

# CADERNOS DE GEOGRAFIA

NÚMERO ESPECIAL

INSTITUTO DE ESTUDOS GEOGRÁFICOS  
com a colaboração do Centro de Estudos Geográficos

FACULDADE DE LETRAS • UNIVERSIDADE DE COIMBRA

ACTAS DO TERCEIRO COLÓQUIO DE GEOGRAFIA DE COIMBRA  
COIMBRA 2001



## ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL: PROBLEMAS E DESAFIOS. UM ESTUDO DE CASO NO CENTRO DE PORTUGAL<sup>1</sup>

Paulo Carvalho<sup>2</sup>

### 1. NOTA PRELIMINAR

O texto agora publicado respeita a estrutura, o conteúdo e o espírito da comunicação apresentada no dia 26 de Maio de 2001: a reflexão teórica que visa contextualizar, no plano conceptual, a temática em discussão antecede a apresentação e discussão de um estudo de caso em que identificamos os problemas centrais e as novas oportunidades, com o objectivo de prefigurar caminhos rumo a um certa ideia de desenvolvimento.

Partindo de uma análise integradora de escalas é nosso objectivo discutir o actual quadro de ordenamento do território, os princípios orientadores, os grandes problemas e os principais desafios, e as suas relações com o desenvolvimento sustentável, no alvor do novo milénio.

Da análise dos principais instrumentos definidores das grandes linhas de orientação estratégica, ao olhar atinente ao processo de elaboração/revisão dos planos municipais de ordenamento do território, é também nosso objectivo questionar o regime de uso do solo e as estratégias de desenvolvimento local na génese da nova organização e ocupação do território.

A temática em discussão e o estudo de caso (a vila da Lousã) que trazemos à luz desta reflexão decorrem, no essencial, da investigação em curso no âmbito da nossa dissertação de doutoramento, e por isso serão retratados (e deverão ser interpretados) à guisa de abordagem preliminar principalmente no que aos resultados diz respeito.

### 2. ORDENAR PARA DESENVOLVER: DOCUMENTOS/INSTRUMENTOS ESTRATÉGICOS E PRINCÍPIOS ORIENTADORES PARA AS CIDADES E AMBIENTES URBANOS

*Não esqueçamos que o território é um bem precioso e que o seu planeamento é a melhor forma de engendrar o seu desenvolvimento respeitando a dignidade do ser humano. (Manuel da Costa Lobo, 1998, p. 5)*

<sup>1</sup> Com o apoio do PRAXIS XXI.C/GEO/13037/1998 – “Portugal e as contradições da modernidade: território, desenvolvimento e marginalidade”.

<sup>2</sup> Centro de Estudos Geográficos. Faculdade de Letras. Universidade de Coimbra.

*“Aunque la ordenación del territorio no sea competencia comunitaria, la dimensión espacial de las políticas comunitaria y nacionales no deja de tener importancia: toda decisión política se aplica en un territorio determinado. El territorio y su desarrollo son las líneas a través de las cuales se expresa la coherencia de las políticas comunitarias ante los ojos de los ciudadanos” (CE, 2002).*

O facto de não existir uma verdadeira política europeia de ordenamento do território, uma vez que território tem sido encarado como uma questão essencialmente nacional, que diz respeito a cada país e aos seus cidadãos, não significa que esta dimensão permaneça arredada das preocupações da União Europeia, sobretudo porque está em ligação íntima com o conceito de desenvolvimento. De igual modo, reconhecem-se preocupações territoriais nas políticas sectoriais e até quadros tendencialmente comuns de legislação e de política mormente no que concerne à temática ambiental.

Com base em princípios gerais, enunciados nos tratados que atravessam a sua história, a União Europeia tem procurado estimular a discussão e a investigação neste domínio e assumir posições conducentes à melhoria do ambiente natural e construído do seu espaço geográfico, muito em especial desde o final dos anos 80 do século passado, tal como acontece em sede de outras organizações do velho continente, em especial o Conselho da Europa, através de instrumentos jurídicos (com diferente significado e alcance: convenções, resoluções, recomendações) subscritas ou adoptadas pelos Estados-membros.

A “Carta Europeia do Ordenamento do Território” (1984), no âmbito de uma conferência europeia dos ministros responsáveis pelo ordenamento do território e posteriormente aprovada pelo Conselho da Europa (DGOT, 1988), afigura-se como exemplo significativo de enunciado de princípios e objectivos que, compreendidos e assumidos pelos intervenientes, a vários níveis, na esfera das decisões, permitiu avançar no processo de partilha de responsabilidades neste domínio.

No essencial trata-se de recomendações aos governos nacionais para que sejam tomadas em consideração e que seja promovida a cooperação internacional

com vista a um verdadeiro ordenamento do território europeu.

As suas bases estruturais alicerçam-se num conjunto de pressupostos, a saber: o reconhecimento das profundas modificações ocorridas nas estruturas económicas e sociais dos países europeus e nas relações destes com as restantes partes do mundo; o papel fundamental do ordenamento do território como instrumento importante para a evolução da sociedade europeia e a necessidade de intensificar a cooperação internacional neste domínio; a consideração de novos critérios no esteio dos objectivos do ordenamento do território no sentido da utilização do progresso tecnológico em conformidade com as exigências económicas, sociais e ambientais; a possibilidade de todos os cidadãos europeus participarem, num quadro institucional apropriado, na introdução e aplicação das medidas de ordenamento do território.

Reconhecendo a dimensão europeia do ordenamento do território, e as suas características nucleares (democrático, integrado, funcional e prospectivo), o conteúdo da Carta traduz objectivos a dois níveis:

1. O desenvolvimento sócio-económico equilibrado das regiões, a melhoria da qualidade de vida, a gestão responsável dos recursos naturais, a utilização racional do território, como objectivos fundamentais e simultâneos; a implementação dos objectivos do ordenamento do território, implica a coordenação entre os diferentes sectores, envolve a coordenação e cooperação entre os diversos níveis de decisão e a distribuição equitativa dos recursos financeiros, e reforça a participação activa das populações.
2. A aplicação dos princípios gerais enunciados no caso das regiões rurais, urbanas, fronteiriças, de montanha, com fragilidades estruturais, deprimidas, costeiras e ilhas, concretiza objectivos específicos.

Na sequência dos movimentos ecologistas desencadeados a partir dos anos 70 e de toda uma crise do próprio ordenamento do território e das ideias sobre o desenvolvimento, o “Relatório Brundtland” (*World Commission on Environment and Development, 1987*) teve grande impacto nas esferas intelectuais e científicas e nos meios políticos, a ponto de se tornar um documento influenciador das políticas de desenvolvimento (LOBO, 1999, p. 165).

A sua tese central é que o desenvolvimento das actuais gerações não deve retirar às próximas gerações a possibilidade de prosseguir o seu desenvolvimento em condições análogas. O grande mérito é o de chamar a atenção para o

risco de um crescente consumo do espaço e dos seus elementos vitais no esteio do desenvolvimento perdurário e comprometedor do futuro. A capacidade de carga dos ecossistemas de suporte é a medida e o limite do desenvolvimento, tal como preconiza a União Mundial da Conservação, do Programa das Nações Unidas para o Ambiente e do Fundo Mundial para a Natureza (1991).

A questão das externalidades do desenvolvimento – limitada aos problemas da redistribuição da riqueza e das conquistas materiais como aconteceu em grande parte das centúrias de oitocentos e novecentos – centrou-se finalmente nos efeitos nefastos do crescimento económico, sobretudo no que ao ambiente diz respeito (FERNANDES, 2001). Alguns dos principais problemas do planeta, como o desordenamento do território, a melhoria do ambiente urbano e a requalificação das linhas de água, hoje são considerados (sobretudo pelos países desenvolvidos) não como necessidades básicas (saneamento básico, emprego, equidade, segurança) mas como problemas causados pelo próprio desenvolvimento.

A Conferência das Nações Unidas sobre o Ambiente e o Desenvolvimento (Cimeira da Terra ou Conferência do Rio, 1992), fez eco deste Relatório, ao apontar para tipologias sustentáveis de progresso – o desenvolvimento deve articular o crescimento económico com as preocupações de equidade social e ambiental; pensar-se no longo prazo e assumir como estratégicos os direitos das gerações futuras.

Às dimensões fundamentais e integradas do desenvolvimento sustentável: a ecológica, a económica e a sócio-cultural, junta-se agora uma novidade (aspecto não contemplado): a perspectiva territorial, que entronca na nova concepção da temática ambiental em que o meio físico e natural é concebido numa relação estreita com os demais aspectos que circunscrevem a actividade humana (REIGADO, 2000, pp. 173-177).

A própria conferência lançou o desafio aos órgãos políticos mais próximos dos cidadãos, recomendando a aplicação local das directivas acordadas. Nasceram deste modo as Agendas Locais XXI.

A realização da agenda do desenvolvimento sustentável representa novos desafios para a integração das políticas sectoriais numa perspectiva holística.

As respostas políticas, das instituições e dos cidadãos foram diferenciadas mas apontam quase todas para uma tomada de posição e novas atitudes no esteio de novas práticas. Mais adiante, retomaremos esta questão.

No seio da União Europeia, desde finais dos anos 80 decorre um debate político profundo sobre a importância da dimensão espacial das políticas comunitária e nacionais, que se concretizou na adopção (versão definitiva) do

Esquema de Desenvolvimento do Espaço Comunitário, no Conselho de Potsdam (Maio de 1999).

No essencial o EDEC é “(...) *un cadre d'orientation approprié pour les politiques sectorielles à impact spatial de la Communauté et des Etats membres ainsi que pour les collectivités régionales et locales en vue de parvenir à un développement équilibré et durable du territoire de l'Europe*” (UE, 2001).

Como notou Leopoldo VAZ (1999, p. 24) o “EDEC propõe-se melhorar e reforçar a análise territorial a nível europeu, sabendo que a este se colocam desafios resultantes da necessidade de dar resposta, num quadro de características geográficas específicas e diversificadas, aos imperativos do desenvolvimento económico, social e territorial a longo prazo. Este será influenciado pela progressiva integração económica da Europa, pelo papel cada vez maior das autoridades regionais e das autarquias, e pelo alargamento da União Europeia”.

Ainda segundo o autor, este documento (que responde a três objectivos fundamentais da política comunitária, a saber: a coesão económica e social; a salvaguarda e a gestão dos recursos naturais vitais e do património cultural; uma competitividade mais equilibrada do território europeu), apesar de revestir carácter indicativo e não normativo (dada a inexistência de uma política comunitária de ordenamento do território, ela não pode ter carácter obrigatório para os seus membros), deve “(...) gerar resultados palpáveis para o território europeu (...)” assim como “(...) poderá ser um contributo útil para tornar as decisões mais eficazes e adaptadas aos seus contextos territoriais específicos de aplicação” (devido ao seu carácter descentralizado e à sua dimensão transnacional).

A criação de um sistema urbano equilibrado e poli-cêntrico e nova relação cidade-campo; a igualdade de acesso às infra-estruturas e ao conhecimento; a gestão e o desenvolvimento sustentável do património natural e cultural, representam os três eixos estruturantes (grandes domínios) da acção do EDEC.

O desenvolvimento das cidades e as relações entre elas é, segundo o documento, o factor mais importante que afecta o equilíbrio territorial europeu.

Com efeito, as preocupações com as cidades e o ambiente urbano intensificaram-se na última década; a elaboração e discussão de um conjunto de documentos orientadores e relatórios preparados pela Comissão Europeia e a Conferência Habitat II organizada pela ONU (Istambul, 1996), foi um contributo decisivo para enquadrar e orientar as linhas de acção no âmbito do ordenamento sustentável das cidades. O “Livro Verde sobre o Ambiente Urbano” (1990), e os relatórios “Europa 2000: perspectivas de desenvolvimento do território da Comunidade” (1991), “Europa 2000+. Cooperação para

o desenvolvimento territorial da Europa” (1994), e “Cidades Europeias Sustentáveis” (1996), são disso exemplo.

O relatório “Cidades Europeias Sustentáveis”, elaborado pelo Grupo de Peritos sobre o Ambiente Urbano (criado pela Comissão Europeia em 1991, na sequência do “Livro Verde sobre o Ambiente Urbano”), é (mais) um documento incontornável que responde ao desafio de pensar e actuar urgentemente sobre a sustentabilidade, ao enunciar como as ideias, expressas nos temas e recomendações comuns de várias cimeiras, foram desenvolvidas e como deverão ser aplicadas em ambientes europeus (CE, 1998).

No essencial o Relatório formula recomendações para influenciar as políticas ao nível da União Europeia e dos Estados-membros, bem como a nível regional e local, oferece um quadro para a acção local e identifica uma série de princípios (gestão urbana, integração política, reflexão ecossistémica, cooperação e parceria) a usar no estabelecimento de metas e na medição e acompanhamento dos progressos em direcção à sustentabilidade nas áreas urbanas.

O processo de gestão urbana sustentável (de forte matriz política) requer uma série de instrumentos orientados para as dimensões ecológica, social e económica com vista a alcançar a integração, neste caso horizontal, mas também vertical (entre todos os níveis da EU, Estados-membros, poderes regionais e locais, mediante a combinação do princípio da subsidiariedade com o conceito mais vasto da responsabilidade partilhada).

Trata-se de “(...) um processo de aprendizagem, partilha de experiências, ensino e formação profissional, trabalho multidisciplinar, parcerias e redes, consulta e participação da comunidade local, mecanismos educativos inovadores e aumento dos conhecimentos são elementos essenciais” (CE, *op. cit.*, p. 7).

Os sistemas de ordenamento do território, considerados essenciais para a execução das políticas urbanas de desenvolvimento sustentável, deverão ser consolidados encorajando abordagens de inspiração ecológica e o abandono de sistemas rígidos na afectação do solo. A utilização de metas e indicadores, o melhoramento dos sistemas de participação pública no planeamento e a ligação potencial entre o ordenamento do território e os processos da Agenda 21 (CE, *op. cit.*, p. 8) marcam uma nova etapa nos processos de ordenamento e gestão do território.

Os processos de regeneração urbana centrados na reabilitação e renovação dos edifícios enquanto formas de “reciclagem” do solo anteriormente utilizado ou dos edifícios existentes, a conservação e melhoria dos espaços verdes públicos, a protecção da paisagem cultural e natural, a melhoria das condições de mobilidade e de acessibi-

lidade urbana, são outras tantas medidas no esteio da ambicionada sustentabilidade urbana.

A base jurídica e organizativa da acção no âmbito do ambiente urbano difere, nitidamente, de um Estado-membro para outro, mas, apesar dessas diferenças, os poderes locais em toda a Europa, através das muitas funções que desempenham (nomeadamente, prestador de serviços, regulador, gestor), estão actualmente numa posição “forte” que lhes permite promover os objectivos da sustentabilidade.

A troca de informações e experiências no quadro desta nova forma de abordar a sustentabilidade urbana está a ser incentivada através da Campanha Europeia sobre Cidades e Vilas Sustentáveis, desenvolvida nos anos 90 do século passado, e no contexto da qual resultaram três documentos orientadores: a *Carta de Aalborg* (1994); o *Plano de Acção de Lisboa: da Carta à Acção* (1996) e a *Declaração de Hannover* (2000), esta última assinada por 250 presidentes de municípios de 36 países europeus e regiões vizinhas.

As alterações mais recentes aos regulamentos dos fundos estruturais alargaram o seu âmbito às questões locais rurais e urbanas (o LEADER e o URBAN são disso exemplo) e estas incluem o ordenamento do território a nível europeu (CE, *idem*, pp. 22-23).

O reconhecimento explícito da dimensão urbana (segundo a perspectiva da promoção do desenvolvimento urbano sustentável) em várias políticas e programas da União Europeia é relativamente recente. Refere-se como exemplo o programa de iniciativa comunitária URBAN, lançado pela Comissão em 1994, como componente adicional da política regional, com o objectivo de revitalização económica e social das cidades e dos subúrbios em crise. A abordagem URBAN inclui uma série de operações que combinam a recuperação de infra-estruturas obsoletas com acções nos sectores económico e do mercado do trabalho, complementadas por medidas destinadas a combater a exclusão social e a melhorar a qualidade do ambiente.

“No período de programação 1994-1999, a iniciativa URBAN financiou programas em 118 zonas urbanas. A contribuição total da CE ascendeu a cerca de 900 milhões de euros, a preços de 1999, que se traduziram no investimento elegível total de 1800 milhões de euros, em benefício de 3,2 milhões de pessoas em toda a Europa. A iniciativa URBAN conseguiu, deste modo, canalizar um volume significativo de fundos para as zonas beneficiárias (...). Além disso, entre 1998 e 1999, foram mobilizados mais 164 milhões de euros, atribuídos a 59 projectos-piloto urbanos (PPU) no quadro das acções inovadoras do Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional (FEDER). Esses projectos visavam o fomento da inovação urbana e da experimentação nos domínios ambiental,

social e económico, a uma escala mais reduzida do que a de URBAN, mas produziram resultados encorajadores, sobretudo no que diz respeito a abordagens participativas e integradas de revitalização urbana” (CE, 2000, p. 2).

O quadro de acção também incide na necessidade de desenvolver o conhecimento e o intercâmbio de experiências e de boas práticas de gestão urbana em matéria económica, social, ambiental e administrativa. Para esse fim, torna-se indispensável uma maior coordenação das intervenções dos Fundos estruturais e de outros instrumentos financeiros da Comunidade que se aplicam às zonas urbanas (por exemplo, diversas acções-chave do Quinto Programa-Quadro de IDT, entre as quais a relativa à cidade do futuro e ao património cultural, LIFE, SAVE e o quadro de cooperação previsto pela Comissão para facilitar a execução, ao nível local, das políticas e normas comunitárias em matéria ambiental).

O objectivo da nova Iniciativa URBAN (2000-2006) é fomentar a criação e aplicação de modelos de desenvolvimento inovadores que contribuam para a regeneração económica e social das áreas urbanas em crise, assim como incrementar o intercâmbio de informação e de experiências de desenvolvimento urbano sustentável da União Europeia.

Em particular é absolutamente necessário que a nova iniciativa comunitária proporcione um valor acrescentado específico e seja complementar em relação aos programas gerais. Esse objectivo pode ser alcançado mediante o investimento dos recursos de URBAN II na elaboração e aplicação de estratégias especialmente inovadoras de revitalização sócio-económica sustentável que promovam transformações visíveis e inovadoras num número restrito de “zonas urbanas” dispersas pelo território europeu, mormente aquelas situadas dentro dos limites ou no exterior das regiões que beneficiam de apoio a título dos objectivos nº 1 e nº 2 e que satisfaçam, pelo menos, três dos critérios seguintes:

- Elevada percentagem de desemprego de longa duração;
- Escassa actividade económica;
- Elevados níveis de pobreza e exclusão social; necessidade específica de reconversão em virtude de problemas sócio-económicos locais;
- Forte presença de imigrantes, grupos étnicos e minorias ou refugiados;
- Baixo nível de instrução, importante défice de qualificações e elevadas taxas de abandono da escolaridade;
- Elevada taxa de criminalidade e delinquência;
- Evolução demográfica desfavorável;
- Ambiente especialmente degradado.

As novas finalidades de urbanismo sustentável também influenciaram os princípios básicos do urbanismo, como os formulados na “Carta de Atenas” (1933). A sua recente revisão (1998), no seio do Conselho Europeu de Urbanistas, é disso expressão. A “Nova Carta de Atenas”, alicerçada no princípio de que o urbanismo é por natureza um processo contínuo, deverá ser reexaminada regularmente e revista se necessário em períodos curtos de 5 ou 10 anos em função das eventuais alterações urbanas; a sua elaboração persegue três objectivos essenciais: 1. Definir o programa de ordenamento sustentável das cidades; 2. Definir o papel do urbanismo na aplicação/realização desse programa; 3. Apresentar as recomendações sobre os princípios estruturantes da profissão e o conjunto dos decisores da política urbana a todos os níveis.

No caso de Portugal, no plano teórico, o (quadro jurídico do) ordenamento do território reflecte a preocupação em assegurar uma adequada organização e utilização do território, na óptica da sua valorização, não perdendo de vista o seu desenvolvimento económico, social, e cultural integrado, harmonioso e sustentável.

As bases estruturais da política de ordenamento do território e urbanismo, estabelecidas pela Lei 48/98 de 11 de Agosto, assentam no sistema de gestão territorial, organizado num quadro de interacção que envolve os âmbitos nacional, regional e municipal, e a sua concretização envolve instrumentos de gestão territorial de natureza diversa, de acordo com as funções diferenciadas que desempenham: estratégica, programação ou concretização das diversas políticas, e regulamentar. O Decreto-Lei 380/99 de 22 de Setembro, ao desenvolver as bases desta política, definiu o regime de coordenação dos referidos âmbitos do sistema de gestão territorial, o regime geral de uso do solo e o regime de elaboração, aprovação, execução e avaliação dos instrumentos de gestão territorial.

De igual modo estabelece as responsabilidades dos vários agentes públicos e privados, assim como o direito de participação de todos os cidadãos nas vertentes da intervenção e divulgação, alarga o dever de publicitação do processo, assume a necessidade de assegurar a harmonização dos vários interesses públicos com expressão territorial tendo em conta as estratégias de desenvolvimento económico e social, bem como a sustentabilidade e a solidariedade intergeracional na ocupação e utilização do território.

São também os instrumentos de gestão territorial que identificam os recursos territoriais: as áreas afectas à defesa nacional, segurança e protecção civil; os recursos e valores naturais; as áreas agrícolas e florestais; a estrutura ecológica; o património arquitectónico e arqueológico; as redes de acessibilidades; as redes de infra-estruturas e

equipamentos colectivos; o sistema urbano; a localização e a distribuição das actividades económicas.

No que concerne aos recursos patrimoniais culturais (aqui) entendidos na sua dimensão arquitectónica e arqueológica, com referência aos elementos e conjuntos construídos que representam testemunhos da história da ocupação e do uso do território e assumem interesse relevante para a memória e a identidade das comunidades, estabelecem as medidas indispensáveis à protecção e valorização do mesmo, acautelando o uso dos espaços envolventes, e determinam que os planos municipais de ordenamento do território estabelecerão os parâmetros urbanísticos aplicáveis e a delimitação das “zonas” de protecção.

Chamar à luz da reflexão o património construído, recurso territorial de expressão material relevante para a permanência e identidade da cultura, matriz da individualidade, identidade e especificidade dos territórios, é motivo para invocar a relevância estratégica que deverá assumir na formulação de estratégias e políticas de desenvolvimento e na tomada de decisões sobre o ordenamento do território e nos permitam pensar que a gestão deste recurso de certa forma limitado é um dos grandes desafios de um certo entendimento de sustentabilidade (CARVALHO, 2002, p. 66) alicerçada na forte preocupação em conciliar ambiente e economia, mediante uma utilização equilibrada de recursos, e numa perspectiva de solidariedade com as gerações futuras, às quais pretendemos legar um ambiente natural e construído mais rico, diversificado e qualificado do que o actual e que parece fundamental para a melhoria da qualidade de vida (que envolve os níveis de bem estar individual, familiar e social, incluindo aspectos psicológicos, culturais e históricos que se prendem com a identidade e o sentimento de pertença), ao mesmo tempo que é necessário promover a sensibilização e participação dos cidadãos nas decisões e melhorar a qualidade do relacionamento institucional - é a chamada eficiência institucional, que engloba as boas formas de relacionamento entre governantes, burocracias, máquinas empresariais e cidadãos (ROSETA, 1999, p. 14).

### 3. A VILA DA LOUSÃ: DO CRESCIMENTO AO DESENVOLVIMENTO – PROPOSTAS PARA A SUSTENTABILIDADE URBANA

A Lousã (Fig. 1) coincide com uma linha de demarcação pronunciada, qual espécie de separador de dinâmicas territoriais (CARVALHO, *op. cit.*, p. 69), entre um sector de características marcadamente urbanas, com diferente expressão subregional, polarizado pela cidade de

Coimbra, que interfere de forma mais ou menos significativa na alteração das suas estruturas demográficas, económicas e sociais, e a serra, animada pelos recortes cenográficos das unidades morfo-estruturais da Cordilheira Central, onde geralmente os problemas são indissociáveis do défice de acessibilidades, das fragilidades que decorrem da base produtiva e das estruturas organizativas formais, do decréscimo demográfico, do despovoamento, da desertificação e do envelhecimento da população.



Fig. 1 - Lousã: mapa simplificado de localização

Não obstante tratar-se de duas trajetórias de desenvolvimento diferenciadas, interessa-nos (neste particular) interpretar o dinamismo e as mutações urbanas recentes.

Desde logo, avançamos com os primeiros resultados de um trabalho de investigação mais alargado e que decorre, no essencial, da recolha e tratamento estatístico de diversos registos atinentes ao licenciamento de obras, edifícios e alojamentos concluídos, operações de loteamento, entre os mais importantes, guardados a bom recato na Câmara Municipal da Lousã, entidade que, uma vez mais, colabora e concorre (por via das facilidades concedidas na consulta da informação) para a realização de trabalhos desta natureza.

No caso em estudo esboçamos os primeiros traços da dimensão local do processo de urbanização recente, um contributo para entender a importância estratégica do planeamento e da gestão dos territórios em rápida transformação.

Começamos por recuar no tempo e rebuscar na paleta das fontes demográficas pré-censitárias e censitárias, as linhas gerais da evolução da população urbana.

O “Cadastro da População do Reino”, no que concerne à Comarca da Beira (1527), permite-nos estimar que na vila da Lousã residiam cerca de 650 habitantes, indicador que, até ao final de oitocentos, sofreu alterações pouco significativas (CARVALHO, 1999-a, p. 81).

Nas mais de quatro centúrias e meia que sucederam na escala do tempo, a população da vila duplicou sucessivamente: primeiro, entre 1885 e 1940 (de 582 para 1152 habitantes), e depois no período 1940-1960 (quando atingiu 2366 habitantes); o registo de 1981 assinala um decréscimo de 20% em relação ao final dos anos 50; desde então e até ao derradeiro momento censitário (1991, na perspectiva da disponibilidade de dados estatísticos por lugar), a população residente quase triplicou (de 1852 para cerca de 4800). Porém é preciso reconhecer o significado da extensão do perímetro urbano, principalmente nas últimas décadas, e a sua tradução nas publicações estatísticas (população e território), em resultado dos trabalhos desencadeados no âmbito do lançamento do (moderno) planeamento urbano municipal.

Os traços distintivos da sua Geografia da População não escondem as profundas alterações ao nível da estrutura do povoamento decorrente do aumento do número de pequenos lugares e a sua grande dispersão geográfica, entre o alvor de quinhentos e os meados da centúria oitocentista e muito especialmente no período 1688-1758, consequência da nova organização do espaço rural decorrente da difusão do milho americano, do feijão e, mais tarde, da batata. Em estudo anterior (*op. cit.*, p. 84), defendemos que em 1527 eram conhecidos cerca de 40% dos lugares do sistema de povoamento desenhado até aos meados do século XIX (com os contributos percentuais de 19, até 1687, mais 22 no período 1687-1758), muito significativo e representativo do modelo de máxima expressão (e dispersão) dos lugares no espaço concelhio.

Segundo os resultados preliminares dos “Censos 2001”, a Lousã é, dentre os três concelhos do Pinhal Interior Norte (Anexo I) com variação demográfica decenal positiva – os outros municípios são: Miranda do Corvo (12,3%) e Vila Nova de Poiares (14,2%) –, aquele que regista o acréscimo mais elevado (18%), bem superior ao valor médio do Pinhal Interior Norte (-0,5%), da Região Centro (3,4%) e do País (4,6%). O contraste é evidente em relação aos municípios serranos, aqueles que, regra geral, registam os decréscimos mais acentuados: Castanheira de Pêra (-15,8%); Pampilhosa da Serra (-9,8%); Góis (-9,5%); Figueiró dos Vinhos (-8,3%) e Pedrógão Grande (-5%), tendência desenhada desde as primeiras décadas da centúria anterior, com pequenas oscilações

conjunturais, mas com forte aceleração nos últimos 40 anos, no esteio de um processo de declínio demográfico (quase) irreversível (CARVALHO, 2002, p. 71).

A análise sumária da evolução dos indicadores atinentes ao número de famílias, edifícios e alojamentos (Anexo II), entre os mais importantes, é mais um contributo no âmbito da percepção das dinâmicas territoriais. A variação decenal (1991-2001) é positiva para o conjunto do Pinhal Interior Norte (Região e País); reflecte o mais elevado ritmo de crescimento do número de famílias, do número de edifícios e alojamentos no quadro comparativo da evolução demográfica e, portanto, significa maior consumo de espaço construído no quadro de unidades familiares de menor dimensão - no Pinhal Interior Norte, 2,65 pessoas por família em 2001 (2,87 em 1991).

Este quadro não é singular, antes traduz o dinamismo registado na maior parte dos centros urbanos portugueses, em particular nas duas últimas décadas, embora com ritmos locais diferenciados. Aumentam as áreas construídas a um ritmo superior ao incremento populacional. Sinal de expansão dos serviços, de aumento do poder de compra das populações e de mudança nas estruturas familiares e sócio-económicas. O Homem da modernidade é mais voraz no consumo de espaço e na artificialização dos solos (CARVALHO, FERNANDES e CRAVIDÃO, 2002). No caso em estudo, também é necessário não esquecer os efeitos da mobilidade geográfica (nomeadamente os ciclos de emigração e as migrações internas).

A leitura da evolução do número de famílias, na última década, permite concluir da variação negativa nos municípios de Alvaiázere (-3,4%), Castanheira de Pêra (-9,9%), Góis (-5,6%), Pampilhosa da Serra (-1,3%) e Pedrógão Grande (-0,7%), em contra-corrente face ao panorama descrito. No caso da Lousã destacamos a forte variação positiva do número de famílias reportada a 1991-2001, cerca de 30% (entre os mais elevados da Região Centro).

Para desenvolver a análise dos dinamismos urbanos da área em estudo, trazemos ao texto os indicadores conceituais da dinâmica de construção real (edifícios e alojamentos concluídos, na base da emissão camarária da licença de utilização), segundo os "Anuários Estatísticos da Região Centro" (1992-2000)<sup>3</sup> - alicerçados nos boletins

estatísticos preenchidos e remetidos mensalmente pelas autarquias ao Instituto Nacional de Estatística.

Quadro I - População residente no Baixo Mondego e Pinhal Interior Norte, em 1981-2001

Distribuição Geográfica	População Residente 2001	Variação (%) 1991-2001	Variação (%) 1981-1991
<b>Portugal</b>	10 31 8084	4,6	0,3
<b>Região Centro</b>	1 779 672	3,4	-3,5
<b>Baixo Mondego</b>	339 666	3,3	-0,3
Cantanhede	38 032	2,4	-4,1
Coimbra	148 122	6,5	0,1
Condeixa-a-Nova	15 337	17,7	-1,7
Figueira da Foz	62 224	1,1	5,1
Mira	12 856	-3	-0,3
Montemor-o-Velho	25 530	-3,2	-3,3
Penacova	16 658	-0,5	-3,4
Soure	20 907	-3,7	-3,8
<b>Pinhal Interior Norte</b>	138 652	-0,5	-8,3
Alvaiázere	8 433	-9,4	-11,5
Ansião	13 751	-2	-9,2
Arganil	13 596	-2,5	-10,2
Castanheira de Pêra	3 739	-15,8	-13,5
Figueiró dos Vinhos	7 343	-8,3	-8,5
Góis	4 862	-9,5	-16,5
Lousã	15 872	18	2,5
Miranda do Corvo	13 115	12,3	-4,6
Oliveira do Hospital	22 079	-2,2	-4,1
Pampilhosa da Serra	5 228	-9,8	-22,6
Pedrógão Grande	4 412	-5	-20,5
Penela	6 574	-5	-13,8
Tábua	12 611	-3,7	-2,6
Vila Nova de Poiares	7 037	14,2	-7,3

Fonte: Recenseamento Geral da População (1981; 1991). Lisboa, INE.

Censos 2001-Resultados Preliminares. Lisboa, INE.

O Quadro III, intitulado "Indicadores da Dinâmica Construtiva Real, no Baixo Mondego e Pinhal Interior Norte, em 1991-1999", é composto por dois indicadores: edifícios novos para habitação (edifícios residenciais em 1991) e fogos (alojamentos familiares em 1991) considerados básicos na análise dos recentes dinamismos da construção efectiva. A leitura dos indicadores opera-se em valores percentuais (relação entre o total acumulado para cada indicador no período considerado e o registo estatístico de 1991), pois só desta forma é possível

<sup>3</sup> Os primeiros resultados dos "Censos 2001", entretanto publicados pelo INE, revelam algumas diferenças em relação aos resultados obtidos através da consulta das séries estatísticas publicadas nos "Anuários Estatísticos" da Região Centro. Divergências ao nível dos intervalos de tempo considerados, particularidades dos processos de recolha dos dados, sem esquecer a especificidade dos (diferentes) conceitos envolvidos, entre as mais importantes, estão na base da explicação.



estabelecer ordem de grandeza e comparação entre os municípios, e as sub-regiões.

Os edifícios novos para habitação (1991-1999): 243.829 em Portugal, 56.876 na Região Centro, 8647 no Baixo Mondego e 4707 para o Pinhal Interior Norte, representam 9,3, 8, 8,2 e 6,7% respectivamente, em relação ao total de edifícios residenciais apurados em 1991. As diferenças sub-regionais significativas são expressão territorial do maior dinamismo urbano dos concelhos de Mira (13%), Condeixa-a-Nova (11,7%), Figueira da Foz (10%) e Cantanhede (9,3%), no Baixo Mondego, e Vila Nova de Poiares (10,7%), Miranda do

Corvo (9,5%), Lousã (9,4%) e Ansião (8,1%), do Pinhal Interior Norte. Soure (6%), Coimbra (6,1%), Castanheira de Pêra (3,1%) e Góis (3,9%) posicionam-se no extremo oposto.

A leitura do segundo indicador, alojamentos familiares concluídos no período 1991-1999, no quadro comparativo dos valores de referência inscritos em 1991, corrobora no essencial as linhas basilares anteriormente descritas, sem deixar de esconder algumas “nuances”: a título de exemplo, no Baixo Mondego merece referência o posicionamento superior do município de Coimbra.

Quadro II - Famílias, edifícios e alojamentos no Baixo Mondego e Pinhal Interior Norte, em 1991-2001.

Distribuição Geográfica	Famílias	Variação (%) 1921-2001	Edifícios	Variação (%) 1991-2001	Alojamentos	Variação (%) 1991-2001
<b>Portugal</b>	3 734 056	18,5	3 179 534	11,1	5 036 149	20,1
<b>Região Centro</b>	671 957	17,6	760 964	8,7	948 403	15,9
<b>Baixo Mondego</b>	135 867	22,5	114 343	6,9	167 076	15,3
Cantanhede	13 219	13,3	16 781	7,5	18 095	11,1
Coimbra	67 025	41,5	35 899	9,1	68 312	19,7
Condeixa-a-Nova	5 589	28,6	5 595	9,3	6 724	22,9
Figueira da Foz	22 718	8,2	22 857	5,4	37 757	16,9
Mira	4 468	3,6	6 162	12	7 483	16,7
Montemor-o-Velho	9 030	-1,9	10 068	0	10 598	-0,1
Penacova	5 832	11,4	7 284	9,4	7 586	11,4
Soure	7 986	2,9	9 697	3,4	10 521	5,3
<b>Pinhal Interior Norte</b>	52 278	8,6	77 295	9,1	85 671	14,6
Alvaiázere	3 388	-3,4	5 300	6,7	5 504	8,6
Ansião	5 114	7,5	7 115	11,2	7 692	14,2
Arganil	5 204	5	9 180	12,9	9 923	17,1
Castanheira de Pêra	1 430	-9,9	2 484	7,8	2 665	7,9
Figueiró dos Vinhos	2 854	0,7	3 992	7,5	4 290	11,2
Góis	1 980	-5,6	4 252	3,8	4 420	6
Lousã	5 795	29,5	6 224	0,8	8 366	18,7
Miranda do Corvo	4 760	23,7	5 331	10,5	6 286	23,5
Oliveira do Hospital	8 172	6,8	10 853	6,5	12 537	11,1
Pampilhosa da Serra	2 273	-1,3	5 203	17,3	5 374	19,7
Pedrógão Grande	1 779	-0,7	2 931	3,7	3 110	6,7
Penela	2 543	4	3 697	9,8	3 826	12,5
Tábua	4 543	6,7	7 289	9,8	7 906	15,6
Vila Nova de Poiares	2 443	20,5	3 444	23,7	3 772	28,5

Fonte: *Censos 2001. Resultados Preliminares - Região Centro*. Lisboa. INE.

O binómio fogos/edifício relaciona as duas variáveis principais em análise.

Tal como acontece para as variáveis isoladas, o escalonamento parte da base com o Pinhal Interior Norte (1,6 fogos/edifício), segue a Região Centro (1,9 fogos/edifício), o Baixo Mondego (2,4 fogos/edifício), e no topo encontramos o valor nacional (2,6 fogos/edifício).

Para o conjunto dos 22 municípios das duas “sub-regiões”, no intervalo de tempo considerado, apenas

4 concelhos (22,7%) registam valores iguais ou superiores a 2 fogos/edifício, e, mesmo assim, com diferenças significativas: Coimbra (3,7) – o mais elevado do Baixo Mondego e da Região Centro de Portugal, e mesmo bastante superior ao valor médio nacional (2,6 fogos por edifício) –, Figueira da Foz (3,1), Lousã (2,7), Miranda do Corvo (2,3) e Condeixa-a-Nova (2); os restantes 17 municípios (77,2%) apresentam valores inferiores a 2 fogos/edifício – e desses, 12 (54,5% do total) não ultrapassam o limiar de 1,3 fogos por edifício.

Quadro III - Indicadores da Dinâmica de Construção Efectiva, no Baixo Mondego e Pinhal Interior Norte, em 1991-1999

Distribuição Geográfica	A Edifícios Novos para Habitação 1991-1999	B Edifícios residenciais 1991	A/B %	C Fogos 1991-1999	D Alojamentos familiares 1991	C/D %	Fogos/Edif. 1991-1999
<b>Portugal</b>	243829	2621297	9,3	632470	4153155	15,2	2,6
<b>Região Centro</b>	56876	691.449	8	109588	812433	13,5	1,9
<b>Baixo Mondego</b>	8647	105646	8,2	20528	144021	14,3	2,4
Cantanhede	1436	15445	9,3	1895	16220	11,7	1,3
Coimbra	1974	32298	6,1	7409	56652	13,1	3,7
Condeixa-a-Nova	591	5061	11,7	1212	5450	22,2	2
Figueira da Foz	2148	21426	10	6731	32036	21	3,1
Mira	709	5469	13	1144	6334	18	1,6
Montemor-o-Velho	750	10002	7,5	879	10568	8,3	1,2
Penacova	483	6575	7,3	564	6792	8,3	1,2
Soure	556	9334	6	704	9969	7,1	1,3
<b>Pinhal Interior Norte</b>	4707	70059	6,7	7764	74402	10,4	1,6
Alvaiázere	300	4959	6	362	5052	7,1	1,2
Ansião	516	6375	8,1	667	6726	9,9	1,3
Arganil	436	7990	5,5	586	8416	7	1,3
Castanheira de Pêra	71	2280	3,1	73	2460	2,3	1
Figueiró dos Vinhos	210	3695	5,7	269	3844	7	1,3
Góis	154	3963	3,9	220	4162	5,3	1,4
Lousã	576	6130	9,4	1547	6994	22,1	2,7
Miranda do Corvo	447	4701	9,5	1010	5070	19,9	2,3
Oliveira do Hospital	669	10106	6,6	1173	11211	10,5	1,7
Pampilhosa da Serra	247	4412	5,6	279	4478	6,2	1,3
Pedrógão Grande	158	2814	5,6	250	2911	8,6	1,6
Pencla	222	3352	6,6	282	3391	8,3	1,3
Tábua	404	6510	6,2	653	6777	9,6	1,6
Vila Nova de Poiares	297	2771	10,7	393	2910	13,5	1,3

Fonte: *Anuários Estatísticos da Região Centro, 1992-2000*, INE.

As assimetrias territoriais desenhadas nos intervalos de variação: 1,03 (Castanheira de Pêra) a 2,7 (Lousã), no Pinhal Interior Norte, e 1,3 (Cantanhede) a 3,7 (Coimbra), no Baixo Mondego, percorrem processos de urbanização profundamente diferenciados, com predomínio evidente das tipologias multifamiliares – de que o prédio de apartamentos é a expressão singular – nos concelhos com índice (fogos/edifício) mais elevado, e a permanência da tipologia unifamiliar (moradias) dominante nos espaços com menor dinâmica de construção real na última década.

Desde logo, duas ideias a reter:

1. O maior dinamismo ao nível da construção efectiva na área de influência próxima da cidade de Coimbra ou no quadro do sistema urbano polarizado pela capital regional. Os movimentos pendulares casa-trabalho induzidos pelos grandes eixos rodoviários (e ferroviários), seguramente ampliados (leia-se mais intensos) nos últimos anos, e outros tipos de mobilidade geográfica, nomeadamente migrações internas (e imigrações) na base do contributo decisivo do saldo migratório para a evolução demográfica positiva registada na última década, são factores importantes a considerar.

No que concerne aos primeiros, a leitura comparativa das deslocações casa-trabalho para o exterior dos limites administrativos dos concelhos e sua importância relativa no quadro da força de trabalho municipal, permite identificar situações bem diferenciadas: Miranda do Corvo (46,4%), Soure (43,5%), Montemor-o-Velho (42%), Condeixa-a-Nova (39,9%), Penacova (35,5%), Penela (33,6%), Lousã (19,5%), Vila Nova de Poiares (17,8%), Cantanhede (15,4%) e Figueira da Foz (8,7%), afinal a expressão da maior ou menor capacidade local de fixar a mão-de-obra residente – e se o cruzamento da informação percorrer a amplitude de todas as entradas e saídas diárias de trabalhadores permitirá concluir da capacidade de atracção ou repulsão dos municípios.

Os movimentos diários casa-trabalho traduzem igualmente diferentes taxas de dependência face aos pólos regionais ou centros das bacias de emprego.

Em 1991 o concelho de Coimbra exercia forte atracção sobre a população activa com emprego dos concelhos limítrofes: Montemor-o-Velho (1772), Miranda do Corvo (1697), Condeixa-a-Nova (1494), Penacova (1453), Soure (1117), Cantanhede (782), Lousã (490), Figueira da Foz (434), Penela (281) e Vila Nova de Poiares (251), números extraídos dos quadros estatísticos do INE concernentes a movimentos pendulares em 1991, e entretanto apresentados pelo MPAT/SEPDR (Ministério do Planeamento e Administração do Território/Secretaria de Estado do Planeamento e do Desenvolvimento Regional, 1996), no

estudo “Migrações Pendulares. Unidades Geográficas de Emprego”.

O escalonamento municipal: Miranda do Corvo (83,1), Condeixa-a-Nova (77,7), Penacova (70,1%), Vila Nova de Poiares (64,4), Lousã (51,4), Montemor-o-Velho (43,8), Penela (39,6), Soure (35,7), Cantanhede (32,3) e Figueira da Foz (21,6), traduz a importância relativa (%) de Coimbra na geografia das deslocações diárias por motivos de trabalho centradas nestes concelhos.

Os fluxos de mão-de-obra entre os municípios dos “sectores setentrional e meridional” das serras de Lousã-Caveiras-Açor eram muito pouco significativos, quase sempre inferiores a 2% do total dos movimentos pendulares aferidos para cada concelho em 1991, tal como eram de reduzida expressão as relações a este nível entre o Pinhal Interior Norte e o Pinhal Interior Sul. Entretanto aguardamos a publicação das estatísticas dos movimentos pendulares atinentes a 2001.

2. A variação positiva do indicador em causa e, portanto, dos espaços construídos, não significa necessariamente aumento da população residente: Mira e Figueira da Foz, segundo os resultados preliminares dos *Censos 2001*, reafirmam a importância da ocupação sazonal dos alojamentos – neste caso em ligação às actividades turísticas e ao conceito de residência secundária. No espectro da ocupação sazonal ancorada às migrações internas encontramos exemplos muito significativos, especialmente no interior do distrito de Coimbra (mormente em Góis, Pampilhosa da Serra e Arganil), de dinâmicas territoriais animadas por populações urbanas que, à luz da estatística demográfica, têm o estatuto de presentes mas que, na realidade, estão ausentes dos territórios serranos em grande parte do ano. Porém, os vínculos de ligação ao território – associativismo de interesses e comissões de melhoramentos – e a forma como eles foram estruturados ao longo do tempo, sugere também a expressão “ausentes que permanecem presentes” (FELÍCIO, 1996).

A leitura da dinâmica de construção efectiva da Lousã, no período 1991-1999 (Anexos I e II), permite concluir da irregular distribuição do número de construções novas para habitação no decurso dos anos 90, segundo os dois indicadores estruturais seleccionados (edifícios e fogos):

- 160 edifícios para habitação em 1991-1994, 27,7% do total; 196, em 1995-1997, 34% do total; 220 (38,2%), em 1998-1999; a média anual foi de 93 edifícios novos para habitação em 1991-1999.
- 319 fogos para habitação (20,6%), em 1991-1994; 529 (34,2%), em 1995-1997; 699, (45,2%) em 1998-1999; estes dois anos são mesmo significativos no quadro sub-regional (mais de 25% do total dos fogos para habitação do PIN, enquanto o peso relativo dos

edifícios novos não ultrapassa os 15%); a média anual no período considerado é ligeiramente superior a 170 fogos.

O forte dinamismo registado no concelho da Lousã, na segunda metade dos anos 90, principalmente a sua tradução material em termos de alojamentos novos para habitação, é indissociável de uma matriz tipológica de tipo concentrada e vertical - a vila da Lousã destaca-se cada vez mais no quadro municipal (e sub-regional) e ao mesmo tempo o número de fogos por edifício é tendencialmente mais elevado pois sob a forma de alojamentos multifamiliares (essencialmente prédios de apartamentos), com aproveitamento máximo do índice de utilização e do número de pisos permitido em sede de planeamento urbano (leia-se Plano Director Municipal).

O objectivo de aprofundar a análise da dinâmica de construção real (e potencial) e ampliar a escala geográfica (freguesias e lugares), levou-nos a estudar os loteamentos urbanos.

Os alvarás de loteamento urbano são uma excelente fonte de informação para o estudo da evolução do plano urbano, mormente nas vertentes da morfologia e desenho urbano, e ao mesmo tempo um indicador seguro das operações urbanísticas, suas características e especificações técnicas, e agentes de produção do espaço urbano.

Os processos de loteamento, coadjuvados por outros registos de operações urbanas (licenciamento de obras, alvarás de licença de utilização, infra-estruturação geral e arranjos urbanísticos de áreas de cedência para o domínio público ou particulares) revelam-se essenciais para estudar e acompanhar o ritmo, o sentido e o significado dos processos de urbanização.

Por isso, eles encontram-se a montante dos indicadores gerais da dinâmica urbana (edifícios e alojamentos) que induzem, e como tal, não devem ser negligenciados na análise dos dinamismos urbanos.

A tradução territorial da edificação urbana é diferenciada segundo as características dos espaços que conquista, as ideias mais ou menos conseguidas e engendradas no quadro dos conhecimentos e preocupações científicas expressas ou não em sede de planeamento (teoria e aplicação). É que os mesmos 100 fogos podem corresponder a uma urbanização de moradias em condomínio fechado, espécie de gueto moderno, ou a um qualquer pedaço de bairro de lata dos subúrbios metropolitanos, ou apenas a uma dúzia de prédios de apartamentos mais ou menos (des)enquadrados do contexto paisagístico.

Planear e gerir os espaços urbanos é condição nuclear de qualidade urbanística e qualificação paisagística; e não há prática eficaz ao nível do planeamento e gestão urbana sem política de solos adequada!

Na Lousã, só nos últimos anos a propriedade imobiliária se converte em importante objecto de negócios. Até então, a oferta de espaços urbanos, suporte de processos de urbanização, com infra-estruturas básicas, decorreu em grande parte no seio de um mercado imobiliário de feição informal, animado por um reduzido número de operadores/agentes na amplitude do espectro oferta/consumo, quantas vezes a “reboque” da abertura (ou da expectativa de abertura) de arruamentos ou até vias de outra natureza, supostamente indutoras de edificação, longe do “zonamento” dos usos e capacidades dos solos municipais introduzido pelo Plano Director Municipal (Maio de 1993), referência fundamental (e até pioneira) no quadro jurídico do ordenamento do território municipal.

A grande dispersão das edificações urbanas (e rurais) ao longo das vias (na ausência de instrumentos de gestão territorial e de critérios objectivos subjacentes ao seu licenciamento) teve grandes repercussões para as finanças públicas (a infra-estruturação ao nível de redes: água, esgotos, energia eléctrica e telefones, é disso exemplo), externalidades negativas na paisagem (apropriações de espaços naturais ou manchas verdes de elevada qualidade ambiental e nível estético), e hoje é reconhecida pelos especialistas na matéria como erro grosseiro, na base da herança bem pesada que recebemos.

A imagem actual da organização espacial da vila (Fig. 2), definida no seu perímetro urbano, é comparável, grosso modo, ao desenho ou silhueta de uma mão aberta, em que a palma (quicá sub-dimensionada) corresponde ao núcleo genético e ao espaço urbano coalescente e consolidado, e os dedos (eixos) o resultado da urbanização ao longo das vias de comunicação quais corredores de articulação do centro urbano com alguns dos seus antigos lugares periféricos. Os outros lugares do seu termo correspondem a pequenos núcleos rodeados de espaços rurais ou floresta, mais ou menos urbanizados segundo a disponibilidade do mercado, a extensão do perímetro urbano, as qualidades dos territórios e a acção dos agentes imobiliários.

Apesar da figura do loteamento urbano percorrer a história moderna da Lousã<sup>4</sup>, nos derradeiros anos (mormente a última década) assumiu foros de importância pela dimensão das operações, dos meios e dos agentes envolvidos, ao mesmo tempo que a legislação urbanística lhe concedeu um papel mais destacado e exigiu práticas administrativas e técnicas ao mesmo nível.

---

<sup>4</sup> O grande e inovador loteamento das Quintas, em 1916, foi responsável pela abertura da primeira das avenidas novas da vila; o loteamento da Quinta de São José (Regueiro), no final dos anos 50 da mesma centúria, é uma operação urbanística fundamental na génese da imagem da vila moderna.

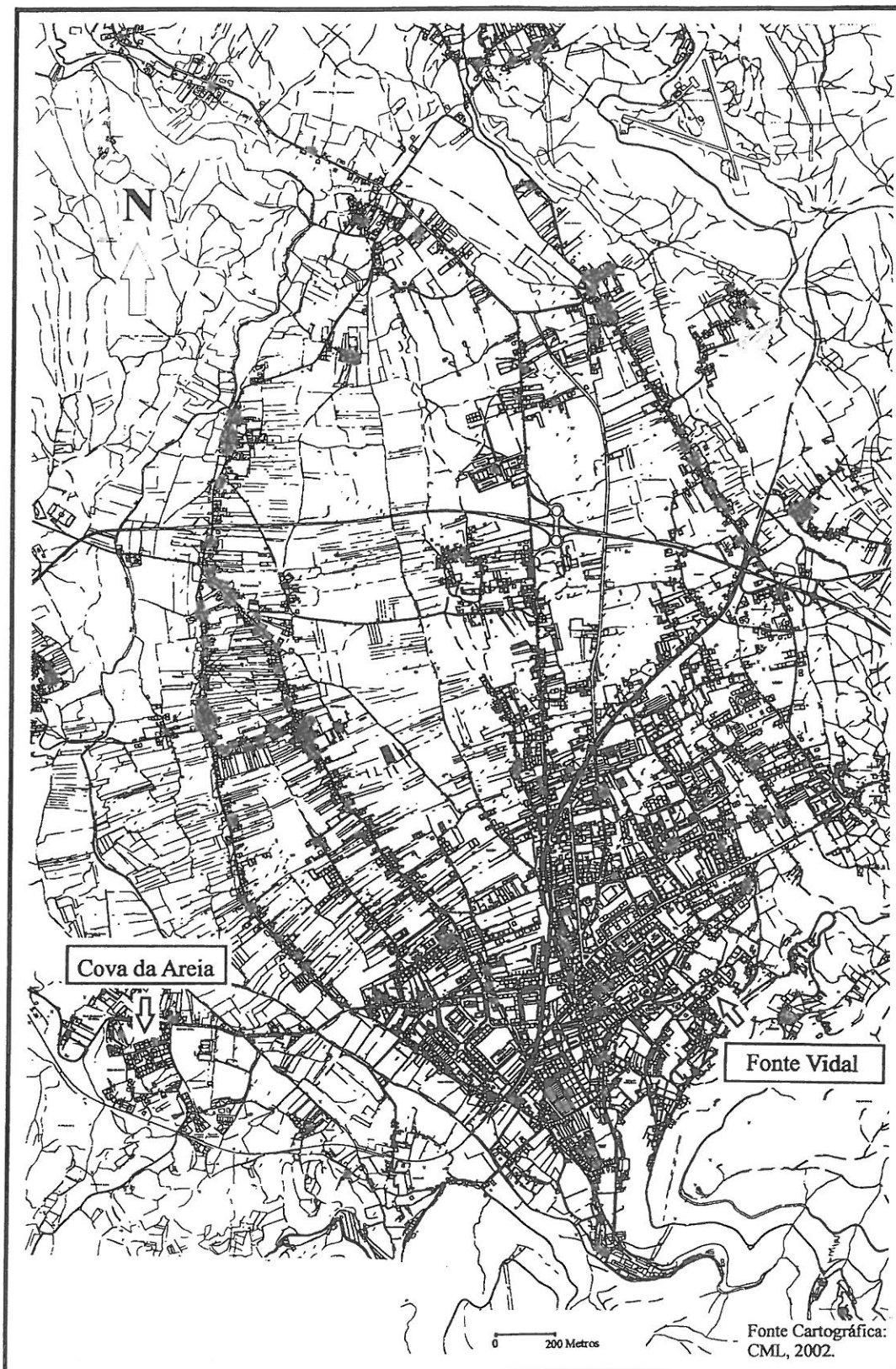


Fig. 2 - A Vila da Lousã: delimitação aproximada do perímetro urbano

O registo regular das operações de loteamento urbano por parte da entidade pública responsável (Câmara Municipal da Lousã) pela análise dos processos, eventual aprovação e emissão do respectivo alvará de loteamento, teve início em 1979.

Do final dos anos 70 até ao início da década de 90 do século passado foram registadas, em livro próprio, 27 intenções/pedidos de loteamento a que correspondem cerca de duas dezenas de operações de loteamento concretizadas<sup>5</sup>.

No essencial a sua expressão urbanística decorre de uma métrica horizontal sedimentada na tipologia das moradias unifamiliares: cerca de duas centenas de lotes urbanos constituídos em sede de loteamento, decorrentes da iniciativa dos agentes privados de produção de espaço urbano (no caso, proprietários sem ligação formal ao sector imobiliário), a que corresponderam pouco mais de 200 alojamentos – apenas um loteamento destinado a prédios de apartamentos, com 4 lotes e 24 fogos. Na Lousã foi também o tempo em que não raras vezes as edificações precediam as infra-estruturas domiciliárias mesmo nas operações de loteamento!

Os loteamentos mais importantes (Fig. 2), aprovados no alvor de 1979, localizam-se na Cova da Areia (46 lotes e 46 fogos), na proximidade da EN 342, a cerca de 2,5 km do centro da vila (para quem segue em direcção a Miranda do Corvo), e na Fonte Vidal (16 lotes e 16 fogos), no interior da serpente desenhada pela E.N. 236 bem no sopé da serra, e ambos estão inseridos (como acima referimos) numa lógica de oferta privada de lotes urbanos relativamente bem dimensionados para edificação de moradias: no primeiro caso, as áreas por unidade de ocupação posicionam-se no intervalo de variação definido pelos valores extremos 604-2125 m<sup>2</sup> e destinam-se exclusivamente a moradias unifamiliares isoladas enquadradas em jardins, logradouros e anexos; no segundo caso, as moradias unifamiliares (isoladas ou geminadas) enquadram-se

em lotes de menor dimensão média (por entre as balizas de 210 e 617 m<sup>2</sup>).

Na prática, o ritmo de urbanização – traduzido segundo indicadores de construção efectiva – foi bastante superior na Fonte Vidal, o que se explica segundo factores locativos (interior do perímetro urbano da vila), topográficos (patamar superior da bacia topográfica) e a envolvente paisagística (profundamente marcada pela serra).

Na Cova da Areia, a ocupação dos lotes obedeceu a um ritmo bem mais lento, e podemos dizer que a fase de construção mais importante decorreu na década de 90, quando o “boom” da construção civil e a grande procura de lotes para construção de moradias isoladas afirmou o carácter único de um loteamento desenhado longe dos tempos de elevada procura, grande valorização e especulação do solo urbano.

Por isso, é um espaço com características muito peculiares (quicá únicas no actual perímetro urbano, para as quais contribui também a envolvente semi-natural com grandes manchas verdes de floresta e espaços agrícolas) e muito valorizado no quadro da edificação de moradias unifamiliares.

Os contrastes ao nível das linhas arquitectónicas, arranjos exteriores e construções anexas, decorrem de igual modo das características sociais dos ocupantes: das primeiras edificações, menos cuidadas na imagem exterior e mais pobres ao nível dos acabamentos interiores, reservando-se ao espaço sobrance a função produtora de bens agrícolas destinados ao auto-consumo dos residentes (regra geral oriundos do meio local), às recentes moradias implantadas em lotes valorizados com jardins, piscinas e outros equipamentos complementares, construídas por empresas/empresários do sector imobiliário com o intuito claro de venda – quase sempre objecto de mediação imobiliária – e adquiridas por uma população urbana (antes residente na vila ou com origem exterior) que valoriza a harmonia do conjunto e a função estética e de lazer associada a esta tipologia, quicá para muitos imagem ou estatuto de ascensão social.

No caso dos antigos povoados rurais, essas diferentes espacialidades e temporalidades estão muito presentes na paisagem: da construção da moradia (tantas vezes símbolo do triunfo daqueles que animaram os ciclos migratórios) na proximidade da estrada ou do caminho público (como aconteceu nos anos 70 e 80), reservando-se a maior fatia de solo arável para a prática agrícola (quantas vezes a escolha da localização não foi condicionada pelo valor simbólico e produtivo atribuído ao solo), ao afastamento máximo da edificação em relação ao domínio público e ao consumo urbano do antigo solo agrícola, retratado ao nível dos espaços verdes, equipamentos como piscinas,

<sup>5</sup> Na documentação consultada não há registo de qualquer loteamento no período de 2/7/1986 a 2/7/1991. Contudo, as operações de loteamento não deixaram de marcar esse período. Esta lacuna já antes havia sido notada. A título de exemplo refere-se o loteamento do Penedo (Fig. 3), na proximidade da Fábrica de Papel do Penedo, promovido pela autarquia local no início dos anos 80. Trata-se de um loteamento com 50 lotes para moradias geminadas em banda, vendidos em hasta pública pela edilidade. As características dos lotes, com áreas de cerca de 300-350 m<sup>2</sup>, permitiram edificar moradias de dois pisos (algumas com cave e/ou sótão), com pequenos jardins fronteiros e logradouro na retaguarda. No local já existiam casas “pré-fabricadas”, destinadas a resolver o problema da habitação aquando do retorno da população das províncias ultramarinas portuguesas, parte delas ainda hoje aí visíveis.

telheiros de uso social e outros espaços de sociabilidade privados.

Mas o período mais importante, ao nível das operações de loteamento, diz respeito a 1993-2000, que corresponde também ao registo mais elaborado e completo por parte da Câmara Municipal da Lousã.

No essencial entendemos pertinente sistematizar a informação através da elaboração de duas tabelas: a primeira (Anexo III), é uma espécie de repertório dos alvarás de loteamento, organizado por freguesia, segundo as características principais de cada operação (área do prédio; área de construção; número de lotes; número de pisos; número de fogos; finalidade de cada lote e tipologia de construção); o Quadro IV retrata, em jeito de síntese, as “especificações técnicas” dos loteamentos aprovados.

O total das operações de loteamento licenciadas pelo município da Lousã ultrapassa as sete dezenas no intervalo de tempo considerado, portanto, cerca de 9,4 loteamentos aprovados em cada ano. A média foi de 90,8 lotes/ano e 357,4 fogos/ano.

A distribuição geográfica dos loteamentos urbanos (Anexo III) é muito desigual no território do município tal como a distribuição da população, edifícios e alojamentos – anteriormente explicada. Lousã, a freguesia sede do município, concentra 39 (52%) dos loteamentos aprovados; em Vilarinho, freguesia por onde também se estende o perímetro urbano da Vila da Lousã, decorreram ou decorrem 21 loteamentos (28% do total concelhio); os restantes 15 loteamentos (20% do total) repartem-se pelas

freguesias de Serpins (9,3%), Casal de Ermio (6,7%) e Foz de Arouce (4%).

A sua repartição no tempo é de igual modo irregular:

- No que concerne ao número de loteamentos a distribuição anual percorre o intervalo de variação balizado pelos extremos de 6 (1997) e 12 (1993); o período 1998-2000 foi responsável por quase 50% dos lotes aprovados e fogos previstos nas operações de loteamento urbano.
- Quanto ao número de lotes e fogos aprovados, o ano de referência é 1998, com 24% dos lotes e mais de 21% dos fogos no período 1993-2000. A comparação com o período inicial (1979-1992) é inevitável: da “pequena” diferença ao nível do número de lotes aprovados (188, em 1979-1992; 176, em 1998), ao abismo de quase quatro centenas de fogos urbanos (213, em 1979-92; 612, em 1998). A média fogos/lote subiu de 1,13 (em 1979/1992) para 3,94 na última década.

A leitura das “especificações técnicas” dos loteamentos (Quadro IV) e sua expressão territorial reforça a ideia de concentração urbana na freguesia sede do município lousanense (e muito em especial na vila da Lousã).

Com efeito, a freguesia de Lousã concentra 411 dos 726 lotes urbanos decorrentes das operações de loteamento, portanto cerca de 56,6% do total concelhio. Os restantes 44% estão distribuídos da seguinte forma: Serpins (19,7%), Vilarinho (17,1%), Casal de Ermio (4,3%) e Foz de Arouce (2,3%).

Quadro IV - "Especificações Técnicas" dos Loteamentos aprovados pela Câmara Municipal da Lousã em 1993-2000

Freguesias	Área média dos Prédios	Área média de Construção	Índice de Utilização	Número de Lotes	Número de Fogos	Fogos/ /Lote	Número de Pisos	Finalidade	Tipologia
Casal de Ermio	4 958	1 526	0,31	31	31	1	2	Habit.	Moradias
Foz de Arouce	5 532	1 787	0,32	17	17	1	2+St	Habit.	Moradias
Lousã	10 454	6 920	0,66	411	2 136	5,2	4*5	Habit.*Com.	Pred. Apart.
Serpins	14 808	7 060	0,48	143	303	2,1	2*3	Habit.	Apart.*Mor.
Vilarinho	4 824	2 459	0,51	124	372	3	3	Habit.	Pred. Apart.
Concelho	8 115	3 950	0,49	726	2 859	3,9	3*4	Habit.	Apart.*Mor.

Fonte: Livro de Registo dos Alvarás de Loteamento da CML, 1993-2000.

Notas:

\* Área média dos prédios (m<sup>2</sup>); área média de construção (m<sup>2</sup>).

\* Índice de Utilização: quociente da área bruta de construção pela superfície do terreno.

A tradução urbana segundo o indicador número de fogos amplia a importância da freguesia sede de concelho (e da vila da Lousã). Dos quase 3000 fogos aprovados em sede de loteamento urbano, cerca de 75% diz respeito à freguesia da Lousã; Vilarinho (13%), Serpins (11%), Casal de Ermio e Foz de Arouce (ambos com menos de 2%), completam o cenário.

O número de fogos por lote aponta no mesmo sentido: Lousã (5,2), Serpins (2,1), Vilarinho (3), Casal de Ermio e Foz de Arouce (1), tal como o índice de utilização, (este relaciona a área de construção com a área do prédio urbano). Contudo, a área média de construção por fogo é mais reduzida na Lousã: 126,4 m<sup>2</sup> (quase 250 m<sup>2</sup> em Casal de Ermio e mais de 300 m<sup>2</sup> em Foz de Arouce).

O número de pisos por edifício: Lousã (4 a 5), Vilarinho (2), Serpins (2 a 3), Foz de Arouce e Casal de Ermio (2), traduz o domínio da edificação em altura e da tipologia do prédio de apartamentos como indicadores diferenciadores dos processos de urbanização, de forma esmagadora na vila – com ocupações residenciais e funcionais (comércio e serviços), mas também com “meandrições” no seu termo próximo e nas freguesias de Vilarinho e Serpins.

A análise da estimativa da dinâmica de construção (efectiva), reportada ao ano de 2000 (Quadro V) segundo as mesmas fontes estatísticas, permitiu concluir no mesmo sentido. Das mais de duas centenas de edifícios e novecentos fogos em construção, cerca de 60% dos edifícios e 70% dos fogos inscrevem-se no território da Lousã, e destes a esmagadora maioria diz respeito ao perímetro urbano da vila. Aí o número médio de pavimentos por edifício é o mais elevado (3,9), a entidade investidora é dominada por empresas privadas do sector da construção civil (65%), a maioria locais, mas com a presença em número crescente de empresas sediadas em outros concelhos (Coimbra, Miranda do Corvo, Ansião, Arganil, entre os mais importantes). Destaca-se ainda o peso da freguesia de Vilarinho (20% dos edifícios e dos fogos), superior ao valor do potencial definido nas operações de loteamento urbano, cuja tradução em número médio de pavimentos por edifício é também elevado (3,2), como acontece em Serpins (3,4), resultado da urbanização preferencial dos lotes destinados a prédios de apartamentos, por iniciativa de empresas do ramo da construção civil, enquanto os lotes para moradias permanecem expectantes e, por isso, com pouca expressão no conjunto.

Por outro lado, as freguesias de Serpins e Lousã destacam-se no capítulo da área média dos prédios loteados o que decorre essencialmente da dimensão do suporte material das operações de loteamento urbano, e neste particular a importância das antigas quintas é

decisiva. No caso da Lousã destacam-se as quintas de Santa Rita (101.000 m<sup>2</sup>); Viscondessa do Espinhal (41.100); São Pedro (33.000 m<sup>2</sup>) e Courelas (22.198 m<sup>2</sup>) – Fig. 3.

Quadro V - Estimativa das construções novas para habitação na Lousã, por freguesias, em 2000

Freguesias	Edifícios para Habitação	Fogos	Pavimentos por Edifício	Entidade Investidora
Casal de Ermio	10	10	2,5	Particulares (70%)
Foz de Arouce	12	14	2,2	Particulares (75%)
Lousã	141	673	3,9	Emp. Privadas (65%)
Serpins	25	76	3,4	Particulares (55%)
Vilarinho	48	194	3,2	Emp. Privadas (60%)
Concelho	236	967	3,6	Emp. Privadas (60%)

Fonte: *Boletins Estatísticos das Licenças de Construção e Obras Concluídas*, CML, 1999/2000.

De igual modo, são os loteamentos das antigas quintas, na proximidade do centro urbano, os maiores contribuintes líquidos para o grande número de lotes e, principalmente, para o elevado número de fogos previstos<sup>6</sup>.

Essas quatro quintas correspondem a 177 lotes urbanos (“apenas” 24,4% do total para o concelho da Lousã), aprovados para suportar 1019 fogos, isto é, 35,6% do total de fogos para o município da Lousã, em 1993-2000. O valor médio de 5,8 fogos/lote só não é mais elevado uma vez que o loteamento da quinta do Palácio Salazar (da Viscondessa do Espinhal) disponibiliza 59 lotes para moradias unifamiliares – os outros apenas comportam lotes para prédios de apartamentos.

<sup>6</sup> O loteamento de antigas áreas de ocupação industrial é também importante neste domínio: a fábrica de serração de madeiras (Ex-Viufil) junto ao apeadeiro ferroviário (23.987 m<sup>2</sup>; 13 lotes; 156 fogos) e as instalações e terrenos contíguos da fábrica de tractores e máquinas agrícolas (Ex-Shanzlin), com pouco mais de 9000 m<sup>2</sup>, onde foram aprovados 11 lotes e 72 fogos – Fig. 3.



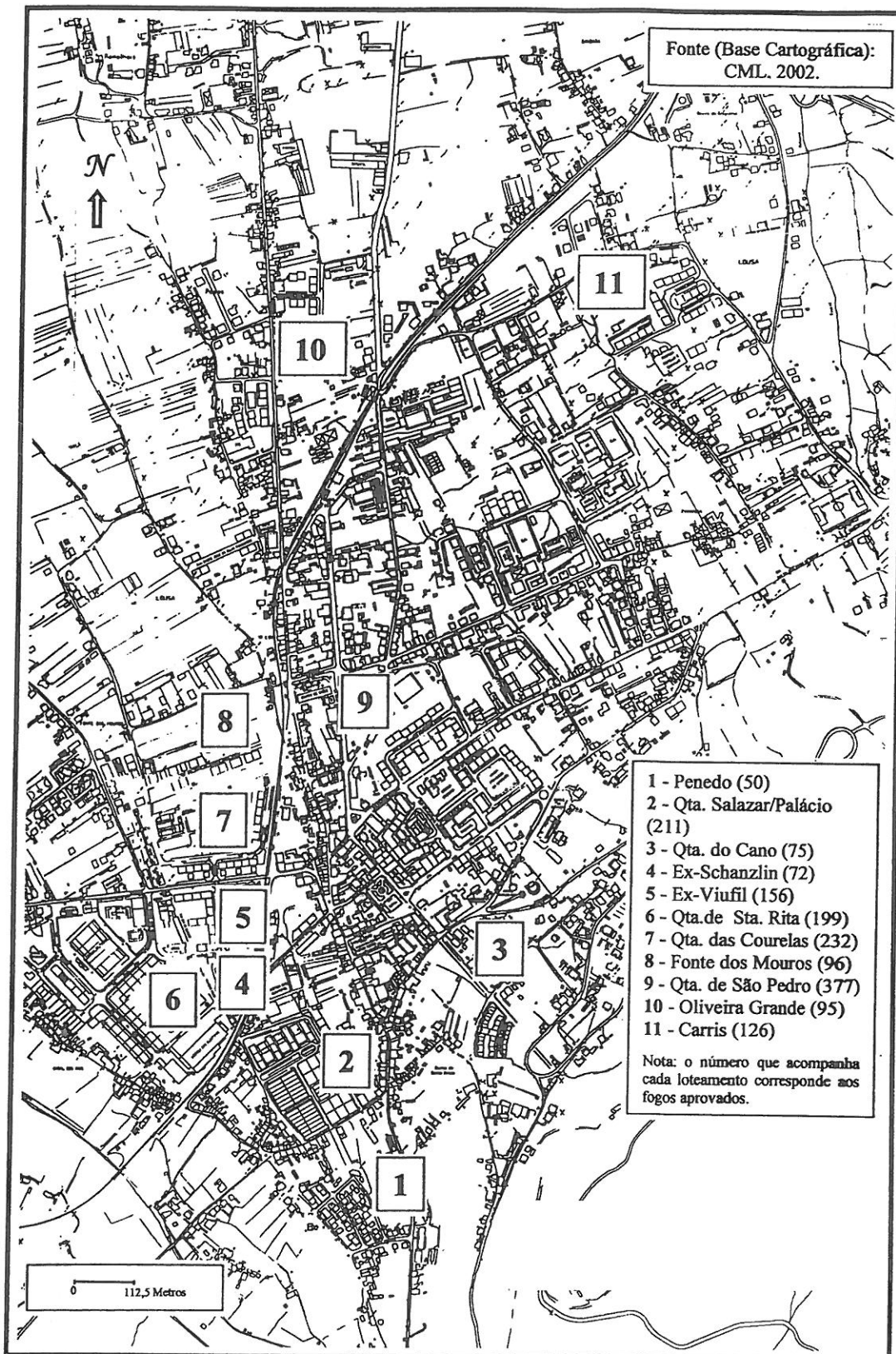


Fig. 3 – Principais loteamentos urbanos na Vila da Lousã

Não podemos esquecer a proximidade ao centro urbano, o valor do solo urbano muito elevado e as pressões dos agentes imobiliários. Mas também, convém ter presente, os desequilíbrios que as novas urbanizações – com certas características – introduzem no espaço urbano, sobretudo ao nível dos contrastes e rupturas drásticas com as imagens consolidadas materializadas nas edificações e nos espaços não construídos de suporte e relação daqueles, para não referir questões básicas que se prendem com métricas desajustadas da realidade ao nível da largura dos arruamentos, lugares de garagem (ou estacionamento interior) e estacionamento público, espaços verdes, de lazer, equipamentos urbanos, essenciais para a qualidade urbana (potencialmente geradores de urbanidade) e convívio social.

Como reconhecemos em ocasiões anteriores (CARVALHO, 1997; 1999), o atraso estrutural na elaboração e aplicação de políticas urbanísticas (e de ordenamento do território em sentido global) adequadas aos territórios, e a interpretação dos textos jurídicos (regulamentos) entretanto aprovados – na Lousã o Regulamento do Plano Director Municipal (*Diário da República* – I Série B, nº 103, 4-5-1993, pp. 2252-2266) são outros tantos contributos para o desordenamento territorial e urbano e a desqualificação acelerada (e em tantos casos irreversível) dos territórios. A este propósito, refira-se um exemplo muito pertinente: o loteamento da quinta de São Pedro, no coração geográfico da vila da Lousã. Licenciado em 1993, com 27 lotes e 252 fogos, atravessou uma complicada teia de problemas jurídicos decorrentes das características (especificações técnicas) aprovadas pela autarquia local, mas em rota de colisão com o quadro dos instrumentos jurídicos em vigor, e por isso esteve na génese da elaboração e aprovação política do Plano de Pormenor da Zona da Avenida do Dr. José Cardoso-Rua do Dr. Pedro de Lemos (publicado no *Diário da República* - I Série B, nº 79, 4-4-1997, pp. 1521-1522), instrumento que, afinal, permitiu o (novo) licenciamento da operação urbanística em 1998, de que resultaram 29 lotes (os anteriores 27, mais dois: um para a instalação de um supermercado, inaugurado em finais de 1993, e o outro para um posto de combustíveis, anterior ao loteamento), e mais 125 fogos!

Neste domínio é também relevante a figura de aditamento ao alvará de loteamento urbano. O aumento do número de lotes e principalmente do número de fogos, em resultado da aplicação de um novo índice de utilização (sempre mais favorável ao loteador e/ou aos interesses particulares) sugere em certos casos – perante os mesmos instrumentos/figuras de gestão territorial e salvo a eventualidade de erro de apreciação técnica – que o prédio urbano, objecto de loteamento, tenha alterado aquilo que não pode ser alterado: a sua localização!

A imagem daí resultante pode alicerçar-se em tipologias desenquadradas e desajustadas do suporte físico nomeadamente no que concerne às infra-estruturas entretanto realizadas no âmbito da aprovação do loteamento (antes do aditamento). Lotes de 400 m<sup>2</sup> para moradias unifamiliares com 170 m<sup>2</sup> de área de construção podem transformar-se em dois lotes de 200 m<sup>2</sup> para moradias geminadas com 130 m<sup>2</sup> de área de construção cada, com o mesmo número de estacionamentos públicos, e talvez com 3-4 metros de antecâmara arruamento/frontaria do fogo e 40 metros quadrados de logradouro. Outros exemplos, revelam moradias plurifamiliares em lotes outrora destinados a moradias unifamiliares. Isto significa a existência de uma dinâmica (em certos capítulos “subterrânea”) que “escapa” ao olhar do cidadão comum, aquele que mais facilmente alimenta expectativas em relação às características e qualidades do território (densidades e tipologias de ocupação) que escolheu para residir, depois “metamorfizadas” pela marcha implacável desta faceta. Não é apenas a escala cartográfica (1/25.000) do PDM a razão da “escuridão” e da margem de erro que regra geral reverte a favor dos (grandes) interesses privados.

Está (também) em questão a participação pública, a “filosofia” dos próprios processos, e quiçá, as qualidades (e capacidades) técnica, científica e até política dos agentes com manifesta responsabilidade na matéria.

E por isso é oportuno questionar o modo que reveste a participação pública. Como refere Maria do Rosário PARTIDÁRIO (1999, pp. 111), não podemos esquecer que a “(...) participação pública diz respeito ao envolvimento, à informação e à consulta do público em actividades – planeamento, gestão ou outras – de um processo de tomada de decisão (CLARK, 1994)”.

Ainda segundo a autora (*op. cit.*, p. 113), “Para ser útil, a participação do público exige a disponibilização de informação adequada e relevante. Sem isso, os valores, críticas, questões e propostas apresentados por indivíduos, grupos ou organizações, apresentados formal ou informalmente, quando solicitados ou não, jamais poderão influenciar a tomada de decisão”.

No caso dos aditamentos (acima referido), apenas nos últimos meses encontramos publicitado esse tipo de informação. No exemplo da discussão pública dos planos directores municipais, apesar da publicitação, o público que participa é geralmente uma amostra daquilo que são (e representam) os grandes interesses imobiliários, com reduzida participação da comunidade local, que ainda não possui hábitos neste particular. Daí que aquilo que verdadeiramente está em discussão são os usos do solo (que determina o destino básico dos terrenos), e muito em particular os parâmetros que podem incidir nos solos urbanos que interessam essencialmente aos agentes de

produção do espaço urbano. Por isso os olhares são dirigidos para a cartografia de base (e que significado tem a paleta de cores!) que dá a conhecer as intenções do plano – e gera tantas movimentações no plano dos “bastidores”.

Contudo, não devemos esquecer que o objectivo é também esclarecer e promover a conciliação entre os vários interesses, pois é esse o dever do Estado enquanto entidade reguladora e legitimadora do direito urbanístico dos seus cidadãos. A co-responsabilização é, sem qualquer espécie de dúvida, um contributo decisivo para atenuar ou reduzir conflitos.

Os serviços de mediação imobiliária acompanham esta trajectória de crescimento urbano (e de expansão do mercado da construção civil). Na última década instalaram-se na vila da Lousã quase duas dezenas de agências de mediação imobiliária. Hoje desenvolvem a actividade em permanência, titulares de licença AMI (atribuída pelo Instituto de Mercados de Obras Públicas, Particulares e do Imobiliário), oito agências (três delas integradas em redes de expressão distrital e regional), localizadas nas avenidas novas, apoiadas em três dezenas de profissionais do ramo (angariadores, vendedores, gestores de clientes, administrativos).

De igual modo é de considerar as “imobiliárias” ligadas às empresas de construção civil, que comercializam directamente os seus produtos (cinco têm instalações próprias para o efeito) e os “agentes imobiliários” informais, quase sempre na sombra (“clandestinidade”) do quadro jurídico regulamentar, mas uma peça importante da máquina que anima o mercado imobiliário.

A tradicional divulgação dos empreendimentos e imóveis, inicialmente centrada na utilização da imprensa local e regional, sob a forma de pequenos anúncios publicitários, rapidamente deu lugar aos novos suportes da informação global: os imóveis disponíveis começam a estar disponíveis para consulta *on-line* nas páginas WEB das agências de mediação imobiliária e principalmente no âmbito dos serviços dos principais operadores nacionais. Dois ou três exemplos elucidativos das novas ferramentas de divulgação imobiliária.

O “Casaglobal”, canal imobiliário do “Clix”, pretende facilitar as operações imobiliárias de compra, arrendamento e venda, com base na pesquisa *on-line* (por tipo de transacção, tipo de imóvel e localização geográfica) de mais de 30 mil imóveis de particulares e de mediadores, e disponibiliza serviços conexos (nomeadamente financeiros, mudanças, obras, decoração, arquitectura e gestão da casa) e informações diversas (contactos dos mediadores/promotores associados e de empresas, lojas e profissionais do sector, pequenos guias práticos).

O “CasaSapo” é outro exemplo de portal de imobiliário que permite aos utilizadores a pesquisa de imóveis (por natureza, tipologia, localização e preço), a interactividade com os mediadores e promotores imobiliários para marcação de visitas ou pedido de informações sobre os produtos disponíveis, e tal como o anterior, disponibiliza um serviço de alerta (que informa os interessados sempre que novos produtos, dentro do perfil definido, são lançados no mercado virtual). Cada resultado da pesquisa é ainda acompanhado da simulação do financiamento (com ligação a uma entidade bancária) e informações estatísticas elementares sobre a freguesia de referência (infra-estruturas existentes, população e suas características básicas, e outros indicadores).

As instituições financeiras (por exemplo, a Caixa Geral de Depósitos, através do serviço “Bolsa Caixa Imobiliário”) e certas revistas da especialidade (como é o caso das “Casas de Portugal”) também permitem pesquisa *on-line* de imóveis.

A espacialidade quotidiana da promoção imobiliária alterou-se profundamente. Da “barraca” improvisada instalada no local da obra para receber os clientes ou do escritório da empresa de construção civil, aos modernos suportes logísticos que servem de sala de visita (junto do empreendimento ou dos imóveis em construção) e aos novos espaços das imobiliárias, onde a imagem fotográfica e os traços da arquitectura integrados em grafismos e suportes visuais diversos, sem esquecer o contributo cada vez mais frequente das maquetas (loteamentos, edificações, espaços verdes, de lazer, de sociabilidade, equipamentos), a par das qualidades intrínsecas dos mediadores, transportam os clientes não raras vezes para cenários de encanto!

A publicidade dos atributos dos produtos imobiliários, em qualquer suporte de informação, desempenha um papel crucial no mercado imobiliário, potencialmente como incentivo ao consumo ou ao investimento.

De modo crescente os quadros publicitários gigantes, implantados de forma estratégica, cruzam os percursos habituais dos urbanistas com o objectivo de despertar a sua atenção e gerar expectativas, ansiedades e até necessidades artificiais.

As formas e as facetas assumidas no plano estrutural das ideias (traduzidas em letra de forma na publicidade escrita) são cada mais agressivas e, em certos casos, assumem um significado muito próprio no meio, quiçá agudizados em cenários de forte concorrência empresarial e dinâmicas de retracção do mercado consumidor. O cruzamento da leitura dos diversos suportes e formas de informação com a realidade material (o conhecimento “in loco”) dos produtos anunciados, sugere algumas breves

notas de reflexão sobre o conteúdo da publicidade, nomeadamente:

- “Localização no centro”, significa também que o imóvel pode estar localizado a mais de dois ou três quilómetros do centro geográfico do aglomerado urbano; “perto do centro”, significa (quase sempre) vencer distâncias de três a cinco quilómetros.
  - O conceito de “boas áreas interiores” não exclui quartos com 9-10 m<sup>2</sup> de área, cozinhas com 9-12 m<sup>2</sup> e salas com 15-20 m<sup>2</sup>, afinal sinais das novas métricas de inspiração vertical.
  - A “nobreza” e a dimensão dos espaços exteriores como imagem indissociável e estruturante do conceito de moradia unifamiliar, alicerça-se frequentemente em logradouros, que na realidade não excedem 20-30 m<sup>2</sup>; jardins ainda com menor área, qual vaso de flores (tamanho XL) para embelezar o átrio do imóvel; garagens com rampas de acesso inacessíveis ou com obstáculos estruturais (pilares) que dificultam (ou impedem) a circulação e o estacionamento das viaturas, para não referir garagens e aparcamentos (assim licenciados) vendidos e utilizados para outras finalidades – e todos conhecemos muito bem a dimensão do problema do estacionamento no espaço urbano.
  - Espaços privados e públicos, e equipamentos a cargo do loteador, bem identificados na cartografia e documentos desenhados que suportam o empreendimento, definidos e aprovados em sede de loteamento urbano, mas que tardam ou nunca são construídos/executados de acordo com o inicialmente previsto; jardins privados que transmutam em piscinas, depois em campos de ténis e no fim (uma dezena de anos após o início das obras) permanecem depósitos de entulho das obras ou sem qualquer intervenção, até a autarquia ou os condóminos encontrarem solução para tratar a “criancinha órfã de pai e mãe” que receberam como herança do loteador – no caso dos residentes, pela preferência demonstrada pelo local ou qualquer outro motivo prevalectante na escolha.
  - As qualidades paisagísticas do local ou o quadro visual envolvente do imóvel: “vistas magníficas para a vila ou para a serra”, geralmente pequenos e efémeros panoramas visuais, problema para o qual muito contribui o carácter meandrante e o “efeito camaleão” na interpretação das regras urbanísticas mesmo quando alicerçadas em regulamentos com real força de lei – leia-se publicados em “Diário da República”.
- Os folhetos de divulgação com cenários fictícios: por vezes o suporte territorial não corresponde aos valores e imagens divulgados.
  - O nível superior (?) dos acabamentos, quantas vezes ancorado em paredes e tectos a lembrar uma qualquer “ondulação”, revestimentos a azulejo com esquinas vivas, vigas a atravessar divisões, e outros problemas estruturais bem mais graves (infiltrações, humidades, inundações) que também derivam da excessiva subdivisão de tarefas (a título de exemplo, a aplicação de “parquet” num determinado imóvel, com mais de uma dezena de fracções para habitação, foi da responsabilidade de meia dúzia de entidades diferentes, ao ponto de cada fracção ficar sob responsabilidade de dois ou três “profissionais” do sector), tudo isto num cenário de falta de controlo de qualidade e de incapacidade técnica dos promotores/construtores na execução das tarefas, salvo, claro está, algumas excepções quase sempre imobiliárias bem estruturadas, com empregados permanentes, e com atitudes de zelo e brio profissional na base da imagem de qualidade que criaram ao longo dos anos e a todo o custo (leia-se esforço) pretendem manter.
- Percebe-se, por isso, a importância do nível de exigência e de satisfação dos consumidores.
- O crescimento urbano dos últimos anos não foi alicerçado em bases sólidas ao nível do planeamento do território (CARVALHO, 2002), e traduz o desajuste profundo ao nível da participação (e da capacidade de influência) dos agentes de produção do espaço urbano, quer na óptica da dicotomia (agentes) públicos/privados, quer na perspectiva horizontal dos perfis diferenciados dos agentes (promotores, construtores, especuladores, entidades públicas, consumidores, cidadãos). É muito pertinente a ideia da Professora Teresa Barata SALGUEIRO (1991) quando refere que : “(...) à especulação fundiária está reservada a tarefa de construir a cidade (...)”, com os resultados que todos conhecemos!
- O “Plano Director Municipal da Lousã” (Resolução do Conselho de Ministros n.º 37/93, publicada em *Diário da República*, 1ª Série-B, n.º 103, 4-5-1993) bem pode ser considerado como o mais importante instrumento jurídico de planeamento territorial do município da Lousã<sup>7</sup>.

<sup>7</sup> Os trabalhos anteriores, exclusivamente centrados no quadro dos ante-planos e planos de urbanização que atravessam a segunda metade do século passado, não produziram resultados significativos na óptica da aprovação e aplicação dos instrumentos. O Plano Geral de Urbanização (PGU) da vila da Lousã, publicado no *Diário da República*, 2ª série, n.º 244, de 22 de Outubro de 1992, uma espécie de “corolário” dos trabalhos iniciados nos anos 40, é uma excepção que não deixa de

Isto significa que a última década de urbanização da Lousã – com as características anteriormente referidas e quando a propriedade imobiliária se converte em importante objecto de negócios – foi “edificada” com base no regulamento (texto jurídico) do PDM, instrumento vocacionado essencialmente para estruturar os usos e as vocações do território municipal, abrindo caminho para estudos de maior profundidade e alcance urbanístico mormente aqueles a realizar em sede de planos de urbanização (PU) e de pormenor (PP).

Os resultados – os factos urbanos – materializados na paisagem também decorrem das interpretações que o mesmo (regulamento) suscitou por parte das entidades (componentes técnica e política) com responsabilidades nesta matéria.

A incapacidade de elaborar e/ou fazer aprovar os necessários PU e PP é outro contributo decisivo para explicar muitos dos actuais problemas neste domínio.

A concepção de cidade e de urbanidade deve atravessar (transversal e horizontalmente) os planos e as práticas urbanísticas; os territórios e as populações são o espelho da importância que se lhes atribui ou não!

Fixando a nossa atenção nos factores de bloqueio ao desenvolvimento no âmbito do sistema urbano territorial – o eixo Coimbra-Figueira da Foz – e muito concretamente no caso da Lousã, é possível identificar: o ordenamento do território, a qualificação ambiental, a necessidade de trabalhar a qualidade urbanística e a imagem da vila, a questão das acessibilidades, leitura decorrente do próprio diagnóstico efectuado pela Comissão de Coordenação da Região Centro (1999-a) aquando da elaboração do grande documento de orientação estratégica com vista a estruturar as políticas públicas de desenvolvimento no período 2000-2006, que corresponde ao PNDES (Plano Nacional de Desenvolvimento Económico e Social) e ao QCA (Quadro Comunitário de Apoio) III.

Nesse documento a entidade regional destacou a importância da organização e da qualificação do sistema urbano um dos alicerces de novo modelo territorial que se pretende equilibrado, qualificado e activo.

A importância do sistema urbano não se limita aos centros, neste caso às cidades médias, considerando o espaço sub-regional (eixos ou constelações urbanas) que ela forma com outras cidades ou com outros centros de menor importância.

---

confirmar essa tendência. Na actualidade decorrem os trabalhos de preparação daquela que é mais uma (talvez a quinta) tentativa para elaborar, aprovar e aplicar na vila essa figura de planeamento urbano municipal, tal como acontece pela primeira vez para as outras sedes de freguesia do concelho (excepto a freguesia das Gândaras, entretanto instituída).

Ainda segundo a CCRC (*op. cit.*), para a prossecução desse grande objectivo – afirmação de um novo quadro de vida urbano (atractivo e qualificado) com base em sistemas sub-regionais dotados de complementaridade e da articulação funcional – é essencial a cooperação municipal e a definição de estratégias de intermunicipalidade.

É pois pertinente uma alteração profunda no enfoque do planeamento: de uma concepção reducionista centrada nas intervenções de regulação e uso do solo, permita-se a expressão, de policiamento (e mesmo assim muito pouco eficaz), confundido com a figura de plano, quase sempre desligados de uma lógica de gestão realista e atempada, a uma forma programada de gerir o território, alicerçada num conceito alargado, integrador e abrangente, quer em escala territorial quer nas dimensões percorridas, no esteio de um verdadeiro processo que afinal é apenas um meio para atingir um fim (o desenvolvimento permanente).

Em princípio esta mudança pressupõe uma participação e um papel mais activo e comprometido do Estado (nos seus diferentes níveis, do central ao local), como regulador do sistema, de forma descentralizada e com eficácia nas relações e nos contactos dentro e fora da esfera pública, relacionando as acções com os recursos financeiros, traduzindo em novas imagens a urgente, prioritária e inequívoca profunda revisão das condições e da qualidade de vida urbana.

Em Portugal o planeamento urbano denota sinais de um novo ciclo (CRAVEIRO, 1999, pp. 25-26): da fase em que o município foi essencialmente fiscalizador das iniciativas de urbanização e empreiteiro das infra-estruturas que escasseavam, definidor de estratégias do desenvolvimento local em que o planeamento surge como um meio, de carácter interventivo e prospectivo para servir e satisfazer as comunidades locais, ao estágio decisivo de integração efectiva da qualificação ambiental/cultural urbana no planeamento urbanístico, que visa elevar a sustentabilidade na ocupação do território, a sua identidade e o aumento e requalificação dos espaços públicos e equipamentos, e que afinal, numa base de reforço das componentes locais, visa a tarefa essencial da identificação das pessoas com o lugar em que vivem e usam. À guisa de remate, dois exemplos recentes muito significativos da qualificação dos territórios e elevação da auto-estima das populações:

1. O “Programa Polis” (Programa de Requalificação Urbana e Valorização Ambiental de Cidades) visa melhorar a qualidade de vida das cidades, através de intervenções nas vertentes urbanística e ambiental, melhorando a atractividade e competitividade de pólos urbanos que têm um papel relevante na estruturação do sistema urbano nacional (MAOT, 2001); a componente mais expressiva

consiste em um conjunto de intervenções que têm por objectivo a requalificação urbana com uma forte componente ambiental (*Componente 1*), realizadas em parceria entre Governo e Câmaras Municipais, que se pretende de grande significado (e exemplares) em territórios de diversos municípios, como acontece, por exemplo, em Albufeira, Almada (Costa da Caparica), Aveiro, Beja, Bragança, Castelo Branco, Coimbra, Covilhã, Guarda, Leiria, Matosinhos, Porto, Sintra (Cacém), Vila Nova de Gaia, Viseu, Viana do Castelo, Vila do Conde e Vila Real.

2. O Programa das Aldeias Históricas de Portugal, integrado no Plano de Desenvolvimento Regional e QCAII, envolvendo um conjunto simbólico de dez aldeias rurais do interior da Região Centro (a saber: Almeida, Castelo Mendo, Castelo Novo, Castelo Rodrigo, Idanha-a-Velha, Linhares da Beira, Marialva, Monsanto, Piódão e Sortelha), com intervenções materiais diversas (das obras públicas à recuperação de imóveis particulares e monumentos), acções de dinamização cultural e sócio-económica, e promoção turística no mercado nacional e internacional, é igualmente um exemplo muito interessante da utilização do “património para activar meios de vida e capacidades de fixação” (CCRC, 1999-b, p. 1).

Isto significa, no caso da Lousã, que o património construído urbano, com elevado nível de representação mormente no coração da vila (parte do “Centro Histórico”, ou seja o tecido urbano consolidado até meados de oitocentos), é o pilar da imagem mais original e rica do seu espaço urbano, com projecção regional (Quadro VI), e por isso, deve desempenhar um papel estruturante e central ao nível das ideias e práticas urbanísticas modernas. Como anteriormente referimos, estas privilegiam cada vez mais a participação dos cidadãos, segundo a nova concepção de responsabilidade partilhada com as entidades responsáveis pela decisão.

Foi precisamente neste contexto de mudança que, em Portugal, se criou a “Rede Civitas”, lançada no final do Verão de 1999 pelo CIVITAS – Centro de Estudos sobre Cidades e Vilas Sustentáveis, do Departamento de Ciências e Engenharia do Ambiente (Universidade Nova de Lisboa).

Esta rede, de expressão nacional, visa a abertura de canais de troca de informação e de experiências entre os diversos actores envolvidos na temática da sustentabilidade local, e de apoio à execução da Agenda Local XXI, e ao mesmo tempo é uma oportunidade para os municípios interessados se enquadrarem com os paradigmas internacionais mais inovadores, recebendo, ao mesmo tempo, apoio técnico qualificado e todas as mais valias que uma organização desta natureza implica (FERNANDES, *op. cit.*).

O documento “Agenda 21 Local – Experiências em Portugal e outros casos de estudo”, elaborado por

FARINHA, VASCONCELOS e SANTOS (2000), é uma referência essencial neste domínio.

A análise dos diversos exemplos aí apresentados, segundo escalas diferenciadas, permite destacar um conjunto de ideias susceptível de estruturar uma proposta de acção que entendemos pertinente e útil ao caso em estudo.

Na génese destaca-se o diagnóstico da situação para identificar os principais problemas/potencialidades do território, mediante consultas públicas, o que pode envolver “workshops”, para definir as principais prioridades (os principais vectores estratégicos ou desafios ambientais), esboçando-se assim um plano de acção (ou linhas de acção). Para cada uma das acções (exemplos: gestão da água, “ambiente” construído) é necessário uma estratégia de sustentabilidade. De igual modo podem ser estabelecidos indicadores de sustentabilidade ambiental, uma espécie de termómetro ambiental, construídos em torno dos temas prioritários. O plano de acção é testado e validado pelos actores locais que acompanham a fase de implementação, monitorização, avaliação e revisão. Os Planos Municipais de Ambiente (PMA) são exemplo privilegiado de aplicação desta metodologia.

Para a Lousã o objectivo seria a construção de um “plano estratégico”, dinamizado pela autarquia, uma espécie de guia para o desenvolvimento futuro do município, baseado num processo de participação/divulgação pública com o envolvimento activo da sociedade local. O desenvolvimento de uma “visão comum” seria o ponto de partida para outras acções e cooperação a diversas escalas (CARVALHO, 2002).

As etapas do processo de planeamento (contínuo, interactivo, integrador e participativo) deveriam incluir:

- Diagnóstico e perfil selectivo, baseada numa matriz de objectivos de desenvolvimento sustentável, incidindo sobre os principais problemas e potencialidades relevantes do município. Esta etapa deve ser acessível a uma comunidade alargada de parceiros, nomeadamente através da realização de *workshops* temáticos.
- Identificação dos vectores de intervenção estratégica para o desenvolvimento sustentável; consiste na estruturação das prioridades de intervenções consideradas mais urgentes e relevantes para o desenvolvimento sustentável, em vectores estratégicos.

Outra proposta passaria pela constituição de um grupo de trabalho, para completar tarefas-chave tais como:

- Definir o conceito de desenvolvimento sustentável da Lousã.
- Desenvolver uma visão comunitária para guiar o desenvolvimento futuro da região.

Quadro VI - Inventário do património arquitectónico classificado, no Baixo Mondego e Pinhal Interior Norte, em 2000

Distribuição Geográfica	Total	Monumentos Nacionais	Imóveis de Interesse Público	Valores Concelhios	Imóveis Classificados/ 1000 Edifícios
<b>Portugal</b>	3770	821	2454	495	1,32
<b>Região Centro</b>	1040	188	698	154	1,49
<b>Baixo Mondego</b>	113	34	65	14	1,06
Cantanhede	8	1	5	2	0,51
Coimbra	47	25	19	3	1,43
Condeixa-a-Nova	12	2	6	4	2,34
Figueira da Foz	22	2	17	3	1,01
Mira	2	-	2	-	0,36
Montemor-o-Velho	14	2	10	2	1,39
Penacova	5	1	4	-	0,75
Soure	3	1	2	-	0,32
<b>Pinhal Interior Norte</b>	90	14	60	16	1,27
Alvaiázere	5	-	2	3	1,01
Ansião	5	1	4	-	0,78
Arganil	11	1	9	1	1,35
Castanheira de Pêra	1	-	1	-	0,43
Figueiró dos Vinhos	5	1	3	1	1,35
Góis	6	1	5	-	1,47
Lousã	15	2	5	8	2,43
Miranda do Corvo	2	-	2	-	0,41
Oliveira do Hospital	22	3	16	3	2,16
Pampilhosa da Serra	-	-	-	-	-
Pedrógão Grande	4	2	2	-	1,42
Penela	5	3	2	-	1,49
Tábua	8	-	8	-	1,21
Vila Nova de Poiares	1	-	1	-	0,36

Fontes: INE (1998) - *Estatísticas da Cultura, Desporto e Recreio*.  
DGEMN (2000) - *Inventário do Património Arquitectónico*.

- Definir um programa de sensibilização acerca das questões da sustentabilidade.
- Definir de que forma o conceito de desenvolvimento sustentável pode ser traduzido em acções práticas.
- Demonstrar a utilidade do conceito de desenvolvimento sustentável na revisão nas práticas de planeamento a longo prazo da região.

O grupo reuniria mensalmente numa assembleia aberta ao público e à comunicação social.

Um dos objectivos chave do grupo de trabalho é o despertar da consciência comunitária para o desenvolvimento sustentável e garantir o *feedback* da comunidade na determinação de potenciais objectivos, metas e políticas para a região.

No âmbito da participação pública definida seriam utilizados vários métodos para sensibilizar e envolver a comunidade, incluindo a realização de fóruns comunitários, *workshops*, criação de uma *newsletter*, cobertura jornalística, contactos telefónicos e *e-mail*, e brochuras.

Mas, noutro sentido, esta dinâmica urbana operou-se num quadro de infra-estruturas rodo-ferroviárias desajustado (CARVALHO, *op. cit.*).

As redes rodoviária e ferroviária (também) não acompanharam esta evolução pelo menos na dinâmica da realização de obras consideradas estruturantes.

A modernização do "Ramal da Lousã" é uma necessidade imperiosa de conforto, comodidade e rapidez nas deslocações diárias Serpins-Coimbra, e responde ao objectivo de reforço desse meio como operador privile-

giado de transporte suburbano. A este propósito, dentre várias questões pertinentes, destacamos:

1. A opção técnica estratégica pode passar por um projecto do tipo “Metropolitano Ligeiro de Superfície” (leia-se “eléctricos rápidos”, envolvendo o “Ramal da Lousã” e percursos urbanos em Coimbra) ou “restringir-se” aos trabalhos de modernização do “Ramal da Lousã”-entenda-se electrificação e aquisição de novo material circulante, com manutenção da actual “bitola”.

2. A(s) fonte(s) e a garantia de financiamento da obra.

3. A definição do modelo da futura gestão do investimento.

No que concerne à rede rodoviária é importante sublinhar que quase todo o século XX e as grandes obras públicas rodoviárias realizadas em Portugal – no esteio do modelo de desenvolvimento adoptado depois da nossa adesão à União Europeia – deixaram marcas territoriais difusas e não estruturantes no município da Lousã.

As iniciativas centraram-se na beneficiação (traçados e pavimentos) da rede viária municipal (característica principal do quadro viário lousanense em toda a centúria que agora finda), realizações que tiveram apoio dos Fundos Comunitários, sem esquecer a melhoria de certas acessibilidades regionais decorrente da construção de grandes eixos da rede viária fundamental e complementar – a A1, o IC8 e o IP3 são os exemplos mais importantes, mas qualquer um deles a mais de duas dezenas de quilómetros da Lousã e quase sempre por traçados da segunda metade do século XIX –, quando aliás se lançou a (primeira) moderna rede viária nacional.

A evolução urbana dos anos 90 confirmou o carácter de urgência no lançamento de novas vias segundo uma matriz territorial alargada de base “sub-regional”.

A beneficiação da E.N. 342 é primeira obra pública neste domínio. Este eixo viário assume significativa importância na ligação dos municípios de Miranda do Corvo, Lousã (e parte de Góis), ao eixo principal ou espinha dorsal da rede rodoviária nacional, em grande parte, desenhada no litoral (E.N. 1, IC 2 e principalmente a auto-estrada A1), para além de melhorar o acesso ao IC6, IC7 e IP3.

Depois do lanço entre Condeixa e Lamas, foi finalmente lançada a obra de construção das variantes às vilas de Miranda do Corvo e da Lousã<sup>8</sup>.

A nova infra-estrutura rodoviária risca os sectores ocidental e setentrional da vila da Lousã, com o nó de cruzamento principal com a rede viária actual desenhado na metade norte da E.N. 236 (rua de Coimbra), onde deverá ter início a construção de uma nova variante, ao actual lanço da E.N. 236 entre as Relvas do Freixo e a E.N. 17 (Estrada da Beira), a entroncar na Ponte Velha, que constituirá alternativa ao actual traçado de ligação e evitará o atravessamento do lugar de Foz de Arouce.

Portanto, o traçado, exterior em relação ao espaço urbano consolidado, traduz a possibilidade do desvio de parte significativa do tráfego rodoviário (mormente de veículos pesados) que actualmente cruza a malha urbana “clássica” (de que não se furta parte significativa do “centro histórico”), onde o atravessamento é mais complicado devido às características da estrutura física, e que só por imperativo ainda desempenha essa função (CARVALHO, 1999-b, p. 168).

Esta reestruturação abre caminho ao desenho de uma nova avenida setentrional capaz de completar o eixo viário urbano principal desenhado entre 1916 e os meados dos anos 30 – avenidas Coelho da Gama e do Brasil.

Tal como escrevemos em 1996, trata-se do lançamento de uma nova via, desde as imediações da estação, riscando o espaço intermédio entre a rua de Coimbra e a actual estrada Matadouro-Freixo, que depois do lançamento das respectivas transversais, serviria de base estruturante à urbanização de parte do sector setentrional da vila, e ao mesmo tempo representa uma oportunidade única de criar e projectar uma nova imagem urbana de elevada qualidade estética (alicerçada nos ventos de modernidade que atravessam as filosofias e as práticas de ordenamento e gestão do território), naquela que será certamente a grande porta de acesso e o grande corredor de articulação da vila com o exterior.

A rectificação e beneficiação da E.N. 17 (Estrada da Beira) – de que o lanço (Tapada de) Ceira-Coimbra é o mais prioritário – ou o lançamento de uma via alternativa e a sua articulação com a rede viária externa da cidade de Coimbra, é outro grande desafio incontornável embora só possível numa plataforma de entendimento intermunicipal e com o apoio do governo central.

Mas as notícias em torno do projecto (anúncio político) de modernização do Ramal da Lousã e mais recentemente os traços da nova ligação Lousã-Estrada da Beira, no enquadramento do sistema urbano polarizado pela cidade de Coimbra, e muito em especial o primeiro, geraram expectativas positivas de melhor acessibilidade viária, e por isso funcionaram como “indutores” da forte atracção demográfica que na última década marcou o município lousanense – tal como aconteceu, em condições semelhantes, por exemplo, em Condeixa, Miranda do

<sup>8</sup> Esta obra é marcada por atrasos sucessivos que resultam, no essencial, de dificuldades ao nível do financiamento e do desajustamento do projecto mormente no que concerne às intersecções com a rede viária existente. A circular a Lamas e o prolongamento do novo traçado até Góis e Arganil são outros problemas pertinentes e inadiáveis.



Corvo e Vila Nova de Poiares – e, portanto, da elevada procura de alojamentos para habitação (permanente). De igual modo não esquecemos a conjuntura e os principais factores macroeconómicos (aumento do rendimento das famílias, redução das taxas de juro, crédito bonificado para habitação permanente) que acompanharam e explicam uma parte deste processo.

Argumentos de peso na vertente territorial, a baixa densidade de ocupação, o nível de oferta dos diversos equipamentos públicos, os valores patrimoniais e paisagísticos de relação e de envolvência, e para a esmagadora maioria (por isso escrevemos acima de tudo) a grande diferença ao nível do preço do solo urbano e do m<sup>2</sup> da construção concluída.

Segundo valores praticados no mercado imobiliário e referenciados a 2000, através de pesquisa directa e contacto com os agentes do sector, é possível, a título de exemplo, traçar o seguinte cenário: o preço de um apartamento T3 (125 m<sup>2</sup>) com garagem individual (15 m<sup>2</sup>), nas avenidas novas e centrais da Lousã dificilmente ascendia a mais de 85 mil Euros (cerca de 600 euros por cada metro quadrado); na cidade de Coimbra, em localização de igual centralidade relativa, como é o caso do sector urbano estruturado pela Avenida Dr. Mendes Silva, a mesma tipologia com igual dimensão e nível de acabamentos, custava pelo menos duas vezes mais (o equivalente a uma moradia isolada, com cerca de 300 m<sup>2</sup> de área de construção, implantada num lote superior a 600 m<sup>2</sup>, a três quilómetros do centro da vila, ou a uma moradia geminada com 300 m<sup>2</sup> de espaço construído, em lote de 200-250 m<sup>2</sup>, a 500 metros da Praça do Município! E mesmo na periferia urbana da cidade os preços não eram inferiores aos praticados na Lousã no segmento do mercado de apartamentos.

Antes de terminar, deixamos a sugestão para um exercício de reflexão: vamos imaginar que a Lousã tivesse, no período em discussão, a acessibilidade rodoviária de ... Condeixa, por exemplo!

#### 4. NOTAS FINAIS

O presente artigo, centrado em torno dos primeiros elementos recolhidos no âmbito de um trabalho de investigação mais amplo, permite concluir que o final do século XX e o alvor do novo milénio incendiaram transformações significativas no espaço urbano da Lousã.

A dinâmica urbana recente, retratada segundo as alterações demográficas, morfológicas e funcionais, merecerá oportunamente análise mais detalhada através da leitura e cruzamento de variáveis estatísticas de natureza demográfica, económica e relativas à construção, atravessando as

várias escalas do território municipal (município, freguesia, lugar, bairro) e também integrando-as em análises verticais e horizontais, pois hoje não é mais possível estudar os territórios de forma isolada.

Tal como aconteceu em grande parte do espaço de influência da cidade de Coimbra, matriz de referência em todo este processo, a urbanização (real e potencial) não foi enquadrada segundo instrumentos e políticas de gestão territorial verdadeiramente estruturantes, territorialmente adequadas e em sincronia com os processos de mudança.

A acção dos agentes privados de produção de espaço urbano foi decisiva na transformação da imagem da vila, carregando-a de um certo negrume no que concerne às características e alterações introduzidas relativamente às anteriores fases de crescimento urbano – na perspectiva da transição temporal e espacial do registo material.

A conjuntura macroeconómica e os efeitos sobre o mercado imobiliário, mormente os alojamentos para habitação permanente, e sobre a mobilidade da população (em especial no âmbito dos movimentos pendulares casa-trabalho) representam factores igualmente relevantes para este processo.

A matriz urbana concentracional e vertical, afinal a expressão de uma urbanização tendencialmente “compacta”, gerou e induziu vários problemas: imagem urbana, acessibilidades, estacionamento e espaços de circulação, espaços verdes públicos, ordenamento do território, qualidade ambiental e urbanística.

A elaboração dos instrumentos de gestão territorial de cariz municipal é o momento certo e a oportunidade (talvez única) de interpretar as dinâmicas territoriais instaladas e estruturar um “plano estratégico” segundo uma lógica de gestão realista e atempada.

Por isso, afigura-se estratégica a participação da comunidade científica, técnicos de reconhecido mérito e da população residente (que interessa conhecer dada a alteração quantitativa e qualitativa dos últimos anos).

Mas a sustentabilidade do processo depende (também) da dinâmica local das actividades e dos agentes económicos, no sentido de fixar a população em idade activa (entenda-se aumentar e diversificar a oferta local de emprego), pela melhoria da qualidade de vida dos residentes no que concerne aos equipamentos e infra-estruturas diversas, e ao mesmo tempo criar junto dos próprios e projectar no exterior uma imagem forte sedimentada naquilo que melhor define a originalidade e a beleza da vila e do seu quadro de envolvência: os valores patrimoniais (materiais e imateriais), estruturantes da identidade lousanense, podem constituir, também, a principal âncora de acções de requalificação, activação de memórias e valorização dos territórios.

Importa, por isso, que, acima de tudo, se defenda ao máximo a imagem e a qualidade ambiental e patrimonial da vila e do concelho, travando uma certa forma de urbanismo “selvagem”, e instando para que a transição do registo material, tempo e espaço, possa realizar-se de forma o mais harmoniosa possível, naquilo que interessa salvaguardar, reabilitar e renovar.

Apesar dos problemas actuais e das imagens menos sugestivas que não é possível apagar dos territórios onde estão materializadas, julgamos que ainda estamos todos a tempo de entender e promover um novo modelo de gestão (e ordenamento) do território.

Mesmo a concluir, sublinhamos que o desenvolvimento faz-se pela qualidade de vida das populações e esta depende também da qualidade e sustentabilidade do espaço geográfico (CARVALHO e FERNANDES, 2002).

A aposta numa política territorial de qualidade pode valer pelos ganhos directos na vida quotidiana do cidadão, mas reverterá sobretudo, se bem orientada, para a auto-estima das populações - para que se sinta a Lousã como um lugar geograficamente relevante.

As boas práticas, narradas a partir de experiências dos últimos anos, mostram tendências recentes nos contextos da governação local em particular como forma de responder a preocupações ao nível do desenvolvimento sustentável, revelam tratar-se de processos participativos envolvendo uma diversidade de actores, num contexto de legitimação de decisões e de co-responsabilizar todos os intervenientes.

O desafio do desenvolvimento sustentável para além da tentativa de conciliar diferentes interesses (económicos, sociais, culturais e ambientais) é também a oportunidade da participação dos cidadãos nas decisões e da melhoria qualitativa das relações institucionais.

A aposta recai numa permanente continuidade e flexibilização dos instrumentos que possibilitem a gestão cuidada do território e a elevada qualidade urbana.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- BAPTISTA, A. J. Mendes. (1999) – *Políticas para o desenvolvimento do Interior. Um Contributo para o Plano Nacional de Desenvolvimento Económico e Social 2000-2006*. Série Estudos Regionais n.º 2, Coimbra, CCRC.
- CARVALHO, Paulo (1999-a) – *A Vila da Lousã. Contributo para um Estudo de Geografia Urbana*. (Dissertação de Mestrado em Geografia Humana apresentada à Faculdade de Letras da Universidade de Coimbra, 1997), Lousã, Edição da Câmara Municipal da Lousã, 419 p.
- CARVALHO, Paulo (1999-b) – “Lousã: Evolução de um Pequeno Espaço Urbano”. *Cadernos de Geografia (Nº Especial) - Actas do I Colóquio de Geografia de Coimbra (1996)*. Coimbra, IEG/FLUC, pp. 143-175.
- CARVALHO, P. (2002) – “Território e Desenvolvimento: tendências e perspectivas. Lousã: a Vila e a Serra – um olhar geográfico”. *Arunce* (Revista de Divulgação Cultural), nº 16, 2001, Lousã, Câmara Municipal da Lousã, pp. 63-95.
- CARVALHO, P. e FERNANDES, J. L. (2002) – “Paisagem e apropriação dos territórios. Reflexão em torno de dois exemplos comparativos: a Serra da Lousã e o Parque Natural das Serras de Aire e Candeeiros”. CAETANO, L. (Coord.) - *Territórios, Globalização e Trajectórias de Desenvolvimento*, Coimbra, Centro de Estudos Geográficos, pp. 275-320.
- CE (1998) – *Cidades Europeias Sustentáveis* (Relatório-Grupo de Peritos sobre Ambiente Urbano, 1996). Luxemburgo, Serviço das Publicações Oficiais das Comunidades Europeias, 247 p.
- CE (1990) – *Livro Verde sobre o Ambiente Urbano*. Luxemburgo, Serviço das Publicações Oficiais das Comunidades Europeias.
- CE (2000) – *Urban*. (em [www.europe.int/comm/regional/policy/sources.html](http://www.europe.int/comm/regional/policy/sources.html); consulta em 12.09.2001)
- CE (2001) – *Final Conclusions issued by the German Presidency at the close of Informal Council of the EU Ministers responsible for Spatial Planning held in Potsdam on 10-11 May 1999*. (em [www.europe.int/comm/regional/policy/sources.html](http://www.europe.int/comm/regional/policy/sources.html); consulta em 27.06.2001)
- CE (2002) – *Las acciones estructurales en beneficio de la ordenación del territorio*. (em [www.europa.eu.int/comm/regional\\_policy/themes/spatial\\_es.htm](http://www.europa.eu.int/comm/regional_policy/themes/spatial_es.htm)).
- CEU (2001) – *Nouvelle Carte*. (em [www.ceu-ectp.org](http://www.ceu-ectp.org); consulta em 18.09.2001).
- CCRC (1999-a) – *Uma região qualificada, activa e solidária - visão sobre a Região Centro para a próxima década*. Série Estudos Regionais nº 5. Coimbra, 170 p.
- CCRC (1999-b) – *Programa das Aldeias Históricas de Portugal*. Coimbra, 2ª edição.
- CCRC (2001) – *Programa Operacional da Região Centro: 2000-2006*. Coimbra, 97 pp.
- CML (Câmara Municipal da Lousã) (1993) – “Plano Director Municipal da Lousã”. *Diário da República*, 1ª série-B, nº 103, 4-5-1993, pp. 2252-2266.
- CML (1992) – “Plano Geral de Urbanização (PGU) da vila da Lousã”. *Diário da República*, 2ª série, nº 244, 22-10-1992.
- CML (1997) – “Plano de Pormenor da Zona da Avenida do Dr. José Maria Cardoso-Rua do Dr. Pedro de Lemos”. *Diário da República*, 1ª série-B, nº 79, 4-4-1997, pp. 1521-1522.
- CRAVEIRO, Maria Teresa (1999) – “Desenvolvimento do plano integrado de qualidade ambiental de Lisboa - Agenda

- Local 21". *Urbanismo*, Lisboa, Associação dos Urbanistas Portugueses, nº 3. Lisboa, pp. 24-29.
- DGOT (1988) – *Carta Europeia do Ordenamento do Território*. MPAT-SEALOT.
- FARINHA, João; VASCONCELOS, Lia e SANTOS, Eduardo (2000) – *Agenda 21 Local. Experiências em Portugal e Outros Casos de Estudo*. Lisboa, CIVITAS - Centro de Estudos sobre Cidades e Vilas Sustentáveis, 48 p.
- FELÍCIO, Joaquim (1996) – *Com um pé cá e um pé lá. Ausentes que permanecem presentes. Associativismo de interesses numa comunidade rural. O caso das Comissões de Melhoramentos do Concelho de Góis*. Trabalho realizado no âmbito do Seminário de Sociologia Rural e Urbana, Faculdade de Economia da U.C., 372 p. (edição do autor).
- FERNANDES, João Luís (2001) – “A sustentabilidade na rede nacional de pequenos e médios lugares”. *O Correio de Pombal*, 18 de Maio.
- FERNANDES, João Luís; CARVALHO, Paulo e CRAVIDÃO, Fernanda (2002) – “Portugal e os Portugueses na Demografia Europeia em finais de Milénio – uma Perspectiva Territorial”. CAVACO, C. (coord.) – *Repensar Portugal na Europa - perspectivas de um país periférico*. Lisboa, EPRU n.º 55, CEG, pp. 78-102.
- GASPAR, Jorge (1998) – “O novo urbanismo: convergências em diferentes matrizes culturais”. *Cadernos de Geografia* (Nº de Homenagem ao Doutor J. M. Pereira de Oliveira), nº 17, Coimbra, IEG/FLUC, pp. 179-185.
- GAGNON, Christiane (1994) – *La Recomposition des Territoires. Développement local viable: récits et pratiques d'acteurs sociaux dans une région québécoise*. Paris, Éditions L'Harmattan, pp.15-58.
- INE (2001) – *Censos 2001: Resultados Preliminares (Região Centro)*. Coimbra, 175 p.
- JACINTO, Rui (1998) – “A Região Centro e a recomposição da sua geografia: ensaio para uma leitura dos territórios e a interpretação das suas dinâmicas”. *Cadernos de Geografia* (N.º de Homenagem ao Doutor J. M. Pereira de Oliveira), nº 17, Coimbra, IEG/FLUC, pp. 315-321.
- LEMA, Paula Bordalo (1997) – “A cidade revisitada. Espaço, forma e função; paisagem e imagem; inovação, modernidade, pós-modernidade?”. *Cadernos de Geografia*, n.º 16, Coimbra, IEG/FLUC, pp. 91-100.
- LOBO, Manuel da Costa (1999) – *Planeamento Regional e Urbano*. Lisboa, Universidade Aberta, nº 189, 221 p.
- MPAT/SEPDR (s/d) – *Migrações Pendulares. Unidades Geográficas de Emprego*, Lisboa.
- OLIVEIRA, José Manuel Pereira de (2001) – “Ainda o problema do desenvolvimento. Mais uma reflexão”. CAETANO, L. (coord.) – *Território, Inovação e Trajectórias de Desenvolvimento*. Coimbra, Centro de Estudos Geográficos, pp. 17-29.
- PARTIDÁRIO, Maria do Rosário (1999) – *Introdução ao Ordenamento do Território*. Lisboa, Universidade Aberta, n.º 177, 210 p.
- REIGADO, Felisberto Marques (2000) – *Desenvolvimento e Planeamento Regional I*. Col. Referência n.º 25. Lisboa, Editorial Estampa, 356 p.
- ROSETA, Helena (1999) – “A cidade insustentável ou as quatro condições da sustentabilidade urbana”. *Urbanismo*, Lisboa, Associação dos Urbanistas Portugueses, nº 3. Lisboa, pp. 12-22.
- SALGUEIRO, Teresa Barata (1992) - *A Cidade em Portugal. Uma Geografia Urbana*. Col. Cidade em Questão/8. Porto, Edições Afrontamento.
- SILVA, Carlos Nunes (1999) – “Administração autárquica e governance local”, in C. CAVACO (coord.). *Desenvolvimento Rural. Desafio e Utopia*, Estudos para o Planeamento Regional e Urbano nº 50, Lisboa, CEG/UL, pp. 69-72.
- VAZ, Leopoldo (1999) – “O Esquema de desenvolvimento do Espaço Comunitário – EDEC”. *Urbanismo*, Lisboa, Associação dos Urbanistas Portugueses, n.º 4, pp. 23-29.

## ANEXOS

Anexo I - Edifícios novos concluídos para habitação, no Baixo Mondego e Pinhal Interior Norte, em 1991-1999

Distribuição Geográfica	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	Total
<b>Portugal</b>	23421	20229	23129	22484	26691	25765	28064	35046	39000	243829
<b>Região Centro</b>	5513	4951	5591	5063	6312	5822	6239	8405	8980	56876
<b>Baixo Mondego</b>	779	687	893	878	958	919	897	1262	1374	8647
Cantanhede	133	108	163	136	166	146	149	201	234	1436
Coimbra	198	160	153	209	214	219	184	287	350	1974
Condeixa-a-Nova	47	43	48	51	69	61	63	103	106	591
Figueira da Foz	174	187	264	270	232	243	250	262	266	2148
Mira	85	57	73	46	85	79	75	109	100	709
Montemor-o-Velho	57	58	81	54	78	83	66	128	145	750
Penacova	39	36	53	37	54	37	56	80	91	483
Soure	46	38	58	75	60	51	54	92	82	556
<b>Pinhal Interior Norte</b>	368	372	408	387	563	528	522	725	834	4707
Alvaiázere	21	28	23	23	45	38	35	37	50	300
Ansião	40	41	41	46	69	55	50	71	103	516
Arganil	34	33	40	23	54	42	55	74	81	436
Castanheira de Pêra	7	8	9	6	8	5	5	15	8	71
Figueiró dos Vinhos	23	27	26	13	28	30	10	26	27	210
Góis	9	17	13	14	19	17	14	21	30	154
Lousã	41	34	29	56	64	60	72	101	119	576
Miranda do Corvo	31	41	30	33	42	52	64	72	82	447
Oliveira do Hospital	39	42	65	64	79	74	74	112	120	669
Pampilhosa da Serra	37	25	34	31	38	26	14	23	19	247
Pedrógão Grande	16	10	21	13	16	17	15	16	34	158
Penela	11	13	27	12	24	30	27	38	40	222
Tábua	39	33	31	31	49	40	48	69	64	404
Vila Nova de Poiares	20	20	19	22	28	42	39	50	57	297

Fonte: Anuários Estatísticos da Região Centro, 1992-2000, INE

Anexo II - Fogos novos concluídos, no Baixo Mondego e Pinhal Interior Norte, em 1991-1999

Distribuição Geográfica	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	Total
<b>Portugal</b>	63229	52185	63199	62082	65304	65607	68599	86899	105366	632470
<b>Região Centro</b>	11485	10232	11565	10458	12406	10895	11544	15197	15806	109588
<b>Baixo Mondego</b>	2110	1805	2326	2279	2510	2034	1944	2954	2566	20528
Cantanhede	194	139	235	216	191	175	172	293	280	1895
Coimbra	959	626	639	864	1048	818	660	902	893	7409
Condeixa-a-Nova	85	82	68	102	135	110	86	303	241	1212
Figueira da Foz	590	736	1025	777	668	631	737	907	660	6731
Mira	133	88	132	100	203	111	97	143	137	1144
Montemor-o-Velho	57	60	84	61	143	88	68	169	149	879
Penacova	39	36	63	53	55	42	70	103	103	564
Soure	53	38	80	106	77	59	54	134	103	704
<b>Pinhal Interior Norte</b>	540	587	671	566	840	879	941	1172	1568	7764
Alvaiázere	24	31	39	32	55	48	35	47	51	362
Ansião	48	62	71	54	87	74	56	92	123	667
Arganil	56	60	57	37	59	42	69	94	112	586
Castanheira de Pêra	7	8	9	7	9	5	5	15	8	73
Figueiró dos Vinhos	28	34	31	36	31	30	16	29	34	269
Góis	10	30	21	16	27	19	19	37	41	220
Lousã	101	56	66	96	156	185	188	277	422	1547
Miranda do Corvo	45	80	81	56	89	100	155	158	246	1010
Oliveira do Hospital	75	103	118	101	98	179	139	163	197	1173
Pampilhosa da Serra	38	28	43	35	39	28	25	23	20	279
Pedrógão Grande	20	15	26	23	18	17	49	21	61	250
Penela	16	13	30	13	46	39	47	38	40	282
Tábua	44	38	60	33	97	56	91	108	126	653
Vila Nova de Poiares	28	29	19	27	29	57	47	70	87	393

Fonte: *Anuários Estatísticos da Região Centro, 1992-2000*, INE.

Anexo III - Loteamentos na Lousã, por freguesia, em 1993-2000

Freguesia	Área Préd.	Área Const.	Nº de Lotes	Nº de Pisos	Nº de Fogos	Finalidade	Tipologia
C. Ermio	6 700	720	3	2	3	habitação	morad. unifam.
C. Ermio	1 000	672	3	2	3	habitação	morad. unifam.
C. Ermio	7 000	1 680	7	2	7	habitação	morad. unifam.
C. Ermio	8 301	3 600	15	2	15	habitação	morad. unifam.
C. Ermio	1 790	960	3	2	3	Habitação	morad. unifam.
	<b>24 791</b>	<b>7 632</b>	<b>31</b>	<b>2</b>	<b>31</b>	<b>habitação</b>	<b>morad. unifam.</b>
F. Arouce	2 360	720	2	2+1	2	habitação	morad. unifam.
F. Arouce	1 240	742	2	2	2	habitação	morad. unifam.
F. Arouce	12 997	3 900	13	2+sótão	13	habitação	morad. unifam.
	<b>16 597</b>	<b>5 362</b>	<b>17</b>	<b>2+st</b>	<b>17</b>	<b>habitação</b>	<b>morad. unifam.</b>
Lousã	23 987	13 860	13	5	156	habitação e comércio	prédios apart.
Lousã	2 467	600	2	2	2	habitação	morad. unifam.
Lousã	3 953	1 127	2	3	10	habitação e comércio	prédios apart.
Lousã	10 890	6 430	16	2	16	habitação	morad. unifam.
Lousã	8 462	900	5	2	5	habitação	morad. unifam.
Lousã	101 310	43 628	53	1 a 4	199	hab.; com.+habit.; ind.	vários
Lousã	4 900	1000	2	2	2	habitação	morad. unifam.
Lousã	2 550	540	2	2	2	habitação	morad. unifam.
Lousã	11 920	1 960	8	2	8	habitação	morad. unifam.
Lousã	3 775	1 600	4	2	4	habitação	morad. unifam.
Lousã	9 050	8 192	11	5	72	hab, hab+com (4lts)	prédios apart.
Lousã	11 658	4 500	15	3	30	habitação	vários
Lousã	7 058	6 255	8	3	57	habit, habit+com (3 lts)	prédios apart.
Lousã	4 987	7 404	7	5	55	habitação e comércio	prédios apart.
Lousã	3 473	2 430	3	3	21	habitação	prédios apart.
Lousã	7 590	3 499	6	2*3	27	habitação	prédios apart.
Lousã	3 294	656	2	2	2	habitação	moradias unif.
Lousã	3 535	4 355	8	1*3	26	habit: habit+ com	prédios apart.
Lousã	1 420	850	5	2	5	habitação	morad. unifam.
Lousã	4 700	4 230	5	cv+3	39	habitação	prédios apart.
Lousã	1 500	875	5	2	5	habitação	moradias gem.
Lousã	2 175	612	2	2	2	habitação	morad. unifam.
Lousã	1 200	600	2	2	2	habitação	morad. unifam.
Lousã	33 000	43 492	29	5*6	377	hab+com, com. pt comb	prédios apart.
Lousã	22 198	24 434	23	5	232	hab, hab+com	prédios apart.
Lousã	8 565	3 686	25	2*3	25	habitação	morad. gem.
Lousã	10 090	10 425	11	3*4	95	hab, hab+com (4)	prédios apart.
Lousã	9 320	5 712	8	3	72	habitação	prédios apart.
Lousã	6 800	4 350	12	3+sótão	36	habitação	mor., préd. apart.
Lousã	2 175	612	2	2	2	habitação	moradias
Lousã	9 293	6 294	8	1*3	48	com, habit, hab+com	prédios apart.
Lousã	4 833	6 290	7	3*4	62	habit, habit+com	prédios apart.
Lousã	41 100	22 985	72	2*3*3+1	211	habit, habit+com (3lts)	morad. + apart.
Lousã	6 225	4 425	5	3	50	habitação	prédios apart.
Lousã	1 762	2 372	3	3	21	habit, habit+com/serv (1lt)	prédios apart.
Lousã	2 550	608	4	2	4	habitação	morad. gem.
Lousã	7 195	9 639	6	3	96	habitação	prédios apart.
Lousã	670	632	3	2+1	6	habitação	morad. gem.
Lousã	6 100	7 827	7	3*4	52	comércio+habitação	prédios apart.
	<b>407 730</b>	<b>269 886</b>	<b>411</b>	<b>4*5</b>	<b>2136</b>	<b>habitação, habit+com</b>	<b>prédios apart.</b>

(Cont.)

Anexo III - Loteamentos na Lousã, por freguesia, em 1993-2000 (Continuação)

Freguesia	Área Préd.	Área Const.	Nº de Lotes	Nº de Pisos	Nº de Fogos	Finalidade	Tipologia
Serpins	16 035	8 600	22	2*3	50	habitação	morad. + apart.
Serpins	1 200	630	2	2+1	2	habitação	morad. unif.
Serpins	24 465	14 130	39	2*3	86	habit, habit+com	morad. + apart.
Serpins	5 835	3 555	5	3	34	habitação	prédios apart.
Serpins	4 550	2 492	14	1	14	habitação	moradias unif.
Serpins	49 083	17 658	58	2*3	96	habit, habit+com (1 lt)	moradias + apart.
Serpins	2 485	2 358	3	3	21	habitação	prédios apart.
	<b>103 653</b>	<b>49 423</b>	<b>143</b>	<b>2*3</b>	<b>303</b>	<b>habitação</b>	<b>morad. + apart.</b>
Vilarinho	970	460.	2	2	2	habitação	moradias unif.
Vilarinho	3 100	800	2	2	5	habitação	moradias unif.
Vilarinho	2 023	510	3	2	3	habitação	moradias unif.
Vilarinho	4480	750	3	2	3	habitação	moradias unif.
Vilarinho	14 387	9 270	19	2	47	habitação	mor. unif./pluri.
Vilarinho	2 657	619	5	1*2	5	habitação	moradias unif.
Vilarinho	2 218	1 421	3	2*3	13	habitação; hab. + com	prédios apart.
Vilarinho	2 465	2 155	3	3	18	habitação	prédios apart.
Vilarinho	8 500	780	3	2	3	habitação	moradias unif.
Vilarinho	2 430	870	3	2	3	habitação	moradias unif.
Vilarinho	6 616	2 200	11	2	11	habitação	moradias unif.
Vilarinho	9 100	1 000	3	2	3	habitação	moradias unif.
Vilarinho	800	468	2	1+2	6	habitação	
Vilarinho	8 986	2 695	17	2	17	habitação	moradias unif.
Vilarinho	4 729	2 232	3	3	16	habit.; habit. e comércio	prédios apart.
Vilarinho	2 430	1 260	8	cv+2	8	habitação	(moradias gem.)
Vilarinho	1 112	604	2	2	2	habitação	moradias unif
Vilarinho	1 886	756	3	2	3	habitação	moradias unif.
Vilarinho	4 417	4 929	6	3+1	35	habitação	prédios apart.
Vilarinho	14 577	13 770	18	3	126	habitação	prédios apart.
Vilarinho	3 425	4 865	5	3+1	43	habitação	prédios apart.
	<b>103 653</b>	<b>52 414</b>	<b>124</b>	<b>3</b>	<b>372</b>	<b>habitação</b>	<b>prédios apart.</b>

Fonte: Livro de Registo dos Alvéas de Loteamento da CML, 1993-2000