia de quinta, variando entre 1 e 2 pisos. Encontra-se muito degradado, com espaços insalubres resultado da ruína e do mau estado de conservação do edificado. As traseiras das edificações estão repletas de construções precárias e abarracadas.

Dos edifícios referenciados "de interesse" no levantamento de 1982, alguns já não existem; o edificado antigo está na generalidade em mau estado de conservação ou ruína. Alguns edifícios encontram-se devolutos, outros profundamente desvirtuados. A coerência entre a estrutura urbana e o valor patrimonial do edificado encontra-se profundamente afectada.

Destaca-se o crescimento de franja de construções precárias e improvisadas agregadas a partes de tecido antigo deteriorado, que acolhem ocupações habitacionais e algumas actividades, constituindo manchas, com evidentes carências de condições de habitabilidade e utilização. Esta mancha adquire significativa expressão nos logradouros de traseiras ao longo do eixo principal, e no preenchimento de espaços intersticiais, por vezes com apropriação de espaço público para actividades domésticas.

Ambiente marcadamente rural, associado a vasta área envolvente agrícola (Sul), sujeito a influências de áreas de expansão recente de génese clandestina. As intervenções no conjunto são fortemente influenciadas pelos modelos sem qualidade arquitectónica em uso nas zonas de expansão do aglomerado.

O espaço público apresenta-se degradado e desestruturado. Restringe-se aos arruamentos e a acontecimentos pontuais ao longo do eixo principal. Os passeios são exíguos ou inexistentes.

Preconiza-se inverter o processo de degradação da área delimitada, mediante intervenção de reabilitação, renovação e revitalização, capaz de conferir novo protagonismo ao aglomerado, beneficiando das influências positivas da recuperação da Quinta da Abelheira (I.I.P.) e da estreita relação de continuidade com o núcleo antigo de Stº Antão do Tojal e património monumental, e da classificação de ambos como núcleos turísticos no P.D.M. , pelas áreas envolventes de interesse paisagístico.

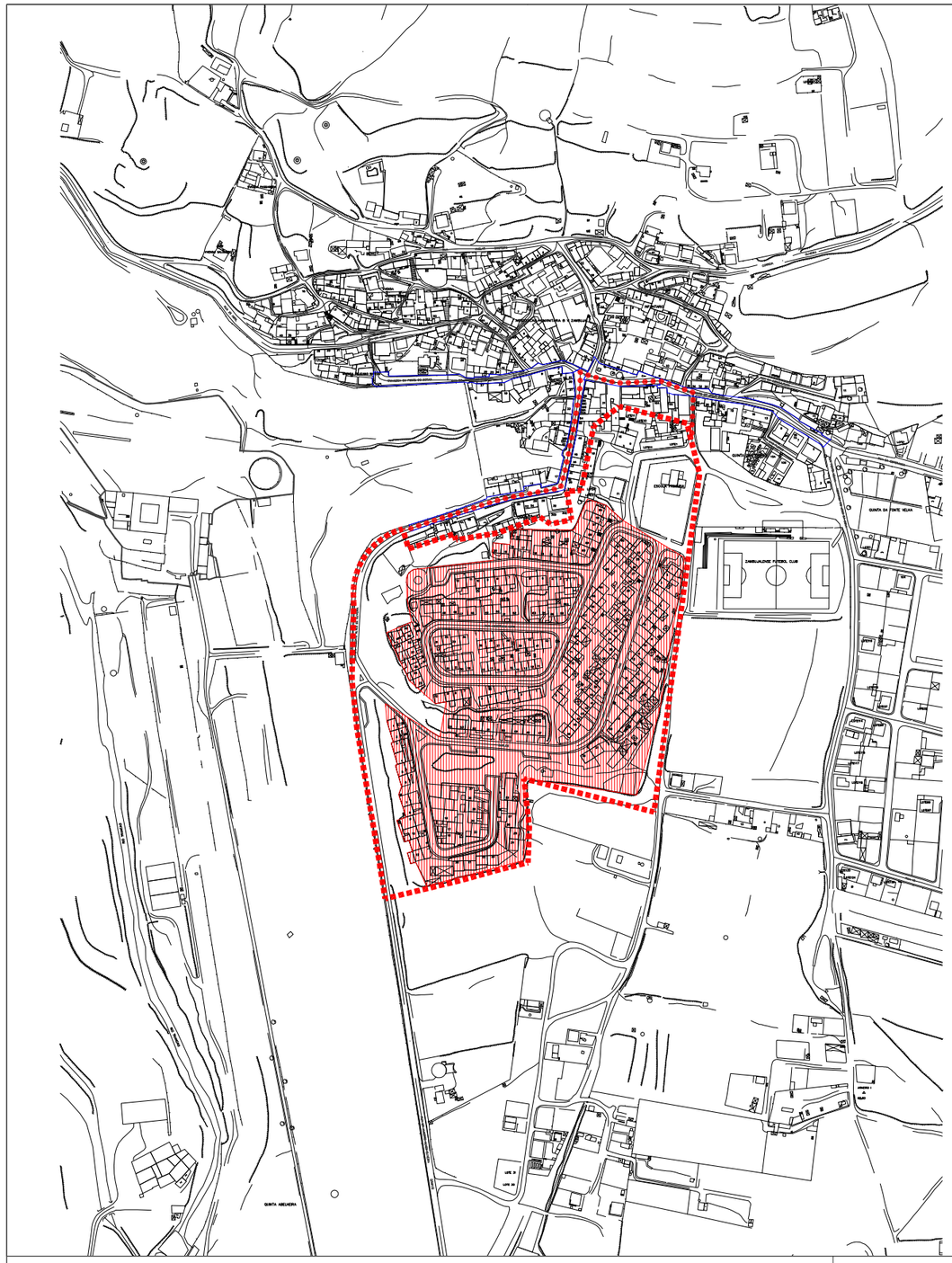
Tendo presente a importância da qualificação da função residencial (do alojamento, e do espaço em que os indivíduos se movimentam) no desenvolvimento da cidadania, a definição dos princípios orientadores das acções de carácter sócio-económico a considerar no processo de intervenção, contará necessariamente com forte participação da área de Sociologia, através da caracterização sócio-demográfica, económica e profissional dos residentes, com recurso aos indicadores adequados.

Dezembro 2008

Urbano - Área de Análise

A2 - ZAMBUJAL

áreas deprimidas



LEGENDA

ESCALA 1/5.000

- LIMITE DA UNIDADE DE ANÁLISE
- UNIDADE DE ANÁLISE AMPLIADA (ANÁLISE ESTATÍSTICA)
- FOCOS DE DEGRADAÇÃO

N

0 50 100 150 200

Escala Gráfica

Contextualização

Bairro Social e de barracas localizado na Freguesia de S. Julião do Tojal, com acesso a partir da E. M. 613, assume posição de charneira entre a Quinta da Abelheira (a Poente) e o aglomerado antigo do Zambujal (a Norte).

Apresenta-se isolado em relação aos tecidos urbanos da envolvente, nomeadamente sendo deficiente a articulação com as áreas de equipamento contíguas a Nordeste e com o aglomerado antigo do Zambujal, confinante a Norte, em relação ao qual se comporta como envolvente degradada.

Trata-se de uma zona monofuncional, de habitação em condições precárias implantada em terreno propriedade do IGAPHE: construções unifamiliares, de 1 piso, totalmente descaracterizadas, ocupações precárias e abusivas dos logradouros, rede viária muito deficiente, ausência de estacionamento, espaços exteriores insalubres. Inclui área de barracas contígua, e áreas desocupadas insalubres.

A requalificação potenciada para a envolvente do bairro, no P.P. da Quinta da Abelheira enquadra favoravelmente uma acção de renovação da situação existente.
Também O Plano de Estrutura do Arneiro que visa o equilíbrio do ordenamento da área compreendida entre o MARL e a Quinta da Abelheira, propõe que a renovação do bairro assegure a necessária rearticulação dos tecidos e contribua para a unidade urbana das áreas em transformação.

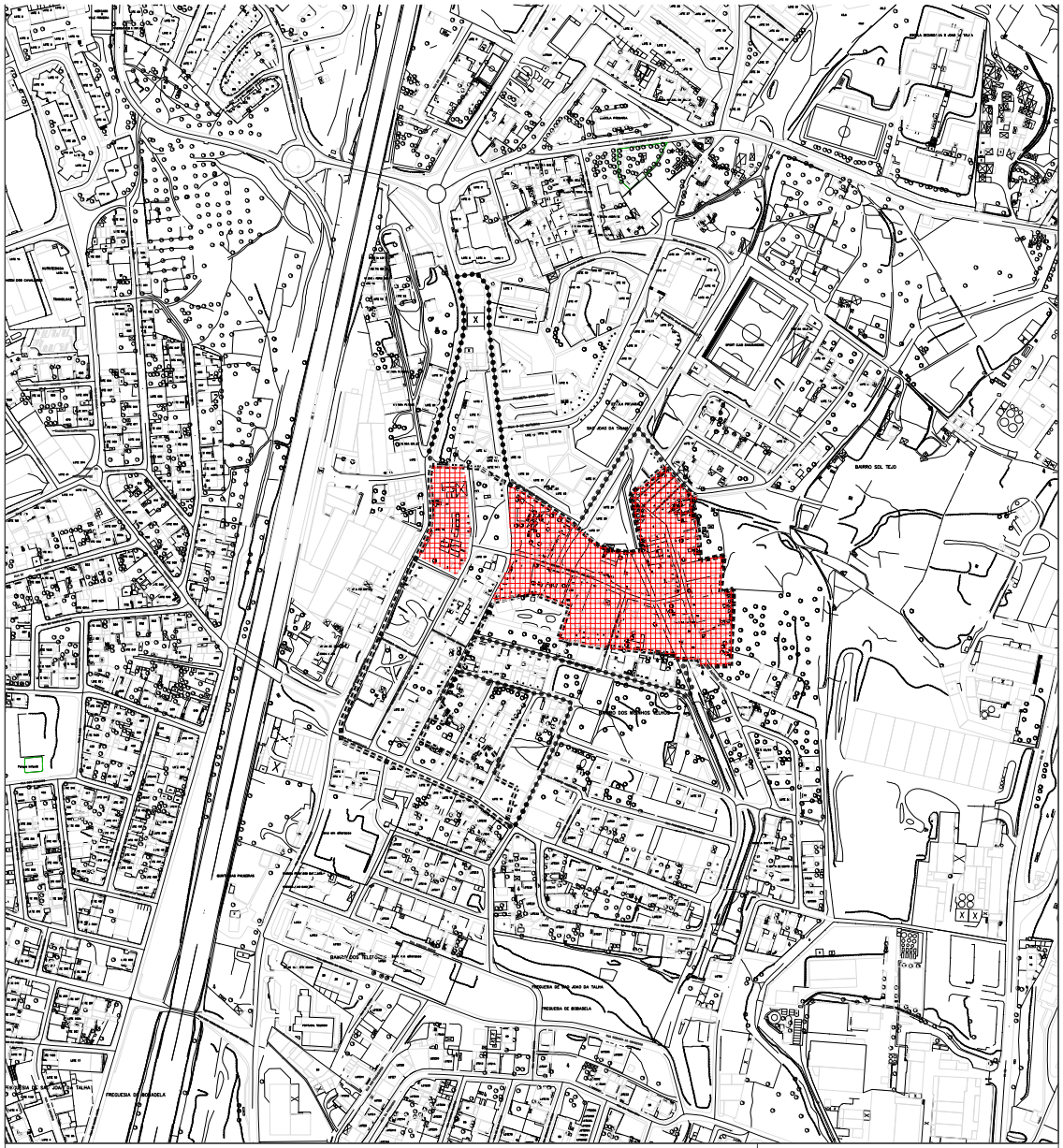
A condição de bairro insusceptível de recuperação, determina a sua demolição total, perspectivando-se o reordenamento da área e a reedificação no local, para criação de condições de habitação e realojamento dos moradores no local. Este processo implicará aprofundar o conhecimento da situação existente, através de levantamento sócio-económico da população, com caracterização das suas práticas culturais nomeadamente no que respeita à utilização dos fogos e apropriação de espaços exteriores, havendo que quantificar o número de agregados familiares a realojar as tipologias que lhes deverão estar associadas. Implicará ainda a necessária articulação do Município com os organismos da administração central com intervenção na área em causa.

Dezembro 2008

Urbano - Área de Análise

A3 - BAIRRO OPERÁRIO

áreas deprimidas



Contextualização

Localiza-se na zona Sul da freguesia e aglomerado de S. João da Talha, posiciona-se na cumiera da encosta sobraceira ao estuário do rio Tejo, a sua malha urbana é delimitada a Oeste pela R. D. Afonso Henriques e os troços non aedificandi dos canais das adutoras da EPAL. A Norte e a Sul o contínuo urbano é dificultado e até cortado pelas depressões de algumas linhas de águas pronunciadas que marcam estas encostas.

Esta Unidade/Bairro integrou numa primeira fase os processo AUGI - nos termos da Lei 91/95. Num segundo momento, aferidas as características do cadastro e propriedade, constatou-se que esta área apresentava muitos prédios registados como urbanos, pelo que não era linjarmente aplicável o quadro legal definido

A ocupação do local em temos de estruturas edificadas é muito heterogénea: vilas, moradias, edifícios de habitação plurifamiliares, com graus diversos de degradação.

Essa ocupação fez-se sobre o cadastro rústico, e reflete os impulsos de construção associados aos surtos de imigração orientados para esta periferia industrializada de Lisboa.

Esta ocupação heterogénea estruturou uma malha urbana agregada em quarteirões com densidades e tipologias de ocupação diferentes, suportados numa estrutura viária de ruas paralelas com perfis exíguos, ligadas perpendicularmente de uma forma desfazada.

Recentemente foram instalados dois equipamentos colectivos de grande importância e impacto local: Centro de Saúde e Quartel da GNR. A malha urbana do Unidade/Bairro "cerca" a área onde se localizam estes equipamentos, limitando o quadro de acessibilidades entre a R. D. Afonso Henriques e a área onde se localizam os equipamentos referidos, caracterizando-se assim, a área da Unidade/Bairro como área de acessibilidade crítica e complexa entre.

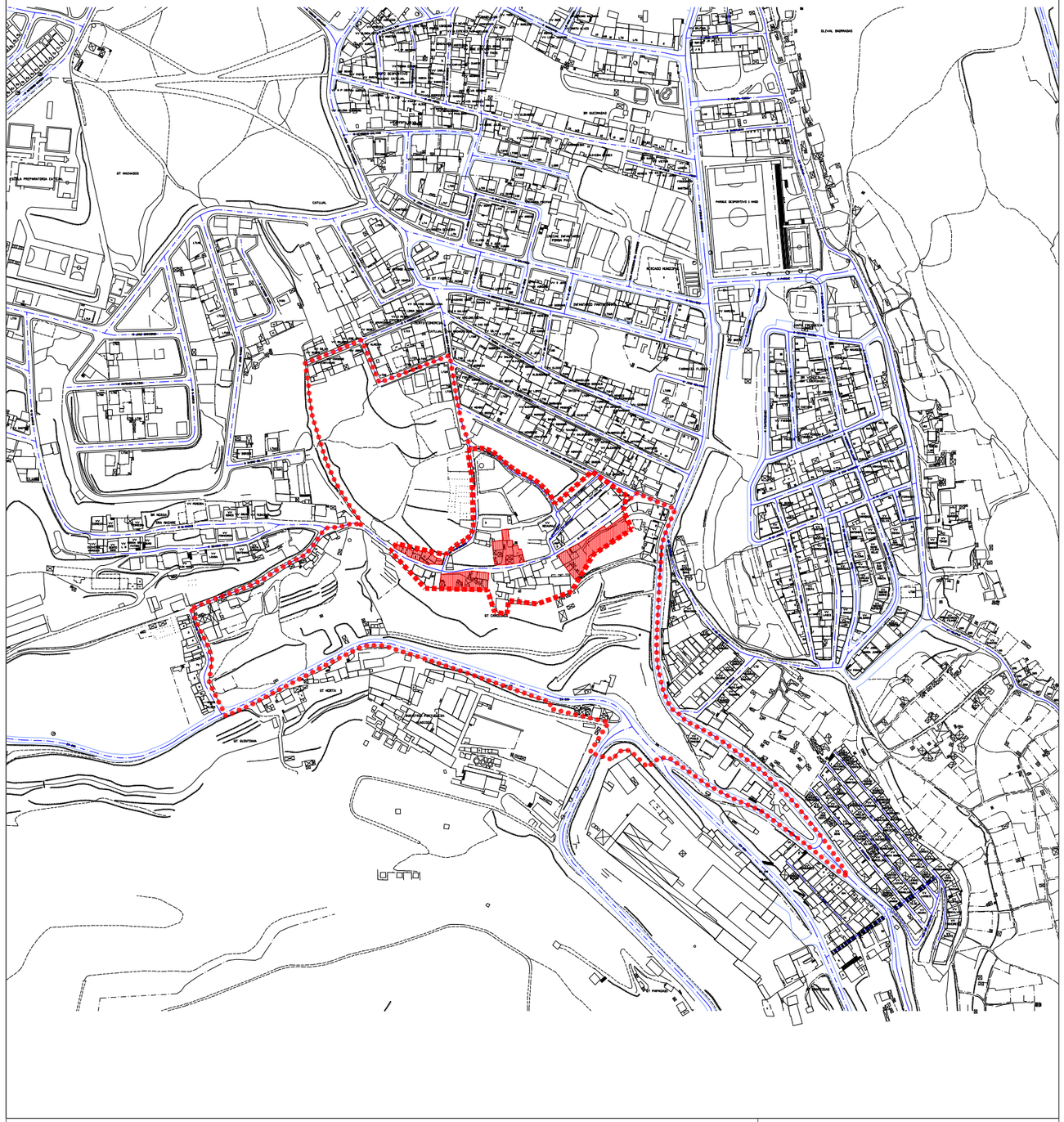
Esta Unidade/Bairro apresenta sinais focalizados, (áreas assinaladas na planta), de degradação sócio-urbanística crítica.

Dezembro 2008

Urbano - Área de Análise

A4 - CATUJAL

áreas deprimidas



Contextualização

A identificação desta área como aglomerado antigo degradado e totalmente destruturado resultou do trabalho de actualização do levantamento do Património Cultural Construído do Concelho (versão Agosto/2004), surgindo como o mais degradado e descaracterizado de todos os aglomerados visitados.

Localizado na zona oriental do concelho, a Sudoeste da sede de freguesia (Unhos), apresenta degradação generalizada extrema, com problemas funcionais associados a áreas devolutas / semi-abandonadas ou ocupadas com construções improvisadas.

O tecido pré-existente foi comprimido pela vasta envolvente de AUGI que se sobrepõe à matriz rural primitiva, encontrando-se totalmente destruturado. Espaço público desordenado, desqualificado, insalubre e sem referências. Arruamentos estreitos, sem passeios. Presença constante de construções clandestinas e barracas para uso habitacional, pequenas oficinas, indústrias e barracas. Parque habitacional muito degradado. Espaços livres insalubres.

Dos imóveis notáveis, subsiste a igreja de N. S. da Nazaré (aberta ao culto), e a quinta da Atafoneira (residência particular).

Preconiza-se operação de renovação / regeneração do tecido.

Sendo evidentes as condições deficientes do parque habitacional e espaço público, importará aprofundar o conhecimento da realidade social que lhe está associada, mediante estudos sociológicos capazes de informar e orientar um programa de intervenção sócio-urbana.

Dezembro 2008

Urbano - Área de Análise

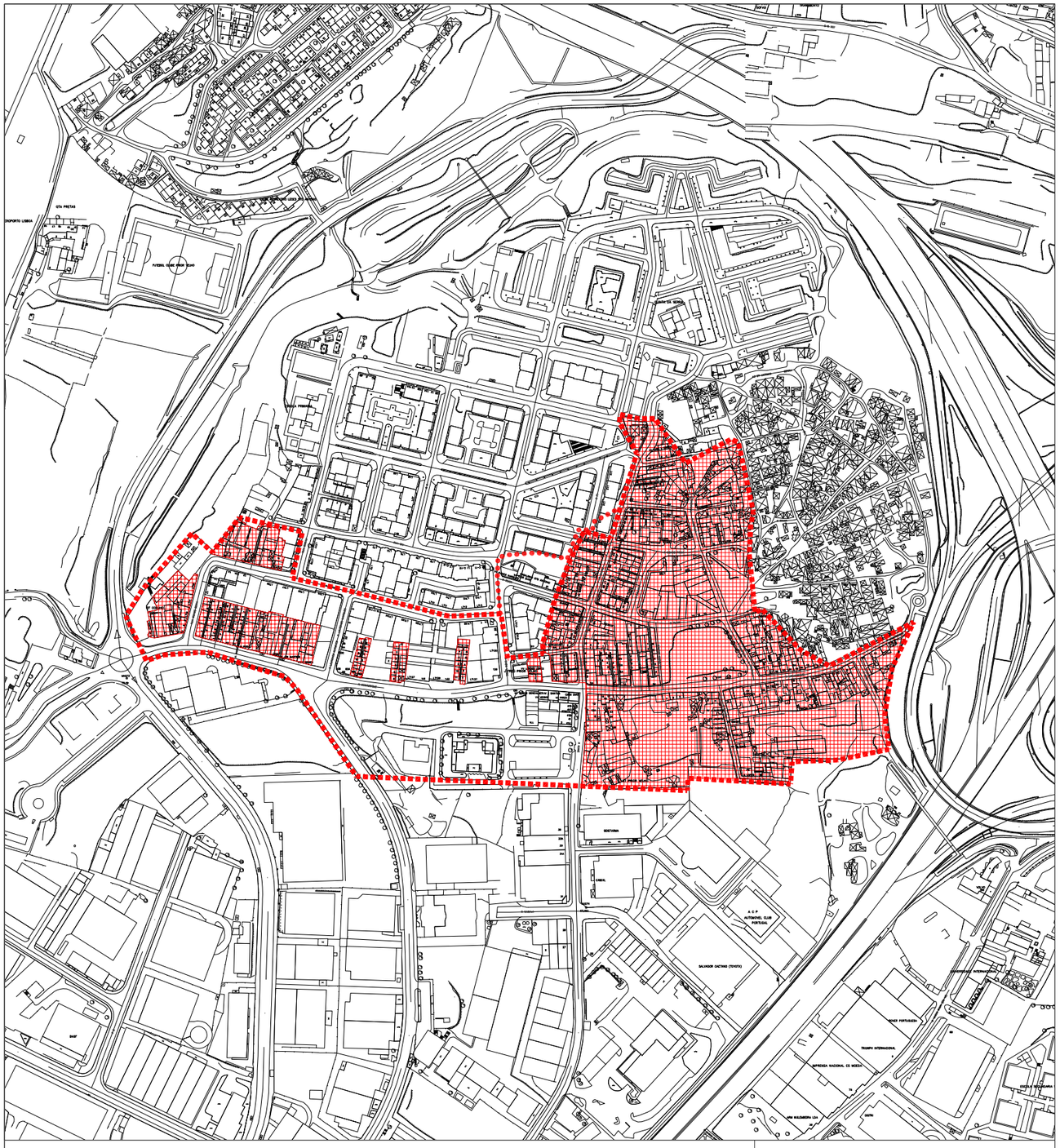
A5 - PRIOR VELHO

áreas deprimidas

Contextualização

Esta área foi identificada, e integrada no perímetro da intervenção objecto de candidatura ao programa PROQUAL em 2001, como área urbana degradada.
Todavia as acções propostas para a sua qualificação, nomeadamente a intervenção em áreas-piloto pré-definidas, não chegaram a ser concretizadas, mantendo-se as deficiências sócio-urbanísticas diagnosticadas.

Tecido urbano desagregado e muito degradado, constitui área remanescente após crescimento urbano da envolvente, por ocupação de antigas quintas; ruptura espacial com o tecido antigo de Sacavém introduzida pelas infra-estruturas da rede viária de hierarquia superior.
Parque habitacional, espaço público e estrutura viária deficientes. Evidenciam-se grandes concentrações de fogos em situação de precariedade, nomeadamente em vilas, construções clandestinas e barracas, acusando deficiências tipológicas e estruturais que alimentam uma situação de insalubridade generalizada.



LEGENDA ESCALA 1/5.000

- LIMITE DA UNIDADE DE ANÁLISE
- UNIDADE DE ANÁLISE AMPLIADA (ANÁLISE ESTATÍSTICA)
- FOCOS DE DEGRADAÇÃO

N

0 50 100 150 200

Escala Gráfica

Dezembro 2008

Urbano - Área de Análise

A6 - MOSCAVIDE

áreas deprimidas

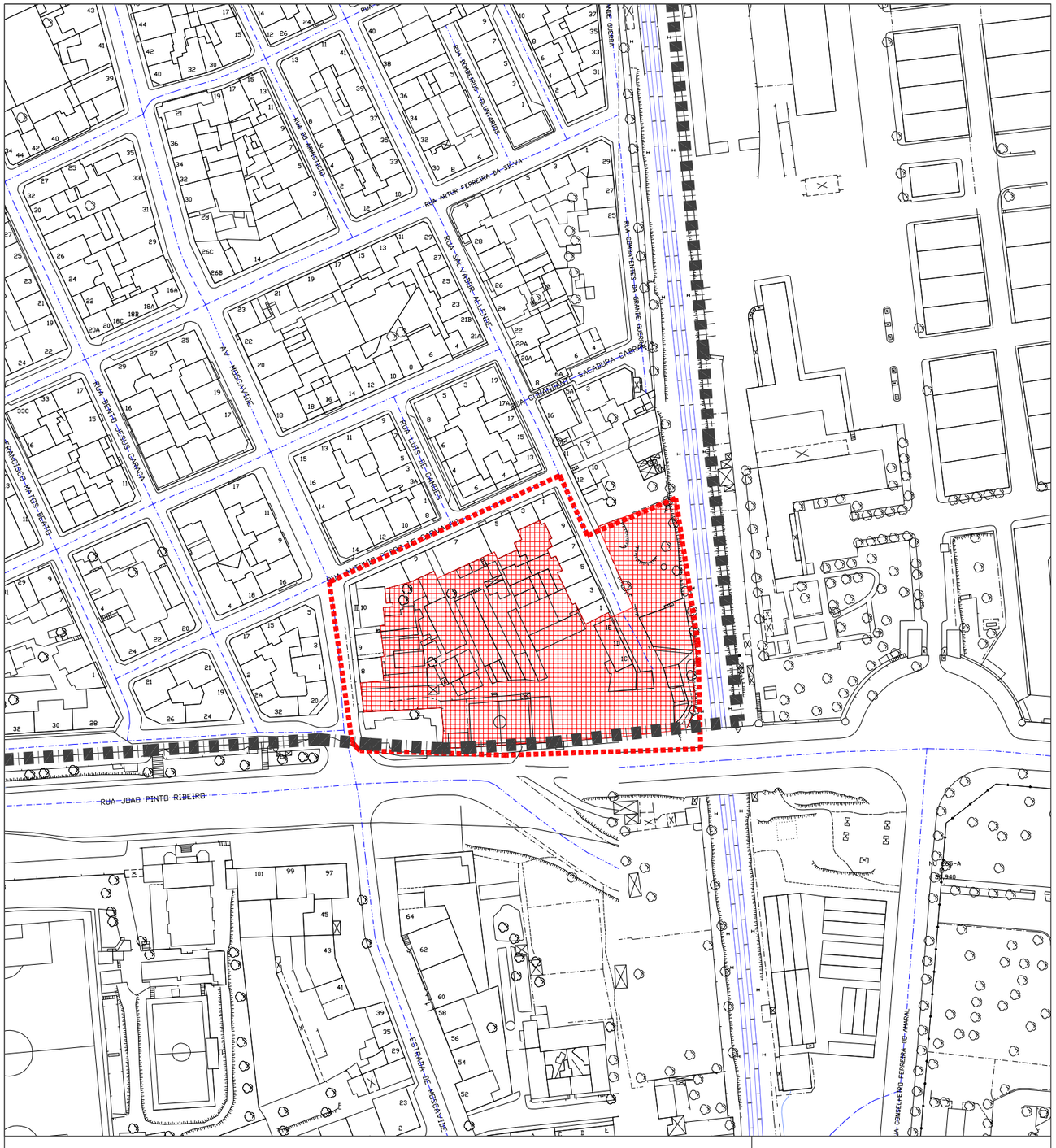
Contextualização

O quarteirão da Vila Valente localiza-se no bairro de Moscavide, na freguesia com o mesmo nome, na zona oriental do Concelho, e confina com Lisboa. Moscavide tem um ambiente urbano de carácter habitacional, com uma concentração de comércio e serviços ao longo da Avenida de Moscavide e perpendiculares a esta. A maioria das edificações em Moscavide foi construída ao longo do século XX, com especial incidência nos anos 40 e 50 e têm quatro ou cinco pisos. No âmbito da revisão do Plano Director Municipal a decorrer, propõe-se a delimitação de um conjunto urbano valor patrimonial à qual corresponde todo o Bairro de Moscavide.

O quarteirão da Vila Valente localiza-se no limite Sudeste junto à entrada principal do bairro de Moscavide. É limitado por barreiras físicas marcantes: a Sul, viaduto com desenvolvimento Nascente Poente que liga a zona ribeirinha ao IC2; a Nascente, canal ferroviário da linha da Azambuja (coincidente com linha do Norte). A Norte é limitado pela Rua António Pedro de Carvalho, e a Poente pela Avenida de Moscavide. As construções junto aos limites são do início do século XX e dos anos 60 e 70.

O interior do quarteirão é muito insalubre. Neste proliferam barracas e outras construções precárias onde habitam famílias em condições miseráveis. Aqui ainda se localizam as instalações do Atlético Clube de Moscavide, num barracão de grandes dimensões e muito desqualificado.

A área degradada estende-se até ao canal ferroviário onde se localizam algumas construções precárias e espaços intersticiais muito insalubres.



LEGENDA

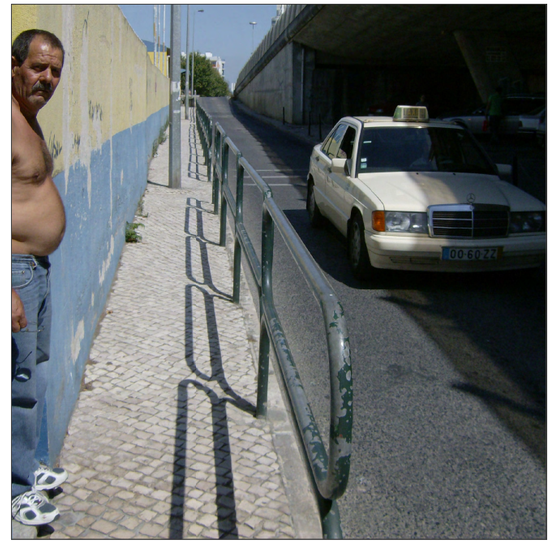
ESCALA 1/2.000

- LIMITE DA UNIDADE DE ANÁLISE
- UNIDADE DE ANÁLISE AMPLIADA (ANÁLISE ESTATÍSTICA)
- FOCOS DE DEGRADAÇÃO

N

0 20 40 60 80

Escala Gráfica

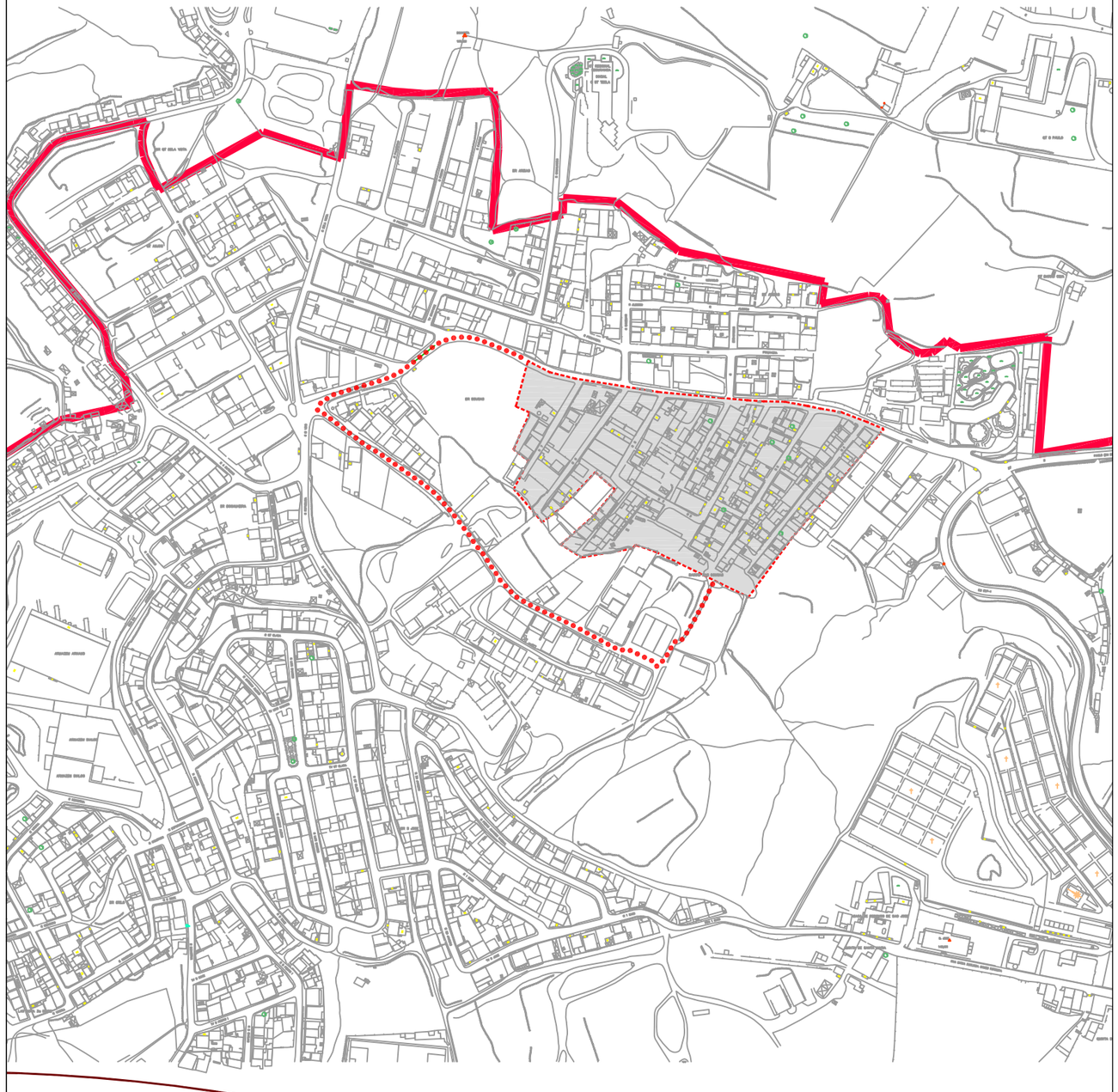


Dezembro 2008

Urbano - Área de Análise

B1 - BAIRRO SOUSAS

áreas deprimidas



LEGENDA — ESCALA 1/5.000

- LIMITE DA UNIDADE DE ANÁLISE (UA)
- UNIDADE DE ANÁLISE AMPLIADA (ANÁLISE ESTATÍSTICA)

0 50 100 150 200

Escala Gráfica

Contextualização

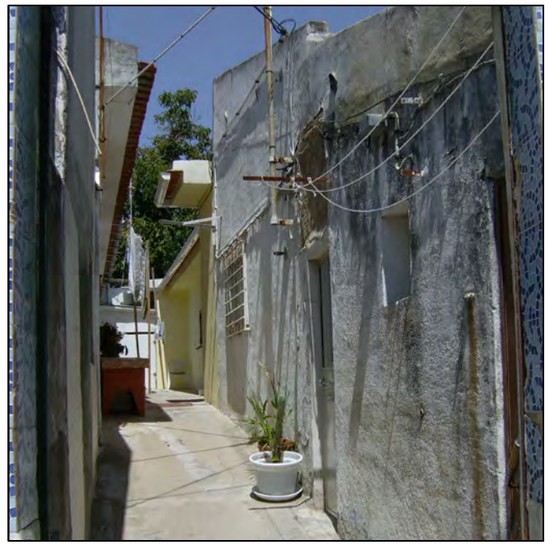
AUGI - Bairro com reconversão de iniciativa municipal nos termos da Lei 91/95.Localiza-se na zona Norte da freguesia de Camarate, com acesso a partir da Rua 25 de Abril, que liga a Estrada Militar (Poente) à EN 507-1 (Nascente)
Insere-se num dos núcleos de reestruturação do sistema urbano desenvolvido a partir da Estrada Militar.

Nos anos 50 não apresentava ocupação construída. O bairro resulta de loteamento ilegal da década de 70.

Encontra-se envolvido por outros bairros clandestinos, nomeadamente Areias Velho, a Norte; e Azouguete, a Sul.

Implanta-se numa encosta de forte inclinação, com exposição Norte.
O tecido urbano organiza-se em quarteirões extensos, mas pouco profundos, delimitados por arruamentos com desenvolvimento Nordeste-Sudoeste, terminando muitos deles em impasse, por impossibilidade de vencer o desnível que o separa do Bairro do Azouguete.

Os lotes apresentam-se densamente ocupados com construção, maioritariamente habitações, coexistindo com actividades.
O ambiente urbano é desqualificado; o espaço público resume-se aos canais de circulação.

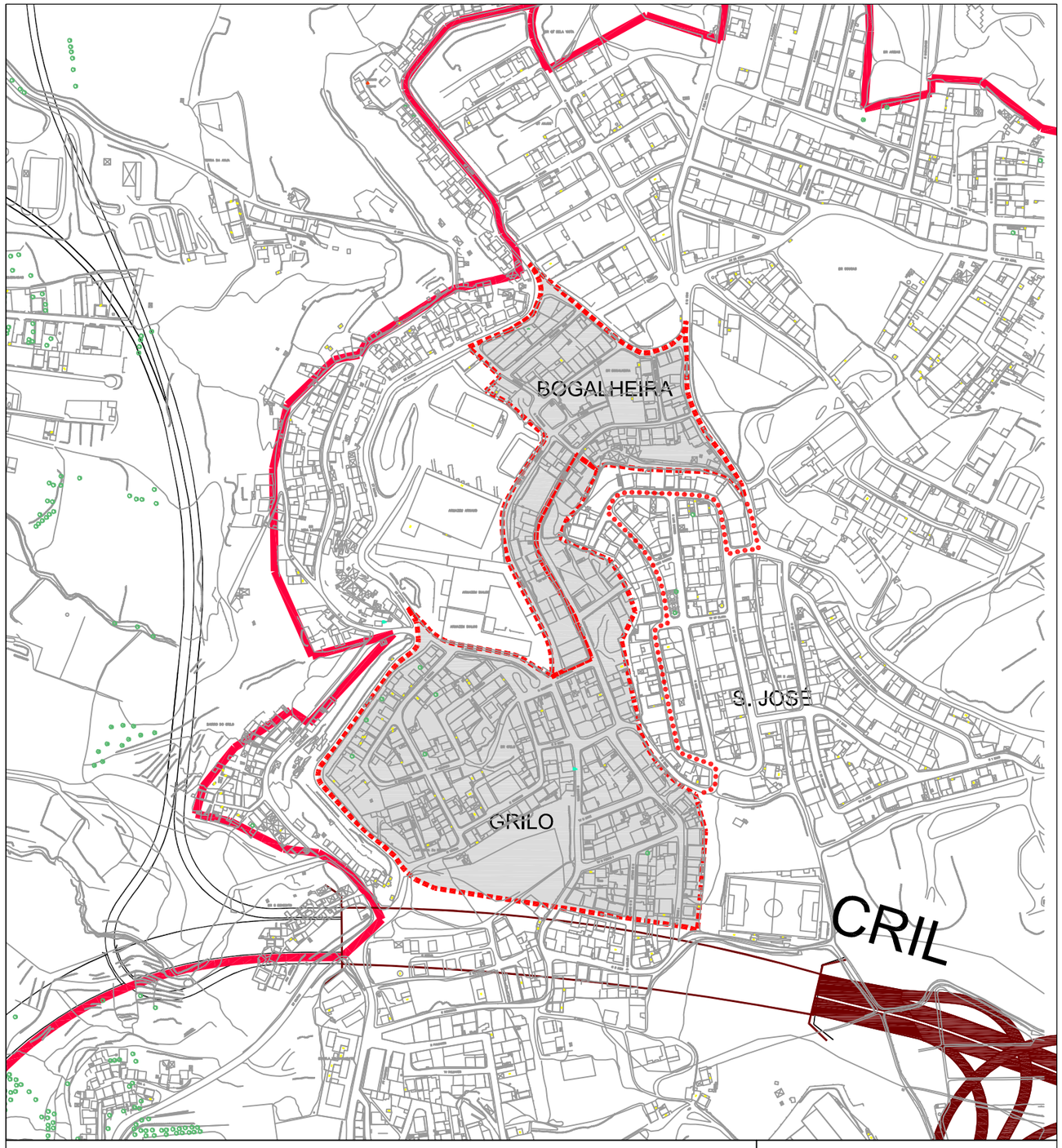


Dezembro 2008

Urbano - Área de Análise

B2+B3 - BOGALHEIRA+GRILO

áreas deprimidas



LEGENDA — ESCALA 1/5.000

- LIMITE DA UNIDADE DE ANÁLISE (UA)
- UNIDADE DE ANÁLISE AMPLIADA (ANÁLISE ESTATÍSTICA)

N

0 50 100 150 200

Escala Gráfica

Dezembro 2008

Contextualização

AUGI - Bairro com reconversão de iniciativa municipal nos termos da Lei 91/95.
Surge na década de 70 por loteamento ilegal de propriedades agrícolas. A densificação da Bogalheira verificou-se nos anos 80.
O Grilo cresceu a partir de dois núcleos iniciais.
Insere-se num dos núcleos de reestruturação do sistema urbano desenvolvido a partir da Estrada Militar.

O acesso dos bairros faz-se a Poente pela Estrada Militar, via de segunda ordem do PDAM.
Localizam-se num enclave entre o talude militar (a Poente), Bairro da Quinta da Bela Vista (a Norte), Bairro de S. José (a Nascente), área de indústria / armazéns (a Poente) e túnel do Grilo (a Sul).

As estruturas são orgânicas com ligações pontuais e frágeis aos tecidos envolventes.

No Grilo, as hierarquias e legibilidade da malha urbana são fracas / inexistentes.

Na Bogalheirtas, concentração de oficinas automóveis com impacto profundamente negativo no ambiente urbano (reparação e acumulação de sucatas). Usos habitacionais incompatíveis com as actividades instaladas.
No Grilo, uso dominante habitacional com algum comércio.

Urbano - Área de Análise

B4 - S. PEDRO

áreas deprimidas

Contextualização

AUGI - Bairro com reconversão de iniciativa municipal nos termos da Lei 91/95.
A ocupação do local com construção data dos anos 70.
Insere-se num dos núcleos de reestruturação do sistema urbano desenvolvido a partir da Estrada Militar.

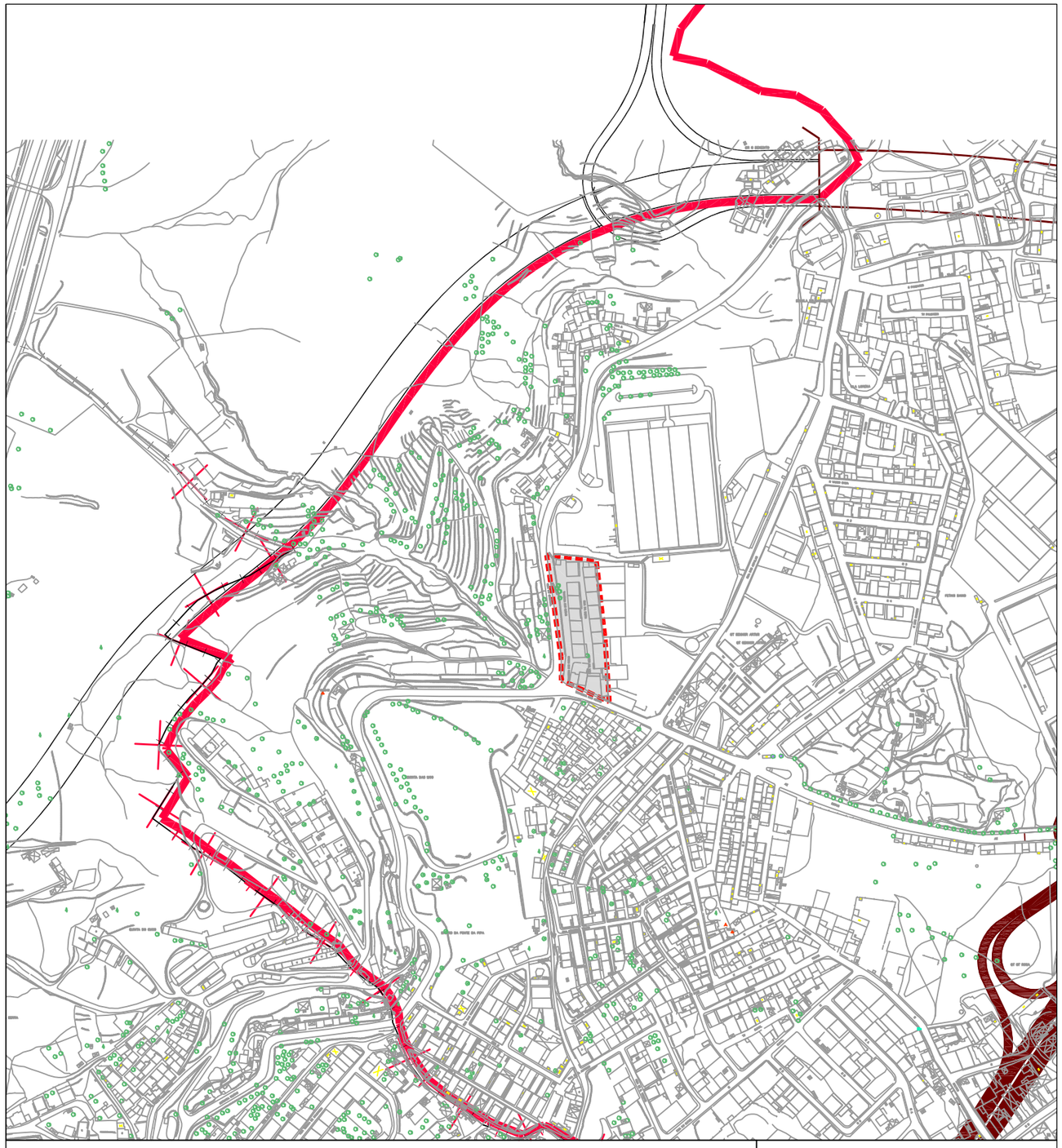
Localiza-se na zona Sul da freguesia de Camarate, junto ao talude militar, com acesso pelo cruzamento da Estrada Militar com a Travessa de Fetais.

A Poente, o relevo de costeiras de Loures define uma barreira natural entre o planalto do reverso de costeiras e a várzea de Loures.

O Bairro implanta-se sobre uma plataforma sobrelevada em relação à estrada militar, e estrutura-se em dois quarteirões.

Densidades altíssimas: os lotes são totalmente preenchidos com habitação multifamiliar e em banda, com média de 3 pisos atingindo os 5 pisos.

O bairro é servido de dois arruamentos de acesso loca muito deficientes, de circulação em anel.
A Rua da beira configura-se como um beco com ligação pontual à Travessa dos Fetais.



LEGENDA

ESCALA 1/5.000

- LIMITE DA UNIDADE DE ANÁLISE (UA)

- UNIDADE DE ANÁLISE AMPLIADA (ANÁLISE ESTATÍSTICA)

0 50 100 150 200

Escala Gráfica

Dezembro 2008