

Dinâmicas de Crescimento Urbano na Região de Lisboa e Vale do Tejo
2011-2021

Nuno Gonçalo de Oliveira Figueiredo

Relatório de estágio orientado
pela Prof^a Dra. Eduarda Marques da Costa

Mestrado em Ordenamento do Território e Urbanismo

Fevereiro 2022

Dinâmicas de Crescimento Urbano na Região de Lisboa e Vale do Tejo 2011-2021

Nuno Gonçalo de Oliveira Figueiredo

Relatório de estágio orientado
pela Prof^a Dra. Eduarda Marques da Costa

Mestrado em Ordenamento do Território e Urbanismo

Júri

Presidente: Prof^a Dra. Maria do Rosário Sintra de Almeida Partidário, Departamento de Engenharia Civil, Arquitetura e Georecursos do Instituto Superior Técnico da Universidade de Lisboa

Vogais: Prof^a Dra. Margarida Angélica Pires Pereira Esteves, Departamento de Geografia e Planeamento Regional da Faculdade de Ciências Sociais e Humanas da Universidade Nova de Lisboa

Prof^a Dra. Eduarda Pires Valente da Silva Marques da Costa, Instituto de Geografia e Ordenamento do Território da Universidade de Lisboa

Fevereiro 2022

RESUMO

As profundas alterações socioeconómicas, culturais, tecnológicas, políticas e geoestratégicas que o país sofreu nas últimas décadas repercutiram-se na reconfiguração do território nacional, e em particular na região de Lisboa e Vale do Tejo.

Os exemplos são múltiplos. A entrada na UE ditou a chegada dos fundos de coesão que facilitaram o desenvolvimento de vias rápidas rodoviárias, que intensificaram a construção de novos territórios urbanos. Nos anos 1980, mas sobretudo 1990, o incremento do rendimento das famílias portuguesas agilizou o acesso ao crédito à habitação e estimulou processos de urbanização assentes na construção nova. Mais recentemente, um novo paradigma assente na revalorização dos centros históricos e do seu edificado antigo tem estimulado operações de reabilitação urbanas e atraído novos residentes.

Da mesma forma, nas últimas décadas a crescente preocupação com as questões do ordenamento do território, e das cidades, manifestou-se num conjunto de agendas, programas, planos, estratégias, regimes jurídicos, nas mais diversas escalas de intervenção territorial e graus de concretização também variáveis. A região de Lisboa e Vale do Tejo é sintomática desse mesmo processo.

O presente relatório – que resulta de um estágio realizado na CCDR LVT - inscreve-se, pois, na necessidade de revisão dos Planos Regionais da Área Metropolitana de Lisboa (2002) e Oeste e Vale do Tejo (2009) e de um conhecimento atualizado sobre as dinâmicas de crescimento urbano aí ocorridas.

Assente num tratamento exaustivo de informação estatística, o relatório foca-se nas alterações vivenciadas no último período intercensitário, procurando compreender as características socioeconómicas da população que hoje reside a RLVT; o sistema de povoamento e a rede urbana em que esta assenta; e sobretudo, as dinâmicas de crescimento urbano que aí ocorreram, mensuráveis pela evolução do quantitativo de licenciamentos, alojamentos e edifícios.

Numa época que atribui redobrada atenção às questões da sustentabilidade, em que se consolidaram as noções de compactação de perímetros urbanos e controlo da expansão urbana, de repovoamento de centros urbanos e históricos por via das práticas da reabilitação e regeneração urbana, urge, pois, um conhecimento fino e atualizado das dinâmicas em curso para daí emanarem orientações estratégicas eficazes.

Palavras-chave: Crescimento urbano; Uso e ocupação do solo; Territórios artificializados; Instrumentos de gestão territorial; Soft Planning; Região de Lisboa e Vale do Tejo.

ABSTRACT

The profound socioeconomic, cultural, technological, political and geostrategic changes that the country has undergone in recent decades has had repercussions on the construction of the territory, and in particular on the Lisbon and Tagus Valley region.

The examples are manifold. The entrance of the country in the EU dictated the arrival of cohesion funds that facilitated the development of highways, which intensified the construction of new urban areas. In the 80's, but especially in the 90's, the increase in the income of Portuguese families made access to credit for housing more flexible and stimulated urbanization processes based on new construction. More recently, a new paradigm based on the revaluation of historic centers and their old buildings has stimulated urban rehabilitation operations and attracted new residents.

In the same way, in recent decades, the growing concern with issues of spatial planning has manifested itself in a set of texts, programs, plans, strategies, legal frames, in the most diverse scales of territorial intervention and degrees of effectiveness achievement. The region of Lisbon and Tagus Valley is symptomatic of this same process.

This report (which results from an internship carried out at the CCDR LVT) is part of the need to review the Regional Programs of the Metropolitan Area of Lisbon (2002) and Oeste and Vale do Tejo (2009), and an up-to-date history about the dynamics of urban growth that took place there.

Based on an exhaustive treatment of statistical information, the report focuses on the changes experienced in the last inter-census period, seeking to understand the socioeconomic characteristics of the population that currently lives in the region; the settlement system and the urban network on which it is based; and above all, the dynamics of urban growth that may occur there, measurable by the evolution of the quantity of licensing and construction dynamics.

At a time that pays renewed attention to issues of sustainability, in which the notions of compacting urban perimeters and controlling urban expansion, repopulation of urban and historic centers through urban rehabilitation practices are consolidated, a fine knowledge is therefore urgently needed in order to emanate efficient strategic guidelines.

Keywords: Urban growth, Occupation and Land Use, Artificialized territories, Territorial Management Instruments, Soft Planning, Lisbon region and Tagus Valley

AGRADECIMENTOS

Em 2019, quando tomei a decisão de regressar a Portugal e frequentar uma nova formação, na área do urbanismo e do ordenamento do território, então com 32 anos - e sabendo que seria pai ao fim de alguns meses -, essa aventura não teria sido possível sem o incansável apoio da minha mulher, que acompanha a minha vida (e os meus desvaneios) há quase uma década. Por isso, sem hesitação, dedico-lhe umas primeiras palavras de agradecimento.

Não podia deixar de citar os meus pais, sempre presentes e um apoio constante na minha vida. Motivaram-me, também, a seguir esta formação, porque o mais essencial na vida é continuar a aprender.

À minha orientadora, a Professora Eduarda Marques da Costa, de currículo inigualável, sempre prestável, agradeço-lhe os ricos conhecimentos que me transmitiu, uma visão particular de entender as questões do território, e uma lição sempre útil: recolher e tratar *data* é uma verdadeira mais-valia.

Na CCDR Lisboa Vale do Tejo, agradeço a simpatia de todos, mas em particular a da Dr^a Linda Pereira, incansável no apoio, nas sugestões, nas críticas construtivas - uma enorme ajuda no desenrolar do estágio e na elaboração do relatório final.

Por fim, uma palavra ao meu Professor (e amigo) Pedro George, dotado de extraordinárias conhecimentos e capacidades pedagógicas, que me inculuiu uma paixão especial pelas questões urbanas e urbanísticas. Reconheço-lhe ainda uma certa dose de *loucura*, ao aceitar o desafio de lançarmos o projeto Caminhos Hipodâmicos.

ÍNDICE GERAL

ÍNDICE DE IMAGENS	viii
ÍNDICE DE GRÁFICOS	ix
ÍNDICE DE TABELAS	x
LISTA DE ANEXOS.....	xi
LISTA DE MAPAS.....	xiii
INTRODUÇÃO.....	1
Objetivos do estudo; hipóteses	1
Metodologia e Estrutura do Relatório	2
CAPÍTULO 1 – CRESCIMENTO URBANO: CONCEITOS-CHAVE.....	4
1.1 Ciclos de Desenvolvimento Urbano	4
1.2 Dispersão urbana.....	5
1.3 Policentrismo, região urbana funcional e metropolização	8
1.4 Cidades Médias	14
CAPÍTULO 2 – OS INSTRUMENTOS DO PLANEAMENTO NO QUADRO DA RLVT	17
2.1 Quadro de referência internacional.....	17
2.1.1 ODS2030	17
2.1.2 Pacto de Amesterdão, Nova Carta de Leipzig.....	17
2.2 Quadro estratégico nacional	17
2.2.1 PNPOT.....	18
2.2.2 Outras referências	19
2.3 Quadro estratégico regional.....	21
2.3.1 PROT AML.....	21
2.3.2 PROT OVT	23
2.4 RJIGT, RJRU	24
2.5 Programas Operacionais.....	25
2.5.1 Centro2020	25
2.5.2 Lisboa2020	25
2.5.3 Alentejo2020	26
CAPÍTULO 3 – A REGIÃO DE LISBOA E VALE DO TEJO: CARACTERIZAÇÃO DEMOGRÁFICA E FUNCIONAL DAS ÚLTIMAS DÉCADAS	27
3.1 A Área Metropolitana de Lisboa (AML).....	30
3.2 O Oeste e Vale do Tejo (OVT).....	34
CAPÍTULO 4 – DINÂMICAS DE CRESCIMENTO URBANO: 2011-2021.....	43
4.1 População.....	43
4.1.1. Evolução (2011 – 2021) e distribuição	43

4.1.1.1. A AML: Concelho.....	44
4.1.1.2. A AML: Freguesia.....	45
4.1.1.4. O OVT: Freguesia.....	49
4.1.3. Socioeconomia e Nível de Vida.....	53
4.2. Povoamento e rede urbana.....	56
4.3. Habitação.....	63
4.3.1. Parque habitacional em 2021.....	63
4.3.2. Outros indicadores da dinâmica habitacional.....	71
4.4. Uso e Ocupação do Solo.....	88
4.4.1. Uma leitura a partir da Carta de Ocupação do Solo.....	88
4.4.2. Uma leitura a partir da Carta de Regime de Uso do Solo.....	91
CAPÍTULO 5 –EVOLUÇÃO DAS DINÂMICAS FACE ÀS OPÇÕES ESTRATÉGICAS DOS PROT.....	94
5.1. PROT AML.....	94
5.2. PROT OVT.....	98
CONSIDERAÇÕES FINAIS E PROPOSTA DE INDICADORES.....	102
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	105
ANEXOS.....	111

ÍNDICE DE IMAGENS

Imagem 1 - Ciclos de Desenvolvimento Urbano	
4	
Imagem 2 - Fatores de Localização e Atividades na AML	
28	
Imagem 3 e 4 - Freguesia da Carvoeira, concelho de Mafra: 2011 e 2021	
101	
Imagem 5 e 6 - Freguesia da Santa Bárbara, concelho da Lourinhã: 2009 e 2021.	103
Imagem 7 e 8 - Freguesia de Nadadouro, concelho de Caldas da Rainha (2009 e 2021)	104

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1 – População residente na RLVT (2021)	40
Gráfico 2 – Ganho médio mensal (€) – 2011/2018	52
Gráfico 3 – Poder de compra per capita – 2011, 2015, 2017	53
Gráfico 4 – Cidades e Vilas (2015)	57
Gráfico 5 – Edifícios de apartamentos licenciados para construção nova (2011-2013, 2014-2016, 2017-2019)	70
Gráfico 6 – Fogos licenciados em construção nova para habitação familiar (2011-2013, 2014-2016, 2017-2019)	72
Gráfico 7 – Valor mediano das vendas por m ² de alojamentos familiares (2016-2020) ...	83
Gráfico 8 – Variação (%) da ocupação do solo (2010-2018)	87
Gráfico 9 – Uso e ocupação do solo (2020)	88
Gráfico 10 – Proporção (%) de solo urbano e rural identificado nos PDM (2014)	89
Gráfico 11 – Proporção % de solo classificado como urbano nos PDM (2018)	90

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1 – Evolução da população residente na AML	37
Tabela 2 – População residente no OVT (2001 – 2011)	47
Tabela 3 – Densidade habitacional por Tipologia de Áreas Urbanas (2011, 2015 e 2019).....	60
Tabela 4 – Variação (%) demográfica e dos alojamentos (2021)	65

LISTA DE ANEXOS

Anexo 1 – Relação do Crescimento Populacional e de Áreas Urbanas UE, 2000-2008 ...	105
Anexo 2 – Transformação de Espaços Naturais em Áreas Urbanas UE, 2000 – 2018	106
Anexo 3 – Alterações na Classe de Uso e Ocupação do Solo PT, 1995 – 2018	107
Anexo 4 – Alterações Funcionais (%) em Espaços Urbanos (>50 Mil Hab.), 1990 – 2000.....	108
Anexo 5 – Corredores Multimodais AML	109
Anexo 6 – Principais Aglomerações Urbanas AML	110
Anexo 7 – Esquema de Polarização Metropolitana RLVT	111
Anexo 8 – Coroas Metropolitanas AML	112
Anexo 9 – População Residente RLVT, 2011-2021	113
Anexo 10 – Variação (%) da população residente RLVT, 2001-11 e 2011-21	114
Anexo 11 – Concentração demográfica nas 30 maiores freguesias da AML, 1940-2001 ..	115
Anexo 12 – Taxa Bruta de Natalidade RLVT, 2011-21	116
Anexo 13 – Empresas (N.º) por setor de atividade económica NUTS III, 2011, 2015 e 2019	117
Anexo 14 – Exportações (€) de bens NUTS III, 2011, 2015, 2019 e 2020	118
Anexo 15 – PIB <i>per capita</i> em PPC NUTS III, 2011 a 2019	119
Anexo 16 – Proporção (%) da despesa em I&D no PIB NUTS III, 2011, 2015 e 2019.....	120
Anexo 17 – Evolução do PIB per capita Portugal, 2008-2018	121
Anexo 18 – Edifícios, Alojamentos e Densidade Populacional RLVT, 2021	122
Anexo 19 – Proporção da Pop. residente em Alojamentos Familiares de Residência Habitual Sobrelotados Portugal RLVT, 2001 e 2011	123
Anexo 20 – Fogos licenciados em construção nova para habitação familiar RLVT, 2011- 2013, 2014-2016, 2017-2019	124
Anexo 21 – Edifícios de Habitação Familiar Clássica RLVT, 2011-2021	125
Anexo 22 – Edifícios Licenciados por Destino de Obra RLVT, 2011-2013, 2014-2016 e 2017-2019	126
Anexo 23 – Alojamentos Familiares Clássicos RLVT, 2011-2021	127
Anexo 24 – Nº Médio de Alojamentos Clássicos por Edifício RLVT, 2019	128
Anexo 25 – Delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) RLVT	129
Anexo 26 – Áreas de Reabilitação Urbana Aprovadas (ARU) RLVT	130
Anexo 27 – Territórios Artificializados Portugal Continental, 2020	131
Anexo 28 – Carta de Uso e Ocupação do Solo – Tecido Edificado AML, 2007-2018	132
Anexo 29 – Carta de Uso e Ocupação do Solo – Tecido Edificado OVT, 2007-2018	133
Anexo 30 – Áreas Agrícolas Sujeitas a Pressão Urbana (até 2020) AML	134
Anexo 31 – Evolução da Ocupação Urbana do Solo (km ²) AML, 1990, 2000 e 2009	135
Anexo 32 – Evolução da Ocupação Urbana do Solo (ha) AML e OVT, 2007, 2010 e 2018	136

Anexo 33 – Proporção de área artificializada em solo urbano RLVT, 2010, 2015 e 2018	
.....	137
Anexo 34 – % efetiva de territórios artificializados em espaços qualificados como urbanizáveis nos PDM RLVT, 2015 e 2018	
.....	138

LISTA DE MAPAS

Mapa 1 – <i>Urban sprawl</i> na Península Ibérica	6
Mapa 2 – Região transfronteiriça policêntrica.....	9
Mapa 3 – FUA com mais de dez mil habitantes em França	11
Mapa 4 – Dinâmicas Territoriais na AML	20
Mapa 5 – A região de Lisboa e Vale do Tejo	25
Mapa 6 – Enquadramento metropolitano da Região Oeste e Vale do Tejo	26
Mapa 7 – Evolução da ocupação urbana (1990-2000)	30
Mapa 8 – Evolução da ocupação urbana (2000-2010)	30
Mapa 9 – Compacidade construtiva na AML	30
Mapa 10 – Eixos de estruturação da ocupação urbana	30
Mapa 11 – O OVT como charneira de articulação territorial	31
Mapa 12 – Modelo Territorial do OVT	33
Mapa 13 – A AML com uma forma de rosário	34
Mapa 14 – Eixos de estruturação da ocupação urbana na AML	37
Mapa 15 – Variação (%) da população residente (2011-21)	40
Mapa 16 – População residente (2021) – Concelho	42
Mapa 17 – Densidade populacional (2021) – Concelho	42
Mapa 18 – População residente (2021) – Freguesia	43
Mapa 19 – Densidade populacional (2021) – Freguesia	43
Mapa 20 – Índice de envelhecimento (2018)	50
Mapa 21 – Ganho médio mensal (€) – 2018	54
Mapa 22 – Valor médio das pensões – 2019	54
Mapa 23 – Rede de lugares (2011)	55
Mapa 24 – Pop. residente (%) em APU (2011)	59
Mapa 25 – Pop. residente (%) em AMU (2011)	59
Mapa 26 – Pop. Residente (%) em APRU (2011)	59
Mapa 27 – Variação do nº de Aloj. familiares clássicos - Concelho (2021)	61
Mapa 28 – Aloj. familiares clássicos (Nº) - Concelho (2021)	62
Mapa 29 – Aloj. familiares clássicos (Nº) - Freguesia (2021)	62
Mapa 30 – Densidade habitacional - Concelho (2021)	63
Mapa 31 – Densidade habitacional - Freguesia (2021)	63
Mapa 32 – Proporção (%) de alojamentos vagos (2011)	67

Mapa 33 – Fogos licenciados em construção nova	73
Mapa 34 – Variação (%) do número de fogos licenciados	73
Mapa 35 – Fogos licenciados (Nº) (2014-2019)	74
Mapa 36 – Fogos licenciados em construção nova/km ²	74
Mapa 37 – Variação (%) do nº de novos edifícios (2011-19)	76
Mapa 38 – Proporção (%) de novos edifícios destinados a outros usos (que não habitação) (2011-19)	79
Mapa 39 – Dinâmica de reabilitação (2011-19)	80
Mapa 40 – Carta de Uso e Ocupação do Solo (2018)	86

INTRODUÇÃO

A revisão prevista dos Planos Regionais de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROT AML) e do Oeste e Vale do Tejo (PROT OVT), cujas versões atuais remontam a 2002 e 2009, respetivamente, constituiu o mote para a realização de um estágio na Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa Vale do Tejo (CCDR-LVT), entre Maio e Setembro de 2021. Este visou, mais concretamente, dar conta das dinâmicas de crescimento urbano ocorridas, entre 2011 e 2020, na região de Lisboa e Vale do Tejo, inscrevendo-se, assim, numa fase de diagnóstico.

O tema afigura-se de enorme relevo dada a importância em conhecer e caracterizar o fenómeno da urbanização no contexto de metropolização que caracteriza a região. Na realidade portuguesa, esse conhecimento revela-se particularmente útil tendo em conta os fenómenos de dispersão urbana ocorridos nas últimas décadas; os esforços envidados no sentido de reforçar o papel das pequenas e médias cidades e de promover um desenvolvimento urbano policêntrico (MARQUES DA COSTA, 2017).

O momento revela-se oportuno. Encontram-se em elaboração os novos Programas Operacionais Regionais e as Estratégias Regionais de Especialização Inteligente (RIS3) foram recentemente aprovadas. Para além disso, o revisto Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território (PNPOT) afirma a centralidade da questão urbana – considerando-a um dos grandes desafios do ordenamento territorial do país – e a CCDR-LVT, na sua visão estratégica a 2030, enfatiza a importância do “eixo urbanidade” no desenvolvimento da região.

A revisão prevista dos PROT AML e OVT assume-se como fator verdadeiramente oportuno para a análise destas problemáticas de crescimento urbano, possibilitando a ligação a uma perspetiva estratégica. Refira-se que o aparecimento de novos referenciais estratégicos - e consequente desatualização dos documentos que haviam orientado as versões anteriores dos PROT - explicam a necessidade de atualização do programa regional. Estes evoluíram pela sua própria dinâmica, por reorientações de política decorrentes de alterações de contexto económico e social ou por força de exigências comunitárias (CCDR-LVT, 2015).

Objetivos do estudo; hipóteses

O estágio realizado junto da CCDR LVT fixou, assim, como objetivo geral analisar as dinâmicas de crescimento urbano, ocorridas entre 2011 e 2021, na região de Lisboa Vale do Tejo tendo como principal foco de análise o edificado e a população. Este objetivo geral desdobrou-se em diversos objetivos específicos, que abarcaram três dimensões: (a) diagnóstico, (b) avaliação e (c) propositiva.

Na vertente *diagnóstico*, procurou-se identificar os territórios que conheceram dinâmicas de crescimento urbano ou processos de estagnação/decréscimo, mensuráveis através da evolução do quantitativo de licenciamentos e dinâmica de construção. Do ponto de vista da *avaliação*, pretendeu-se verificar se essas dinâmicas de crescimento urbano se encontraram em linha com as orientações de compactação presentes nos instrumentos de OT em vigor, de escala regional.

Numa fase propositiva, procurou-se propor um conjunto de indicadores de apoio à monitorização da dinâmica de crescimento urbano nos territórios alvo dos instrumentos de OT, a integrar futuramente nos PROT.

A prossecução destes objetivos permitiria testar duas hipóteses: (1) a retração económica de 2011 refletiu-se em dinâmicas urbanas menos expansivas, refletindo-se num menor número de licenciamentos aprovados; (2) o crescimento económico após 2015, contribuíram para a retoma de uma dinâmica de urbanização expansiva, colocando em causa os objetivos elencados nos instrumentos de OT.

Um dos grandes interesses deste trabalho prendia-se, de facto, com o seu âmbito temporal, ao atravessar uma década na qual o país conhece momentos de crise económica, social e financeira, e um período contrastante, de euforia, de forte crescimento económico e de grande dinamismo turístico. Conhecer as repercussões destes diferentes períodos económicos na urbanização constitui, pois, um elemento fundamental de suporte às revisões dos PROT, a iniciar num curto prazo.

Metodologia e Estrutura do Relatório

A elaboração deste estudo resultou da combinação de diferentes métodos e etapas de trabalho. Primeiro, no plano teórico, uma revisão bibliográfica procurou visitar conceitos-chave para o tema em análise. Assim, desenvolvem-se noções como 'ciclos de desenvolvimento urbano', 'dispersão urbana', 'policentrismo', 'região urbana funcional' e 'metropolização': conceitos fundamentais na compreensão das dinâmicas urbanas contemporâneas. Ainda no plano teórico, mas já focado na realidade portuguesa, procedeu-se a uma revisão dos diferentes instrumentos de planeamento, estratégicos e operacionais, a diferentes níveis, que remetem para a questão do crescimento urbano. Relatórios de monitorização, diagnósticos setoriais e publicações várias da CCDR-LVT e da DGT foram igualmente tidos em conta. A leitura de um conjunto alargado de documentos estratégicos internacionais permitiu enquadrar a problemática em estudo no contexto das grandes orientações internacionais.

Na análise das dinâmicas urbanas ocorridas na região, procedeu-se ao levantamento e tratamento de dados quantitativos disponibilizados no Instituto Nacional de Estatística,

cruzando duas dimensões essenciais: (a) população e (b) edificado. Uma terceira dimensão, ligada à ocupação e uso do solo, visou enquadrar e problematizar as questões da artificialização do território. Dentro da dimensão edificado, e graças ao contributo da Confidencial Imobiliário, que cedeu uma panóplia de dados sobre o mercado imobiliário no período em estudo, procurou-se aferir possíveis correlações entre dinâmicas de crescimento urbano e valores do mercado imobiliário, o qual se traduziria num maior quantitativo de alojamentos transacionados nos concelhos onde os valores do m² se revelavam baixos. Nesse sentido, analisou-se a evolução dos valores de venda do m², assim como a renda contratada e número de fogos transacionados. Não tendo dados desde 2011, a análise debruçou-se sobre os anos de 2014, 2017 e 2020, calculando-se variações entre os diferentes períodos. De referir o facto de os dados de 2020 refletirem, já, um contexto de grave crise económica, consequência de uma pandemia mundial, o que evidenciava toda a pertinência da inclusão desta dimensão imobiliária.

Recorrendo aos Censos de 2011, e dados preliminares de 2021, analisou-se a distribuição e evolução demográfica e do edificado, às escalas do concelho e freguesia. A partir das Estatísticas das Obras Concluídas do INE, foi possível considerar o crescimento da mancha urbana pelo prisma da edificação, através do quantitativo de licenciamentos em construção nova, à escala dos concelhos e freguesias. Recorreram-se a dados sobre tipologias e pavimentos licenciados, tipos e destino de obras, de forma a obter um conhecimento mais aprofundado das características da edificação ocorrida no período em questão. As dinâmicas de reabilitação urbana foram igualmente tidas em conta, por via do número de ampliações/renovações/alterações efetuadas sobre o total de edifícios concluídos - escolha metodológica que permitiu separar e evidenciar o peso dessa prática face à construção nova.

De forma a facilitar a leitura dos dados, agregaram-se os dados em três períodos de três anos - 2011 a 2013, 2014 a 2016 e 2017 a 2019 -, escolha que se revelou pertinente ao permitir comparar períodos marcados por grandes variações macroeconómicas: o primeiro remetendo para um momento de grave crise económica; que se atenua no período seguinte, e ao qual se segue, entre 2017 e 2019, uma fase de forte crescimento económico.

Uma vez tratada essa informação, identificaram-se os concelhos que conheceram maiores dinâmicas de crescimento urbano - mensurável pelo maior quantitativo de licenciamentos no período em questão -, e aqueles que estagnaram ou viram decrescer esse indicador.

A dimensão da avaliação desenvolveu-se por via da comparação das dinâmicas verificadas com as metas elencadas nos PROT AML e OVT. Dessa forma, foi possível avaliar se as dinâmicas verificadas entraram em linha com as orientações dos instrumentos de planeamento territorial.

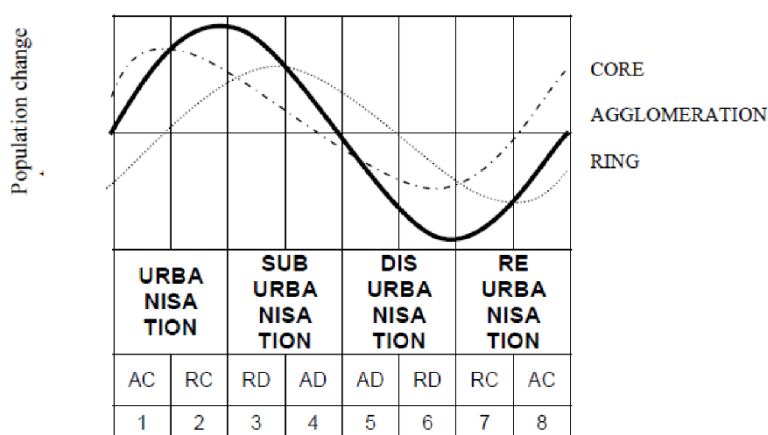
CAPÍTULO 1 – CRESCIMENTO URBANO: CONCEITOS-CHAVE

1.1 Ciclos de Desenvolvimento Urbano

A urbanização é um dos processos mais marcantes do séc. XX, de carácter eminentemente demográfico, e que se traduz na passagem de uma população a residir em áreas rurais para cidades, ou espaços urbanos (ABRANTES, 2013). Essa transição demográfica que ocorre nas cidades é, muitas vezes, associada às transformações que ocorrem no próprio sistema económico e de mobilidade, e se materializa em quatro diferentes processos: *urbanização*, *suburbanização*, *desurbanização* e *reurbanização* (VAN DER BERG, citado em MARQUES DA COSTA, 2007).

Intimamente ligada ao processo de industrialização, a *urbanização* traduz a chegada de população das áreas rurais para o centro das cidades, e manifesta-se espacialmente por uma concentração elevada de população e atividades no centro das cidades. É o desenvolvimento desta que cria condições para o surgimento de uma coroa periférica (MARQUES DA COSTA, 2017).

O incremento da tecnologia ligada aos transportes urbanos (rodoviário e ferroviário), que ocorre em particular até meados da década de 1960, permite libertar os centros densamente povoados das cidades, com a expansão da população para a periferia imediata da cidade, processo que ocorre associado a transformações económicas (terciarização) e facilitado por menores custos de habitação: *suburbanização*. Espacialmente, essa expansão adota um modelo compacto e radial, a partir do centro da cidade, em função dos novos eixos de transporte coletivo.



A=Absolute, R=Relative
C=Centralisation, D=Decentralisation

IMAGEM 2 – Ciclos de Desenvolvimento Urbano
Fonte: Champion, 2010

A partir dos anos 1970, o aumento do poder económico dos agregados e a generalização do uso do automóvel individual, com claros incrementos na mobilidade, inicia um movimento marcado pela “saída” da população das cidades para as áreas rurais (*desurbanização*). Este processo é indissociável do desenvolvimento das tecnologias de informação, que permitem a desconcentração do sistema produtivo e o maior desligamento territorial das populações e atividades dos centros das cidades.

A partir dos anos 1980, um despertar do interesse pelas aglomerações urbanas explica a capacidade destas em atrair novamente população (*reurbanização*). Esse processo não se limita à reinstalação de pessoas e atividades nas áreas centrais da cidade – ligadas a ações de requalificação e reabilitação dos centros - , mas ocorre, igualmente, nas suas áreas de influência. Esta fase caracteriza-se, assim, por uma retoma demográfica do centro mas também na emergência de centralidades não contíguas (MARQUES DA COSTA, 2017).

1.2 Dispersão urbana

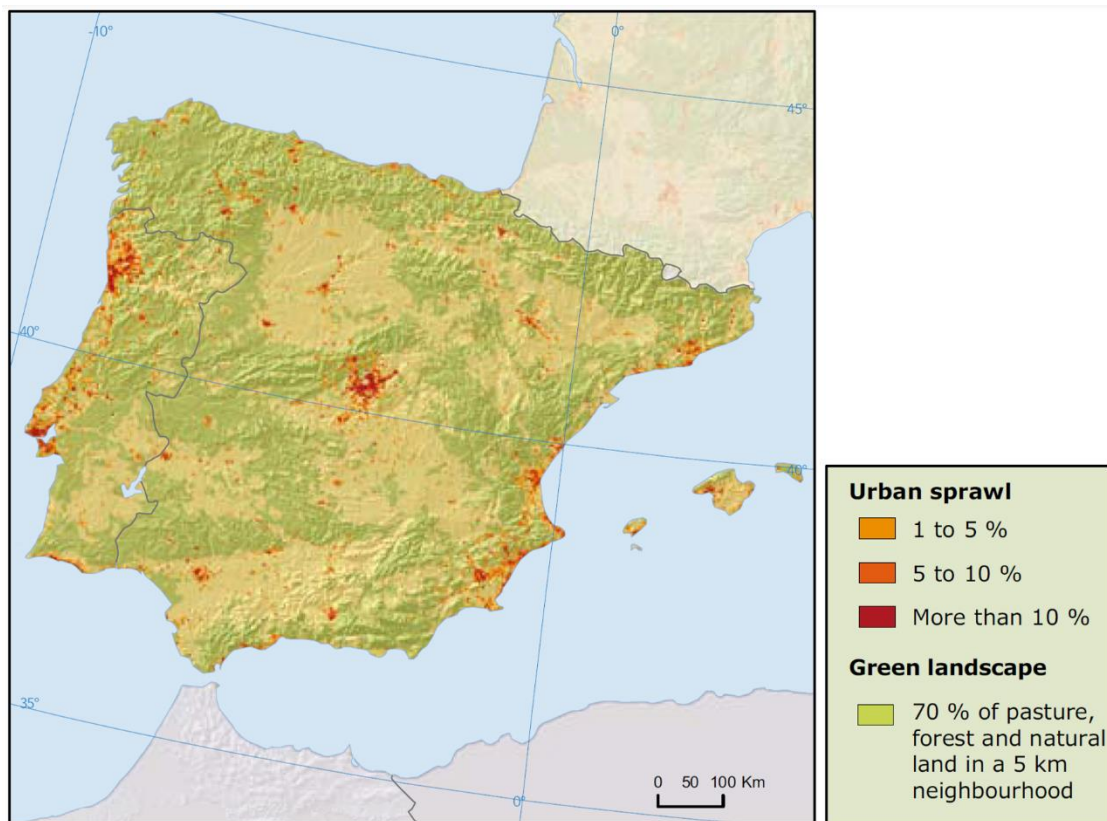
Diversos autores têm-se debruçado e produzido interpretações sobre o conceito de *dispersão urbana* (CLARK, 1958; ANDERSON, 1996; BRUEGMANN, 2006; EWING, 2002; FRENKEL, 2008; BHATTA, 2010). O termo carece, por conseguinte, de uma definição inequívoca, principal obstáculo ao desenvolvimento de metodologias para a sua mensuração (GONÇALVES, 2011).

Geralmente, este define-se como um processo de esbatimento das fronteiras entre áreas urbanas e rurais, por via de construção de baixa densidade e áreas urbanas monofuncionais, carecendo de um efetivo planeamento espacial (ANDERSON, 1996; TSAI, 2005; PETSCHHELHELD, 2007). Nesse sentido, constitui-se como um híbrido de ocupação que se contrapõe à velha dicotomia conceptual entre ocupação urbana e rural. Se a primeira remete para atos de infra-estruturar, parcelar e edificar, e se associa à compacidade, continuidade e densidade edificatória, tal como refere Carvalho (2013) caracterizada pela inexistência, ou escassez, de áreas não edificadas de uso agrícola ou florestal, a segunda distingue-se, justamente, pela dominância desses usos agrícolas e/ou florestal, onde o parco edificado não origina continuidade nem compacidade edificatória. A ocupação dispersa resulta, pois, de uma ocupação que mistura e apresenta elementos de ocupação urbana e rural; uma mistura de usos, mas também de tipologias fundiário-edificatórias e de hábitos e costumes (*idem*). De funções e de uma estética urbana num contexto de morfologia rural, tal como aponta Zasada (2011).

Poder-se-á, pois, falar de uma realidade urbano-rural, ainda que não verdadeiramente equilibrada, já que as dinâmicas urbanas se tendem a sobrepor. Do ponto de vista imobiliário, é a capacidade de edificar que valoriza a propriedade, e não o seu uso agrícola ou florestal;

funcionalmente, a dispersão dos usos industriais, terciários e habitacionais tem-se contrapondo ao crescente abandono da atividade agrícola; numa perspetiva sociológica, diversos autores, desde a escola de Chicago, apontam para uma expansão dos hábitos e modos de vida urbanos.

Dispersão e difusão correspondem a conceitos distintos: o primeiro dá conta de uma estrutura espacial que pressupõe a tal descontinuidade edificatória, enquanto o segundo se define como extensão do urbano pelo território, ocorrendo – ou não – por via de uma ocupação dispersa (PORTAS, 2008). O termo *sprawl* – muitas vezes associado à dispersão – remete para um fenómeno que, ocorrendo, designadamente, na periferia americana, em inícios do séc. XX, se caracteriza por uma ocupação rápida e de baixa densidade, podendo configurar suficiente compacidade ou integrar-se em ocupações mais descontínuas, com enclaves agrícolas e vazios edificatórios, associado, então, ao conceito europeu de ocupação dispersa (EEA, 2006).



MAPA 1 – Urban sprawl na Península Ibérica
Fonte: EEA, 2001

A ocupação dispersa tem como meio de transporte dominante o automóvel, e tende a estruturar-se ao longo das vias de comunicação, nos limites de áreas metropolitanas (FRUMKIM, 2004; GALSTER, 2001; TSAI, 2005; BRUEGMANN, 2006). Dado o elevado consumo de recursos associado, quando comparado com outras formas urbanas, é geralmente entendido como forma urbana economicamente ineficiente e pouco sustentável (TRAVISI,

2005; NEWMAN, 1995; BHATTA, 2010; NEUMANN, 2005)¹. Assim, entre os seus diversos impactos negativos, referem-se usualmente: (a) a diminuição de áreas florestais e de pastos, com impactos nos *habitats* naturais (BHATTA, 2010; HABIBI, 2011); (b) o aumento das emissões de poluentes em consequência de uso crescente do automóvel e maior consumo energético² (NEUMANN, 2005; BHATTA, 2010); (c) o aumento da despesa pública pela construção e manutenção de infraestruturas viárias, sanitárias, redes de água e eletricidade, recolha de resíduos, correio, limpeza de rua, equipamentos sociais (BHATTA, 2010, CARRUTHERS, 2002); (d) o aumento dos custos dos sistemas de transporte público, já que percorridas maiores distâncias entre carreiras; (e) o aumento do tempo despendido em deslocações pendulares e diminuição de interações sociais (MUÑOZ, 2003; FUMKIN, 2004; ROSS, 2005); (f) aumento dos custos relacionados com os sistemas de saúde, derivados da poluição automóvel e sinistralidade rodoviária (FRUMKIN, 2002); (g) incremento de desigualdades de acesso a oportunidades de emprego e serviços (WENGLANSKI, 2006); (h) aumento da taxa de esforço conjunta habitação e transportes, nomeadamente para agregados familiares em situação de precariedade ou com menores níveis de rendimento (NEWMAN *et al.*, 1998). De referir, a certa irreversibilidade associada ao fenómeno urbano, no sentido em que a transformação dos espaços rurais em urbanos tende a ser permanente, dados os elevadíssimos custos da sua reversão.

Certos autores apontam para a qualidade de vida proporcionada por este tipo de ocupação, que permite maior contacto com a natureza, espaço e intimidade³; para além de tender a proporcionar às famílias um valor do solo menos elevado. Para além disso, são-lhe geralmente, reconhecidas outras vantagens face à ocupação compacta: (a) menores áreas de exposição elevada a poluentes dada as menores densidades populacionais; (b) significativa presença de superfícies permeáveis, com vantagens do ponto de vista do controlo do ciclo hidrológico/filtração e maior circulação de brisas (corredores de ventilação); (c) menor exposição a riscos geológicos, resultante da menor densidade edificatória e maior largura das vias, facilitando eventuais necessidades de fuga e operações de socorro (CARVALHO, 2013). Junto da comunidade científica existe um consenso alargado relativo às vantagens do modelo da cidade compacta e forte ligação entre cidade expandida e insustentabilidade ambiental e económica (HOLDEN, NORLAND, 2005); contudo, tem-se assistido ao desenvolvimento de posições intermédias, que procuram combinar os melhores aspetos de cada modelo (ABRANTES, 2011). Surge, assim, os defensores de uma ‘concentração descentralizada’, na qual a extensão urbana ocorre em redor de uma cidade ou grupo de vilas (ou aglomerados rurais), favorecendo-se a heterogeneidade nos usos do solo (*idem*).

¹ Ver estudo de Burchell e Lowenstein (Costs of Sprawl, 2002) que modela dois tipos de crescimento – compacto e dispersivo – e conclui os custos significativamente menores da ocupação compacta. Tal resulta de investimentos e custos de manutenção inferiores de infraestruturas de abastecimento de água, águas residuais e rodoviárias, mobilidade individual, consumo de solo e habitação.

² Diversos autores têm procurado quantificar esses custos ligados ao incremento das deslocações, e que se refletem no “*aumento da poluição, dos gastos de energia e das emissões de gases de efeito estufa*” (NEWMAN, KENWORTHY, 1998; KAHN, 2006; CALTHORP, 2011).

³ Em 1979, o relatório Mayoux elenca os argumentos a favor e contra a ocupação periurbana. Na sua conclusão, apela a um planeamento centrado nas regulamentações de proteção existentes, nos equipamentos e nos equilíbrios essenciais.

Para operacionalizar medidas que permitam um estudo comparativo destes fenômenos urbanos, o meio científico tem procurado identificar dimensões formais empiricamente observáveis. A sua forte componente multidimensional tem possibilitado recorrer-se a um leque cada vez mais variado de indicadores (GALSTER et al, 2001; EWING et al, 2002; BERTAUD, 2003; RIBEIRO, 2006). Muitos autores definem densidades - demográficas e edificatórias - para obter um rácio entre carga e área de território. Se o numerador – que exprime a carga -, se traduz através de diferentes indicadores (quantitativo de residentes, edificado, fogos, área de construção, área de implantação do edificado), a definição do denominador (área do território) revela-se mais complexa num quadro de dispersão (por oposição ao meio urbano, facilmente delimitável) (FONT, 2004). Assim, desenvolveu-se a noção “densidade linearizada”, indicador que relaciona a carga com metros de via que estruturam a edificação existente em determinada área. Tal facilita o cálculo dos custos das infraestruturas e se revela muito objetivo ao expressar-se, por exemplo, em fogos/100m de via (CARVALHO, 2012). Os instrumentos de SIG e deteção remota têm, também, permitido extrair informação de áreas construídas e outros tipos de uso/ocupação do solo. Em *Wrestling Sprawl to the Ground*, de 2001, um dos estudos mais completos de medição da forma urbana, Galster recorre a 8 dimensões de forma urbana a partir da extração da mancha de uso do solo em várias unidades urbanas americanas: densidade, continuidade, concentração, agrupamento, centralidade, nuclearidade, mistura de usos e proximidade. Diversas metodologias têm sido criticadas pela sua insuficiência, ao recorrerem a indicadores não sistémicos, que não apreendem lógicas de interação espacial entre locais de residência e empregos/serviços⁴; à demasiada ênfase colocada na densidade e forma urbana em detrimento dos efeitos da dispersão no desempenho urbano (RAUBER, 2013).

1.3 Policentrismo, região urbana funcional e metropolização

O policentrismo remete para um fenómeno que ocorre num território urbano que tende a agrupar-se em vários centros de atividade (ANAS; SMALL, 1998), por oposição à dicotomia tradicional centro/periferia. Esta característica reflete o dinamismo das cidades contemporâneas, marcadas pela descentralização das atividades económicas, aumento da mobilidade, complexo ‘cross-commuting’ e distribuição espacial fragmentada de atividades, como refere Davoudi (2003), e inscreve-se numa lógica de elevado potencial de atratividade, de competitividade e internacionalização (PARR, 2004).

“*Cidade pós-industrial*” (HALL, 1998), “*regiões metropolitanas polinucleadas*” (DIELEMAN; FALUDI, 1998), “*regiões urbanas policêntricas*” (KLOOSTERMAN; MUSTERD, 2001), “*cidade-região global*” (LAMBREGTS, 2006) ou “*mega cidade-região*” (LAMBREGTS, 2006): os termos empregues têm sido vários para descrever a complexidade das lógicas policêntricas mais

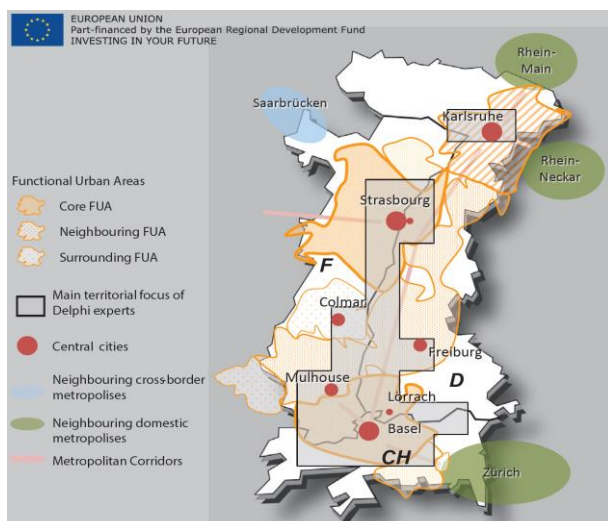
⁴ Uma vez que parte significativa das deslocações diárias ocorre entre o local de residência e o local de trabalho, um indicador pertinente para aferir o grau de dispersão deveria ter em conta não apenas a distribuição espacial da população, mas também a sua relação com locais de emprego (NETTO, 2009)

recentes, o que denota a inexistência de um conceito consensual e de uma definição clara, com robustez teórica e empírica (DAVOUDI, 2003).

A sua complexidade reside, em parte, no facto de este não exprimir unicamente a morfologia dos espaços urbanos - dimensão, localização e hierarquia urbana -, mas também lógicas de especialização e relações funcionais - redes, fluxos e cooperação - de múltiplos centros urbanos integrados em regiões globais (*idem*; ESPON, 2005). Nesse sentido, esta exprime, também, redes de centralidades entre as quais são cada vez maiores as interdependências, a mobilidade, a complementaridade e a conectividade (DEMATTEIS, 1991), assentes no aprofundamento de especializações locais ou aglomerações de funções especializadas (CAMAGNI, 1993).

Importa distinguir-lhe duas dimensões: uma analítica, que remete para a evidência empírica de um sistema policêntrico emergente, ou existente; e uma normativa, enquanto princípio orientador a atingir ao nível da estratégia política (DAVOUDI, 2003).

Na agenda comunitária, é latente esta dimensão normativa, inaugurada com o EDEC, na qual a lógica policêntrica se instituiu como conceito normativo na agenda europeia de ordenamento do território (FALUDI, 2006; ESKELINEN, 2009). É, desde então, entendida como medida de coesão (MEIJERS, 2008): um território policêntrico europeu “*visa a coesão económica e social e a redução das assimetrias de desenvolvimento entre regiões mais prósperas e regiões menos desenvolvidas da EU*” (EDEC, 1999). Por conseguinte, os programas Europa 2000, Europa2000+, EDEC (1999) e o ESPON (2005) têm colocado ênfase na consolidação de sistemas urbanos policêntricos, de forma a evitar demasiada polarização nas principais metrópoles e conurbações (DOMINGUES, 2008), procurando instituir modelos alternativos (o célebre *cacho de uvas*, de Kunzmann, 1991) ao *pentágono europeu* (ESDP, 1999), *triângulo de ouro* (CHESHIRE, HAY, 1989) ou *banana azul* (BRUNET, 1989) - core do espaço comunitário que concentra capacidades, competências e riqueza e coloca em causa a coesão e sustentabilidade europeia (ESDP, 1999).



MAPA 2 – Região transfronteiriça policêntrica
Fonte: ESPON, 2010

O policentrismo é, assim, entendido como mecanismo capaz de gerar formas sustentáveis de complementaridade e de cooperação funcional, equilibrando oportunidades de desenvolvimento económico e regional e contribuindo para uma maior coesão territorial e equilíbrio regional. Este facilita a aglomeração de recursos, a partilha de infraestruturas e a constituição de massa crítica; permite desenvolver e explorar complementaridades contrabalançadas e otimizar diversidades territoriais (CARMO, 2008).

Diversos autores dão conta da dificuldade em implementar estratégias policêntricas; por obstáculos associados a questões identitárias – escasso reconhecimento das populações de uma pertença a uma mesma região (KLOSTERMAN, 2001) – e políticas – dificuldades na coordenação de políticas entre diferentes níveis de administração (BAILEY, 2001; DAVOUDI, 2003; MEIJERS E ROMEIN, 2003). Acresce, nesta dimensão política, um outro desafio, tal como sugere Carmo (2008), de saber como se passa de uma situação em que as cidades de uma dada região, que sempre competiram entre si pelas mesmas funções e serviços, adquirem de um momento para o outro a capacidade de partilharem complementaridades e de cooperarem funcionalmente. Estas dificuldades reforçam-se, ainda, em territórios com uma composição morfológica em arquipélago (BAILEY, TUROCK, 2001; DAVOUDI, 2003; MEIJERS, ROMEIN, 2003).

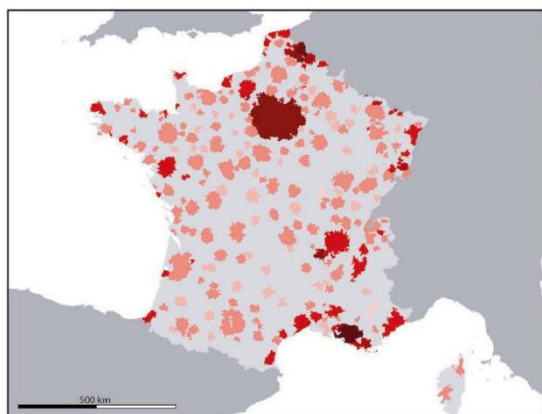
Para mensurar este tipo de fenómenos policêntricos, diversos autores têm recorrido a variáveis de *commuting* habitualmente utilizadas na identificação de subcentros (emprego e viagens de negócios geradas/deslocações) (GIULANO, 1991). Contudo, a constatação de certas insuficiências daí resultantes - nem todos os subcentros resultam da desconcentração de emprego e população – tem conduzido a incluir-se na equação funções e serviços prestados por determinada área na provisão de recursos, serviços avançados de produção, comunicações, entre outros (DAVOUDI, 2003; MCMILLEN, 2003; MAIJERS, 2008; GREEN, 2007). O cálculo dos coeficientes de Gini, localização e especialização produtiva permitem, também, discernir dinâmicas policêntricas. Em Portugal, a análise da dimensão funcional do

policentrismo tem remetido para dados do INE, ligados a movimentos pendulares, a que Nunes (2012) aponta como fonte privilegiada na análise de redes funcionais de interação e de ligação entre municípios e/ou regiões porquanto o movimento pendular é uma questão funcional. A nível nacional carecem, pois, indicadores que permitam uma maior robustez das dinâmicas policêntricas funcionais - como viagens ou emails de negócios, tráfego de passageiros, provisão de serviços avançados de produção -, indisponíveis para o caso português, como sugere Nunes (2012).

Intimamente ligada à noção de policentrismo, o conceito de regiões urbanas funcionais expressa essa complexificação das dinâmicas urbanas contemporâneas. A descentralização funcional dos espaços metropolitanos resulta em unidades territoriais onde as relações económicas e sociais se sobrepõem a critérios político-administrativos ou histórico-geográficos convencionais. Nesse sentido, estas regiões definem-se, geralmente, por critérios relativos ao mercado de trabalho e movimentos pendulares (OCDE, 2011), caracterizando-se por uma elevada frequência de interações económicas, comércio de bens e serviços, deslocações pendulares e compras domésticas realizadas no interior da região; e por uma aglomeração de atividades e infraestruturas intrarregionais de transportes, que facilitam a mobilidade de pessoas, produtos e consumos (KARLSSON, OLSSON, 2006).

Este conceito permite uma melhor identificação e compreensão das configurações territoriais, das características dos principais fluxos que circulam regionalmente – fluxos pendulares, produtos, capital – para além de dar conta dos diferentes níveis de centralidade urbana, das interrelações entre cidades e áreas de influência no território regional (SILVEIRA et al, 2017).

Estas regiões extravasam, pois, aquilo que Ferrão (2012) aponta como espaços de natureza político-administrativa que nem sempre constituem um quadro territorial de referência adequado à elaboração de diagnósticos e à formulação e execução de políticas públicas e que ignoram – e por isso segmentam de forma artificial – realidades ecológicas, socioeconómicas e culturais (FERRÃO, 2012). Contudo, o facto de se constituírem para além dos limites administrativos formais implica com que estas áreas metropolitanas sofram, invariavelmente, de políticas fragmentadas (ESPON, 2019).



MAPA 3 – FUA com > 20 mil habitantes em França
Fonte: ESPON, 2005

De forma a operacionalizar estas lógicas difíceis de exprimir territorialmente – que escapam a dados estatísticos clássicos, que tendem a organizar-se segundo limites administrativos⁵ -, o ESPON desenvolveu o conceito de “Áreas Urbanas Funcionais”

« a dificuldade da sua apreensão pela informação estatística é retratado /es » (Vemos metrópoles por todo o lado, menos nas estatísticas) de

(FUA). Estas consistem numa área urbana com centro de pelo menos 15 mil habitantes, e uma população superior a 50 mil habitantes, definida pela sua área de influência em termos de movimentos pendulares casa-trabalho, calculados a nível municipal. No seu interior, as “Áreas Urbanas Morfológicas” (MUA) consistem no núcleo urbano central, densamente povoado (pelo menos 650 hab/km²), para o qual se desloca um percentual mínimo de população. A FUA corresponde à bacia de emprego com origem nos espaços adjacentes, urbanos e rurais, localizados em torno das MUA. Uma FUA inclui uma ou mais MUA, bem como as respetivas áreas circundantes onde, pelo menos, 10% da população trabalha dentro dos limites da MUA (ESPON, 2011). Se uma cidade se apresenta como principal centralidade na região funcional, estamos perante uma realidade mononuclear; se essa centralidade for partilhada por diferentes cidades, então, afirma-se uma lógica polinuclear. As direções dos fluxos entre as cidades determinam a existência de uma estrutura mono ou multidirecional. Numa lógica mononuclear, os fluxos tendem a ser monodirecionais ao dirigirem-se para o principal centro urbano (mononuclear), exprimindo a maior centralidade funcional; num sistema polinuclear, verificam-se fluxos multidirecionais, marcado por diferentes sentidos dos fluxos, associados a uma maior diversidade funcional.

As profundas transformações ocorridas na economia internacional, nas últimas décadas, marcadas pela afirmação de um modelo neoliberal, transnacional e transcontinental das trocas, pela diminuição das prerrogativas do Estado e emergência de novos atores económicos, pelo esbater de fronteiras e novas dinâmicas sociais, teve impactos territoriais e urbanos consideráveis. A expressão *Metropolização* surge, assim, nos anos 80, no fervilhar das mutuações societárias do *consenso de Washington* e de finais da Guerra Fria, para dar conta das transformações em curso, da forma como a nova economia se materializava numa nova forma de expressão urbana. Longe de constituir-se com uma definição inequívoca, consensualmente partilhada, este remete tal como afirma Grosseti (2016) para uma noção com aspetos múltiplos e contornos indefinidos, que associa, entre outros, constatações demográficas – urbanização, crescimento das cidades -, considerações sobre a globalização - à imagem do conceito de Cidade Global de Sassen, de há vinte anos - e teorias económicas sobre os efeitos na inovação da concentração e diversidade das populações. Assume-se, pois, como um processo complexo, que combina dimensões demográficas, económicas, socioculturais, espaciais e políticas; ainda que os fatores económicos e espaciais desempenhem um papel preponderante (ABRANTES, 2011).

Ascher (1995) define-o como um processo marcado pela concentração de homens, atividades e riqueza em aglomerações de milhares de habitantes, multifuncionais e altamente integradas na economia internacional. Neste processo, novos modos de produção, associados à economia do conhecimento, à afirmação das TIC e do digital, afetam a vida diária das

populações e inauguram uma nova revolução urbana, *pós-industrial* ⁶ (*idem*, 2001). Aglomerações menos compactas e extensivas, descontínuas, heterogêneas; esbatimento de fronteiras entre urbano e rural; recomposições de espaços públicos e privados (com crescente privatização dos espaços públicos); explosão de mobilidade; nova relação espaço-tempo; maior autonomia dos indivíduos e apropriação individual do espaço/tempo; diversificação dos modos de vida: as consequências da globalização e do aprofundamento da divisão do trabalho nas dinâmicas urbanas revelam-se, pois, múltiplas e transversais e atuam nos próprios modos de vida dos cidadãos.

Para Castells (2000), a metropolização consiste na expressão espacial do crescimento urbano, resultante do dinamismo económico, dos intensos fluxos migratórios possibilitados pelo incremento das redes de transporte, assente numa lógica de atores globais. Lencioni (2017) entende-a como forma urbana de tamanho expressivo (no quantitativo demográfico e na extensão territorial); com uma grande diversidade de atividades económicas, nomeadamente de serviços de ordem superior; local privilegiado de inovação, com elevada densidade de emissão e receção dos fluxos de informação e comunicação, constituindo-se como um nó significativo de redes de transporte, informação, comunicação, cultura, inovação, consumo e poder. Para Helissarde (2004), a metropolização caracteriza-se por um acréscimo da importância das grandes cidades na repartição de funções ditas superiores, e na concentração demográfica em áreas metropolitanas, assentando o processo metropolitano na conectividade das principais aglomerações, em detrimento de relações de proximidade. BOURDEAU-LEPAGE (2005) define-a como processo através do qual uma cidade – geralmente, uma grande cidade – adquire funções de coordenação de atividades económicas complexas, de alcance mundial; pelo que “coordenação”, “complexidade” e “alcance global” se assumem como fundamentos do processo de metropolização (*idem*). FERRÃO (1993) associa-a a um sistema económico de elevada produtividade, e a um fenómeno de polarização e concentração económica no espaço urbano, onde se desenvolvem economias de aglomeração que permitem consequentes ganhos de produtividade.

Com a noção de *Metropolização* introduzem-se, assim, mecanismos económicos na análise e apreensão das transformações territoriais e do fenómeno urbano; na forma como os fluxos de poder, de informações, de conhecimento científico, de capitais e de bens financeiros, inserem o território nas redes da economia global e o transformam, tal como sugere DIMÉO (2008). É um processo que privilegia grandes aglomerações urbanas⁷, e conduz a recomposições territoriais caracterizadas pela emergência e consolidação de cidades internacionais ou globais, pela concentração de recursos humanos qualificados e da inovação – e, inexoravelmente, pelo acréscimo de segregações intrametropolitanas e tensões de vária ordem (LACOUR, 1999). O

⁶ Para o autor, as TIC constituem um elemento fundamental que participa nas transformações em curso, tal como o “frigorífico”, o “micro-ondas” e o “automóvel” haviam potenciado, o passado, fenómenos de suburbanização e contribuído para o desaparecimento do comércio tradicional (ASCHER, 2001)

⁷ Para vários autores, este fenómeno não se resume a regiões metropolitanas e às grandes aglomerações, mas abarca, também, pequenas e médias cidades – e até a espaços rurais – que adotam características e difundem uma cultura urbana, valores urbanos, normas e práticas sociais, até então, exclusivas das grandes metrópoles (ASCHER, 2001; LENCIONI, 2011; FERREIRA, 2016).

acentuar das desigualdades socioespaciais assume-se, assim, de acordo com vários autores, como condição inerente ao próprio processo, uma vez que a reprodução do capital gera segregação e apropriação desigual do capital do espaço urbano (FERREIRA, 2016). Por conseguinte, a metropolização constitui para Diméo (2008) um instrumento da produção das injustiças sociais e espaciais.

Esta nova percepção da complexidade das dinâmicas socioespaciais contemporâneas apelam, pois, a uma mudança de paradigma, que abandone um modelo teórico que preconizava o tradicionalismo da cidade monocentral, com influência circunscrita aos seus limites territoriais, e inaugure a transição da «cidade» para o «urbano» (CHOAY, 1998). *Megalópole* (GOTTMAN, 1970); *Metápole* (ASCHER, 1995); *Cidade Global* (SASSEN, 1998); *Cidade-região global* (SCOTT et.al, 2001); *Pós-Metrópole* (SOJA, 2002); os termos variam e levam em consideração uma diversidade de aspetos, mas partilham os pressupostos de uma revolução urbana em curso, animada pelo dinamismo da economia globalizada, com profundas repercussões espaciais e sociais.

1.4 Cidades Médias

Amplamente estudado e teorizado, o conceito de cidades médias remete para duas interpretações distintas, que a associam, por um lado, à dimensão ótima da cidade, enquanto entidade socialmente e economicamente equilibrada, já teorizado na cidade de Aristóteles, na “cidade-jardim” de Ebenezer Howard e na “cidade radiosa” de Corbusieur; e uma outra noção, que remete para as funções e o papel por estas desempenhadas no sistema urbano e regional, numa perspetiva de ordenamento e desenvolvimento regional (MARQUES DA COSTA, 2002).

A primeira perspetiva assenta, pois, numa visão demográfica e quantitativa da cidade, e na ideia de um limiar populacional máximo, que ao não ser ultrapassado garantia um crescimento equilibrado e uma boa governabilidade. A cidade-ideal, renascentista, ao desenhar cidades de raiz, ideais, imbuía-se, pois, dessa noção de equilíbrio físico perfeito. O crescimento exponencial dos centros urbanos, nos anos 50 e 60, vai reforçar a ideia dos benefícios da cidade média enquanto motor de desenvolvimento local e regional.

É nesse contexto que, em França, se teoriza, pela primeira vez, ainda nos anos sessenta a “cidade média”, associada a políticas de desconcentração demográfica e de atividades, no âmbito da preparação dos VI Plano de Desenvolvimento Económico e Social (1971-75). Neste, procurava-se inculcar uma distribuição mais equilibrada do emprego pelo território francês, reforçando o papel desempenhado pela região Oeste e regiões de fronteira. Esse objetivo “dependia da existência de uma rede urbana equilibrada para o qual era fundamental o reforço das cidades médias” (idem).

Nos anos 90, o novo conceito de cidade sustentável aponta inúmeras potencialidades às cidades médias, e assume-a com um papel preponderante no ordenamento territorial e também no desenvolvimento regional. A ideia de que uma cidade média gera fluxos em seu redor, tornando-a num ponto de passagem obrigatório, confere-lhe uma centralidade acrescida, em particular em áreas rurais, habitualmente periféricas (FERRÃO, 1994). Nesse sentido, ao descentralizarem funções, gerarem fluxos e dinamizarem territórios, estes participam no rejuvenescimento dessas áreas (CARMO, 2006). Essa realidade é particularmente notória em Portugal, onde tal como indica Vicente (2017), muitos dos territórios rurais estão totalmente afastados dos grandes centros urbanos, sendo portanto dependentes destas cidades de menor dimensão.

Cada vez mais, um outro aspeto apontado à cidade média prende-se com a sua qualidade de vida, e a alternativa que oferecem aos grandes centros urbanos. É também para evitar os grandes centros urbanos, com custos de mão-de-obra e rendas geralmente mais elevados, que determinados setores de atividade se instalam em cidades média (CARMEN, 2006).

Um debate ainda atual remete para o quantitativo que deve caracterizar a cidade média, uma questão longe ainda de consensual dada a diversidade do conceito de urbano e da relatividade deste no espaço e no tempo, assim como das múltiplas formas de organização político-administrativa (MARQUES DA COSTA, 2002). No seio da UE, os critérios de definição demográfica de uma cidade média têm-se, assim, alterado ao longo das décadas variando entre 100 000 e 250 000, nos anos 80; para 20 000 a 500 000, nos anos 90; 100 000 a 250 000, em 2012; e 5 000 a 50 000 e densidade superior a 300 hab/km², em 2015 (idem). Em Portugal, o “Programa de Consolidação do Sistema Urbano Nacional e de Apoio à execução dos Planos Diretores Municipais” (PROSIURB⁸) contribui com uma proposta de classificação demográfica e funcional para as cidades de média dimensão, criando a classificação de “cidades médias não metropolitanas” e de “centro de rede complementar”, que incluía os centros de pequena e média dimensão não contemplados na lista das cidades inicialmente candidatas ao Programa. Através do despacho de 55/94, 27/05/1994 são enumeradas as cidades médias elegíveis no Sub-Programa 1, *“classificadas não somente pela sua importância demográfica mas, também, pelo protagonismo funcional que podiam desempenhar na organização dos sistemas e sub-sistemas regionais, assumindo-se assim como pontos estratégicos para a política de desenvolvimento urbano e regional”* (MARQUES DA COSTA, 2002). Em 2000, o “Programa de Requalificação Urbana e Valorização Ambiental das Cidades” (POLIS⁹) selecionou um conjunto de cidades com relevância funcional na rede urbana nacional, sendo que as cidades localizadas fora das Áreas Metropolitanas mereceram a aceitação consensual como sendo cidades de média dimensão.

⁸ Programa do Ministério do Planeamento e Administração do Território (Despachos do MPAT N° 6/94 e 7/94, DR II Série, 26 de janeiro)

⁹ Programa criado por Resolução do Conselho de Ministros, RCM n° 26/2000, 15 de Maio, visando “melhorar a qualidade de vida nas cidades, através de intervenções na vertente urbanística e ambiental, melhorando a atratividade e competitividade de polos urbanos que têm um papel relevante na estruturação do sistema urbano nacional”.

CAPÍTULO 2 – OS INSTRUMENTOS DO PLANEAMENTO NO QUADRO DA RLVT

2.1 Quadro de referência internacional

2.1.1 ODS2030

A questão da expansão urbana tem merecido a atenção de diversas instâncias internacionais e comunitárias. O Habitat III, a Nova Agenda Urbana da ONU, de 2016, refere que as *“expansões urbanas devem ocorrer de forma planeada para desencadear economias de escala e de aglomeração, visando compacidade, densidade e utilização sustentável do solo”* (p. 15). Aponta também para a importância da *“renovação urbana sobre lógicas de expansão e dispersão urbana”* (p. 15) e o papel essencial das pequenas e médias cidades. Nos seus Objetivos do Desenvolvimento Sustentável2030, o reforço da sustentabilidade das cidades através de cidades e comunidades sustentáveis assume-se como objetivo 11 a alcançar. A meta 11.3 visa aumentar, até 2030, a urbanização inclusiva e sustentável, e as capacidades para um ordenamento do povoamento humano sustentável.

2.1.2 Pacto de Amesterdão, Nova Carta de Leipzig

Em 2016, o Pacto de Amesterdão, documento que inaugura a Agenda Urbana comunitária, apela ao controlo da dispersão urbana como *“forma de assegurar que as transformações nas Áreas Urbanas respeitam o ambiente, melhorando a qualidade de vida das populações”* (p. iv). Em finais de 2020, já em contexto pandémico, é aprovada a Nova Carta de Leipzig, que reforça os princípios da sustentabilidade urbana. Nesse sentido, reafirma a importância de se promoverem *“estruturas urbanas de natureza policêntrica, compactas e com densidade adequada em zonas urbanas e rurais com boas ligações dentro das cidades para minimizar as distâncias entre habitação, trabalho, lazer, educação, comércio e serviços locais”* (p. 11). Essa medida procura diminuir necessidades de mobilidade, *“combatendo a expansão urbana e reduzindo as zonas de tráfego”* (p. 11). Apela, ainda, à cooperação e coordenação entre áreas urbanas funcionais, numa ótica de ligações entre campo e cidade, *“a fim de prevenir e conter a expansão urbana”* (p.11); e à prioridade concedida a operações de renovação e regeneração, para *“reduzir a ocupação do território e (...) limitar a impermeabilização do solo”* (p.12).

2.2 Quadro estratégico nacional

As questões relacionadas com os modelos de expansão urbana têm ganho crescente centralidade no debate e nas agendas territoriais das últimas décadas. Em Portugal, os processos de crescimento urbano e, nomeadamente, de metropolização da região de Lisboa têm sido amplamente estudados por diversos autores.

Os fenómenos de suburbanização e periurbanização verificados em Lisboa, assentes tanto em lógicas informais - não planeadas, que desqualificaram paisagens e criaram áreas urbanas de pobre qualidade urbanística e arquitetónica - como legalmente enquadradas numa primeira geração de Planos Diretores Municipais, particularmente permissivos ao alargamento dos perímetros urbanos (DGT, 2015), precipitaram um fenómeno de expansão desordenada que não se restringiu à áreas metropolitana, já que *“invadiu e fragmentou espaços abertos, afetou a qualidade e potencial ecológico, paisagístico e produtivo, dificultou e encareceu o desenvolvimento das infraestruturas e a prestação de serviços coletivos (...) de outras áreas urbanas* (PNPOT, 2007, p. 86).

Neste contexto, tem-se procurado uma viragem de paradigma, assente num desenvolvimento urbano sustentável, que qualifique paisagens e o ambiente construído, aposte na reabilitação e regeneração urbanas e sustenha a expansão dos perímetros urbanos, tendo em vista um desenvolvimento urbano e territorial mais equilibrado, ambientalmente sustentável e economicamente eficiente. Diversos documentos estratégicos e operacionais, a diferentes níveis institucionais, têm, assim, colocado ênfase na promoção de um desenvolvimento urbano mais sustentável.

2.2.1 PNPOT

Em 2007, o PNPOT apontava para a importância de *“promover um desenvolvimento urbano mais compacto e policêntrico, contrariar a construção dispersa, estruturar a urbanização difusa e incentivar o reforço das centralidades intra-urbanas”* (PNPOT, 2007, p. 107). A construção deste *“espaço sustentável e bem ordenado”* passava por um conjunto de opções estratégicas, que permitissem *“articular o sistema de “espaços abertos” de natureza ambiental e paisagística com o sistema urbano e as redes de infraestruturas”* e *“estruturar nucleações que contrariem a tendência para a urbanização contínua ao longo da faixa litoral”* (*idem*, p. 133).

Nessa ótica, o plano elenca um conjunto de medidas prioritárias, como o (a) reforço da *“componente estratégica dos PDM, integrando no seu conteúdo a definição de opções sobre a dimensão e as formas de desenvolvimento urbano mais adequadas aos respetivos territórios”*; (b) a definição, no âmbito dos PROT, de um quadro estratégico *“nos domínios ecológico, urbano e das acessibilidades e mobilidade, tendo em conta os objetivos do reforço de centralidades, de um desenvolvimento urbano mais compacto e do controlo e disciplina da dispersão da construção”*; (c) a promoção de parcerias para o desenvolvimento de programas integrados de reabilitação, revitalização e qualificação das áreas urbanas; (d) a introdução de procedimentos de avaliação do impacto da criação de infraestruturas e equipamentos coletivos no crescimento urbano e uso eficiente dos recursos; (e) a promoção de um urbanismo programado, assente em técnicas perequativas de custos e benefícios, com garantia de autossustentabilidade financeira.

A par do combate à dispersão urbana, o PNPOT aludia, ainda, à constituição de redes de cidades e à importância em promover um modelo policêntrico, que “às diferentes escalas, se adequa ao sistema de povoamento do País – assimétrico, regionalmente diferenciado – podendo contribuir não só para o aumento da competitividade, da qualidade do emprego e da coesão social e econômica, como ainda para a melhoria do desempenho das redes de equipamentos sociais” (*idem*). ‘Promover o desenvolvimento policêntrico dos territórios e reforçar as infraestruturas de suporte à integração e à coesão territoriais’ afirmava-se, assim, como terceiro objetivo estratégico a alcançar. Associado a este, as cidades de média dimensão são consideradas essenciais para a coesão territorial e competitividade dos territórios.

Em 2019, a revisão do PNPOT reafirma a importância de combater a dispersão urbana, uma vez que este permite resolver deficiências estruturais dos territórios urbanos descontínuos e dispersos, diminuindo a artificialização do solo e promovendo a concentração da habitação pela reabilitação e regeneração urbanas (PNPOT, 2019). E coloca a ênfase, uma vez mais, num desenvolvimento policêntrico - considerando-o um dos 5 desafios territoriais -, e na promoção de sinergias funcionais. De acordo com o Plano, a lógica policêntrica potencia a revitalização de pequenas e médias centralidades, gerando massa crítica e geografias funcionais que colmatam diferenças de dimensão, densidade e acesso a serviços (PNPOT, 2019).

2.2.2 Outras referências

Em 2015, a DGT elaborou o documento estratégico Cidades Sustentáveis 2020, procurando “responder às debilidades e necessidades de estruturação urbana do território e atuar no sentido de fortalecer e consolidar a visão de desenvolvimento territorial partilhada entre os agentes do território” (DGT, 2019, p. 22). Em linha com o PNPOT, este reafirma a importância de uma estrutura territorial policêntrica, da contenção da expansão urbana - fenómeno que degradada recursos naturais e favorece deseconomias urbanas - e da promoção das práticas da reabilitação urbanas nos centros históricos e em áreas urbanas e periurbanas. No mesmo ano, a mesma entidade elaborou a Política Nacional de Arquitetura e Paisagem, estratégia que visa valorizar “a qualidade do ambiente construído (...) da arquitetura e paisagem como fatores chave da garantia do bem-estar e da qualidade de vida dos cidadãos” (DGT, 2015, p. 40). Uma vez mais, colocou-se a ênfase na qualificação de paisagens e do ambiente construído por via de políticas de “reabilitação e regeneração urbanas sustendo a expansão e invertendo e corrigindo efeitos negativos do crescimento recente” (*idem*, p. 46). Também em 2015, o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) aprovou a Estratégia Nacional para a Habitação, apelando a uma “viragem nos paradigmas que deram prioridade à expansão urbana e à construção nova” (IHRU, 2015) por via da recuperação do “papel competitivo das áreas antigas dos centros urbanos, da promoção do seu repovoamento e da recuperação do seu parque edificado” (*idem*).

2.3 Quadro estratégico regional

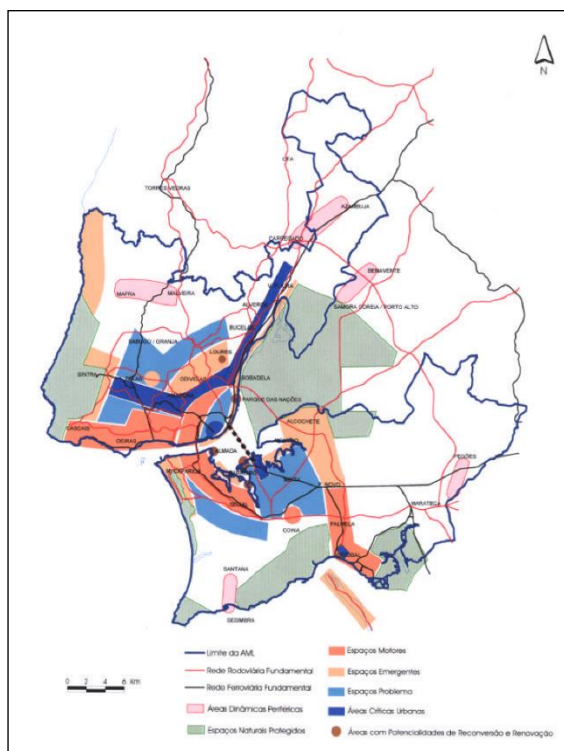
2.3.1 PROT AML

A questão das dinâmicas de crescimento urbano, e a importância em evitar a dispersão e fragmentação territoriais contendo perímetros urbanos, era claramente apontada no PROT AML, em 2002. Nesse sentido, uma das quatro prioridades que o documento elencava prendia-se com a necessidade de qualificação metropolitana, *“realizada através da contenção da expansão urbana e de um modelo/estrutura territorial visando a recentragem e o ordenamento da AML”* (CCDR LVT, 2002, p. 6). O PROT AML apela a um desenvolvimento harmonioso e sustentado, *“onde as diversas dimensões (que incluem o social, o ambiental, e o cultural) se integram com vista a uma melhor qualidade de vida para o máximo de cidadãos”* (*idem*). Tal pressupõe, do ponto de vista urbano, a requalificação socio-urbanística de áreas degradadas, o repovoamento das áreas urbanas centrais, o combate *“ao grande consumo de território pelas áreas urbanas desordenadas e fragmentadas”* (CCDR LVT, 2002, p. 19) promovendo-se a contenção e requalificação urbanística e a estabilização de áreas e atividades agrícolas e florestais (*idem*). A fraca qualidade urbanística, em particular das zonas suburbanas, deve, por sua vez, conduzir a investimentos no espaço público, em áreas verdes urbanas, promovendo-se a melhoria da qualidade de vida dos seus habitantes e uma maior equidade territorial.

A estratégia delineada, resultante de um cenário contrário às tendências de litoralização – com consequente desvalorização da generalidade das zonas interiores e acentuação dos desequilíbrios – procura, desse modo, *“revalorizar o seu núcleo principal, a Cidade de Lisboa, afirmar o Estuário do Tejo como espaço central da estrutura metropolitana, e corrigir desequilíbrios urbanísticos e sociais presentes na estrutura atual”* (CCDR LVT, 2002, p. 30). Essa opção implica *“contrariar o crescimento extensivo da estrutura metropolitana que se instalou nas fases de maior crescimento demográfico periférico”* (CCDR LVT, 2002, p. 30). O modelo territorial apresentado alicerça-se, assim, na filosofia de cidade compacta, recentragem no núcleo central (alargado aos concelhos de Almada, Seixal e Barreiro), contenção de áreas urbanas periféricas, restrições à dispersão e valorização e salvaguarda dos corredores ecológicos e espaços agroflorestais e naturais. O modelo territorial identifica áreas homogêneas, às quais se recomendam ações de “qualificação”, “revitalização”, “estabilização”, “estruturação”, “contenção”, não prevendo qualquer expansão.

Nesse sentido, este identifica ‘espaços motores’, ‘espaços emergentes’, ‘espaços problema’, ‘espaços naturais protegidos’, ‘áreas dinâmicas periféricas’, ‘áreas de oportunidade’, ‘áreas críticas’, e ‘eixos/corredores de articulação metropolitana e regional’. Os ‘espaços motores’ remetem para áreas atrativas para atividades económicas, áreas de especialização funcional, renovação e qualificação urbana com impactos positivos ao nível da AML (coroa de transição da cidade de Lisboa, eixo Oeiras-Cascais, Almada-Seixal, Setúbal-Palmela, e Zona Industrial e serviços de Coina). Os ‘espaços emergentes’ refletem áreas com potencialidades para protagonizarem transformações positivas na AML, por via do desenvolvimento de funções especializadas e novos usos, como pela reestruturação e qualificação urbana e ambiental

(espaços ribeirinhos dos estuários do Tejo e Sado e Orla Costeira Norte e Sul; novas oportunidades em Odivelas-Loures suscitadas pela criação de novas infraestruturas rodoviárias; eixo Cascais-Sintra, associado à novas instalações de serviços e comércio; concelhos de Alcochete e Montijo, por via das novas infraestruturas da Ponte Vasco da Gama e Anel de Coima). Por oposição a estes, os ‘espaços problema’ abrangem áreas periféricas desestruturadas, com tendência para desqualificação urbana e ambiental, mas também áreas centrais da AML, marcadas por perda demográfica e de atividades (espaços intersticiais entre eixos Oeiras-Cascais e Amadora-Sintra, arco Belas-Bucelas, e áreas do interior da



MAPA 4 – Dinâmicas Territoriais na AML
 Fonte: CCDR LVT, 2002

Península de Setúbal). Dentro destes espaços problema, as ‘áreas críticas’ prendem-se com áreas especialmente desqualificadas, com carências em infraestruturas e equipamentos, marcadas por forte concentração residencial e densidades populacionais, não apresentando condições para inverter tais tendências de desqualificação urbana e social (centro histórico de Lisboa, eixos de Algueirão – Cacém – Amadora e Sacavém – Vila Franca de Xira, zona habitacional Lavradio – Baixa da Banheira – Vale da Amoreira e bairros desqualificados de Setúbal). As ‘áreas dinâmicas periféricas’ constituem áreas, fora do contínuo urbano-metropolitano, com capacidade atrativa de atividades e residência, caracterizando-se, como tal, por alguma autonomia funcional (Malveira-Mafra, Carregado-Azambuja, Samora Correia-Benavente, Marateca-Pegões e Sesimbra-Santana). As ‘áreas de oportunidade’ são entendidas com espaços podendo constituir ou reforçar centralidades metropolitanas, com condições para desenvolverem projetos singulares e de curto médio/prazo (antigos complexos industriais da Siderurgia, Quimiparque, Lisnave e Zona Oriental de Lisboa, em particular as novas áreas envolventes da Parque Expo). Os ‘eixos/corredores de articulação metropolitana e regional’ identificam eixos de transporte com capacidade de induzir dinâmicas territoriais baseadas nas interrelações metropolitanas e regionais. Por fim, os ‘espaços naturais defendidos’ integram áreas de relevância ecológica, como Parques e Reservas Naturais, e áreas de proteção.

Perante as disfuncionalidades ambientais e urbanísticas resultantes do processo histórico de metropolização, o programa estratégico reconhece, assim, “o *urbanismo expansivo e depredador de recursos que caracterizou a região nos últimos 30 anos*” (CCDR LVT, 2002, p. 7), descrevendo uma área metropolitana marcada por uma urbanização desordenada e

desqualificada, acumulando *“todos os fatores sociais e urbanísticos geradores de exclusão social, de fortes assimetrias e de fragmentação territorial”* (PROT AML, 2002).

No esforço conjunto de contenção e combate à fragmentação territorial, o plano regional responsabiliza os municípios, que devem promover exercícios de programação urbanística e definir limites coerentes e estáveis para os espaços urbanos. A estes incumbe a quantificação do *“uso e ocupação do território em termos de limites mínimos e máximos – entre os mínimos que viabilizam infraestruturas, equipamentos, funções centrais de pólos urbanos, e os máximos que não comprometem os recursos naturais disponíveis e mobilizáveis”* (PROT AML, 2002, p. 41).

2.3.2 PROT OVT

Aprovado em 2009, o PROT OVT evoca, também, as questões do crescimento urbano, disperso e fragmentado. Este dá conta de um *“crescimento urbano difuso e pouco estruturado”* (PROT OVT, 2009, p. 26), da *“falta de evidência de uma hierarquia da rede urbana”* (idem, p. 26), da *“proliferação de edificações habitacionais no espaço rural”* (idem, p. 199), de *“áreas residenciais de baixa densidade dificultando a implementação de transportes públicos financeiramente sustentáveis”* (idem, p. 27) e de *“fortes pressões sobre o uso do solo(...), com conflitos entre a urbanização e atividades agrícolas e florestais”* (idem, p. 28). O documento refere que as últimas décadas haviam sido marcadas por *“uma forte disseminação dos pequenos aglomerados e de um modelo difuso de povoamento”*, dilatando-se as áreas periurbanas e a edificação ao longo das vias (idem, p. 52).

Para além disso, aponta para um conjunto de riscos e oportunidades decorrentes da proximidade à AML. Se, por um lado, esta representa significativos recursos estratégicos, ao tratar-se do principal motor da economia nacional, concentrando o maior número de mão-de-obra qualificada, os principais equipamentos e infraestruturas de nível nacional, potencia lógicas de desenvolvimento e expansão metropolitanas, que podem acentuar processos difusos de urbanização e de degradação dos espaços naturais. Tal é apontado no plano, que refere os riscos da procura de uma nova geração de urbanitas atraídos pela paisagem e tranquilidade do meio rural, situação particularmente visível no Oeste, exposto a duas polarizações externas - Lisboa e Leiria -, com forte pressão turística no litoral. A incapacidade em gerir o interesse especulativo imobiliário poderia ameaçar o caráter rural do território e potenciar a difusão da mancha urbana, refere o PROT. A sub-região não deveria, contudo, descartar as oportunidades do mercado imobiliário, afirmando-se como *“forte atratividade residencial relativamente à população da AML, criando condições para apostar numa oferta de qualidade e dirigida a mercados com média e alta capacidade de consumo”* (PROT OVT, 2009, p. 27).

Face ao exposto, o plano aponta uma estratégia, que passa por: (a) afirmar a sub-região como coroa verde da AML central, “*preservando os solos agrícolas - os mais produtivos do país - das pressões da urbanização*” (idem, p. 18); (b) concretizar uma visão policêntrica e valorizar a qualidade de vida urbana, fomentando “*uma efetiva rede de centros urbanos para permitir economias de escala e evitar duplicações de infraestruturas e recursos (...) em torno de comunidades de aglomeração*” (idem, p. 56); (c) promover a regeneração urbana dos centros históricos ou antigos, a aglomeração e a colmatação evitando fenômenos de dispersão.

2.4 RJIGT e RJRU

Importa referir, ainda, um conjunto de regimes jurídicos que têm evidenciado as recentes preocupações com o fenómeno da expansão urbana, fragmentada e dispersa. Em 2015, a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)¹⁰ tem procurado limitar esse fenómeno por via de uma reclassificação excecional do solo rústico para urbano, “*limitada aos casos de inexistência de áreas urbanas disponíveis e comprovadamente necessárias ao desenvolvimento económico e social e à indispensabilidade de qualificação urbanística, traduzindo uma opção de planeamento sustentável em termos ambientais, patrimoniais, económicos e sociais*” (RJIGT, 2015). Nesse sentido, a legislação cada vez mais exige a demonstração da sustentabilidade económica e financeira das operações urbanísticas, instigando a um desenvolvimento programado que incentive práticas perequativas de redistribuição equitativa de custos e benefícios.

Em 2012, aprovou-se o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)¹¹, instrumento que consolidou na ordem jurídica portuguesa a reabilitação urbana como componente indispensável da política das cidades e de habitação. Este novo enquadramento jurídico definiu regras de delimitação de áreas de intervenção através de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), elencando objetivos e meios para a prossecução das ações públicas e privadas no âmbito de operações de reabilitação urbana (ORU).

Não obstante a aprovação destes diferentes regimes jurídicos, e do papel destes na afirmação de um novo paradigma assente na contenção dos perímetros urbanos, importa aludir às dificuldades da implementação em termos operacionais, dado o desfasamento temporal entre as orientações estratégicas e a sua implementação pelos planos municipais, instrumentos de regulação e transformação do uso do solo.

¹⁰ Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio aprova a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei nº380/99, de 22 de setembro.

¹¹ Lei nº 32/2012 de 14 de Agosto, procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.

2.5 Programas Operacionais

2.5.1 Centro2020

Os diferentes Programas Operacionais Regionais (POR), instrumentos financeiros de apoio ao desenvolvimento regional, que integraram o Acordo de Parceria “Portugal 2020”, deram também ênfase a um desenvolvimento urbano sustentável. O programa da região Centro - Centro2020 -com um âmbito territorial que engloba as NUTS III, Oeste e Médio Tejo, conferiu uma atenção particular aos territórios mais desfavorecidos, promovendo a revitalização de *“espaços e comunidades urbanas desfavorecidas e territórios rurais e os espaços de baixa densidade”* (CCDR Centro, 2014, p. 1). Este apontava, igualmente, para a necessidade em *“reforçar a coesão territorial, em estruturar uma rede policêntrica de cidades de média dimensão, e dar vida e sustentabilidade às infraestruturas existentes.”* (idem, p. 2) Nesse sentido, nos dez eixos estratégicos que definia, destaca o fortalecimento da coesão social e territorial (eixo 5 – Aproximar e Convergir), a sustentabilidade dos recursos (eixo 6 – Sustentar), a sustentabilidade dos territórios (eixo 7 – Conservar) e o reforço da rede urbana (eixo 9 – Cidades). Medidas de apoio à mobilidade urbana sustentável e à descarbonização dos territórios, à promoção da qualidade ambiental, urbanística e paisagística do território, à reabilitação e requalificação urbana figuravam, assim, no programa operacional da região Centro (CCDR Centro, 2014).

2.5.2 Lisboa2020

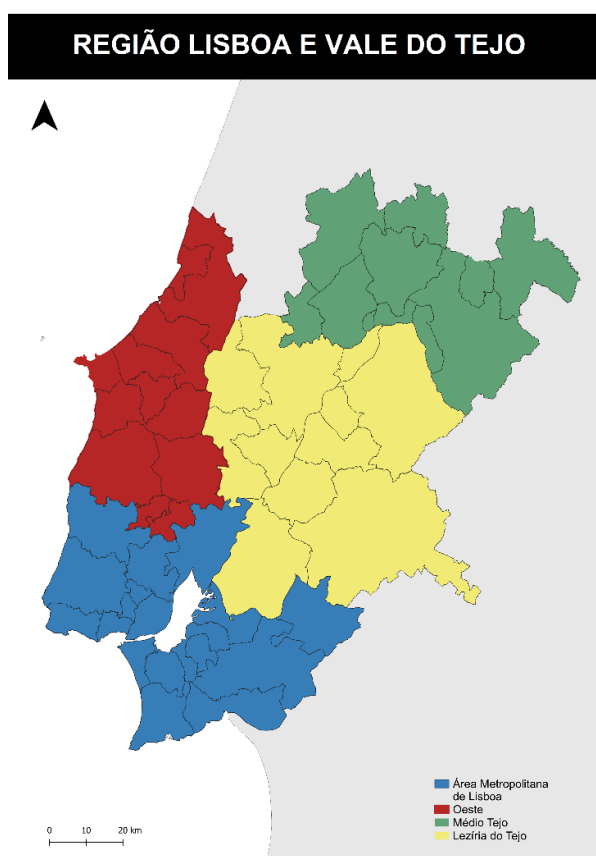
O POR LVT, no mesmo ciclo de financiamento comunitário, destacava, por sua vez, a *“valorização da dimensão ambiental, onde pesa a transição para uma economia de baixo teor de carbono e a proteção e valorização dos recursos naturais, reforçando a resiliência territorial às alterações climáticas”* (CCDR LVT, 2014, p. 2). Este procurava *“construir uma região com elevada qualidade ambiental (...) suportada num sistema urbano policêntrico, harmoniosamente interligado com os espaços naturais (...) promovendo a sustentabilidade e eficiência no uso de recursos na região”* (idem, p. 11). Por conseguinte, elencava um conjunto de *“prioridades de investimento ligadas ao domínio da sustentabilidade e da utilização eficiente dos recursos”* (idem), de forma a resolver *“problemas ambientais (...) e vulnerabilidades incompatíveis com o estatuto de uma região desenvolvida”* (idem). Apelava, igualmente, à inversão das tendências de perda demográfica em áreas centrais, já que estas áreas *“dispõem de condições para protagonizar novas dinâmicas económicas e ancorar funções estruturantes do novo modelo económico regional, em resultado de projetos de regeneração urbana, qualificação ambiental e valorização dos principais ativos existentes.”* (idem, p. 13). À imagem do POR Centro (Centro2020), o POR LVT incentivava também *“projetos de desenvolvimento urbano sustentável e de valorização dos recursos naturais da região”* (idem, p. 12).

2.5.3 Alentejo2020

O programa da região Alentejo, que integra a NUTS III Lezíria do Tejo, destacava a importância de desenvolver sinergias e parcerias estratégicas entre os territórios, de forma a ganhar massa crítica e a *“capacitar o sistema urbano regional para desempenhar funções mais qualificadas e participar em redes mais alargadas”* (CCDR Alentejo, 2014, p. 31). Este apontava, ainda, *“a necessidade de um conjunto articulado de intervenções, para garantir a qualificação das concentrações urbanas e a potenciação dos valores patrimoniais, através da regeneração e valorização urbanística, da reabilitação do edificado e da valorização dos espaços públicos”*. (idem, p. 32). Uma vez mais, é colocada a ênfase nas questões da mobilidade sustentável e da eficiência na gestão dos recursos.

CAPÍTULO 3 – A REGIÃO DE LISBOA E VALE DO TEJO: CARACTERIZAÇÃO DEMOGRÁFICA E FUNCIONAL DAS ÚLTIMAS DÉCADAS

A região de Lisboa e Vale do Tejo integra 52 concelhos, 355 freguesias e concentra, em 12 204 km², ou seja, 13% do território nacional, 35% da população portuguesa (3 682 581 habitantes, em 2021; INE). É neste espaço que se gera 44% do PIB nacional, se localizam 29% das empresas, 37% do emprego, 36% das exportações de bens e se investe 50% do montante global nacional aplicado em investigação (CCDR LVT, 2017). É aí que se localizam alguma das



MAPA 5 – A região de Lisboa e Vale do Tejo
Fonte: realizado pelo próprio

principais infraestruturas científicas e tecnológicas, económicas, financeira e políticas do país, pelo que “desempenha um papel fundamental no desenvolvimento socioeconómico e competitividade externa do país” (idem). É, assim, a “região motora do desenvolvimento do País, uma zona de forte articulação internacional, com papel chave na articulação e coesão do país e sua internacionalização” (CCDR LVT, 2002). Foi a primeira região portuguesa a atingir o patamar comunitário de “Competitividade Regional e Emprego” (CCDR LVT, 2007), *phasing-out* que denota um caminho em termos de convergência com a Europa, e que representa, também, um novo desafio, dada a diminuição associada de fundos estruturais.

O seu território integra uma NUTS II completa - a Área Metropolitana de Lisboa¹² -, que coincide com a NUTS III com a mesma designação e mais três NUTS III, duas integradas na NUTS II Centro – Oeste e Médio Tejo – e uma integrada na NUTS II Alentejo – Lezíria do Tejo. Tal especificidade implica um esforço adicional de “*coordenação e articulação de políticas, de entidades e de instrumentos de planeamento e programação, por razões que se prendem com o desfazamento existente entre unidades administrativas territoriais para fins de desenvolvimento regional, planeamento estratégico e gestão territorial*” (idem). Importa referir,

¹² A nova configuração territorial para efeitos estatísticos da NUTS II Região de Lisboa, composta pelas NUTS III da Grande Lisboa e da Península de Setúbal, entrou em vigor a 1 de Janeiro de 2007 (DL n.º 244/2002 e DL n.º 104/2003), conferindo à região um carácter eminentemente urbano/metropolitano.

A capitalidade de Lisboa implica um forte poder polarizador – que não se resume à região, mas ao conjunto do país -, situação particularmente potenciada numa realidade de forte centralização político-administrativa. O seu papel estruturante extravasa limites administrativos, e prolonga-se por espaços adjacentes polarizando funcionalmente um vasto território que vai de Leiria, a Évora e Sines (CCDR LVT, 1999).

Tais processos amplificam-se, regionalmente, dada a inexistência de uma rede urbana equilibrada, isto é, de “*centros urbanos intermédios de segunda linha dinâmicos e com dimensão demográfica e económica significativa*” (CCDR LVT, 2002). Nesse sentido, considera-se a metrópole de Lisboa “*como demasiado dominadora para as restantes áreas da sua região, mas também como demasiado grande para as restantes regiões do país*” (CCDR LVT, 2007) – dimensão que se contrapõe a uma notoriedade e protagonismo relativamente modestos a nível internacional: “*Lisboa, grande no país, pequena no Mundo*” (CCDR LVT, 1999).

Nas últimas décadas, verificou-se um crescimento da cidade de forma espacialmente extensiva, fenómeno que penalizou usos não urbanos e intensificou movimentos pendulares, com impactes negativos do ponto de vista social, económico e ambiental (*idem*). Este crescimento extensivo reflete um modelo de desenvolvimento territorial de tipo tradicional centralizado, “*em desfavor da maior parte da região*” (*idem*).

Contudo, esta proximidade do OVT à área metropolitana pode ser encarada como oportunidade, pelo “*significativo potencial de mercado e elevada acessibilidade aos serviços avançados de apoio à competitividade empresarial* (CCDR LVT, 2002)”, permitindo ultrapassar “*o fraco nível das qualificações dos recursos humanos da sub-região*” (*idem*).

Nesse sentido, tem-se procurado colocar a ênfase na produção de externalidades positivas sobre o conjunto da região, por via do efeito de arrastamento a montante e jusante das suas atividades de produção e consumo, e de intermediação internacional. O PROT AML apela, assim, a uma maior equidade territorial e social, assente “*na criação de mais riqueza e, sobretudo, repartição de rendimento e afetação de recursos promotora da coesão social e do equilíbrio regional*” (PROT AML, 2002). Enfatiza-se, portanto, um novo modelo de cooperação intrarregional, que reforce a integração e a coesão interna da RLVT, por via de “*um esforço coerente de descentralização de atividades produtivas com contrapartida na organização de redes globalizadas de negócio e produção de valor acrescentado*” (*idem*). Um novo paradigma que deve “*dar um sólido e inovador contributo na articulação solidária com outros territórios e regiões do país, em particular com o Oeste e o Vale do Tejo*” (*idem*).

Esta nova organização territorial deve assentar na criação de novas centralidades visando uma estrutura mais polinuclear; no reforço dos relacionamentos transversais e constituição de uma

malha viária mais reticular (por oposição ao modelo radiocêntrico); na atenuação do crescimento expansionista, por via da contenção de perímetros urbanos e promoção de modelos compactos, assentes em estratégias de reabilitação; na promoção de redes interurbanas de proximidade, visando a otimização de equipamentos e obtenção de massas críticas relevantes (CCDR LVT, 2002, 2007, 2009).

3.1 A Área Metropolitana de Lisboa (AML)

A Área Metropolitana de Lisboa (AML) é composta por dezoito municípios, nove localizados a norte - Amadora, Cascais, Lisboa, Loures, Mafra, Odivelas, Oeiras, Sintra, Vila Franca de Xira - e os restantes nove a sul do Tejo - Alcochete, Almada, Barreiro, Seixal, Moita, Montijo, Palmela, Sesimbra, Setúbal. Representando 3% do território nacional, regista, em 2021, 2.872.133 habitantes (27,8% da população de Portugal Continental, 78,0% da RLVT), um acréscimo de 1,5% face à década anterior, em contraciclo com a quebra registada a nível nacional. Nos últimos 25 anos, esses valores denotam alguma estabilidade em termos relativos sobre o conjunto nacional, representando, desde então, um quarto da dimensão populacional do país.

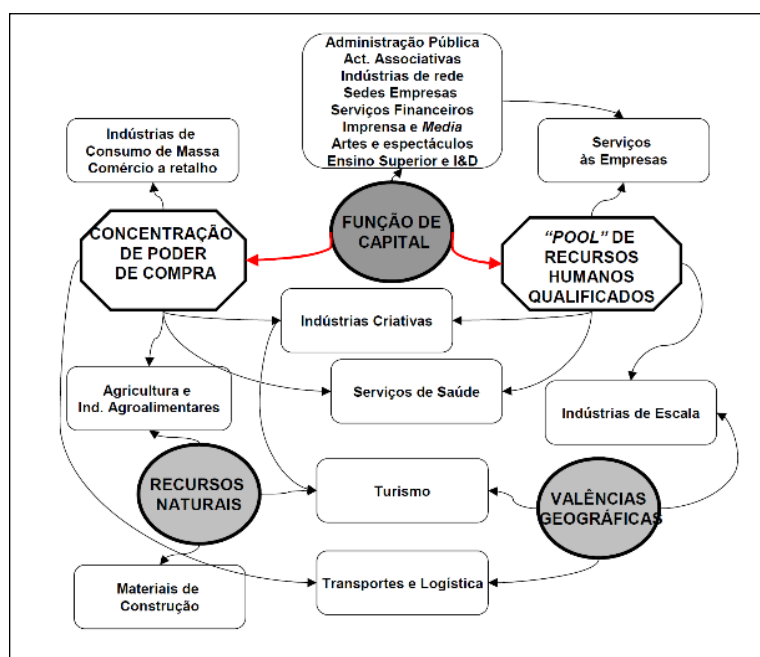


IMAGEM 1 – Fatores de Localização e Atividades na AML
 Fonte: CCDR LVT, 2009

A AML concentra os principais equipamentos e infraestruturas de nível nacional e parte considerável dos recursos estratégicos nacionais para a inovação e o desenvolvimento. É, assim, a região com maior volume de despesas em I&D, acolhendo grande parte das

estruturas de níveis superiores de ensino e investigação, o maior número de laboratórios e a maior diversificação de perfis de atividades do país.

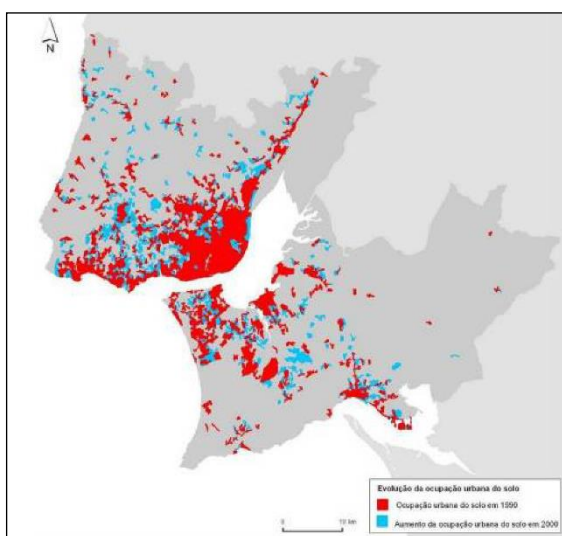
É um espaço altamente urbanizado, sobretudo na coroa central dos concelhos a norte, mas que revela, nos últimos anos, dinâmicas de crescimento díspares marcadas por elevadas variações do quantitativo demográfico em concelhos mais periféricos (Mafra, Alcochete, Palmela, Sesimbra); por contraste às áreas mais centrais (Lisboa) e a uma primeira coroa (Amadora) em perda populacional (INE, 2021). Não obstante o forte pendor urbano a norte, a AML integra concelhos marcadamente rurais, em particular na margem sul e nas envolventes dos concelhos nitidamente urbanos a norte. Tal reflete diferenças acentuadas nos circuitos de circulação e mobilidade, modos de vivência, padrões de habitação e ocupação do território (AML, 2015).

É, por isso, um território com características de ocupação diversas - grande diversidade morfológica das áreas urbanizadas, forte interpenetração destas com espaços rurais - resultantes de um processo de crescimento em mancha, decorrente de lógicas de suburbanização (e periurbanização), que conduziram, por vezes, a uma ocupação *“anárquica, profundamente delapidadora do património natural e consumidora de território e de recursos”* (CCDR LVT, 2007). Longe de se constituir como espaço territorial uniforme, a AML caracteriza-se, assim, por fortes assimetrias internas, fragmentação sóciourbanística e polarização das condições de vida da população, aos quais se associam *“problemas de exclusão com tendência para se agravarem face às recentes dinâmicas sociais e económicas”* (idem). Tais disparidades manifestam-se, assim, termos de concentração e densificação habitacional, dotação de equipamentos e infraestruturas, e qualidade de vivência urbana.

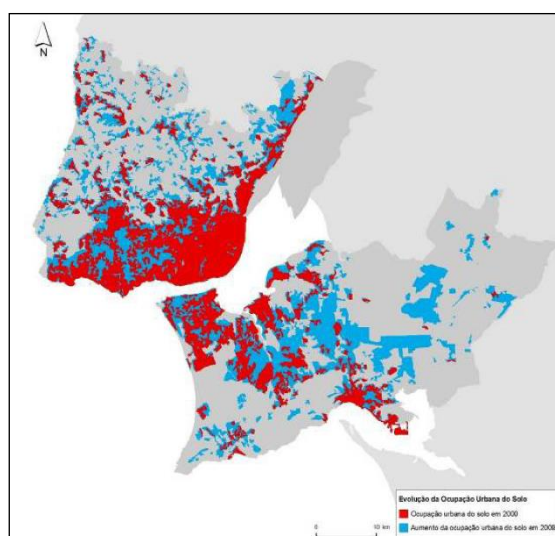
É nesse contexto que, em 1999, o Plano Estratégico de Lisboa Vale do Tejo 2000/10 apontava para a possível ampliação de fenómenos de *“tensão urbana”*, dada a *“permanência das bolsas de habitação degradada (...) concentrações maciças de habitação social (...) crescimento de bairros periféricos desqualificados e degradação dos existentes (...) não permitindo níveis de qualidade de vida compatíveis com exigências da condição humana”* (CCDR LVT, 1999). A par disso, diagnosticava para a AML um conjunto de problemas que urgia resolver: *“acentuado desordenamento urbanístico e territorial, com relevância para a desertificação e degradação dos centros históricos (...) crescimento urbano espacialmente expansivo, implicando transformações funcionais que penalizam usos não urbanos e intensificação e crescente amplitude dos movimentos pendulares diários (...) deficiente gestão dos sistemas naturais, com riscos de degradação”* (idem).

Em 2009, o Diagnóstico Setorial do Sistema Urbano, elaborado tendo em vista a revisão do PROT AML, alertava para a importância da área metropolitana adotar *“uma forma urbana mais compacta e mais densa capaz de responder, simultaneamente, aos desafios definidos pelas atuais políticas de cidades, de habitação e de mobilidade”* (CCDR LVT, 2009). Nesse sentido,

evocava uma persistente ocupação urbana do território, “de forma acelerada, expansiva e fragmentária (...) apoiada nos principais corredores de acessibilidade e transporte, mas também muito impulsionada pelas políticas municipais de urbanização”. De acordo com o Diagnóstico, o território evidenciava o “alastramento das áreas consolidadas para espaços naturais contíguos, uma urbanização fragmentada definida por extensas áreas urbanas de gênese ilegal e uma intensificação da edificação dispersa nas áreas rurais” (*idem*). Tais dinâmicas, para além de comprometerem a disponibilidade de solos agrícolas e florestais, contribuíra para a diminuição de utilização de transportes coletivos e o incremento de movimentos pendulares, assentes no automóvel individual, com impactos “incompatíveis com os atuais objetivos de sustentabilidade” (CCDR LVT, 2009).



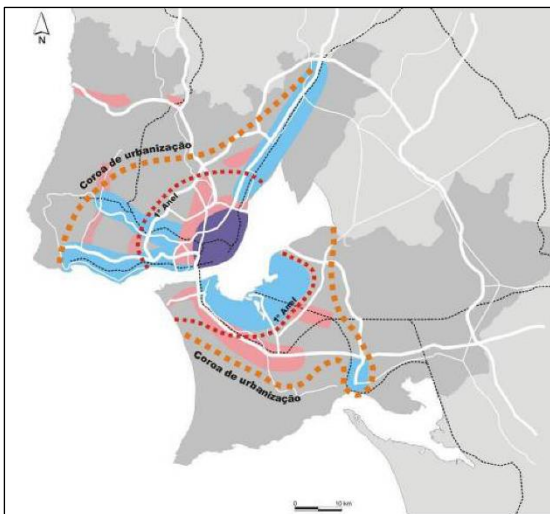
MAPA 7 – Evolução da ocupação urbana (1990-2000)
Fonte: CCDR LVT, 2009



MAPA 8 – Evolução da ocupação urbana (2000-2010)
Fonte: CCDR LVT, 2009



MAPA 9 – Compacidade construtiva na AML
Fonte: CCDR LVT, 2009



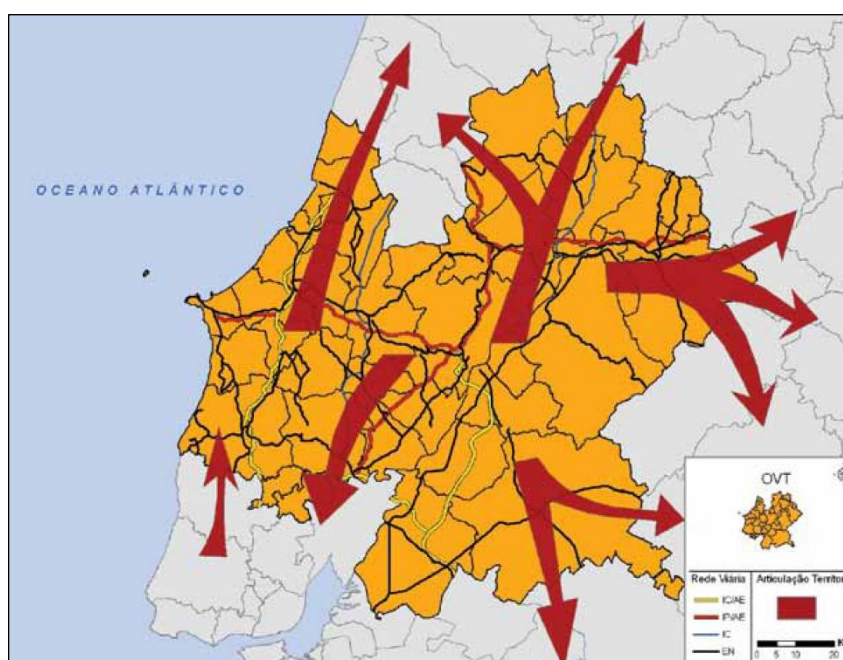
MAPA 10 – Eixos de estruturação da ocupação urbana
Fonte: CCDR LVT, 2009

3.2 O Oeste e Vale do Tejo (OVT)

O Oeste e Vale do Tejo conta 34 concelhos, distribuídos por três NUTS III – Oeste, Médio Tejo e Lezíria do Tejo -, e representa sensivelmente 22% da população total da RLVT, com 810 448 habitantes (INE, 2021). Essa proporção decresceu face a 2011 (representava, então, 23% da população da região) refletindo uma perda de 45 mil habitantes, quebrando uma dinâmica positiva que se verificara entre 2001 e 2011, onde a sub-região (+5,3%) conhece valores muito acima da média nacional (+1,9%).

Apesar de aí residir apenas 22% da população da RLVT, a sub-região é extensa, contando 8 792 km², perfazendo 74% da RLVT. Tal explica uma densidade populacional substancialmente inferior ao verificado na área metropolitana (92 hab/km² no OVT; 952 hab/km² na AML)

A sub-região caracteriza-se pela sua “*qualidade paisagística, diversidade ambiental, um importante património cultural e recursos energéticos e hídricos endógenos significativos*” (PROT OVT, 2009). A qualidade paisagística resulta de sistemas naturais e semi-naturais bem conservados, muitas vezes integrados no sistema nacional de áreas classificadas. Os sistemas agrícolas e agro-silvo-pastoris assumem, assim, um elevado valor ecológico, “*contribuindo para a qualidade ambiental e paisagística do território*” (idem). A atividade agrícola é aí particularmente relevante, denotando “*produtividades muito superiores à média nacional*”, à imagem do que se verifica em alguns segmentos industriais, tecnologicamente intensivos, com elevados níveis de inovação, e uma produtividade também superior à média nacional.



MAPA 11 – O OVT como charneira de articulação territorial
Fonte: CCDR LVT, 2009

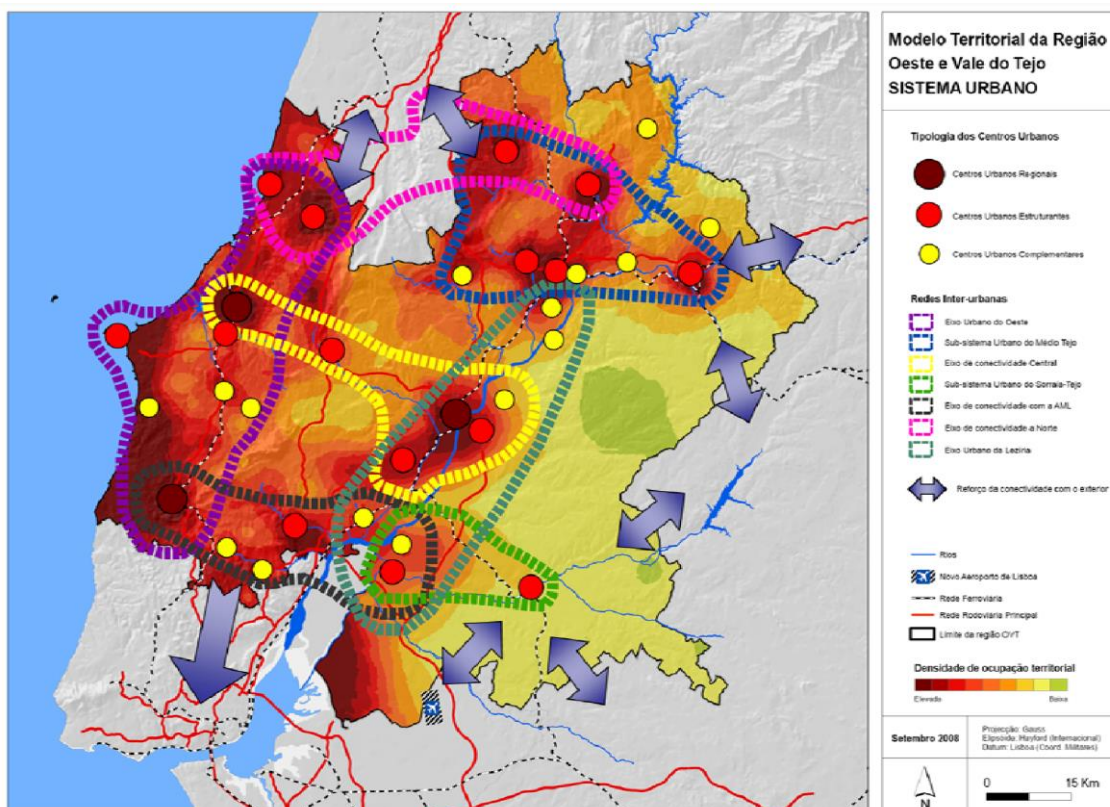
A atratividade económica da sub-região explica-se pela proximidade a Lisboa e à AML, bem como a Leiria; um mercado que perfaz no total 2,7 milhões de consumidores. Essa proximidade resulta das excelentes acessibilidades, uma vez que o OVT se caracteriza pela “*proximidade ao principal eixo rodoviário nacional (IP1/A1), complementado por outro eixo longitudinal (IC1/A8) e a um dos principais corredores rodoviários internacionais (IP1/A1 – IP6/A23 – IP5/A25)*” (idem). Fortemente propiciada por estas acessibilidades, o OVT assume um grande potencial para a instalação de infraestruturas e equipamentos de nível nacional e internacional, dada a disponibilidade de espaços. Da mesma forma, as facilidades do ponto de vista das acessibilidades conferem à região uma forte atratividade residencial relativamente à população da AML, devendo-se, para tal, criar “*condições para apostar numa oferta de qualidade e dirigida a mercados com média e alta capacidade de consumo*” (PROT OVT, 2009). O programa regional apontava, assim, para a oportunidade que representa uma nova geração de urbanitas desejosos do “*retorno à paisagem rural*”.

Do ponto de vista do sistema urbano, a especificidade da sub-região prende-se com o seu pendor fortemente policêntrico, caracterizado por um conjunto de cidades de pequena e média dimensão. Esse padrão policêntrico reflete-se na distribuição dos equipamentos coletivos, “*sobretudo localizados nas freguesias urbanas em resultado de novas condições de acessibilidade*”. O “*crescimento urbano difuso e pouco estruturado*” a que o PROT OVT aludia tem, contudo, colocado em causa a evidência de uma hierarquia de rede urbana, precipitando o uso intensivo de energias fósseis, e uma baixa eficiência energética. A forte dependência do automóvel individual tem contribuído, assim, para as dificuldades de integração, intensidade e qualidade de serviço do sistema de transportes públicos intra e interconcelhios.

Essa proliferação de edificações habitacionais no espaço rural tem, também, degradado o valor paisagístico e natural que caracteriza a sub-região: a degradação da qualidade das águas superficiais e subterrâneas sendo claro resultado “*dos crescentes processos de urbanização*”. Essa degradação ocorre, também, por via de uma atividade agrícola que agrava a contaminação dos recursos hídricos por via de técnicas agrícolas que procuram incrementar a produtividade e práticas pecuárias. O território apresenta, ainda, riscos de vária ordem – sismos, cheias, erosão do litoral, movimentos de massas, incêndios florestais -, alguns dos quais potenciados por uma urbanização desestruturada e uma distribuição demográfica desigual pelo território, caracterizada pelo despovoamento nos territórios rurais menos produtivos. O despovoamento/envelhecimento da população associado ao declínio do montado potenciam, pois, a ocorrência de fogos rurais.

A constatação do conjunto das debilidades e potencialidades da sub-região conduziu, aquando da elaboração do programa regional, à constituição de um cenário futuro provável, tendencial, que assumia as consequências para o território de um conflito latente entre as forças do mercado e as orientações de um setor público marcado pela escassez de meios financeiros.

Nesse cenário, apontava-se para uma “*crescente separação entre as dinâmicas do Oeste e do Vale do Tejo (...) o único que se apresenta com uma avaliação estratégica global negativa*” (PROT OVT, 2009). Este cenário reflete as crescentes tensões territoriais e coloca em causa as funções de charneira de articulação territorial, de coroa verde e de produção agrícolas que a sub-região procura incentivar.



MAPA 12 – Modelo Territorial do OVT
 Fonte: CCDR LVT, 2009

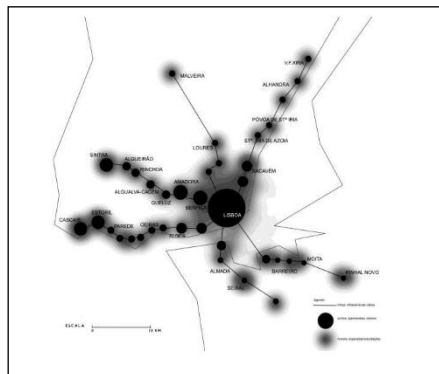
3.3 A metropolização de Lisboa: contextualização histórica

A análise da produção do espaço metropolitano de Lisboa - da sua génese, nos anos 50, enquanto primeira expansão suburbana, aos dias de hoje, numa lógica metropolitana, marcada pela afirmação de outros subcentros e ligações policêntricas - dá-nos conta de um território que deve ser entendido como um organismo dinâmico, onde as transformações económicas, dos modos produtivos, ambientais e sociais determinaram a sua estrutura funcional e diferentes formas de produção do espaço urbano (GEORGE, 2004).

Neste período, a AML experienciou um ciclo de vida espacial que correspondeu, ainda que de forma não linear, a três dos quatro estádios de desenvolvimento urbano caros a *Leo Klassen* (1981). Esse percurso acarretou profundas transformações no território, reconfigurando-o. De uma organização centrada na cidade de Lisboa, principal núcleo de população e emprego,

assistiu-se a uma dispersão da função residencial e à desconcentração das atividades económicas e da localização do emprego. Entre 1950 e 2021, a população metropolitana mais do que duplicou (1.3 milhões em 1950, 2.8 milhões em 2011; INE). A margem norte - sem Lisboa - cresceu 4.5 vezes, e a margem sul 3 vezes. A capital perdeu mais de um quarto da população que detinha em 1950.

Nestas reconfigurações espaciais, a imagem da “cidade em forma de dedos de luva” de Bordreuil (2000), que exprime um crescimento urbano em íntima relação com a expansão dos transportes públicos, ou uma forma urbana estrelada, como aponta Barata-Salgueiro (1997), ou de um rosário, como sugere Lopes (2017), parecem assentar bem à capital portuguesa. Resultante de uma panóplia de agentes de mudança – económicos, sociais, tecnológicos, políticos, culturais - este quadro de fragmentação crescente do território resulta, ainda, da afirmação das lógicas globais (*idem*).



MAPA 13 – A AML com uma forma de rosário
Fonte: João Caria Lopes, 2017

Nos anos 40, a população residente na atual AML ultrapassou o primeiro milhão de habitantes, dos quais 688 mil residiam em Lisboa. A restante população repartia-se, de forma equilibrada, entre as duas periferias, a norte e sul. Nesta década, verifica-se um aumento de 200 mil habitantes, dos quais praticamente metade na capital (90 mil), 70 mil nos concelhos da margem norte e 45 mil na margem sul (INE).

É a partir dos anos cinquenta que os subúrbios da cidade de Lisboa crescem de forma quase explosiva (BARATA SALGUEIRO, 2001). As áreas periféricas, sobretudo a norte, absorvem o aumento demográfico, ganhando peso relativo no contexto metropolitano. Entre 1950 e 1960, a área metropolitana cresce 16,59%, valor para o qual contribuem, decisivamente, os concelhos de Loures (63,1%), Oeiras (91,2%), Sintra (55,6%), Almada (51,6%), Barreiro (68,3%) e Seixal (86%). Marcado por um crescimento rápido e intenso, a Amadora - então integrada no concelho de Oeiras - constitui-se como principal subúrbio da capital, passando de 18 700 habitantes, em 1950, para 47 400, em 1960 (+152%, INE). Em trinta anos, entre 1940 e 1970, conhece um incremento populacional de 1054%.

Define-se, assim, uma primeira coroa periférica de expansão residencial e de desenvolvimento radial, com centro em Lisboa, de onde irradiam feixes de vias (estradas nacionais e linhas férreas) em direção às aglomerações periféricas. O espaço urbano constitui-se de forma axial,

a norte, ao longo das linhas do Estoril, Sintra e Vila Franca, e por via do desenvolvimento de um arco ribeirinho, a sul¹³.

A expansão da linha férrea é essencial ao crescimento urbano, já que “*estabelece ligações de forma descontínua entre pontos afastados, mas liga-os em tempo menor porque a maior velocidade*” (BARATA-SALGUEIRO, 1987). Através deste, facilita-se a localização industrial e a edificação de alojamentos nos subúrbios (NUNES, 2011). A eletrificação da linha de Sintra, em 1957, agiliza a pendularização casa-trabalho e contribuiu para o incremento demográfico da Amadora, Queluz, Rio de Mouro e Belas.

A forte dinâmica demográfica dos municípios a norte explica-se pela oferta de emprego concentrada em Lisboa; por oposição, ao crescimento menos intenso ocorrido na margem sul, sobretudo ligado à instalação de unidades fabris (nomeadamente, na Cova da Piedade, Seixal, Barreiro e Montijo¹⁴). Aí surgem diversas indústrias - siderurgia, cimenteiras, metalurgia pesada, indústrias transformadoras em geral - que atrairão milhares de trabalhadores rurais e desempenharão um papel essencial no esforço de guerra, a partir de 1962. Estes fatores contribuem para uma “*turbulência demográfica*”, que precipita os processos de metropolização e a vaga emigratória para o norte da Europa (GASPAR, 2003).

Tal afluência migratória coloca a nu graves carências de habitação. Até à publicação do Decreto-Lei 46.673, de 29/11/1965, a figura do loteamento não tem cobertura jurídica, sendo aliás, implicitamente, proibida pelo Código Administrativo de 1936. Fruto da incapacidade de resposta pela autoridade pública, constroem-se loteamentos clandestinos, barracas e sobreocupam-se apartamentos em áreas consolidadas. São as soluções encontradas para um mercado formal insipiente que, entretanto, reconhecerá ao privado a iniciativa do loteamento. Despoletando por todo o território metropolitano, mas com particular vigor na periferia imediata da cidade de Lisboa, este tipo de ocupação ilegal ocorre, geralmente, em áreas próximas aos locais de trabalho e junto a limites administrativos (BARATA-SALGUEIRO, 1972). A formação da região metropolitana coincide, assim, com o crescimento dos loteamentos ilegais da primeira coroa, em 1960, procurando dar resposta ao problema da habitação (BARATA-SALGUEIRO, 2006).

Nesse sentido, a evolução da AML ocorreu, com frequência, sem um exercício de planeamento público prévio, apesar de algumas intervenções estruturadas, como os Plano de Urbanização da Costa do Sol (PUCS), ou os bairros de Alvalade, Olivais Norte e Sul, na cidade de Lisboa. A falta de um planeamento estruturador deu azo a um crescimento que resulta da “adição” de mais e mais pedaços de tecido, avulso, numa espécie de manta de retalhos, sem coerência,

¹³ O aumento demográfico da margem norte ocorre de forma mais intensa do que na margem sul; ultrapassa a população de Lisboa na década de 70, enquanto na margem sul tal se verifica, apenas, na década de 90.

¹⁴ O aumento demográfico destes concelhos relacionou-se, sobretudo, com o seu desenvolvimento industrial, com especial destaque para a Companhia União Fabril, no Barreiro, indústria da cortiça, no Seixal, e agro-alimentar, no Montijo.

sem visão de conjunto, de fraquíssima qualidade urbanística, desconexo, por vezes irracional nas soluções viárias (GEORGE, 2004). Por conseguinte, esta expansão urbana ocorre sem uma consistência infraestrutural, sem densidades adequadas nem acessibilidades capazes, e numa total ausência de equipamentos coletivos - ou altamente subdimensionados - e um espaço público de fraca qualidade.

Em 1962, o Plano Diretor da Região de Lisboa (PDRL) constitui-se como primeiro elemento de reflexão sobre a região, mas nunca chegaria a ser aprovado. Este preconizava um modelo assente na concentração urbana, no reforço da aglomeração de Lisboa, e na estruturação do crescimento suburbano, contendo-se a expansão aos núcleos existentes.

A afirmação da Democracia, nos anos 70, introduz profundas alterações políticas, sociais e económicas no país, com relevantes impactos na área metropolitana. A crise económica e a perda dos mercados ultramarinos, na sequência da descolonização conduzem a uma redução da atividade industrial, com consequências, em particular, na margem sul. O reposicionamento geoestratégico do país no quadro dos seus parceiros europeus induz, também, novas dinâmicas no território metropolitano.

O fim do regime colonial significa a chegada massiva dos *retornados*. A partir de 1975, 800 mil portugueses regressam ex-colónias, aos quais se juntam outros milhares, de França e Alemanha, onde a crise europeia gera desemprego. Assim como a população rural, que prossegue a procura de melhores condições na cidade. Entre 1970 e 1981, Lisboa apresenta um aumento de 6,29%, contrariando anos de queda demográfica, e retomando um quantitativo populacional semelhante ao de 1960. As freguesias mais periféricas, como Olivais e Benfica, aumentam a sua importância demográfica. Crescimentos notórios registam-se, igualmente, na área suburbana (56,9%, INE), nomeadamente em freguesias de Sintra, como Algueirão Mem-Martins e Agualva-Cacém.

A margem sul prossegue, também, o seu crescimento acentuado, expresso na evolução da população de Almada e, em particular, do Seixal (+134%, INE). Uma nova rede de centralidades estrutura-se em torno das freguesias da Amora, Corroios e Caparica. Setúbal reforça a sua preponderância regional. Indissociável de tal crescimento é a nova travessia do Tejo, inaugurada em 1966, ainda no regime ditatorial.

Em 1981, a população metropolitana ultrapassa os 2,5 milhões de habitantes (INE, 1981). Apesar de estancar a tendência de perda demográfica, Lisboa continua a perder o peso relativo face a áreas periféricas. Nesse ano, a população a residir na margem norte (sem a inclusão de Lisboa) superava a da capital. Em cada três residentes na área metropolitana, dois residiam já fora de Lisboa¹⁵. No período intercensitário subsequente, 1981-1991, acentua-se a perda demográfica da capital (-140 mil habitantes; INE, 1991) e a transferência de população para

¹⁵ Em 1940, em cada oito residentes na área metropolitana, cinco residiam em Lisboa.

concelhos vizinhos, nomeadamente na margem norte. Esta, sem Lisboa, representa já metade da população da AML, enquanto a margem sul atinge, pela primeira vez, um quantitativo populacional idêntico à cidade de Lisboa. Pela primeira vez, o crescimento da periferia não é reflexo da chegada de novos residentes à área metropolitana, mas de dinâmicas internas de descentralização residencial e produtiva, o que denota uma menor atratividade da região face a décadas anteriores. Essa descentralização demográfica ocorre na generalidade dos concelhos, nomeadamente na periferia imediata, como Loures, Odivelas e Amadora, mas também em Sintra, Cascais e Vila Franca de Xira, a norte, e no Seixal, Moita, Sesimbra e Palmela, a sul. (ver ANEXO 11, pág. 119)

Em 1991, Jorge Gaspar coordena a elaboração do PROT AML, plano que propõe um crescimento “para dentro”, priorizando a qualidade urbanística e limitando ao estritamente indispensável o acréscimo da mancha urbana. Lisboa mantém a sua primazia no sistema, mas procura-se reequilibrar a hierarquia de subcentros, reforçando a importâncias destes e as suas ligações concêntricas. Em 1995, mudanças ministeriais deitam por terra a aprovação deste documento estratégico.

EVOLUÇÃO DA POPULAÇÃO RESIDENTE NA AML																	
1940 - 2021																	
AML	1 101 412	1 306 339	18,6	1 523 125	16,6	1 831 925	20,3	2 502 054	36,6	2 540 276	1,5	2 682 687	5,6	2 827 050	5,4	2 872 133	1,6
Lisboa	688 044	770 065	11,9	801 155	4,0	760 150	-5,1	807 937	6,3	663 394	-17,9	564 657	-14,9	552 440	-2,2	544 851	-1,4
AML Norte	912 119	1 070 722	17,4	1 231 666	15,0	1 428 985	16,0	1 917 406	34,2	1 899 783	-0,9	1 968 089	3,6	2 063 444	4,8	2 054 032	-0,5
AML sem Lisboa	413 368	536 274	31,1	721 970	46,6	1 071 775	55,4	1 694 117	65,9	1 876 882	11,4	2 118 030	13,4	2 274 610	7,4	2 327 282	2,3
AML Sul	189 293	235 617	24,5	291 459	23,7	402 940	38,2	584 648	45,1	640 493	9,6	714 589	11,6	783 018	9,6	808 689	3,3

TABELA 1 – Evolução da população residente na AML

Fonte: INE, Censos: 1940, 1950, 1960, 1970, 1981, 1991, 2001, 2011, 2021, adaptado pelo próprio

A melhoria das condições financeiras das famílias portuguesas, sobretudo na década de 80, e o crescimento demográfico verificado nas duas décadas precedentes, concorrem para a ocupação de vastas áreas do território, até então incipientemente urbanizadas. O uso crescente do automóvel¹⁶ facilita o acesso a amenidades não-metropolitanas (PARR, 1997) e contribui para a consolidação de uma nova rede de centralidades nas áreas periféricas, alimentadas pelo maior rendimento-elasticidade das famílias (BARATA-SALGUEIRO, 2006).

Portugal torna-se um país de imigração para africanos, brasileiros e europeus de leste. A AML conhece um impacte de desenvolvimento importante e transforma-se de forma decisiva. A chegada dos Quadros Comunitários de Apoio revela-se fundamental para a concretização da lógica metropolitana. Gradualmente, abandona-se uma rede viária obsoleta e investe-se numa moderna rede de vias rápidas e autoestradas, delineando-se e concretizando-se, em inícios de 90, pelo menos parcialmente, a nova armadura de vias estruturantes. Procura-se alterar o modelo radial monocêntrico, recuperando-se a lógica projetada no PDRL. Expande-se a rede

¹⁶ Entre 1991 e 2001, assiste-se a um aumento expressivo do uso do automóvel: 21.9% das deslocações pendulares ocorrem por essa via, em 1991, valor que duplica, em 2001 (42.39%).

de metropolitano. Recuperam-se bairros degradados¹⁷ e generaliza-se o acesso à rede de água e saneamento a 95% da população.

Integrado no mercado único europeu, Lisboa – também por via sua própria capitalidade – adquire crescente atratividade ao investimento direto estrangeiro, que valoriza a melhoria das acessibilidades e as crescentes qualificações médias dos portugueses. Esse capital estrangeiro não investe apenas na indústria, mas também em serviços de diversa ordem. Assiste-se a uma ascensão do setor terciário e “quaternário” (cultura, ensino superior) – indissociável da forte centralização política e económica (BARATA-SALGUEIRO, 1997) – e à afirmação da logística integrada, por oposição à falência do modelo macro-industrial.

Na sua expressão territorial, a terciarização implica uma perda de importância da Baixa, e a sua deslocação para norte, pelo Marquês de Pombal e Avenidas Novas, e para fora da capital. As empresas abandonam o centro tradicional e instalam-se em áreas mais amplas e com menos limitações, polarizando novos centros. É a nova cidade das empresas (RELPH, 1990) associada a novas formas de acumulação. A maior liberdade de localização – possível graças ao incremento das tecnologias de comunicação – permite essa descentralização do emprego e alarga a panóplia de alternativas à localização das empresas, muitas delas internacionalizadas. O aumento dos índices de motorização significa mobilidade acrescida, mas também congestionamentos crescentes e a dificuldades de estacionamento na capital, facto que provoca fenómenos de rejeição, e incita empresas a procurar alternativas de localização. Emergem e consolidam-se, assim, polos funcionais em Oeiras, Sintra, Cascais e Almada.

A evolução da área metropolitana não se resume, por conseguinte, a um fenómeno de mera descentralização residencial, mas integra uma dimensão funcional e laboral, assente num menor grau de polarização monocentrada em Lisboa, e que resulta da afirmação de ligações entre outros centros que não Lisboa-cidade. Assim, explica-se a maior transversalidade nas deslocações – por oposição a movimentos praticamente unidireccionais, radialmente orientados em função dos eixos de expansão de Lisboa, nos anos 60. Tal como o maior equilíbrio entre as deslocações pendulares, que dão conta de uma área (cobrindo municípios de Oeiras, Sintra, Cascais, Amadora e Lisboa) onde os movimentos cruzados e paralelos quase se equilibram, indiciando uma diminuída dependência de Lisboa (INE, 2004). Para tal concorreu, de forma decisiva, a descentralização das atividades económicas atrás referida, perceptível na proliferação de núcleos terciários ao longo da autoestrada de Cascais (A5); na dispersão da pequena/média indústria na área urbanizada de Sintra; na multiplicação de atividades logísticas ao longo da EN3, de Vila Franca de Xira à Azambuja; na dispersão dos centros comerciais de médio e grande porte por toda a AML (GEORGE, 2004). Fenómenos indissociáveis da expansão e consolidação das vias de comunicação, nomeadamente, de nós de grande acessibilidade e interfaces de diferentes modos de transporte, e que concorrem para a

¹⁷ As iniciativas de reabilitação urbana multiplicam-se e consolidam-se, desde finais dos anos 70. Em 1993, destaca-se o Programa Especial de Realojamento, com vista a realojar populações oriundas de bairros de barracas, nomeadamente na Brandosa, Quinta do Conde ou Fernão Ferro. Também nos anos 90, a iniciativa Programa POLIS aposta na reabilitação das áreas históricas e ribeirinhas.

afirmação de Lisboa como cidade-região de limites geográficos difusos, característica própria das lógicas metropolitanas.

CAPÍTULO 4 – DINÂMICAS DE CRESCIMENTO URBANO: 2011-2021

4.1 População

4.1.1. Evolução (2011 – 2021) e distribuição espacial

A região de Lisboa e Vale do Tejo caracteriza-se por fortes disparidades demográficas intrarregionais, resultantes de diferentes realidades urbanas e modos de ocupação do território. Esta abriga, por um lado, uma área metropolitana densamente povoada e urbanizada, e uma sub-região (OVT) – também marcada por diferentes realidades internas -, de forte pendor rural, e quantitativos populacionais substancialmente inferiores.

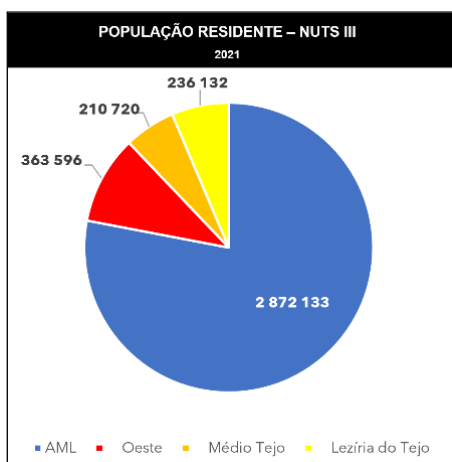
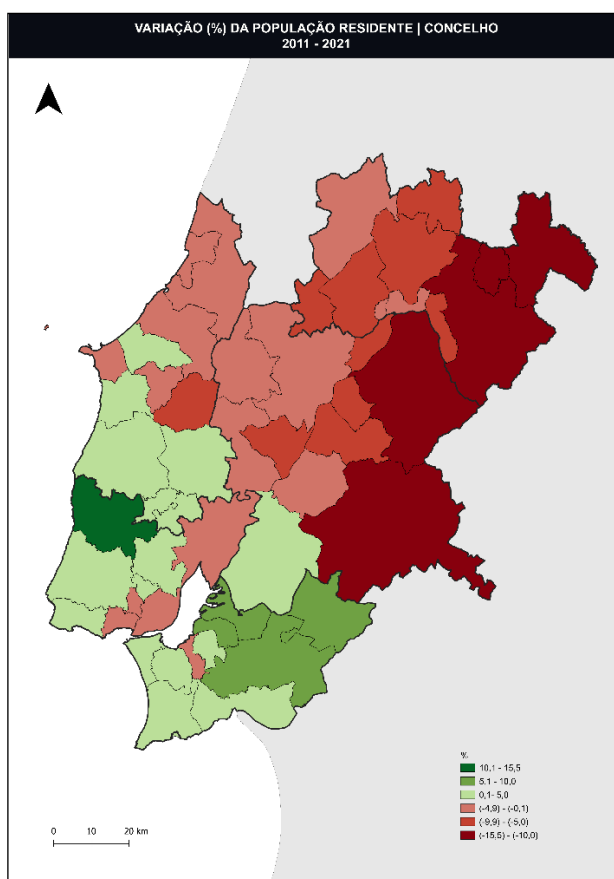


GRÁFICO 1 – População residente na RLVT (2021)

Fonte: INE, 2021, realizado pelo próprio

Em 2021, o conjunto da região apresenta 3 682 581 habitantes, correspondendo a 35,6% da população do país: 2 872 133 residentes na AML, e 810 448 no OVT. Esta estabiliza, assim, o seu quantitativo demográfico (-0,01%) relativamente a 2011, contrariando uma variação negativa sentida a nível nacional (-1,84%). A região apresenta, contudo, diferentes dinâmicas internas:

enquanto a AML aumenta a sua população, ainda que de forma tímida (+1,59%), o OVT diminui o seu quantitativo demográfico (-5,3%), para o qual contribuem as perdas demográficas no Médio Tejo (-14,3%) e Lezíria do Tejo (-4,6%). Refira-se que o Médio Tejo reforça uma variação populacional negativa já registada entre 2001 e 2011 (-2,9%) (ver ANEXO 9, pág. 117)



MAPA 15 – Variação (%) da população residente (2011-21)

Fonte: INE, 2011, 2021, realizado pelo próprio

4.1.1.1. A AML: Concelho

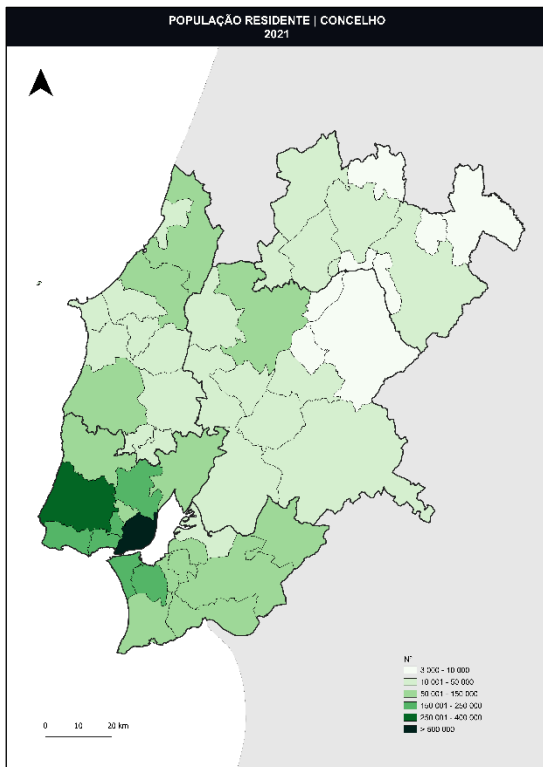
Os recém-publicados Censos 2021 destacam os concelhos de Mafra e Palmela com maiores acréscimos relativos (+10,6%, +8,6%, respetivamente); seguindo-se Alcochete (+6,9%) e Montijo (+6,5%), e os concelhos de Sesimbra (+5,0%) e Seixal (+4,0%), com variações positivas relativamente elevadas. Apesar do crescimento registado, Alcochete e Montijo não repetem os valores exponenciais de 2011 (+37% e +33%, respetivamente), muito beneficiados então pela construção da Ponte Vasco da Gama – tal como sucede com Sesimbra, com crescimento igualmente mais moderado (+33% em 2011). Este período intercensitário introduz, assim, novas dinâmicas face a 2011, marcado também pelo crescimento exponencial de Cascais (+44%) – o maior então registado a nível nacional -, Vila Franca de Xira (+12%) e Odivelas (+10%).

Almada, que havia registado em 2011 um crescimento importante (+8%), muito contribuindo para tal o aumento demográfico nas freguesias da Sobreda (39%) e Charneca (45%), claramente beneficiadas com a construção de novas acessibilidades ferroviárias, conhece, em 2021, um crescimento mais moderado (+2%). Da mesma forma, o Seixal que crescia a 6% em 2011, atenua a tendência de crescimento (+4%). A Moita estanca a perda populacional anteriormente verificada (-3%), registando valores quase nulos (+0,3%).

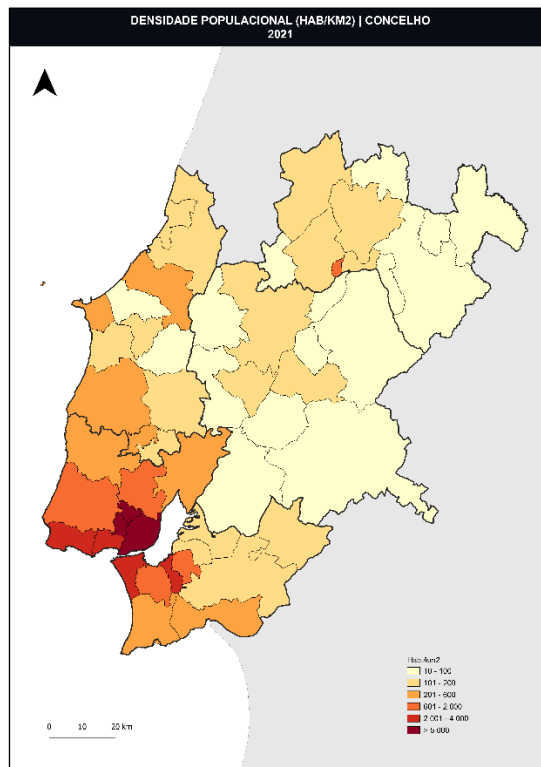
Apenas cinco concelhos diminuem a sua população residente, todos eles – à exceção do Barreiro (-0,3%) – pertencentes à AML norte: Amadora (-2,3%), Lisboa (-1,4%), Oeiras (-0,6%) e Vila Franca (-0,3%). O Barreiro e a Amadora prosseguem, assim, tendências negativas que já se verificavam em 2011 (-0,5% nos dois concelhos) – agravadas, aliás, no caso da Amadora. Vila Franca distancia-se, pois, do forte crescimento do último período intercensitário (+12%).

Em termos absolutos, Mafra, Seixal e Sintra representam os maiores ganhos populacionais (+8 290, +6 456 e +6 164, respetivamente), em contraste com Lisboa, que perde 7 589 habitantes. Na capital, a já longa trajetória de perda populacional revela-se, contudo, menos intensa, parecendo esta adquirir alguma capacidade de atração de residentes. Lisboa não coloca, assim, em causa a sua primazia populacional (544 851 hab.); mas Sintra (385 954 hab.), encurta o diferencial de habitantes face a esta por via de evoluções populacionais de sentido oposto. Com menores quantitativos demográficos, mas também com territórios substancialmente mais pequenos (quatro vezes inferiores à área de Lisboa), os concelhos da Amadora e Odivelas – com 171 e 148 mil habitantes – apresentam as mais elevadas densidades populacionais: 7 218 e 5 582 hab/km², respetivamente. As múltiplas realidades da AML são perceptíveis quando comparados esses valores com os de concelhos sobretudo a sul, como o Montijo, Alcochete ou Palmela (159, 149 e 148 hab/km², respetivamente), com características de ocupação ainda rurais.

Com características específicas dado o facto de se constituírem como polos relativamente autónomos de Lisboa, Palmela (+8%) e Setúbal (+2%) crescem, mas de forma mais moderada face a 2011 (+18% e 6%, respetivamente).



MAPA 16 – População residente (2021) por concelho
Fonte: INE, 2021, realizado pelo próprio



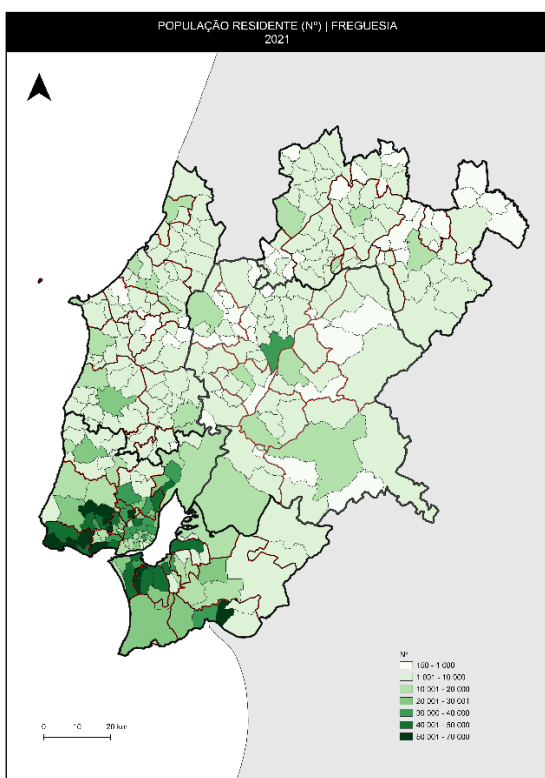
MAPA 17 – Densidade populacional (2021) por concelho
Fonte: INE, 2021, realizado pelo próprio

4.1.1.2. A AML: Freguesia

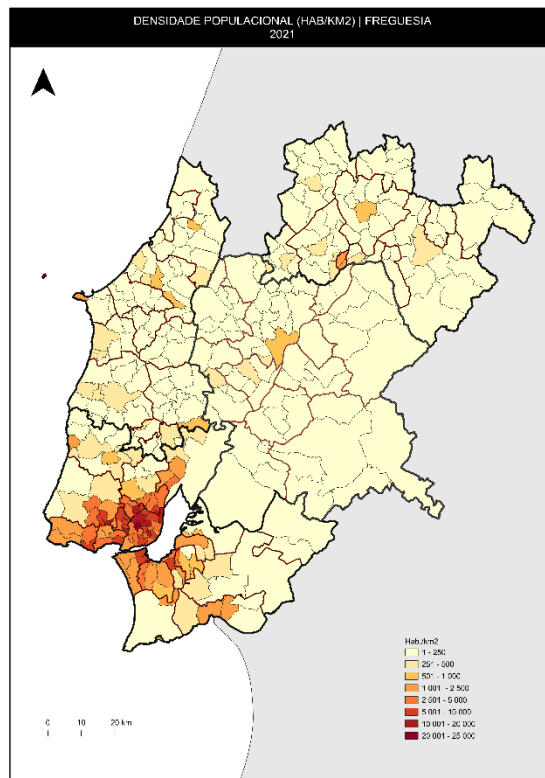
À escala da freguesia, no concelho que mais cresce (Mafra) todas as freguesias aumentarem o seu quantitativo populacional. O maior aumento absoluto ocorre aí nos centros urbanos da Ericeira (+2 108 habitantes) e Mafra (+2 806 habitantes), ainda que em termos relativos a lista seja encabeçada pela freguesia da Carvoeira (+31%, representando 685 novos residentes). Merecem igual referência as freguesias da Malveira e Venda do Pinheiro por apresentarem, também, o maior quantitativo de novos residentes: 1 380 e 981, respetivamente.

Em Loures, é a freguesia sede de concelho que cresce mais significativamente (+13%, representando 3 484 novos residentes), ainda que centros urbanos relevantes, como Moscavide e Portela percam população (-4,4%). O decréscimo demográfico registado em Fanhões (-6%) parece confirmar a ideia de um reforço demográfico nos principais centros urbanos, em detrimento de áreas menos urbanizadas.

Em Odivelas, Ramada e Caneças crescem de forma significativa (+2 023 residentes, representando aumento de 6%), e a freguesia sede de concelho estabiliza o seu quantitativo populacional. Em Sintra, São João das Lampas regista a maior variação (+9,2%), mas é Algueirão-Mem Martins (+2 406) e Rio de Mouro (+2 181) que acolhem o maior número de novos residentes. Em Vila Franca de Xira, os centros urbanos assumem-se como as únicas freguesias com dinâmicas positivas: +1% em Vila Franca de Xira, +1,1% em Vialonga e +1,2% na Póvoa de Santa Iria. Na capital, confirma-se a perda populacional nas freguesias do centro histórico, com particular destaque para a Misericórdia (-26%, representando menos 3 399 residentes) e Santa Maria Maior (-22%, menos 2 825 residentes). Por oposição a estas, o Parque das Nações (+6,3%, representando 1 325 novos residentes) e as freguesias do Areeiro (+5%, com 1 013 novos habitantes), Alvalade (+4,5%, 1 423 novos residentes), Arroios (+4,4%, 1 402 novos residentes) e Avenidas Novas (+7,5%, 1 627 novos habitantes) denotam particular dinamismo.



MAPA 18 – População residente (2021) por freguesia
 Fonte: INE, 2021, realizado pelo próprio



MAPA 19 – Densidade populacional (2021) por freguesia
 Fonte: INE, 2021, realizado pelo próprio

A sul do Tejo, em Almada, são as freguesias da Sobreda e Charneca (+8,6%, 3 885 novos residentes) - que correspondem a recentes frentes de urbanização - que apresentam maior crescimento demográfico relativo e absoluto, enquanto a freguesia sede concelho perde 2,2% (menos 1 089 residentes). No Seixal, Fernão Ferro (+21%, 3 720 novos residentes) e Corroios (+6,7%, +3 199 novos residentes) destacam-se claramente das demais freguesias, ainda que a freguesia sede de concelho não perca população (+1,8%, 758 novos residentes). O Barreiro caracteriza-se por uma estabilização demográfica, já que tanto as variações positivas como

negativas representam quantitativos reduzidos. Palhais e Santo António da Charneca são as freguesias que mais crescem, mas tal significa apenas 54 e 38 novos residentes, respetivamente. Na Moita, destaca-se Alhos Vedros (+7,4%, 1 112 novos residentes) com o maior crescimento relativo e absoluto do concelho, e pela negativa, destaque para a Baixa da Banheira e Vale da Amoreira, um dos principais centros urbanos do concelho, que perde 797 residentes (-2%). A especificidade do Montijo face aos restantes concelhos da margem sul, prende-se com o facto deste apresentar um crescimento demográfico muito relevante nas freguesias mais urbanas e sede de concelho (+11,7% no Montijo e Afonseiro, representando 4 348 novos residentes), e por uma perda populacional nas freguesias mais periféricas (-7% na Canha e -5% em Sarilhos Grandes). Em Palmela, é na freguesia da Quinta do Anjo (+20,4%, 2 421 novos residentes) que se regista o maior aumento relativo e absoluto, seguindo-se o Pinhal Novo (+8%, com 2 010 novos residentes), mas a freguesia sede de concelho prossegue, também, dinâmicas positivas (+7%, com 1 289 novos residentes). Palmela caracteriza-se, aliás, por um crescimento demográfico transversal a todas as suas freguesias.

A análise das variações demográficas ocorridas nos últimos dez anos parece, assim, evidenciar duas realidades distintas no espaço metropolitano: um reforço dos principais centros urbanos, e das freguesias sede de concelho, a norte do Tejo; e um claro aumento demográfico de espaços urbanos mais recentes, a sul, associado, muitas vezes, a decréscimo nas freguesias sede de concelho.

Do ponto de vista da distribuição da população, apenas Algueirão-Mem Martins (Sintra), União das freguesias de Cascais e Estoril (Cascais), Odivelas (Odivelas), São Domingos de Rana (Cascais), União das freguesias de Oeiras e São Julião da Barra, Paço de Arcos e Caxias (Oeiras), São Sebastião (Setúbal), União das freguesias de Queluz e Belas (Sintra) e Corroios (Seixal) ultrapassam os 50 mil habitantes (lista encabeçada por Algueirão-Mem Martins, com 68 mil habitantes), mas é São Domingos de Benfica, em Lisboa, que se destaca pela mais elevada densidade populacional (22 857 hab./km²). A União das freguesias de Massamá e Monte Abraão, em Sintra, o Lumiar, em Lisboa, e Alfragide, na Amadora, detêm, também, elevadas densidades, superiores a 15 mil habitantes/km². Das trinta freguesias mais populosas da AML, dezoito localizam-se na margem norte e doze a sul do Tejo. Importa referir que, destas trinta freguesias, apenas uma se localiza em Lisboa (Lumiar) - sintomático do esvaziamento da capital nas últimas décadas, em detrimento dos concelhos limítrofes, e perceptível, também, pelos baixos valores registados nas freguesias dos seus bairros mais históricos (Misericórdia, Santa Maria Maior, Santo António e Beato).

4.1.1.3. O OVT: Concelho

De acordo com os Censos de 2021, o OVT concentra 810 440 habitantes – representando 23,2% da população da RLVT – o que reflete uma diminuição do seu quantitativo populacional

face a 2011 de -5,3% menos, representando menos 22 mil habitantes (INE, 2021). O Oeste destaca-se com o maior peso demográfico (363 596 mil habitantes, 45% do OVT), enquanto o Médio Tejo e a Lezíria do Tejo acolhem um quantitativo menor (210 720 e 236 132 mil habitantes, respetivamente). De salientar o facto de mais de metade da população residir em lugares com menos de 2 000 habitantes, o que reflete o tipo de povoamento destes territórios, marcado por um “conjunto de aglomerados urbanos e a pulverização de diferentes estruturas de povoamento, com morfologias e densidades muito diferenciadas” (CCDR LVT, 2017).

No Oeste, os concelhos da Arruda dos Vinhos (+4,4%) e Sobral de Monte Agraço (+3,6%) continuam a registar os maiores acréscimos relativos, a par de Torres Vedras (+4,5%) que, uma vez mais, lidera em termos absolutos (+3 625 hab.). Por conseguinte, repete-se o crescimento mais relevante nos concelhos próximos à AML, ainda que essa dinâmica seja mais moderada face ao anterior período intercensitário: em 2011, a Arruda dos Vinhos crescia a +29% e o Sobral de Monte Agraço a +13,7%. Alenquer e a Lourinhã, que conheciam um crescimento também relevante em 2011 (+10,4% e +10,6%, respetivamente) prosseguem dinâmicas positivas, mas igualmente menos pujantes (+2,6% e +2,0%, respetivamente).

Peniche (-4,2%) e Cadaval (-5,7%) iniciam uma dinâmica negativa – a mais acentuada da NUTS III -, ainda que em termos absolutos a maior quebra ocorra em Alcobaça (-1 491 hab.), que assim interrompe a dinâmica de crescimento de 2011 (+2,3%). Na verdade, metade dos concelhos do Oeste perde população (Alcobaça, Bombarral, Cadaval, Caldas da Rainha, Nazaré e Peniche), interrompendo uma tendência quase generalizada (por exceção do Bombarral) de aumento populacional verificado entre 2001 e 2011, e que explicava o aumento de 7% na NUTS III.

Em termos de distribuição populacional, os concelhos de Torres Vedras (83 130), Alcobaça (54 981), Caldas da Rainha (50 898) e Alenquer (44 428) apresentam os maiores quantitativos demográficos. À escala da freguesia, destaca-se São Pedro e Santiago (Torres Vedras), Nossa Senhora do Pópulo (Caldas da Rainha), Carregado (Cartaxo), Santo Onofre (Caldas da Rainha) e Nazaré (Nazaré) com mais de 10 mil habitantes (INE, 2021).

O Médio Tejo prossegue e acentua a perda demográfica já anteriormente registada, atingindo valores negativos muito significativos: -14,3% em 2021 face a -2,7% em 2011. Essa quebra acentuada significa, pois, decréscimos populacionais geralmente elevados na maioria dos seus concelhos. Importa destacar as perdas demográficas particularmente elevadas nos concelhos de Abrantes, Mação, Sardoal e Alcanena (-11,5%, -11,3%, -10,6% e -9,1% respetivamente) e a diminuição populacional, em termos absolutos, em Tomar (-3 746 hab.) e Torres Novas (-2 441 hab.). Esta dinâmica demográfica desfavorável dá continuidade à perda já verificada na década anterior.

Num contexto de quebra generalizada e acentuada, o Entroncamento afirma-se como exceção, ao apresentar uma variação negativa menos acentuada (-0,9%), - mas interrompendo, portanto, também ele, uma dinâmica de crescimento registada no último período intercensitário (+11%) - estabilizando o seu quantitativo demográfico em torno de 20 000 habitantes. A singularidade deste pequeno concelho é visível, também, na forte densidade populacional que apresenta: 1 470 hab/km², muito superior à média da NUTS III (92 hab./km²), mas facilmente explicável pela sua limitada expressão territorial (13 km²).

Abrantes que, em 2011, via já perder quase 3 mil residentes (-6,9%), acentua a quebra em termos absolutos e relativos (-4 4480, - 11,5%); tal como Tomar que via saírem, em 2011, 2 329 habitantes (-5,4%) agravando em 2021 essa perda populacional (-3 764).

Tal como no Médio Tejo, a Lezíria do Tejo diminui, também, o seu quantitativo demográfico (-4,6%), sendo que apenas um concelho – Benavente – cresce populacionalmente (+1,3%). A dinâmica demográfica verificada revela-se, assim, substancialmente diferente de 2011, onde a NUTS III crescia a 2,7%, muito beneficiando do forte crescimento de Benavente (+5 762 habitantes, +24,7%). Salvaterra de Magos (+9,9%) e Almeirim (+6,4%).

Santarém conhece uma quebra relativa de -4,2%, representando a maior diminuição populacional em termos absolutos (- 2 578 hab.), e prossegue, assim, uma dinâmica negativa já registada em 2011 (-1 363 habitantes). O concelho merece referência especial, dado tratar-se de um centro urbano regional, particularmente bem servido em acessibilidades, e incapaz de atrair novos residentes. Coruche perde também residentes (-2 387 hab.), destacando-se com a maior variação negativa (-12,0%).

4.1.1.4. O OVT: Freguesia

À escala da freguesia, importa destacar no Oeste, S. Martinho do Porto (+8,6%, 246 novos residentes) e a freguesia sede de concelho de Alcobaça (+3,5%, 243 novos residentes) por conhecerem algum crescimento populacional, enquanto as restantes freguesias diminuem o seu peso demográfico. Coz, Alpedriz e Montes (-13%, menos 433 residentes) – freguesias eminentemente rurais – merecem referência com valores particularmente negativos. O reforço das freguesias sede de concelho, nota-se claramente na Arruda dos Vinhos (+7%, 627 novos residentes), na Lourinhã (+5%, 597 novos habitantes), Alenquer (+12%, 1 206 novos residentes) e Torres Vedras (+8%, 2 097 novos residentes). Por oposição a estes, a freguesia de Peniche decai demograficamente (-10%, 1 543 novos residentes), enquanto a Atouguia da Baleia, acolhe o maior aumento demográfico (+160 habitantes). No Médio Tejo, apenas três das oitenta freguesias aumentam a sua população: Nossa Senhora de Fátima (+1,7%), no Entroncamento, Fátima (+14%) e Atalaia (+2,4%), em Vila Nova da Barquinha. Num contexto

de quebra demográfica tão generalizada, destacam-se por valores particularmente negativos as freguesias sede de concelho de Abrantes (-6%, menos 1 067 residentes) e Tomar (-7%, menos 1 262 habitantes). Na Lezíria do Tejo, apenas onze das sessenta e oito freguesias aumentam a sua população. Destas, destacam-se claramente, em termos absolutos, Samora Correia (+605 novos residentes) e Rio Maior (+516 novos residentes), enquanto, pela negativa, as maiores quebras se registam nas freguesias sede de concelho de Coruche (-11%, -1 331 novos habitantes) e Alpiarça -9%, -716 residentes).

POPULAÇÃO RESIDENTE - OVT								
2001 – 2011 - 2021								
Concelho	NUTS III	Área (km ²)	População residente					
			2001	2011	2021	tx var 01-11	tx var 11-21	Dens. hab. 2021
Alcobaça	Oeste	407,11	55 376	56 693	54 981	2,38	-2,64	135
Alenquer	Oeste	302,81	39 180	43 267	44 428	10,43	2,64	147
Arruda dos Vinhos	Oeste	77,96	10 350	13 391	13 983	29,38	2,05	179
Bombarral	Oeste	91,15	13 324	13 193	12 743	-0,98	-2,74	140
Cadaval	Oeste	174,77	13 943	14 228	13 382	2,04	-5,73	77
Caldas da Rainha	Oeste	251,74	48 846	51 729	50 898	5,90	-1,72	202
Lourinhã	Oeste	147,08	23 265	25 735	26 261	10,62	1,98	179
Nazaré	Oeste	81,92	15 060	15 158	14 889	0,65	-0,66	182
Óbidos	Oeste	138,64	10 875	11 772	11 940	8,25	1,46	86
Peniche	Oeste	76,09	27 315	27 753	26 419	1,60	-4,21	347
Sobral de Monte Agraço	Oeste	52,10	8 927	10 156	10 542	13,77	3,67	202
Torres Vedras	Oeste	406,36	72 250	79 465	83 130	9,99	4,56	205
Abrantes	Médio Tejo	698,17	42 235	39 325	34 351	-6,89	-11,54	49
Alcanena	Médio Tejo	127,33	14 600	13 868	12 478	-5,01	-9,11	98
Constância	Médio Tejo	78,77	3 815	4 056	3 801	6,32	-6,19	48
Entroncamento	Médio Tejo	13,70	18 174	20 206	20 140	11,18	-0,90	1 470
Ferreira do Zêzere	Médio Tejo	184,62	9 422	8 619	7 803	-8,52	-8,86	42
Mação	Médio Tejo	399,98	8 442	7 338	6 417	-13,08	-11,31	16
Ourém	Médio Tejo	416,67	46 216	45 932	44 576	-0,61	-2,85	107
Sardoal	Médio Tejo	92,08	4 104	3 939	3 526	-4,02	-10,62	38
Tomar	Médio Tejo	342,64	43 006	40 677	36 444	-5,42	-9,36	106
Torres Novas	Médio Tejo	269,94	36 908	36 717	34 149	-0,52	-6,67	127
Vila Nova da Barquinha	Médio Tejo	48,14	7 610	7 322	7 035	-3,78	-4,17	146
Almeirim	Lezíria do Tejo	218,66	21 957	23 376	22 033	6,46	-6,17	101
Alpiarça	Lezíria do Tejo	92,74	8 024	7 702	6 986	-4,01	-8,70	75
Azambuja	Lezíria do Tejo	256,81	20 837	21 814	21 421	4,69	-2,98	83
Benavente	Lezíria do Tejo	506,01	23 257	29 019	29 747	24,78	1,28	59
Cartaxo	Lezíria do Tejo	154,55	23 389	24 462	23 211	4,59	-5,35	150
Chamusca	Lezíria do Tejo	738,26	11 492	10 120	8 536	-11,94	-15,24	12
Coruche	Lezíria do Tejo	1104,23	21 332	19 944	17 375	-6,51	-12,08	16
Golegã	Lezíria do Tejo	80,17	5 710	5 465	5 400	-4,29	-8,09	67
Rio Maior	Lezíria do Tejo	272,62	21 110	21 192	21 021	0,39	-0,85	77
Salvaterra de Magos	Lezíria do Tejo	238,01	20 161	22 159	21 632	9,91	-2,66	91
Santarém	Lezíria do Tejo	548,03	63 563	62 200	58 770	-2,14	-4,20	107

TABELA 2 – População residente no OVT (2001 – 2011 - 2021)

Fonte: INE, 2001, 2011, 2021, elaboração própria

No OVT, as dinâmicas demográficas ao nível da freguesia revelam-se, pois, substancialmente mais negativas face à área metropolitana, e com decréscimos a ocorrer tanto em espaços mais

urbanos quanto rurais. O Oeste, apesar de tudo, denota uma maior capacidade de atração por parte dos seus centros urbanos e das freguesias sede de concelho.

Ainda à escala da freguesia, na ótica da distribuição da população, importa referir que apenas quatro freguesias apresentam mais de 10 mil habitantes (INE, 2021) - Nossa Senhora de Fátima (Entroncamento), Santa Maria dos Olivais (Tomar), São Vicente (Abrantes) e Fátima (Ourém) -, sendo que São João Baptista e Nossa Senhora de Fátima, freguesias do Entroncamento, se destacam claramente pela sua densidade populacional (1 661 e 1 377 hab/km², respetivamente). No Oeste, destacam-se as freguesias do centro histórico de Torres Vedras, Caldas da Rainha, Carregado e Peniche; na Lezíria, as freguesias do centro de Santarém, Samora Correia e Rio Maior; no Médio Tejo, as freguesias do centro de Tomar, Abrantes e Fátima. Das 111 freguesias do Médio Tejo, 76 (68%) registam densidades inferiores a 100, o que denota o forte caráter rural da NUTS III.

4.1.2. Outros indicadores demográficos

Para além da análise da variação populacional, procedeu-se também à análise de um conjunto alargado de indicadores demográficos, que permitissem aferir as principais dinâmicas em curso na RLVT.

Em 2020, a diminuição da taxa bruta de natalidade sentida a nível nacional, ocorreu, também, no conjunto da RLVT e foi transversal a todas as NUTS III. O Médio Tejo apresentava a taxa mais baixa (6,5‰), seguida da Lezíria (7,6‰), Oeste (7,8‰) e AML (9,8‰). (ver ANEXO 12, pág. 120)

Na área metropolitana, todos os concelhos, à exceção de Alcochete (6,9‰), conheciam valores superiores à média nacional (8,2‰), destacando-se Lisboa (11,2‰), Odivelas (10,7‰), Amadora (10,5‰) e Montijo (10,6‰) com os valores mais elevados, apesar da quebra verificada face a 2011.

No OVT, 28 dos 34 concelhos apresentavam valores abaixo da média nacional, pelo que apenas 4 concelhos do Oeste e 2 da Lezíria superavam esse valor: Alenquer, Bombarral, Peniche, Torres Vedras, Benavente e Rio Maior. De referir o facto de o Médio Tejo apresentar valores invariavelmente inferiores à média nacional, com destaque, pela negativa, para os concelhos de Mação (4,3‰), Sardoal (4,3‰), Ferreira do Zêzere (5,3‰), Tomar (5,4‰) e Abrantes (5,6‰). Na Lezíria, 9 dos 11 concelhos registavam valores inferiores à média nacional, ainda que um pouco superiores ao verificado no Médio Tejo.

A queda acentuada dos valores da natalidade refletiu-se no comportamento do saldo natural a nível regional – comportamento, aliás, em linha com o que ocorrera a nível nacional. Assim, em

2020, na área metropolitana 11 dos 18 concelhos apresentavam níveis negativos, com Lisboa à cabeça (-1 656), sendo Sintra o concelho com maior valor líquido positivo: +698. No OVT, todos os concelhos apresentavam um saldo negativo, e agravado face aos valores de 2011. No Médio Tejo, Abrantes (-408) e Torres Novas (-368) registavam, nesse particular, os valores absolutos mais negativos; a par de Santarém (-396) e Coruche (-246), na Lezíria; e Caldas da Rainha (-333) e Torres Vedras (-256), no Oeste.

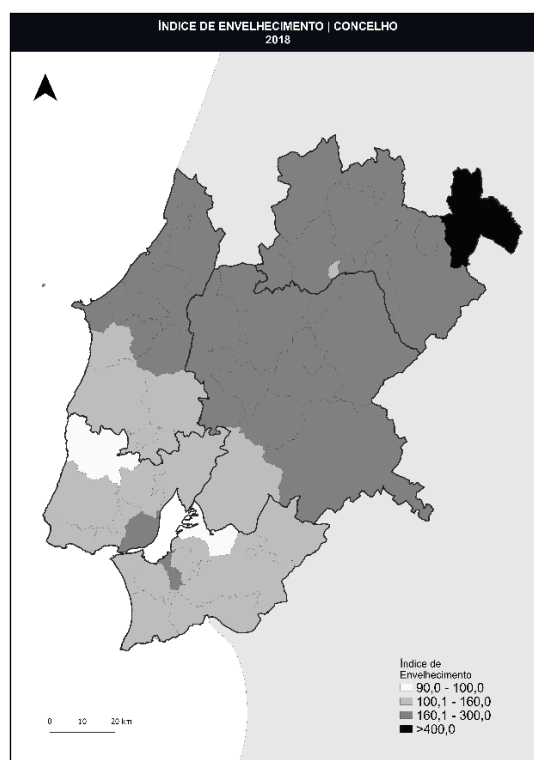
Em 2020, o comportamento do saldo migratório não se revelou no essencial tão negativo, ainda que 14 dos 52 concelhos da RLVT apresentassem uma variação negativa face aos valores de 2011. Apesar de tudo, apenas 17 concelhos (10 na AML e 7 na Lezíria) apresentam valores absolutos negativos.

Na AML, destaca-se o saldo positivo de Lisboa (+1 755), que contraria, assim, uma forte perda registada em 2011 (-10 114), e lidera o saldo migratório em termos absolutos, seguido da Amadora (+1 298), Loures (+1 256) e Odivelas (+964) - o que denota a capacidade de atração populacional da primeira coroa exterior a Lisboa.

No Oeste, todos os concelhos apresentam um saldo positivo, destacando-se Torres Vedras (+1 006), Caldas da Rainha (+898) e Alenquer (+782), com maiores quantitativos líquidos migratórios. No Médio Tejo, os valores são também positivos em todos os concelhos, numa lista encabeçada por Ourém (+597) e Entroncamento (+419). Nesta NUTS, Abrantes, Entroncamento, Ourém, Tomar e Torres Novas absorvem 78% do saldo migratório (+2 043). Na Lezíria, os valores são positivos no conjunto dos concelhos, à exceção de Coruche. Importa salientar o facto de Santarém não apresentar o maior valor da NUTS; assim como o facto dos quantitativos desta NUTS serem muito inferiores aos do Médio Tejo e, sobretudo, do Oeste.

Na ótica do envelhecimento, a AML (141,2) acolhe, sem surpresa, a população mais jovem da região, sendo a única NUTS abaixo da média nacional (167,0). É, também, aquela com menor agravamento do indicador (+17,9%), relativamente a 2011 - uma vez mais inferior ao verificado a nível nacional (+30,8%). O Médio Tejo (+31,3%) é aquele que piora o indicador de forma mais acentuada (+31,3%).

Na AML, apenas Lisboa (-15,17%) inverte ligeiramente esse processo de envelhecimento, ainda que mantenha valores muito elevados (167,2). Montijo (101,3) e Mafra (101,5) apresentam os índices mais baixos, o que sugere a chegada de novos residentes jovens. Em perda demográfica, Barreiro assume-se



MAPA 20 – Índice de envelhecimento (2018)

Fonte: INE, 2018, realizado pelo próprio

como concelho mais envelhecido da AML (196,1).

No OVT, todos os concelhos apresentam índices superiores à média nacional, com particular destaque para o Médio Tejo, com o índice de envelhecimento mais elevado (221,0). Aí é, pois, notório um elevadíssimo grau de envelhecimento da população, nomeadamente em Mação (484,8), Sardoal (260,8), Tomar (257,0) e Ferreira do Zêzere (256,4). O maior agravamento, em termos relativos, verifica-se em Tomar (+27,8%). Na Lezíria, ainda que apenas Benavente apresente níveis inferiores à média nacional, o grau de envelhecimento da população releva-se menos gravoso.

Na região, o efeito do envelhecimento reflete-se, também, no índice de dependência de idosos que, em 2020, à exceção do Oeste, superava a média do país em todas as suas NUTS III. Refira-se, pois, o facto de o Oeste apresentar, nesse particular, valores mais baixos relativamente à AML (33,8 no Oeste, e 36,0 na AML, em 2020). O Médio Tejo, uma vez mais, regista os valores mais elevados (40,9), ainda que o maior agravamento relativo ocorra na AML (+24,4%) e na Lezíria do Tejo (+12,4%).

Na AML, os concelhos de Alcochete (25,0) Montijo (26,0), Mafra (24,3) e Sesimbra (26,0) conhecem os índices de dependência mais baixos, por oposição ao Barreiro (46,0), Lisboa (51,5) e Oeiras (41,6). Do conjunto dos concelhos do OVT, apenas o Cadaval, no Oeste, e Ferreira do Zêzere, Constância, Sardoal e Mação, no Médio Tejo, melhoram este índice, ainda que o Médio Tejo (40,9) mantenha, em termos globais, os valores mais desfavoráveis do conjunto da RLVT. Benavente (27), na Lezíria, o Entroncamento (28,7), no Médio Tejo, e Sobral de Monte Agraço (26,7) no Oeste, apresentam os índices menos elevados do conjunto do OVT.

4.1.3. Socioeconomia e Nível de Vida

De forma a proceder a um retrato social e económico da população residente na RLVT, procedemos à recolha e ao tratamento de um conjunto variado de indicadores, propiciando uma leitura dos desenvolvimentos ocorridos nos últimos anos.

Em 2018, a AML apresenta-se como a única NUTS da região com ganho médio mensal superior à média nacional (+24%, com 1 440€), seguindo-se a Lezíria e Médio Tejo, com valores muito próximos (1 016€ e 1 019€), e o Oeste, com o valor mais baixo da RLVT (984 €). Na AML, à exceção de Sesimbra e Setúbal que decrescem ligeiramente, todos os concelhos progredem nesse indicador, registando-se a maior variação, face a 2011, em Alcochete (+28,6%), Amadora (+11,08%) e Mafra (+9,52%) – sintomático da chegada de novos

residentes com algum poder económico. Em termos absolutos, importa referir os rendimentos substancialmente superiores de Alcochete (2 153€), seguindo-se Oeiras (1 791€) e Lisboa (1 616€). Sesimbra (930€), Odivelas (937€) e Moita (971€) correspondem aos concelhos com rendimentos médios mais baixos. No OVT, todos os concelhos, à exceção de Constância, apresentam valores inferiores à média nacional. No Oeste, Alenquer (1 131€) e Arruda dos Vinhos (1 080€) encabeçam a lista com rendimentos mais elevados; posição ocupada por Constância (1 239€) e Entroncamento (1 131€), no Médio Tejo; e Benavente e Santarém, na Lezíria. Alpiarça e Azambuja representam os únicos concelhos do OVT a registar perdas percentuais (-5,36% e -7,38%, respetivamente).

Sem surpresa, o indicador do poder de compra *per capita* (disponível apenas até 2017) evidencia valores superiores na área metropolitana (124,1). Importa, contudo, referir o facto desta decrescer, de forma constante, o que não se verifica nas restantes NUTS, onde essa variação negativa é intercalada com algum crescimento, ou vice-versa: o Médio Tejo e a Lezíria crescem, percentualmente, entre 2011 e 2015, e perdem, entre 2015 e 2017; enquanto o Oeste diminui o poder de compra entre 2011 e 2015 para, em seguida, retomar algum crescimento. Em 2017, o Médio Tejo apresentava o poder de compra *per capita* mais baixo do conjunto da RLVT (85,6).

Na AML, Lisboa (219,6) liderava destacado, seguida de Oeiras (156,5), Cascais (122,1) e Alcochete (118,8); os piores resultados verificavam-se na Moita (82,0), Odivelas (89,3) e Seixal (89,7). De destacar uma quebra quase generalizada deste indicador, desde 2011, já que apenas três concelhos apresentam uma variação positiva, entre 2011 e 2015, e somente quatro, entre 2015 e 2017. A quebra relativa mais acentuada ocorre, curiosamente, em Oeiras, entre 2011 e 2015, que passa de um poder de compra *per capita* de 193,7 a 157,1 (decréscimo em -23,3%); pior posição que ocupa o concelho de Loures, entre 2015-17, com a uma variação negativa de -5,7%. Merece referência o facto de a margem norte deter, em 2017, um poder de compra superior ao da margem sul (118,8 face a 99,3), e esta última apresentar, por sua vez, um valor inferior ao índice de referência nacional.

No Oeste, Sobral de Monte Agraço é o único concelho a registar valores acima desse índice nacional, e é também o concelho a apresentar a maior variação positiva, com 18,4%, entre 2011 e 2015. Inversamente, o Cadaval, Óbidos e a Lourinhã encontram-se no fundo da lista, com os piores valores registados em 2017 (70,8; 75,5 e 78,3, respetivamente). O Cadaval apresenta, invariavelmente, o menor poder de compra do Oeste.

Em 2017, nenhum concelho do Médio Tejo atingia o valor de referência nacional. Ferreira do Zêzere, Sardoal e Mação registavam os valores mais baixos, não apenas da NUTS III, mas do conjunto da RLVT. Importa evidenciar o caso do Entroncamento, em perda constante desde 2011, com valores abaixo do índice de referência nacional, ainda que mantenha os valores mais altos do Médio Tejo (98,5).

Na Lezíria do Tejo, Azambuja (106,2) e Santarém (101,4) destacam-se, numa lista onde a Chamusca (71,7), Coruche (76,8) e Alpiarça (77,1) ocupam as últimas posições. Todos os concelhos, à exceção de Rio Maior, apresentavam variações negativas, entre 2015 e 2017.

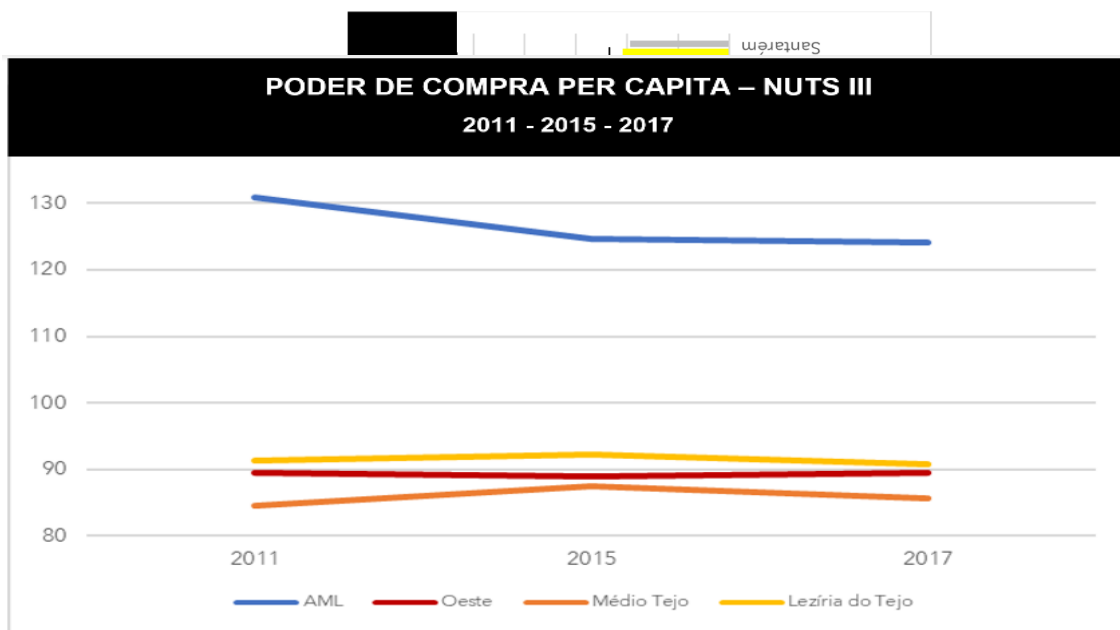
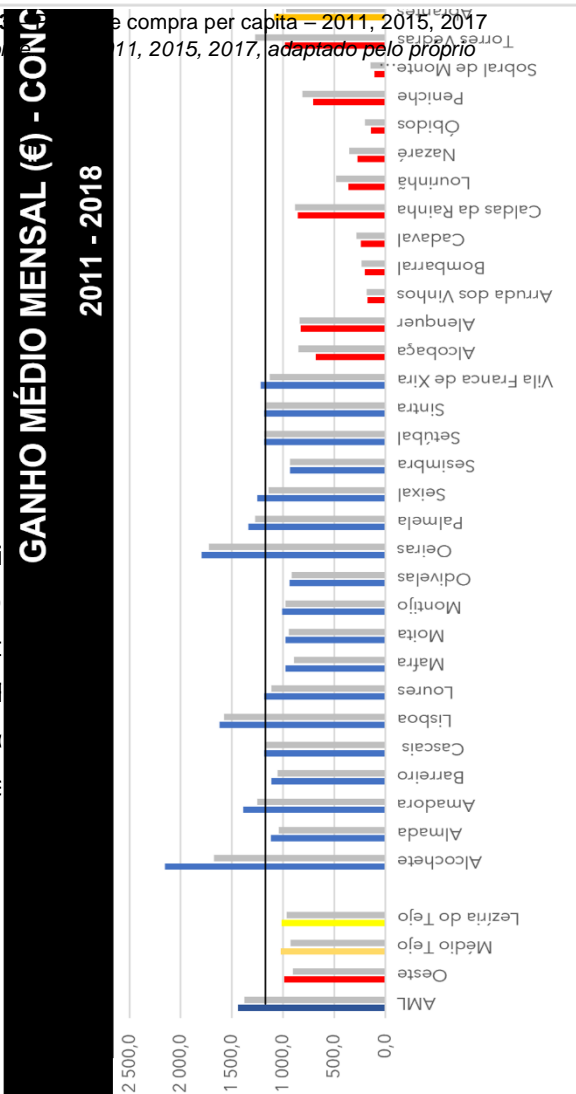


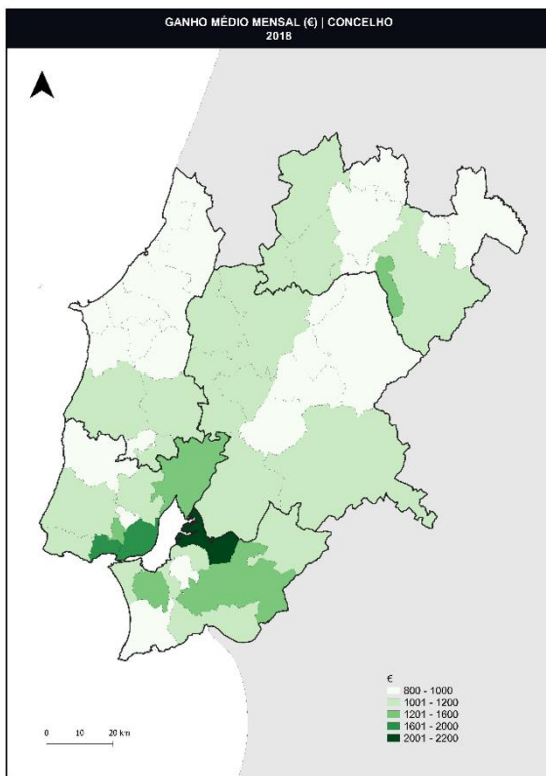
GRÁFICO 3 – Poder de compra per capita – 2011, 2015, 2017
 Fonte: INE, 2011, 2015, 2017, adaptado pelo próprio

Relativamente ao valor médio metropolitana assume-se com face 5 684€, em Portugal), p mais baixos do conjunto da esse indicador, que denota, grave situação financeira que

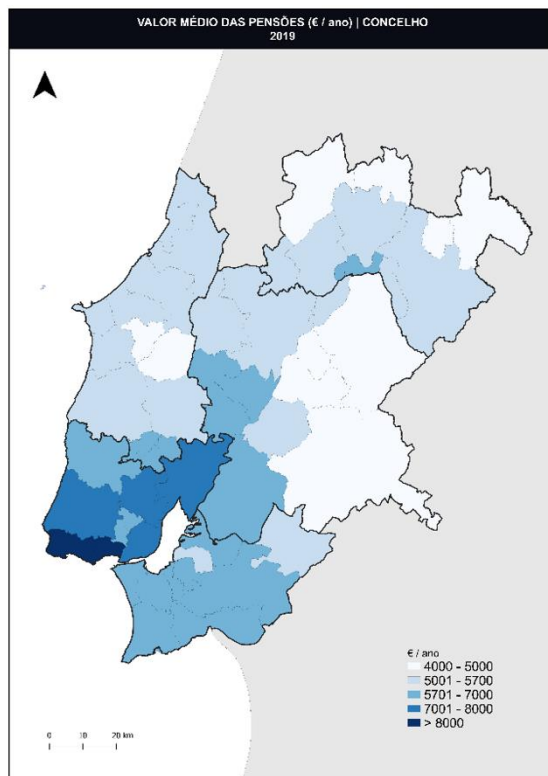


vez mais, a área nacional (7 301€ s valores médios RLVT melhoram 2, sintomático da

GRÁFICO 2 – Ganho médio mensal (€) – 2011/2018
 Fonte: INE, 2011, 2018, adaptado pelo próprio



MAPA 21 – Ganho médio mensal (€) – 2018
 Fonte: INE, 2018, realizado pelo próprio



MAPA 22 – Valor médio das pensões - 2019
 Fonte: INE, 2019, realizado pelo próprio

Na AML, sem surpresa, Cascais e Oeiras detêm, em 2019, os valores médios mais elevados (8 378€ e 9 053€), opondo-se, claramente, à Moita e Montijo, com as menores pensões médias auferidas (6 250€ e 5 609€). No OVT, apenas 8 concelhos superam os valores médios registados à escala nacional, ainda que timidamente (à exceção do Entroncamento): Alenquer (5 686€), Arruda (5 947€) e Sobral de Monte Agraço (5 713€), no Oeste; Entroncamento (6 832€) e Vila Nova da Barquinha (5 727€), no Médio Tejo; Azambuja (5 763€), Benavente (5 741€) e Cartaxo (5 972€), na Lezíria do Tejo. O Entroncamento (6 832€) destaca-se, assim, com o valor médio de pensões mais elevado do conjunto do OVT.

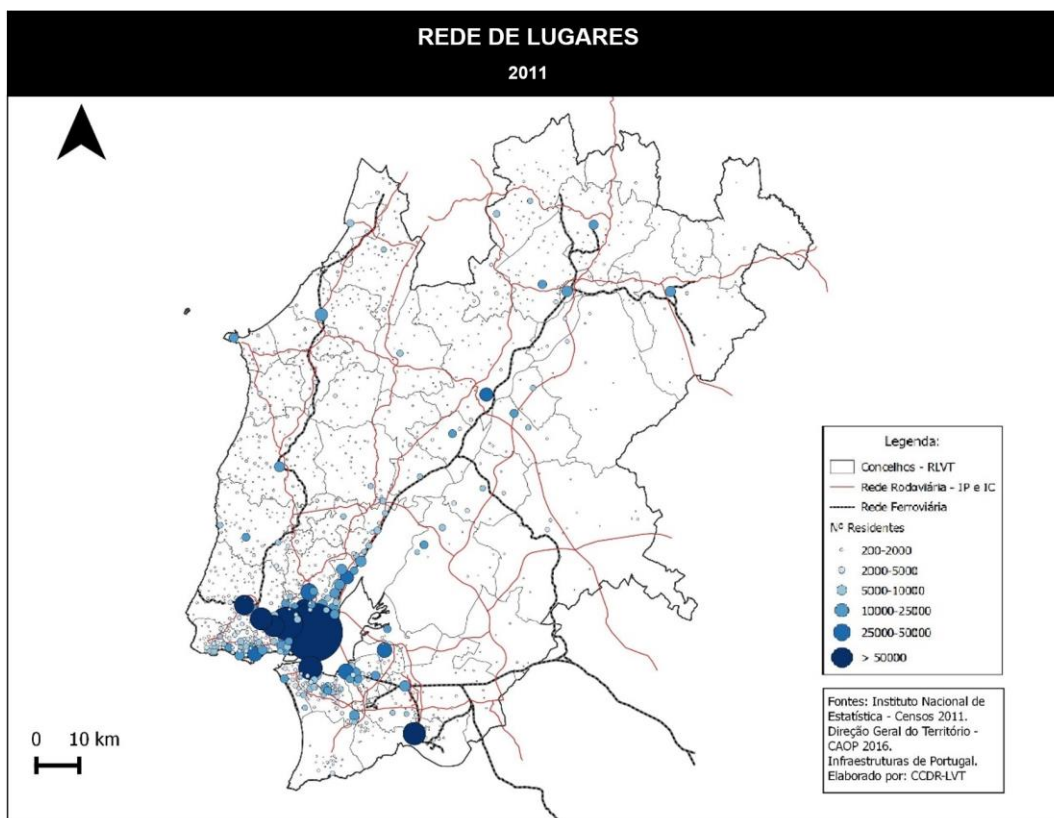
4.2. Povoamento e rede urbana

A análise da distribuição da população no conjunto da RLVT baseou-se na leitura de um conjunto de informações estatísticas, como rede de lugares, cidades e tipologia de áreas urbanas. Os dados reportam aos publicados nos Censos de 2011, por indisponibilidade de informação mais recente.

Rede de lugares

A análise da rede de lugares da RLVT evidencia as fortes disparidades intrarregionais na distribuição da população. Em 2011, em termos globais, 77% da sua população residia em locais com mais de 2 mil habitantes; dado muito condicionado pela forte expressão da AML nesse tipo de povoamento. De facto, 87% da população da área metropolitana residia em lugares com mais de 2 mil habitantes (2 470 mil habitantes dos 3 600 mil habitantes da região), valor muito superior ao verificado no conjunto do OVT (43,2%). Neste, a maior proporção localiza-se na Lezíria do Tejo (57,3%), que superava, de longe, o Médio Tejo (40,0%) e o Oeste (35,1%). É no Oeste, por conseguinte, que se encontrava a maior proporção de população residente em lugares com menos de 2 mil habitantes (60,9%), o que denota a disseminação de pequenos aglomerados, ainda que o Médio Tejo apresente valores relativos próximos (57,3%). Muito pouco significativa é a proporção de população isolada em todas as NUTS III: AML (0,48%), Oeste (3,1%), Médio Tejo (2,6%) e Lezíria do Tejo (2,9%).

Na AML, os concelhos de Palmela, Alcochete e Mafra apresentavam as maiores proporções de população residente em lugares com menos de 2 mil habitantes e, inversamente, a menor representatividade em lugares com mais de 2 mil habitantes. Do conjunto do OVT, a Lezíria do Tejo registava a maior proporção de população residente em locais com mais de 2 mil habitantes, destacando-se os concelhos de Benavente (85,4%), Alpiarça (77,4%) e Salvaterra de Magos (82,5%), com valores mais elevados. No Oeste, 8 dos 12 concelhos concentravam a maior parte da sua população em locais com menos de 2 mil habitantes, sendo os valores absolutos mais elevados registados em Torres Vedras (57 317 hab.) e Alcobaça (40 933 hab.), e os valores relativos nos concelhos da Lourinhã (80,9%) e Óbidos (77,7%). No Médio Tejo, à exceção do Entroncamento, pequeno concelho eminentemente urbano, a proporção de população residente em locais com mais de 2 mil habitantes revelava-se muito baixa, e nula em 5 concelhos: Ferreira do Zêzere, Constância, Mação, Sardoal, Vila Nova da Barquinha. Nesta NUTS III, a maior expressão cabia, assim, aos aglomerados de menos de 2 mil habitantes. Na Lezíria do Tejo, nos concelhos da Chamusca, Coruche e Rio Maior são os povoamentos de menos de 2 mil habitantes que apresentavam maior expressão territorial (63,4%, 61,0% e 61,0%, respetivamente).



MAPA 23 – Rede de lugares (2011)
Fonte: INE, 2011, DGOT CAOP 2016, elaborado por CCDR LVT

Cidades¹⁸

A RLVT contabiliza 31 cidades, 17 das quais na AML (10 na margem norte e 7 a sul), 4 no Oeste, 5 no Médio Tejo e outras 5 na Lezíria do Tejo. Em termos globais, em 2011, 39,3% da população da AML residia em cidades – valor, na verdade, subestimado por não tomar em conta Cascais, Sintra, Palmela e Oeiras, espaços eminentemente urbanos e densamente povoados, mas que não detêm, por vontade própria, o estatuto de cidade. No OVT, este valor rondava os 25% (25,7%), registando -se no Oeste (18,5%) a mais baixa proporção, seguindo-se a Lezíria (29,1%) e o Médio Tejo (33,1%).

Na área metropolitana, destacava-se, naturalmente, Lisboa com 552 mil habitantes (INE, 2011), seguido da Amadora (175 136 hab.), Almada (108 615 hab.), Setúbal (91 000) e as cidades do concelho de Sintra, Agualva-Cacém (81 845 hab.) e Queluz (78 040 hab.).

No Oeste, a cidade das Caldas da Rainha evidenciavam-se com mais de 27 mil habitantes, encabeçando uma lista na qual figuravam, também, Torres Vedras (17 837 hab.), Alcobaça (6 982 hab.) e Peniche (14 822 hab.). No Médio Tejo, a cidade do Entroncamento registava, em 2011, 20 206 habitantes, assumindo-se como maior cidade desta NUTS III, à frente de

¹⁸ Aglomerado populacional contínuo, com um número de eleitores superior a 8000, possuindo pelo menos, metade dos seguintes equipamentos coletivos: instalações hospitalares com serviço de permanência; farmácias; corporação de bombeiros; casa de espetáculos e centro cultural; museu e biblioteca; instalações de hotelaria; estabelecimentos de ensino preparatório e secundário; estabelecimentos de ensino pré-primário e infantários; transportes públicos, urbanos e suburbanos; parques ou jardins públicos. (INE, 2004)

Abrantes (18 450 hab.), Tomar (15 065 hab.), Ourém (14 813 hab.) e Torres Novas (12 941 hab.). Na Lezíria do Tejo, a cidade de Santarém, capital de distrito, centro urbano regional, concentrava quase 30 mil habitantes (29 777), quantitativo substancialmente superior ao de Almeirim (11 881 hab.), Alpiarça (11 502 hab.), Cartaxo (10 898 hab.) e Rio Maior (7 948 hab.).

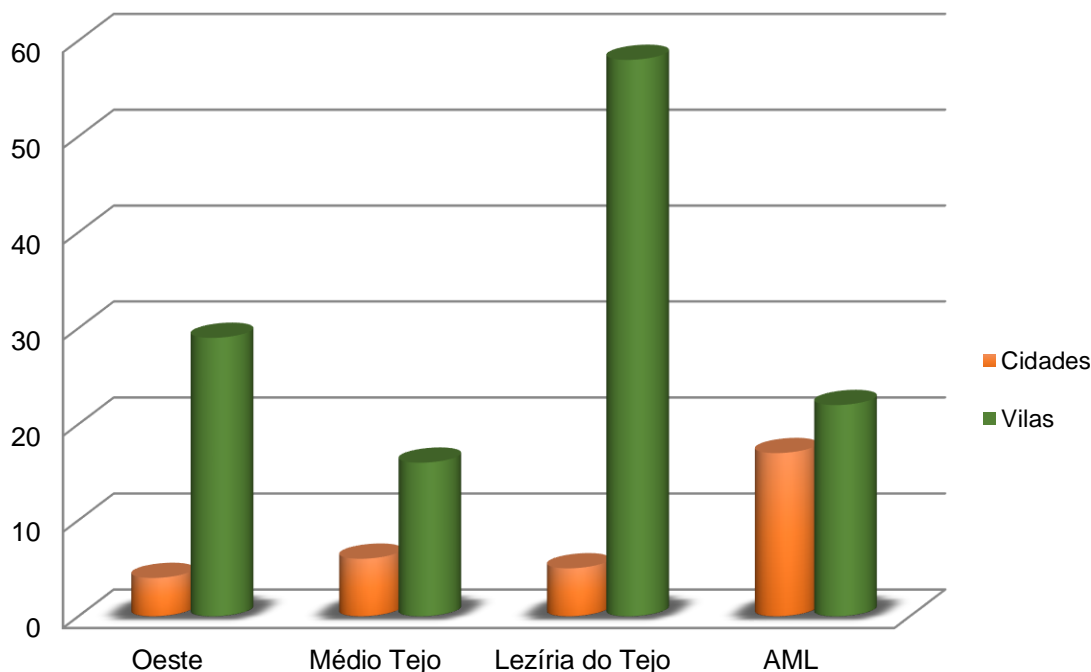


GRÁFICO 4 – Cidades e Vilas (2015)
 Fonte: INE, 2011, elaborado por CCDR LVT

Tipologias de áreas urbanas¹⁹

Considerou-se igualmente pertinente na perspetiva do estudo do povoamento na RLVT, uma análise das “Tipologias de Áreas Urbanas”, do INE.

Segundo este, em 2011, a população da RLVT residia, maioritariamente, em Áreas Predominantemente Urbanas – APU²⁰ (86,3%) – valor, uma vez mais, fortemente influenciado pelo peso da distribuição demográfica da AML. Nesta tipologia urbana, a área metropolitana registava, naturalmente, valores muito superiores (95,9%) aos do OVT (56,2%). De destacar o facto de, 70,9% destes 95% de APU da AML, se localizarem na margem norte, e os restantes 25% a sul do Tejo - muito ilustrativo do processo de forte urbanização que, historicamente, caracterizou a margem norte. Sem expressão na área metropolitana (0,63%), as Áreas

¹⁹ Classifica o grau de grau de urbanização de Portugal mediante a classificação tripartida das freguesias do território nacional em “Áreas predominantemente urbanas (APU)”, “Áreas mediamente urbanas (AMU)” e “Áreas predominantemente rurais (APR)” (INE, 2014).

²⁰ Uma freguesia é classificada como Área Predominantemente Urbana (APU) sempre que cumpre pelo menos um dos seguintes requisitos:

- O maior peso médio da população residente e da área no total da freguesia era ocupado em espaços urbanos, desde que o peso da área em espaços de ocupação predominantemente rural fosse no máximo de 50% da área total;
- A freguesia contenha a sede da Câmara Municipal e apresente uma população residente superior a 5 000 habitantes;
- A freguesia integre total ou parcialmente um lugar com população residente igual ou superior a 5 000 habitantes e onde pelo menos um dos rácios “População do lugar na freguesia/ População da freguesia” ou “População do lugar na freguesia/ População do lugar” seja igual ou superior a 50%.

Predominantemente Rurais – APRU²¹ evidenciam o caráter particularmente rural do povoamento no Médio Tejo (35,6%), menos relevantes na Lezíria do Tejo (26,7%) e no Oeste (17,5%).

Na AML, apenas Mafra, Montijo e Palmela apresentam alguma população em APRU, verificando-se o maior valor absoluto e relativo em Palmela (8 485 hab., ou seja, 13,3%). 11 dos 18 concelhos apresentam população residente, exclusivamente, em APU; dos quais 7 a norte do Tejo. Mafra e Sesimbra representam os concelhos com maior peso relativo de população residente em Áreas Medianamente Urbanas - AMU²² (34,5% e 38,5%, respetivamente); tipologia urbana sem qualquer expressão em 12 dos 18 concelhos da AML.

No Oeste, apenas Peniche não apresenta qualquer população em APRU, evidenciando-se Óbidos, Cadaval e Sobral de Monte Agraço, com as mais elevadas proporções nesta tipologia: 40,0%, 47,7% e 36,4%, respetivamente. Contudo, é em Alenquer e nas Caldas da Rainha onde se registavam os valores brutos mais elevados: 13 378 e 10 756 habitantes. Peniche (91,0%), Bombarral (73,4%) e Torres Vedras (66,4%) representam os três concelhos com maior expressão de APU. Na tipologia de ocupação medianamente urbana, Óbidos (60,0%), Alcobaça (55,5%) e Cadaval (52,4%), que lideram na proporção de população residente em AMU.

No Médio Tejo, Ferreira do Zêzere, Mação e Sardoal - concelhos eminentemente rurais - não registavam, em 2011, qualquer população em APU, o que justifica, no caso de Ferreira do Zêzere, o maior peso relativo deste no que diz respeito à população residente em APRU (73,1%). Neste particular, merece referência o Entroncamento, pequeno concelho de características urbanas, sem residentes em APRU. Na Lezíria do Tejo, Santarém (25 583 hab.) e a Azambuja (7 982 hab.) apresentavam os maiores quantitativos absolutos de população residente em APRU, ainda que, em termos relativos, a Chamusca mereça destaque (57,8%). A população de Alpiarça residia, então, exclusivamente, em APU; tipologia, igualmente, muito representativa nos concelhos de Benavente (90,6%) e Almeirim (84,1%). A Golegã destacava-se, claramente, em termos relativos, pela sua população residente em AMU (65,4%).

Relativamente às densidades populacionais das TIPAU, a AML apresentava, em 2019, sem surpresa, densidades muito superiores nas suas APU: 1 511 hab./km² face a 312 hab./km², no Oeste; 247 hab./km², no Médio Tejo, e 104 hab./km², na Lezíria do Tejo.

²¹ A freguesia é classificada como Área Predominantemente Rural (APRU) quando não é nem AMU nem APU.

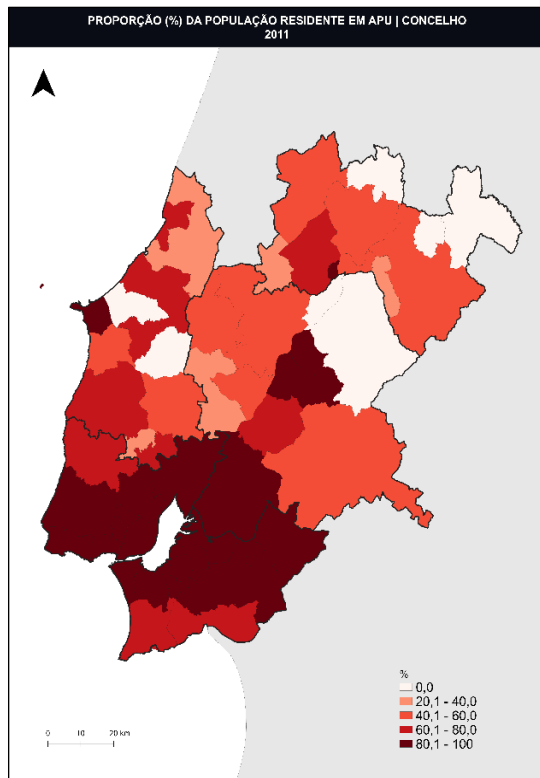
²² A freguesia é classificada como Área Medianamente Urbana (AMU) sempre que, não tendo sido já integrada em APU, apresente uma das seguintes características:

- O maior peso médio da população residente e da área no total da freguesia era ocupado por subsecções estatísticas classificadas como espaço urbano, mas em que o peso da área em espaços de ocupação predominantemente rural também ultrapassava os 50% da área total.

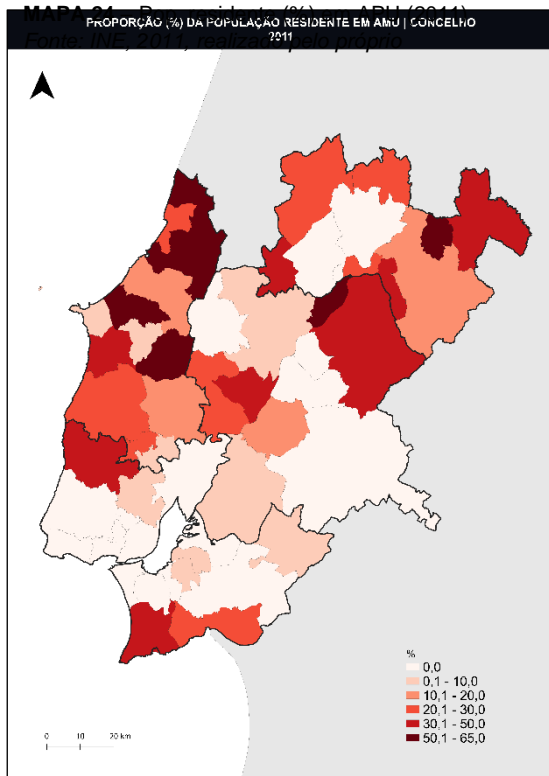
- O maior peso médio da população residente e da área no total da freguesia era ocupado em espaços urbanos ou semiurbanos, desde que o peso da área em espaços de ocupação predominantemente rural não ultrapasse os 50% da área total.

- A freguesia contenha a sede da Câmara Municipal com população residente igual ou inferior a 5 000 habitantes.

- A freguesia integre total ou parcialmente um lugar com população residente igual ou superior a 2 000 habitantes e inferior a 5 000 habitantes onde pelo menos um dos rácios "População do lugar na freguesia/População da freguesia" ou "População do lugar na freguesia/ População do lugar" seja igual ou superior a 50%.

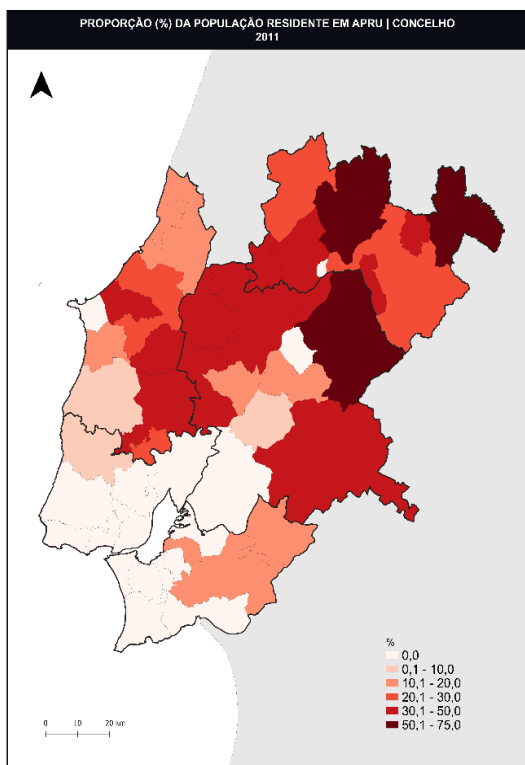


MAPA 25 – Pop. residente (%) em AMU (2011)
Fonte: INE, 2011, realizado pelo próprio



No OVT, importa evidenciar a densidade substancialmente superior das APRU do Oeste (75,2 hab./km²) relativamente às restantes NUTS: 34,6 hab./km² no Médio Tejo, e 24,6 hab./km² na

Lezíria do Tejo. Realidade que se constatava, igualmente, nas AMU: 128,9 hab./km² no Oeste face a 61,3 hab/km², no Médio Tejo, e 79,1 hab./km², na Lezíria do Tejo. De referir uma diminuição das densidades, relativamente ao ano de 2011, em todas as tipologias, no OVT, excetuando-se as APU no Oeste que crescem ligeiramente (+0,9%). Na AML, apenas as APRU apresentam uma variação negativa (-1,0%), ainda que estes, em termos absolutos e relativos,



MAPA 26 – Pop. Residente (%) em APRU (2011)
 Fonte: INE, 2011, realizado pelo próprio

como visto anteriormente, assumam muito pouca relevância territorial.

Tomando, ainda, em conta as tipologias de áreas urbanas, verifica-se, sem surpresa, que a população mais idosa se concentra em APRU. Essa realidade é transversal a todas as NUTS da RLVT, ainda que em proporções diferenciadas, e é facilmente perceptível através dos índices de envelhecimento registados em 2020: 190,8 na AML; 236,5 no Oeste; 354,7 no Médio Tejo e 288,1 na Lezíria do Tejo. Sem surpresa, a AML regista os mais baixos índices de envelhecimento nas diferentes TIPAU, seguindo-se o Oeste, com os valores mais baixos do OVT, abaixo da média nacional em APU (146,7 em Portugal, 140,0 no Oeste) e APRU (317,5 em Portugal, 236,5 no Oeste). Merece referência particular o Médio Tejo, que apresenta os índices de envelhecimento mais

elevados da RLVT em todas as tipologias de áreas urbanas, sintomático da sua população bastante envelhecida.

DENSIDADE HABITACIONAL POR TIPAU - NUTS I e III									
2011 2015 2019									
Local de residência	2011			2015			2019		
	APU	AMU	APRU	APU	AMU	APRU	APU	AMU	APRU
Portugal	452,5	82,4	24,6	446,3	80,3	23,5	448,3	78,8	22,6
Continente	446,2	80,8	23,8	440,3	78,7	22,7	442,5	77,2	21,8
AML	1 491	158,4	29,7	1 483	158,7	29,7	1 511	158,8	29,4
OVT									
Oeste	309,7	132,5	78,4	309,1	130,1	76,6	312,5	128,9	75,2
Médio Tejo	254,1	64,7	38,2	248,8	62,6	36,2	247,6	61,3	34,6
Lezíria do Tejo	106,2	83,6	26,5	104,4	80,8	25,5	104	79,1	24,6

TABELA 3 – Densidade habitacional por Tipologia de Áreas Urbanas (2011, 2015 e 2019)
 Fonte: INE, 2011, 2015, 2019, adaptado pelo próprio

Em 2014, 83,9% das freguesias da AML correspondiam a APU, 12,7% a AMU e apenas 3,3% a APRU; um modo de povoamento substancialmente diferente do OVT, e dentro do qual se verificam, também, realidades múltiplas. Enquanto no Oeste se nota uma distribuição mais

equilibrada entre as diferentes tipologias - 25,8% em APRU, 39,3% em AMU e 34,8% em APRU – no Médio Tejo e na Lezíria as APRU assumem maior expressão (60,8% e 63,2%, respetivamente), encontrando-se as APU e AMU praticamente em linha nestas duas NUTS: no Médio Tejo, a representarem 20,3% e 18,9% respetivamente; e 20,6% e 16,2% na Lezíria do Tejo.

4.3. Habitação

4.3.1. Parque habitacional em 2021

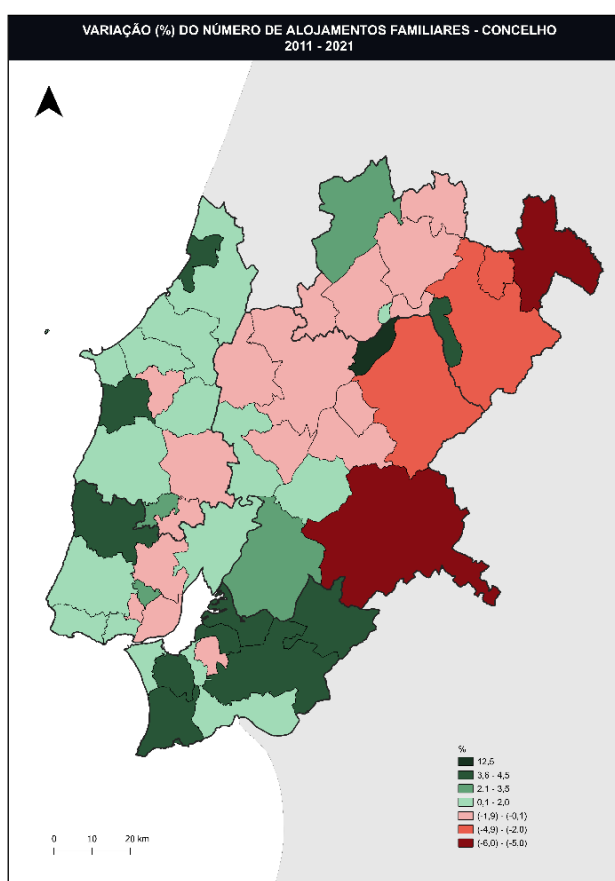
Edifícios e alojamentos: distribuição e variação intercensitária

Em 2021, o parque habitacional da RLVT corresponde a 836 924 edifícios, totalizando 2 004 483 alojamentos, 74,6% dos quais localizados na AML (INE, 2021). Esta representa apenas 54,3% dos edifícios existentes na região, o que se explica, naturalmente, pela maior densidade dos fogos por edifícios relativamente ao OVT.

No período intercensitário, nota-se assim uma ligeira diminuição do número de edifícios (-1,2%) e alojamentos (-0,2%) no conjunto da região, devendo-se salientar em particular o decréscimo verificado no Médio Tejo (-11,6% no número de edifícios, e -9,7% em alojamentos). A AML e o Oeste são as únicas NUTS com variações positivas tanto em edifícios como em alojamentos.

Nos últimos dez anos, na AML, o número de edifícios diminuiu em 5 concelhos (Amadora, Barreiro, Lisboa, Moita, Vila Franca de Xira), sendo a quebra mais significativa na Amadora (-8,5%), enquanto o número de alojamentos decresceu em Lisboa, Amadora, Loures e Moita. O maior aumento relativo do número de edifícios ocorreu na margem sul, no Seixal (+5,9%) e Sesimbra (+5,4%); e a maior variação positiva de alojamentos verificou-se em Alcochete (+4,0%) e no Montijo (+3,9%). (ver ANEXO 21, pág. 129)

No Oeste, apenas dois concelhos diminuíram o número de edifícios (Arruda dos Vinhos, com -2,1%, e Alenquer, com -0,2%); e três concelhos registaram quebras no número de alojamentos (Alenquer, Arruda e Bombarral). Óbidos (+3,2%) e Lourinhã (+2,7%) apresentaram o maior acréscimo percentual em termos de edifícios; nos alojamentos, essa posição é ocupada pela Lourinhã (+3,6%) e Nazaré (+3,5%). Por conseguinte, a dinâmica revela-se substancialmente



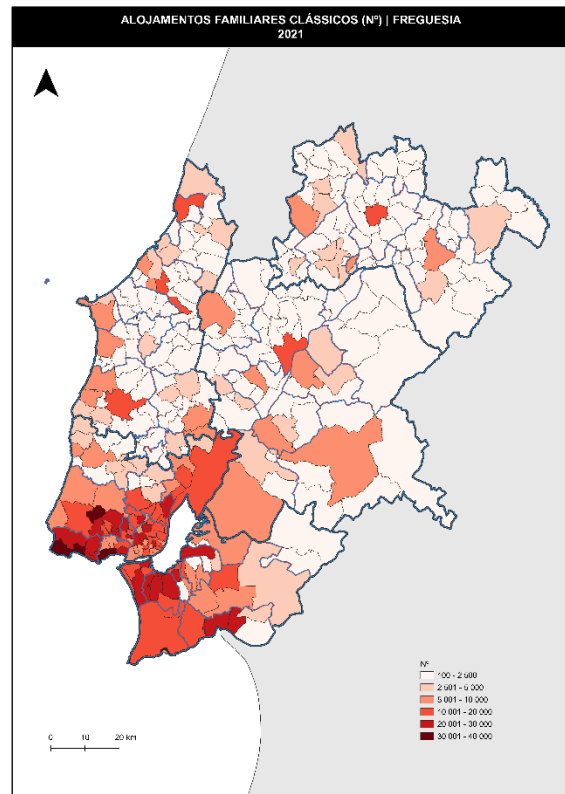
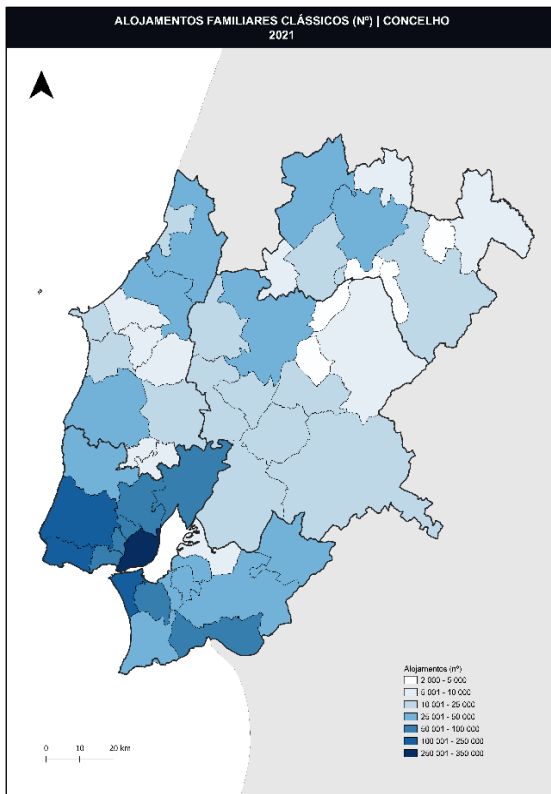
MAPA 27 – Variação (%) nº de alojamentos clássicos (2011-21)
Fonte: INE, 2011, 2021, realizado pelo próprio

mais moderada face ao aumento exponencial registado entre 2001 e 2011. Nesse período intercensitário, a Arruda dos Vinhos aumentava em 22% o número de alojamentos; o Sobral de Monte Agraço e a Lourinhã cresciam em torno dos 17%; Alcobaça registava um aumento de 13%; Torres Vedras de 11% e Peniche de 10%.

Por sua vez, Óbidos (+36%), Peniche (+28%) e Nazaré (+25%) aumentavam de forma espetacular o seu número de edifícios de habitação – e apenas o Cadaval (+9,8%) apresentava um crescimento inferior a 10%.

No Médio Tejo, oito dos onze concelhos conheceram uma quebra no número de edifícios e de alojamentos; quebra particularmente elevada em Mação (-5,2% de edifícios, e -5,6% de alojamentos) e no Sardoal (-4,0% de edifícios e -3,9% de alojamentos). As variações positivas, no que diz respeito ao número de edifícios, revelaram-se tímidas, não ultrapassando os +0,8%; sendo um pouco mais expressiva a variação positiva do número de alojamentos, onde se destaca Constança (+3,5%) e Ourém (+2,6%). Uma vez mais, estamos longe dos valores verificados entre 2001 e 2011, marcados então pelo crescimento do número de alojamentos e de edifícios no Entroncamento (+43%; +20%), Constância (+15,8%; +12%) e Torres Novas (+8%; +12%).

Na Lezíria, apenas três concelhos registaram acréscimos no número de edifícios, e quatro no que diz respeito a alojamentos. Merece destaque a singularidade da Golegã, que aumenta em +13,5% o número de edifícios, e em +12,2% o número de alojamentos; valores relativos únicos no conjunto da RLVT. Inversamente, a maior quebra no número de edifícios e alojamentos ocorre em Coruche (-5,1% e -5,3%, respetivamente). Apesar da forte dinâmica da Golegã, o paradigma revela-se, pois, diferente dos aumentos espetaculares no número de alojamentos, entre 2001 e 2011, protagonizado por Benavente (+22%), Almeirim (+17%) e Alpiarça (+13%). Salvaterra de Magos (+21%) e Benavente (+21%) eram os concelhos que mais cresciam em número de edifícios de habitação.



MAPA 28 – Aloj. familiares clássicos (Nº) por concelho (2021) **MAPA 29** – Aloj. familiares clássicos (Nº) por freguesia (2021)
 Fonte: INE, 2011, realizado pelo próprio

Sem surpresa, em 2021, a maior fatia do edificado na área metropolitana localiza-se na margem norte (61%), com destaque para Sintra (12,8%) e Lisboa (11,0%); enquanto, na margem sul, Almada e Seixal registam a maior concentração: 7,6% e 7,0% respetivamente. A maior densidade habitacional na margem norte confirma-se já que 71% dos alojamentos se localiza aí, e apenas 29% a sul do Tejo. Se Sintra apresenta o maior quantitativo de edifícios, Lisboa detém, contudo, o número mais elevado de alojamentos, representando 21,3% do total da AML, e 30% da margem norte. Por oposição a estes, Alcochete e Barreiro detêm o menor quantitativo de edifícios (1,01% e 2,4%, respetivamente), sendo, também, em Alcochete onde se regista o menor número de alojamentos (0,6%), seguido do Montijo (1,8%).

No OVT, o Oeste concentra 42,5% do edificado, seguido do Médio Tejo (29,5%) e da Lezíria (27,9%); a mesma ordem de grandeza constata-se no número de alojamentos (44,7% no Oeste, 28,3% no Médio Tejo e 26,9% na Lezíria do Tejo). Torres Vedras e Alcobaça, no Oeste, Ourém e Tomar, no Médio Tejo, Santarém e Benavente, na Lezíria do Tejo, lideram a lista de concelhos com maior número de edifícios e alojamentos. (ver ANEXO 18, pág. 126)

Dimensão média de alojamentos por edifício

Os Censos 2021 dão conta, ainda, de uma dimensão média do número de alojamentos por edifício a rondar os 3,3 na AML - valor quase três vezes superior ao OVT (1,3), e o dobro do registado a nível nacional (1,66). Dentro da área metropolitana, distinguem-se diferenças relevantes, com maior densidade de alojamentos por edifício a registar-se na margem norte (4,0 face a 2,4 na margem sul). Por concelho, os maiores valores médios verificam-se na

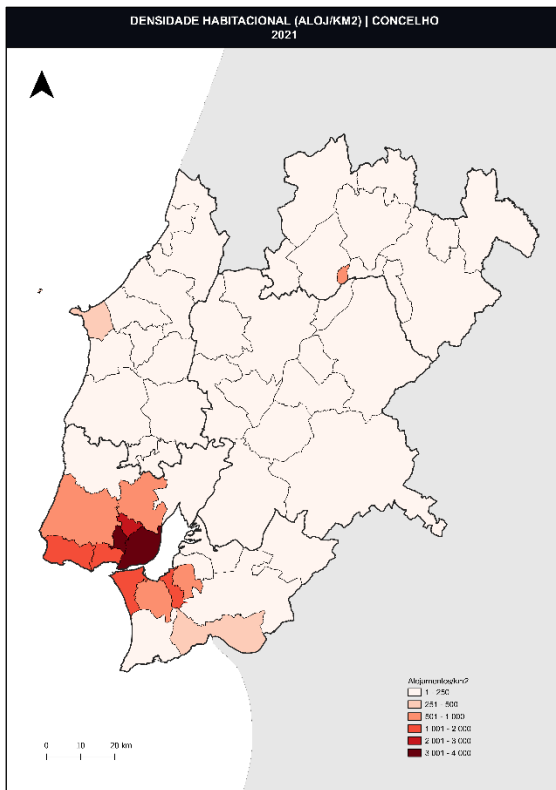
Amadora (7,0) e Lisboa (6,4); e na margem sul destaca-se o Barreiro (3,8), Almada (2,9) e Moita (2,8). Sesimbra (1,5), Mafra (1,5) e Palmela (1,5) apresentam os valores mais baixos do conjunto da AML. No OVT, nenhum concelho ultrapassa a média de dois fogos por edifício, à exceção do Entroncamento (2,6), claramente associada à pouca construção em altura.

Densidade habitacional

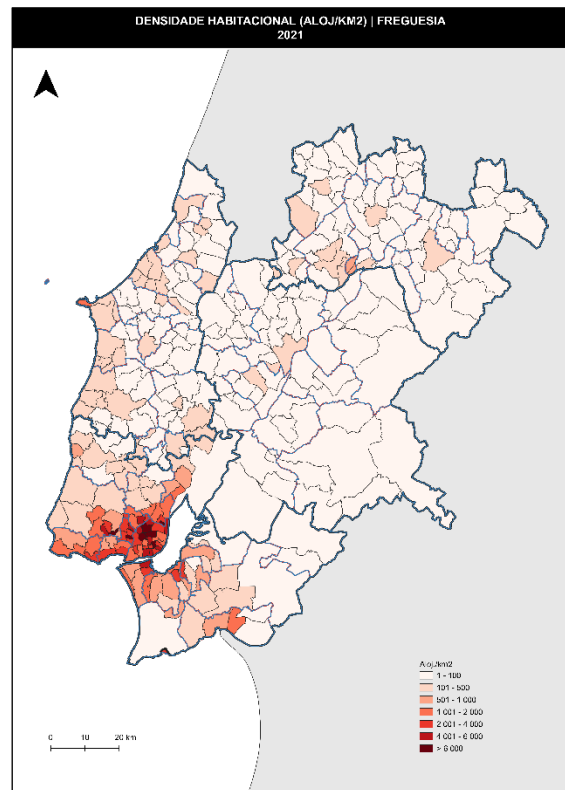
Tendo a maior dimensão média dos alojamentos por edifício do conjunto da área metropolitana, a Amadora, território relativamente pequeno, conhece também a maior densidade habitacional (3 663 alojamentos/km²), seguida de Lisboa (3 197 alojamentos) e Odivelas (2 707 alojamentos). É na margem sul que se verificam os valores mais baixos, nomeadamente em Alcochete (71,5 alojamentos/km²), Palmela (74,1 alojamentos/km²) e Montijo (79,7 alojamentos/km²). Este diferencial intrarregional revela-se muito sugestivo das múltiplas especificidades da AML.

Se analisada a evolução deste indicador no período intercensitário, nota-se que AML aumenta esse quociente, assim como o Oeste, em clara oposição com o Médio Tejo, que conhece a maior quebra da região: de 69 alojamentos por km², em 2011, passa para 63, dez anos volvidos.

Na área metropolitana, ao nível da freguesia, São Domingos de Benfica evidencia-se com mais de 13 mil alojamentos por km²; e destaca-se o facto de 4 das 5 freguesias com maior densidade habitacional se localizarem em Lisboa (para além de São Domingos de Benfica, as freguesias do Lumiar, Alvalade e Arroios); apenas intercaladas por Águas Livres, na Amadora, a segunda freguesia com maior densidade habitacional (9 190 aloj./km²). Merece, ainda, referência o facto de apenas 2 das 30 freguesias com maior densidade habitacional se localizarem na margem sul (União das freguesias de Almada, em Almada, e União das freguesias do Alto do Seixalinho, Santo André e Verderena, no Barreiro).



MAPA 30 – Densidade habitacional por concelho (2021)
 Fonte: INE, 2021, realizado pelo próprio



MAPA 31 – Densidade habitacional por freguesia (2021)
 Fonte: INE, 2021, realizado pelo próprio

No OVT, as freguesias sede de concelho apresentam, de um modo geral, os valores mais elevados. Dez das quinze freguesias com maior densidade habitacional localizam-se no Oeste, nomeadamente nas freguesias sede de concelho de Peniche, Alcobaça, Caldas da Rainha e Nazaré. O predomínio das freguesias do Oeste é, pontualmente, intercalado por algumas freguesias do Entroncamento e Tomar, no Médio Tejo, e Santarém, na Lezíria. 79% das freguesias da sub-região apresentam densidades de alojamentos inferiores a 100.

Varição demográfica e dos alojamentos

A partir do cruzamento das dinâmicas demográficas, atrás analisadas, e da evolução do número de alojamentos é possível constatar, à escala da RLVT, que os dois indicadores parecem estabilizar-se dado um decréscimo ligeiro tanto da população residente quanto do número de alojamentos (-0,01% e -0,19%, respetivamente). Estes valores parecem, assim, em parte, em contraciclo com a tendência a nível nacional, que dá conta também de uma diminuição demográfica (-1,8%) mas de um ligeiro aumento do número de alojamentos (+1,4%).

Na AML, a população (+1,6%) cresce mais do que o número de alojamentos (+0,6%); enquanto no OVT a população (-5,3%) diminui de forma mais expressiva do que os alojamentos (-2,4%). Dentro deste, o Oeste cresce mais em alojamentos (+1,5%) do que em população (+0,3%); o Médio Tejo regista uma forte quebra demográfica (-14,3%) que supera o decréscimo também nos alojamentos (-9,7%); a Lezíria apresenta uma quebra também superior em termos demográficos (-4,6%) face aos alojamentos (-0,4%), ainda que menos expressiva.

Na AML, 10 dos 18 concelhos aumentam tanto o número de residentes quanto de alojamentos, - 7 dos quais localizados na margem sul -, apresentando todos eles, sem exceção, variações superiores em termos demográficos. Mafra e Palmela, concelhos que se destacam por um crescimento populacional pujante (+10,6% e +8,6%, respetivamente), apresentam também um aumento do número de alojamentos, mas inferior (+4,1% e +3,7%, respetivamente). Tal deve ser salientado numa ótica de correto ordenamento do território e de contenção de novas frentes de urbanização. Uma variação da população residente superior ao número de alojamentos verifica-se em diversos outros concelhos (Alcochete, Almada, Cascais, Loures, Mafra, Moita, Montijo, Seixal, Sesimbra, Sintra e Setúbal). No sentido inverso, Barreiro (0,06%), Oeiras (0,7%) e Vila Franca de Xira (0,1%) aumentam, ainda que de forma tímida, o número de alojamentos, ao mesmo tempo que a população decresce (-0,2%, -0,5% e -0,3%, respetivamente). Amadora e Lisboa merecem referência pelo facto de perderem no seu quantitativo tanto demográfico quanto habitacional; sendo que, nos dois casos, a perda demográfica é superior à perda de alojamentos decréscimo de -0,9% nos alojamentos, nos dois concelhos, e perda demográfica de -2,2% e -1,3%, respetivamente.

No Oeste, 5 concelhos aumentam o número de alojamentos, não obstante a diminuição demográfica registada: Alcobaça, Cadaval, Caldas da Rainha, Nazaré e Peniche. Inversamente, Alenquer, Arruda dos Vinhos, Sobral de Monte Agraço e Torres Vedras registam variações superiores em termos populacionais; com destaque para Alenquer (+2,6%) e Arruda (+2,0%), onde esse crescimento demográfico ocorre num contexto de diminuição do número de alojamentos (-0,2% e -1,4%, respetivamente). No Médio Tejo, todos os concelhos vêm diminuir a sua população, sendo que o número de alojamentos decai em 8 concelhos. Por conseguinte, 3 municípios – Constância, Entroncamento e Ourém – aumentam o número de alojamentos, apesar da perda demográfica. Por fim, na Lezíria do Tejo, todos os concelhos perdem população, à exceção de Benavente, e os alojamentos aumentam em 4 concelhos: Azambuja, Benavente, Golegã e Salvaterra de Magos. Importa destacar o caso da Golegã, concelho que apresenta uma fortíssima diminuição populacional (-8%) e, inversamente, um aumento muito elevado do número de alojamentos (+12%).

VARIÇÃO DEMOGRÁFICA E DOS ALOJAMENTOS - CONCELHO			
2011 - 2021			
Local de residência	NUTS III	Varição (%) Demográfica	Varição (%) Alojamentos
Portugal		-1,84	1,40
RLVT		-0,01	-0,19
AML		1,59	0,59
OVT		-5,30	-2,44
Oeste		0,35	1,55
Médio Tejo		-14,32	-9,74
Lezíria do Tejo		-4,63	-0,47
Alcochete	AML	6,88	4,00
Almada	AML	2,20	0,26
Amadora	AML	-2,27	-0,94
Barreiro	AML	-0,27	0,06
Cascais	AML	2,99	1,19
Lisboa	AML	-1,37	-0,95
Loures	AML	0,60	-1,62
Mafra	AML	10,60	4,15
Moita	AML	0,30	-0,32
Montijo	AML	6,47	3,89
Odivelas	AML	0,40	3,22
Oeiras	AML	-0,56	0,76
Palmela	AML	8,62	3,72
Seixal	AML	4,03	3,74
Sesimbra	AML	5,00	3,73
Setúbal	AML	2,33	0,40
Sintra	AML	1,62	0,55
Vila Franca de Xira	AML	-0,35	0,13
Alcobaça	Oeste	-2,64	1,80
Alenquer	Oeste	2,64	-0,27
Arruda dos Vinhos	Oeste	2,05	-1,44
Bombarral	Oeste	-2,74	-0,36
Cadaval	Oeste	-5,73	0,54
Caldas da Rainha	Oeste	-1,72	1,88
Lourinhã	Oeste	1,98	3,56
Nazaré	Oeste	-0,66	3,51
Óbidos	Oeste	1,46	1,66
Peniche	Oeste	-4,21	1,63
Sobral de Monte Agraço	Oeste	3,67	2,63
Torres Vedras	Oeste	4,56	1,56
Ábrantes	Médio Tejo	-11,54	-2,08
Alcanena	Médio Tejo	-9,11	-1,15
Constância	Médio Tejo	-6,19	3,91
Entroncamento	Médio Tejo	-0,90	1,06
Ferreira do Zêzere	Médio Tejo	-8,86	-0,73
Mação	Médio Tejo	-11,31	-5,56
Ourém	Médio Tejo	-2,85	2,57
Sardoal	Médio Tejo	-10,62	-3,89
Tomar	Médio Tejo	-9,36	-1,03
Torres Novas	Médio Tejo	-6,67	-0,11
Vila Nova da Barquinha	Médio Tejo	-4,17	-0,95
Almeirim	Lezíria do Tejo	-6,17	-0,59
Alpiarça	Lezíria do Tejo	-8,70	-1,75
Azambuja	Lezíria do Tejo	-2,98	0,44
Benavente	Lezíria do Tejo	1,28	2,55
Cartaxo	Lezíria do Tejo	-5,35	-1,15
Chamusca	Lezíria do Tejo	-15,24	-3,00
Coruche	Lezíria do Tejo	-12,08	-5,32
Golegã	Lezíria do Tejo	-8,09	12,15
Rio Maior	Lezíria do Tejo	-8,05	-1,37
Salvaterra de Magos	Lezíria do Tejo	-2,66	1,62
Santarém	Lezíria do Tejo	-4,20	-0,90

TABELA 4 – Variação Demográfica e dos Alojamentos (2011-2021)
Alojamentos/1000 habitantes Fonte: INE, 2011, 2021, adaptado pelo próprio

Face ao exposto, o número de alojamentos por mil habitantes apresenta, sem surpresa, uma maior bolsa relativa de alojamentos no OVT, e em qualquer das suas NUTS, face à área metropolitana. Os valores do OVT são, aliás, superiores ao registado a nível nacional (627, não ultrapassando os 576 alojamentos, em Portugal).

Na AML, Sesimbra, Lisboa e Almada, ocupam, respetivamente, os lugares do pódio (630, 587 e 572 alojamentos); no fundo da tabela, vislumbra-se Vila Franca de Xira, Sintra e Alcochete (473, 476 e 479 alojamentos, respetivamente).

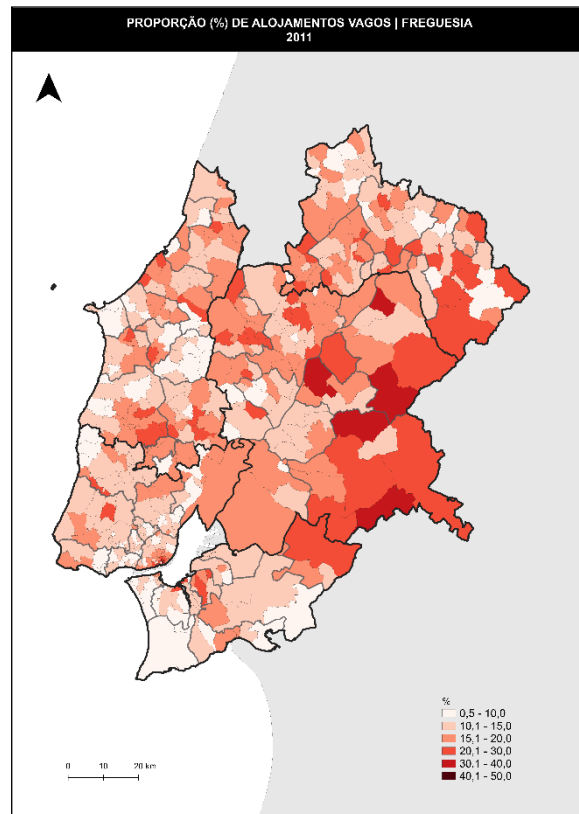
No OVT, Mação destaca-se pela negativa, ao registar mais alojamentos do que habitantes (1 031 alojamentos por 1000 hab.), realidade próxima reproduz-se, ainda, em Ferreira do Zêzere (957) e Nazaré (916). A perda populacional a que se tem assistido, em particular, no Médio Tejo, inflaciona este coeficiente, perceptível nos elevados valores registados nos concelhos supramencionados, assim como no Sardoal, Abrantes e Tomar. Peniche e Nazaré, no Oeste, ocupam também posições cimeiras, que se explicam, seguramente, pela retoma de dinâmicas positivas de licenciamentos, nos últimos anos, associada a um decréscimo demográfico no período intercensitário.

Destino do edificado, estado de conservação, alojamentos vagos e sobrelotados

De forma a completar a análise do parque habitacional na RLVT, procurou-se caracterizar o seu estado de conservação, a proporção de alojamentos vagos e sobrelotados, assim como o destino enquanto uso. Perante a inexistência de dados mais recentes, retomaram-se os valores divulgados pelos Censos de 2011, por cidade (apenas a informação sobre alojamentos vagos é disponibilizada à freguesia).

Nesse ano, mais de 20% do edificado nas cidades de Sacavém (26,5%), Lisboa (21,4%), Queluz (20,8%) e Amadora (20,4%) não se destinavam a fins exclusivamente residenciais, proporções muito superiores ao registado nas cidades do OVT, à exceção de Alcobaça (18,8%) e Caldas da Rainha (16,5%). Sacavém liderava, também, a lista de cidades com maior proporção de edificado a necessitar de intervenções (14,0%), seguida do Barreiro (8,7%). No OVT, a cidade de Santarém destacava-se nesse particular, com 8,9% do seu edificado muito degradado. No que respeita aos alojamentos sobrelotados, Agualva-Cacém, em Sintra (18,8%), Amadora (17,7%) e Sacavém (17,5%) detinham o percentual mais elevado na AML; evidenciando-se, no OVT, as cidades de Peniche (13,1%) e Samora Correia (11,0%). Nestas duas cidades do OVT, cerca de 20% da população residia em alojamentos sobrelotados (19,6% em Peniche, 16,7% em Samora Correia). (ver ANEXO 19, pág. 127). Vila Franca de Xira, Montijo e Setúbal representavam as cidades da área metropolitana com maior expressão de alojamentos vagos (17,5%, 14,5% e 14,2%, respetivamente), indicador particularmente elevado nas cidades da Lezíria do Tejo. Nesta NUTS, quase 20% dos alojamentos em Rio Maior (18,9%) e Almeirim (18,4%) encontravam-se vagos - os valores relativos mais elevados das 31 cidades da RLVT.

À escala da freguesia, o indicador de alojamentos vagos era revelador das diferentes realidades e dinâmicas dos territórios da RLVT. Na AML, confirmava-se, então, o manifesto abandono populacional no centro histórico de Lisboa, já que 9 das 10 freguesias com percentagens mais elevadas de alojamentos vagos localizavam-se nas áreas mais centrais da cidade: São Nicolau (49,5%) e Madalena (47,5%). Lisboa liderava, de resto, este indicador ao concentrar 19 das 25 freguesias com percentuais mais elevados. Costa da Caparica (5,2%), em Almada, e Alfoanelos (4,8%), na Amadora, contrapunham-se a estes com os valores mais baixos do conjunto da AML. No OVT, 6 freguesias – 5 das quais na Lezíria do Tejo (concelhos de Chamusca, Coruche e Almeirim) – conheciam valores superiores aos 30%, e 54 das 323 freguesias ultrapassavam os 20% de alojamentos vagos. Das 30 freguesias com valores mais elevados, 16 pertenciam ao Médio Tejo e 11 à Lezíria do Tejo.



MAPA 32 – Proporção (%) de alojamentos vagos (2011)
 Fonte: INE, 2011, realizado pelo próprio

4.3.2. Outros indicadores da dinâmica habitacional

No sentido de aprofundar a análise da dinâmica habitacional, considerou-se um conjunto de outros indicadores relevantes, que dessem conta das dinâmicas de licenciamento, construção e práticas de reabilitação urbana no seio da RLVT.

4.3.2.1. Licenciamento

Edifícios licenciados por destino de obra

Nem todo o edificado visa, naturalmente, fins habitacionais. Os dados sobre o destino de obra, que distingue fins de habitação familiar de outros (como agricultura, comércio, indústria, entre outros), permite uma compreensão mais aprofundada do tipo de crescimento urbano verificado, e afere certas especificidades no seio da RLVT.

À escala da região, importa destacar o peso crescente do destino habitacional dos edifícios licenciados ao longo dos triénios em estudo: de 67% em 2011 e 2013 a 77%, entre 2017 e

2019. Na área metropolitana, apesar de uma ligeira descida entre 2014 e 2016, o grosso do edificado licenciado visa de facto funções habitacionais (80,5% no último triénio). Em qualquer uma das NUTS do OVT esse valor é substancialmente mais baixo (64% no Médio Tejo e Lezíria, e 72% no Oeste, entre 2017 e 2019). (ver ANEXO 22, pág. 130)

Na AML são naturalmente os concelhos mais rurais que apresentam uma maior proporção de edificado licenciado para outros fins não habitacionais: Mafra, Palmela e Vila Franca de Xira com valores acima dos 30%. Importa referir o facto de, entre 2017 e 2019, praticamente todos os concelhos aumentarem a fatia da função habitacional dos edifícios licenciados: Alcochete e Montijo são os únicos concelhos que conhecem um aumento do número de edifícios licenciados com outros destinos, e uma perda dos edifícios de habitação.

No Oeste, Alenquer e o Cadaval (50,8% e 40,3%, entre 2017 e 2019) destacam-se por uma fatia elevada do número de edifícios licenciados para outros usos, e com relativa pouca oscilação nos períodos em estudo. O Médio Tejo tem, em geral, uma expressão relativa de licenciamentos para fins não habitacionais superior ao do Oeste, representando mais de 50% em 9 dos 11 concelhos, entre 2011 e 2013. No último triénio, esse valor baixou na maioria dos casos, denotando o reforço do destino habitacional. Na Lezíria do Tejo, nota-se igualmente nos últimos anos uma diminuição do peso relativo dos edifícios licenciados para outros fins face ao início da década anterior. Tal é particularmente notório em concelhos como Salvaterra de Magos, Benavente, Golegã e Coruche.

Edifícios de apartamentos licenciados em construção nova

O reforço da dimensão habitacional do edificado reflete-se, pois, nas estatísticas dos edifícios de apartamentos licenciados em construção nova.

Entre 2011 e 2019, a RLVT evidencia uma dinâmica em linha com a tendência nacional. Tal traduz-se por um forte decréscimo no segundo triénio (2013-2015) – quebra de 32% a nível nacional, e 34% a nível regional -, e uma forte retoma no último período (2017-2019) – +137% a nível nacional e +124% a nível regional. Nos dois casos, os valores absolutos do último triénio superam o quantitativo do período 2011-2013, o que demonstra a intensificação dos licenciamentos de edifícios novos em período de crescimento económico.

A nível intrarregional, a maior retoma percentual verifica-se na área metropolitana (+135% no último triénio), variação substancialmente superior ao que se regista no OVT (+84%), fruto em particular da baixa intensidade de licenciamentos na Lezíria (+18%) e no Médio Tejo (+35%). De destacar o facto de, neste último triénio, o Oeste com 168 edifícios novos licenciados representar 78% dos licenciamentos da sub-região – proporção que, de resto, se intensificou ao longo da década (70% em 2011-13 e 68% em 2014-16). O dinamismo da construção de edifícios novos na AML relativamente à restante RLVT é perceptível, em qualquer um dos períodos, pelos valores absolutos aí registados, quatro vezes superiores ao OVT (excetua-se o

período 2014-2016, onde esse valor decaiu ligeiramente). O último triénio é particularmente revelador dessas disparidades, com a AML a licenciar 992 novos edifícios de apartamentos, e o OVT apenas 214.

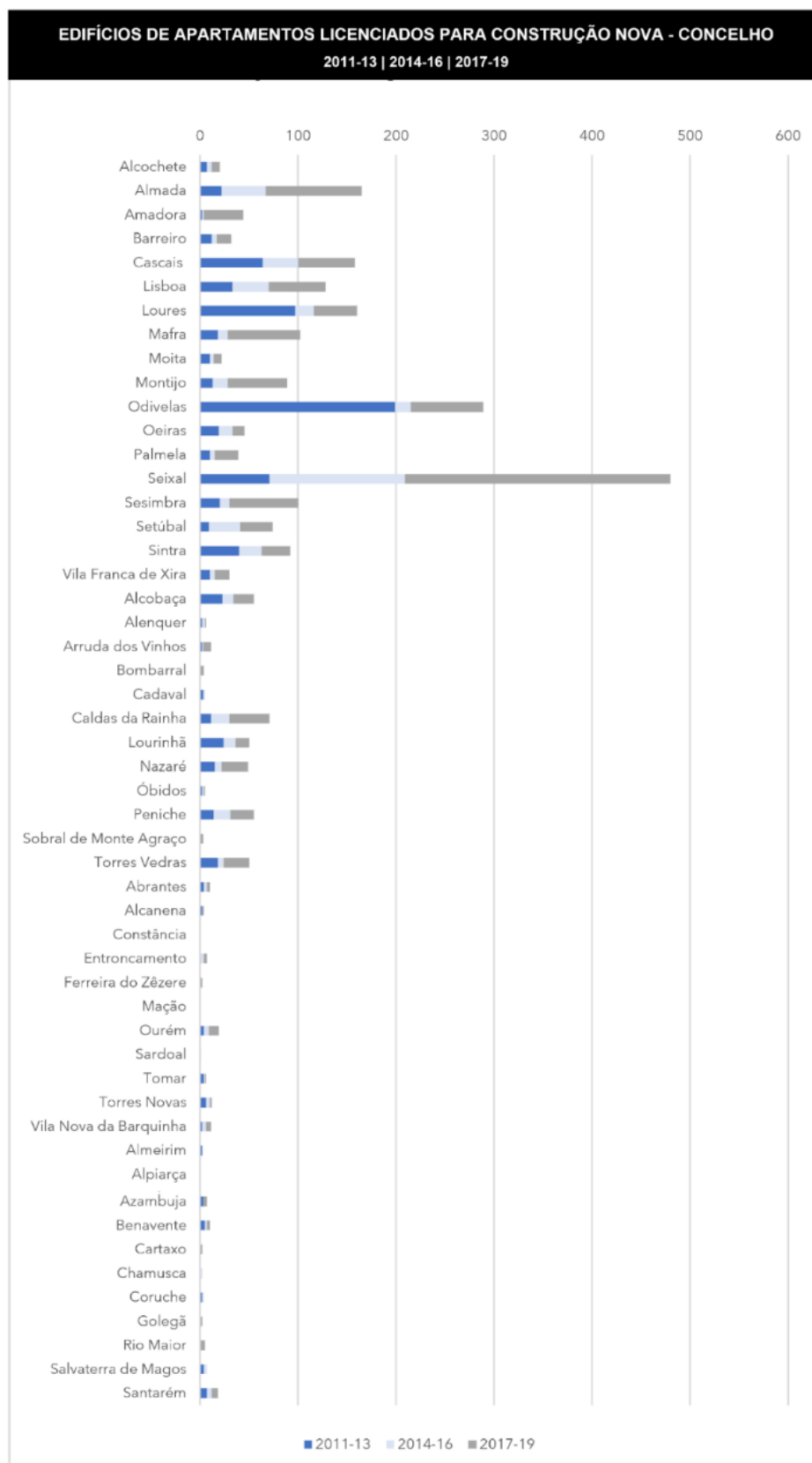


GRÁFICO 5 – Edifícios de apartamentos licenciados para construção nova (2011-2013, 2014-2016, 2017-2019)

Fonte: INE, 2011- 2019, elaboração própria

Desagregando a informação ao concelho, evidencia-se na AML, entre 2011 e 2013, o concelho de Odivelas com 30,3% (199) dos licenciamentos de edifícios novos; seguido de Loures, com 14,7% (97). Entre 2014 e 2016, num quadro de decréscimo em 12 dos 18 concelhos, o Seixal lidera com 32,7% (138) dos licenciamentos, registando, assim, em claro contraciclo com os restantes concelhos, um aumento de 94% face ao período anterior. De resto, Setúbal apresenta uma variação ainda mais positiva e impressionante (+255,5%), mas que se explica pelos valores particularmente baixos registados no triénio 2011-13 (apenas 9 licenciamentos). Em termos absolutos, as quebras mais acentuadas ocorrem em Odivelas (-183) e Loures (-78), representando, respetivamente, decréscimos de -91,6% e -80,4%. Entre 2017 e 2019, todos os concelhos registam acréscimos substanciais no número de licenciamentos – à exceção de Oeiras e Setúbal –, sendo que o valor absoluto mais elevado ocorre no Seixal (271). As variações em determinados concelhos atingem valores impressionantes, mas devem ser relativizados, uma vez mais, face aos valores excepcionalmente baixos registados no período anterior: +1 900% na Amadora (tendo em conta apenas 2 licenciamentos entre 2014 e 16), +640% em Loures e +600% em Sesimbra. Em termos globais, entre 2011 e 2019, o Seixal afirma-se com o maior número de licenciamentos da AML (480, representando 23,2% do total), seguido de Odivelas (289) e Almada (165). Alcochete (20), Moita (22) e Vila Franca de Xira (30) apresentam o menor quantitativo.

Com valores absolutos muito inferiores aos da AML destaca-se, no OVT, alguma dinâmica imobiliária no Oeste - nomeadamente nos concelhos de Alcobaça, Caldas, Lourinhã, Torres Vedras e Peniche -, por contraponto ao Médio Tejo e Lezíria, com valores muito baixos, por vezes nulos. Dos 22 concelhos do Médio Tejo e da Lezíria do Tejo, Ourém com apenas 10 edifícios licenciados, (entre 2017 e 2019) regista o valor mais elevado das duas NUTS, no conjunto dos triénios em análise. Entre 2014 e 2016, 9 dos 22 concelhos não licenciam qualquer edifício novo de apartamento. Entre 2011 e 2019, Santarém, capital de distrito e centro urbano regional, licencia 18 edifícios, valor inferior a qualquer concelho da AML.

Fogos licenciados em construção nova para habitação familiar

Entre 2011 e 2019, a RLVT contabiliza 31 451 fogos licenciados em construção nova para habitação familiar, 70,5% dos quais ocorrem na AML (22 200). No OVT, o Oeste totaliza 58% dos 9 251 fogos aí licenciados, à frente da Lezíria (22,4%) e do Médio Tejo (19,2%). O tratamento dos dados por triénios permite aferir um forte abrandamento dessa dinâmica, entre 2014-16, correspondendo a uma quebra na RLVT (-22,3%), na AML (-22,8%) e no OVT (-23,1%). Nesta sub-região, é a Lezíria do Tejo (-26,8%) que conhece a quebra mais abrupta, ainda que praticamente em linha com o Oeste (-26,1%). Por conseguinte, é o Médio Tejo que consegue atenuar essa variação para valores menos elevados (-9,4%) (ver ANEXO 20, pág. 128).

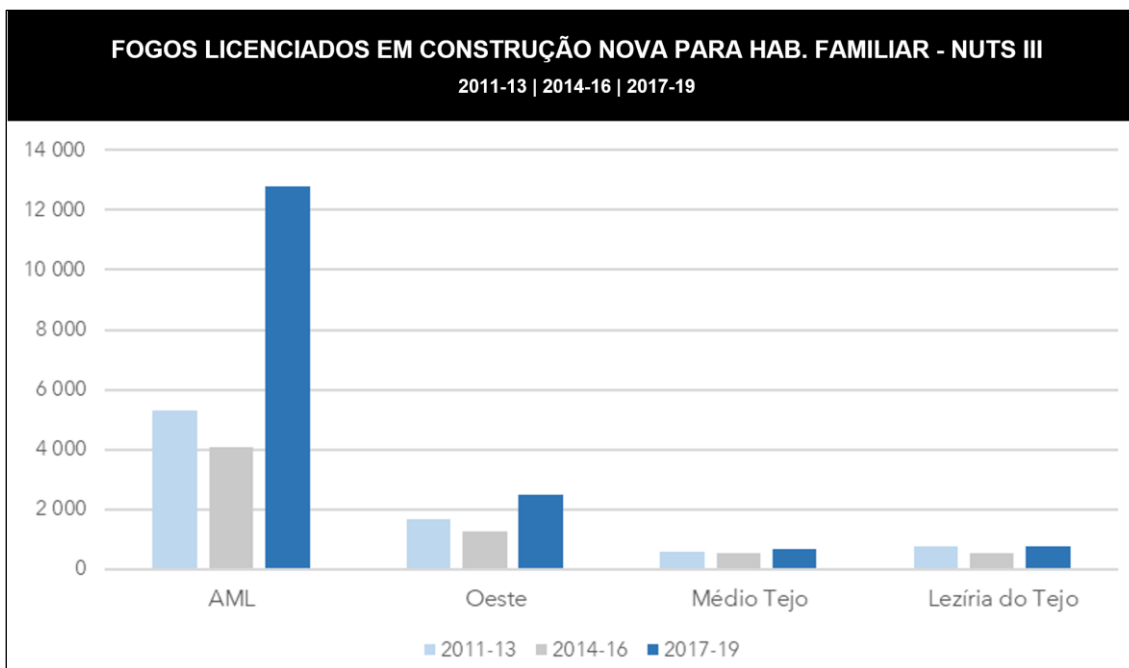
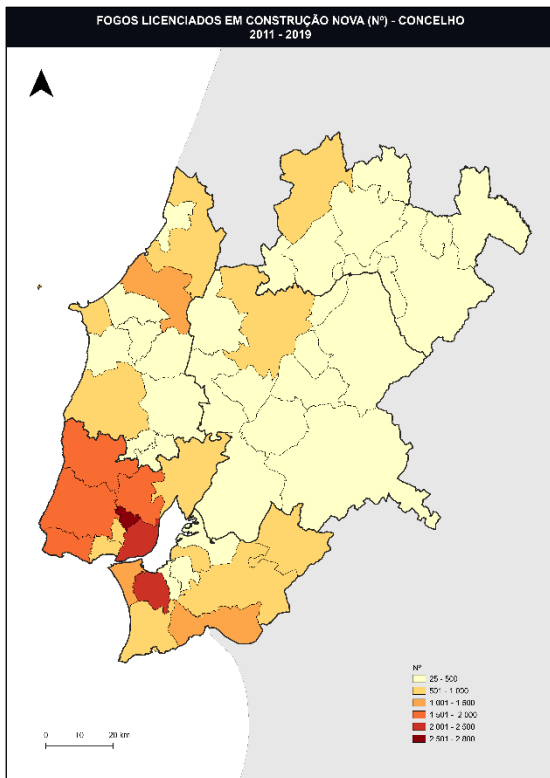
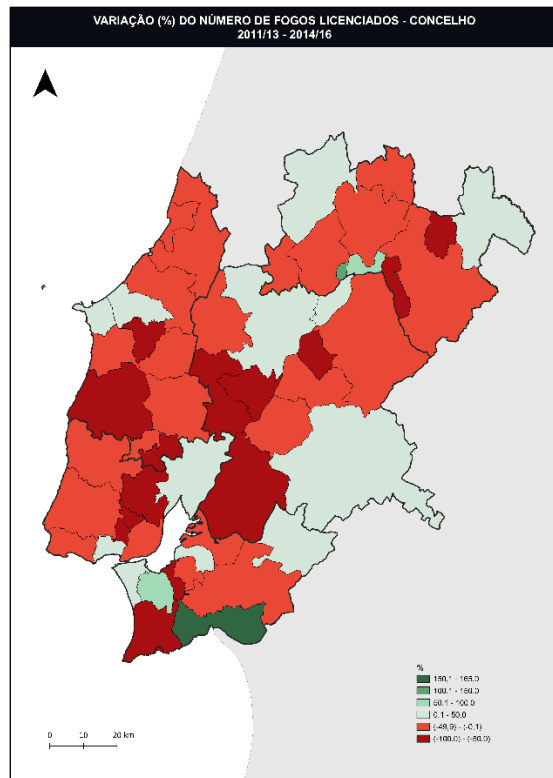


GRÁFICO 6 – Fogos licenciados em construção nova para habitação familiar (2011-2013, 2014-2016, 2017-2019)
Fonte: INE, 2011- 2019, adaptado pelo próprio

Ao nível concelhio, na AML, Odivelas e Loures licenciam o maior número de fogos para habitação familiar entre 2011 e 2013 (1 050 e 708, respetivamente), contabilizando juntos 33% do total da AML. Inversamente, no mesmo período, Moita (74), Alcochete (79) e Amadora (91) apresentam o menor número de fogos licenciados. No triénio seguinte, entre 2014 e 2016, Seixal, Sintra e Setúbal lideram com o maior quantitativo de fogos licenciados, num contexto de quebra acentuada em 12 dos 18 concelhos. Apenas Almada, Montijo, Oeiras, Seixal, Setúbal e Vila Franca de Xira registam variações positivas. Caso único na AML, Almada mais do que duplica o número de fogos licenciados em pleno período recessivo (+164%, passando de 144 para 388). Em termos relativos, a maior quebra evidencia-se na Amadora (-78,0%) e Odivelas (-70,4%); e em termos absolutos, destaca-se Odivelas (-740 fogos) e Loures (-376 fogos). Entre 2017 e 2019, assiste-se a uma explosão do número de licenciamentos, fenómeno transversal a todos os concelhos da AML (apenas menos expressivo em Oeiras). Lisboa (1 679), Seixal (1 436) e Odivelas (1 281) são os que mais licenciam, ultrapassando de longe os números de 2011-13: +364% no Seixal, +273% em Lisboa e +22% em Odivelas. Juntos totalizam, assim, mais de um terço (34,3%) dos fogos licenciados na AML, entre 2017 e 19. Moita (104), Barreiro (170) e Alcochete (188) retomam variações positivas, mas registam o menor número de fogos licenciados da área metropolitana. Entre 2011 e 2019, Lisboa (2 424), Odivelas (2 641) e Seixal (2 358) são, assim, os concelhos com mais licenciamentos acumulados, perfazendo 33,4% do total da AML. Moita (220), Alcochete (320) e Barreiro (339) destacam-se pela menor dinâmica registada no período em questão.



MAPA 33 – Fogos licenciados em construção nova (2011-2019)
 Fonte: INE, 2011-2019, realizado pelo próprio



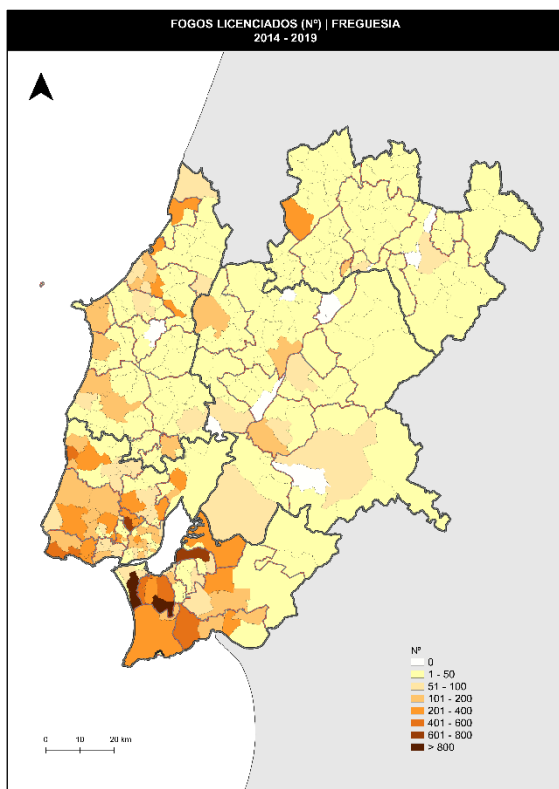
MAPA 34 – Variação (%) do número de fogos licenciados (2011-2013; 2014-2016)
 Fonte: INE, 2011-2016, realizado pelo próprio

À escala da freguesia – tendo em conta os valores dos licenciamentos registados entre 2014 e 2019 – é na Charneca da Caparica e na Sobreda que se licenciam mais fogos em toda a AML, sintomático da forte urbanização no concelho de Almada. Importa destacar o facto de 4 das 5 freguesias que mais licenciam se localizarem na margem sul (Almada; Seixal, Montijo e Setúbal).

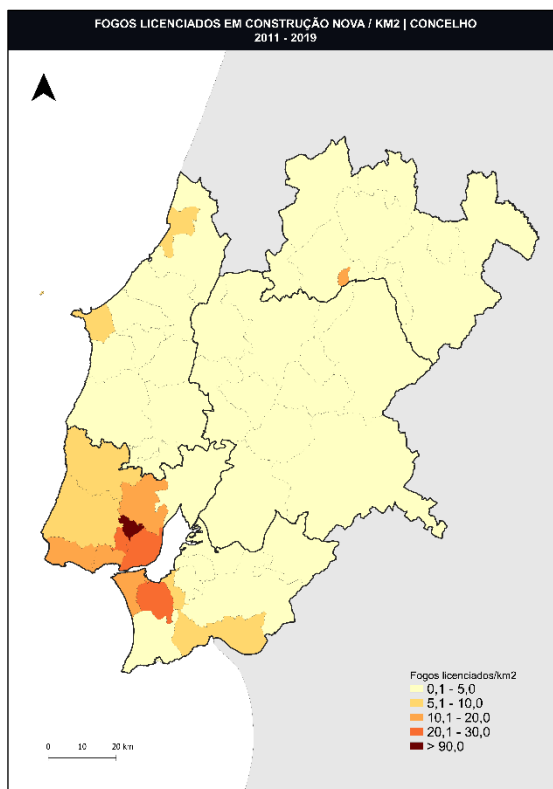
A lista afigura-se, contudo, mais equilibrada se tidas em conta as 10 freguesias com mais licenciamentos, 6 na margem sul e 4 a norte do Tejo. Odivelas destaca-se como a freguesia da margem norte que mais licencia, sendo a quarta freguesia no conjunto da AML.

No Oeste, entre 2011 e 2013, são os concelhos de Torres Vedras (320) e Alcobaça (310) onde se verificam o maior número de licenciamentos; por oposição a Sobral de Monte Agraço (19) e Óbidos (44), que apresentam o menor quantitativo da NUTS. No período seguinte, todos os concelhos abrandam essa dinâmica, à exceção de Óbidos (+45,4%) e Peniche (+28,6%), que mantêm variações positivas. Em termos relativos, a maior quebra ocorre em Torres Vedras (-52,8%) e no Bombarral (-52,5%); destacando-se, em termos absolutos, Torres Vedras (-169) e Alcobaça (-127). Entre 2017 e 2019, todos os concelhos retomam dinâmicas de crescimento, particularmente elevadas na Arruda dos Vinhos (267,6%), Torres Vedras (+190,0%), Sobral de Monte Agraço (+181,1%) e Nazaré (+147,5%). Ainda que positiva, a variação é substancialmente mais tímida no Cadaval (+13,0%) e Alenquer (+21,5%). Entre 2011 e 2019, Caldas da Rainha (1 006), Torres Vedras (909) e Alcobaça (898) registam o maior número de

licenciamentos, perfazendo quase um terço do total dos licenciamentos (31,3%). Longe destes valores, Sobral de Monte Agraço apenas licencia 61 fogos naquele período.



MAPA 35 – Fogos licenciados (Nº) (2014-2019)
 Fonte: INE, 2014-2019, realizado pelo próprio



MAPA 36 – Fogos licenciados em construção nova/km² (2011-2019)
 Fonte: INE, 2011-2019, realizado pelo próprio

No Médio Tejo, entre 2011 e 2013, Ourém (166) e Torres Novas (135) encabeçam a lista dos concelhos que mais licenciam fogos em construção nova, totalizando 42% do total da NUTS. O desaceleramento ocorre, no período seguinte, em 7 dos 11 concelhos, particularmente expressivo, em termos absolutos, em Torres Novas (-59) e Tomar (-39). Em contraciclo com estes, os concelhos do Entroncamento (+116,6%), Vila Nova da Barquinha (+95,0%), Ourém (+27,1%) e Mação (+25,0%) apresentam um aumento do número de licenciamentos. Entre 2017 e 2019, Ourém lidera destacado (269), representando 40% dos licenciamentos do Médio Tejo, enquanto Constância (11) e o Sardoal (10) refletem os valores mais baixos. Entre 2011 e 2019, é Ourém – uma vez mais – quem se destaca, claramente, com o maior quantitativo de licenciamentos (646, ou seja, 36,3% do total), com mais do dobro dos registados em Torres Novas (297), que apresenta o segundo maior registo da NUTS. Constância e Sardoal encontram-se no fundo da tabela, com o menor número de fogos licenciados (26 e 53, respetivamente).

Na Lezíria do Tejo, Santarém lidera nos três períodos em questão, sendo que, entre 2014 e 2016, representa 33,7% dos fogos licenciados na NUTS. Por oposição a este, os concelhos de Alpiarça, da Chamusca e Golegã registam, invariavelmente, os menores números de

licenciamentos – Alpiarça apenas licencia dois fogos, entre 2014 e 2016, e a Chamusca cinco fogos, entre 2017 e 2019. Entre 2011 e 2019, Santarém (514), Salvaterra de Magos (351) e Rio Maior (276) licenciam mais de metade (55,0%) dos fogos em construção nova da Lezíria do Tejo.

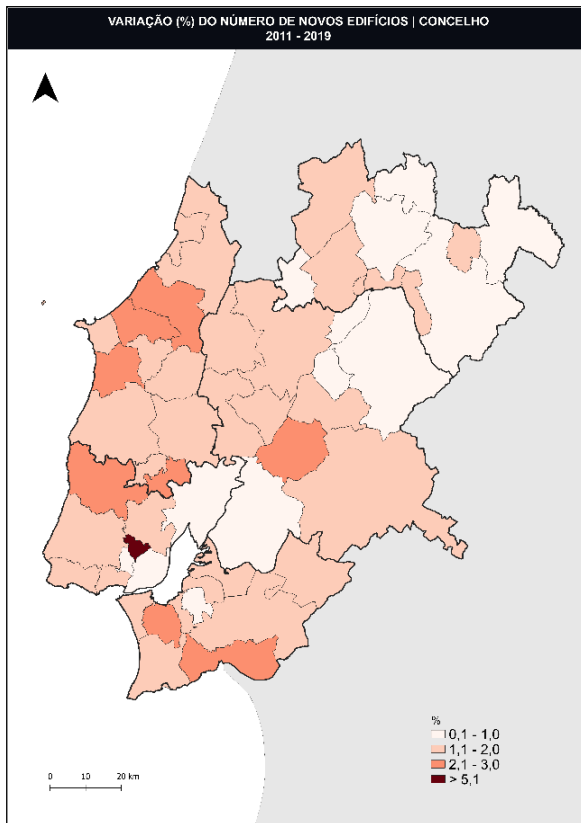
À escala da freguesia, o maior quantitativo de licenciamentos no Oeste, entre 2014 e 2019, regista-se nas freguesias sede de concelho da Nazaré (295), Caldas da Rainha (212), Lourinhã (198) e em S. Martinho do Porto, concelho de Alcobaça (208). No Médio Tejo, destaca-se a freguesia de Fátima, concelho de Ourém (238), com valores muito superiores à segunda freguesia que mais licencia (Nossa Senhora de Fátima, no Entroncamento, com 111 fogos licenciados). Na Lezíria do Tejo, nota-se uma clara preponderância das freguesias da sede do concelho de Santarém (187), Rio Maior (132) e Salvaterra de Magos (131). Tanto no Médio Tejo quanto na Lezíria, sensivelmente 60% das freguesias registam abrandamento nos fogos licenciados, entre 2014 e 2019.

4.3.2.2. Construção

Edifícios concluídos

A escolha metodológica de divisão da última década em três triénios evidencia, claramente, a forma como os diferentes períodos macroeconómicos se expressam nas dinâmicas de crescimento urbano. Entre 2014 e 2016, em pleno contexto de recessão económica, o país assiste a uma quebra muito acentuada do número de edifícios concluídos, face ao período de 2011 a 2013 (-45%), e que se revela, ainda, mais expressiva na RLVT (-52%) e na área metropolitana, em particular (-55,6%). Os valores pujantes de 2011 a 2013 não serão reproduzidos nem em fase de retoma económica, entre 2017 e 2019, período que conhecerá valores bastante aquém do primeiro triénio: na AML, os 4 881 edifícios concluídos nesse período representam apenas 69% do total de edifícios concluídos entre 2011 a 2013; na RLVT, os 8 361 edifícios concluídos no último triénio não ultrapassam os 58% do total da região, no primeiro triénio. Importa sublinhar que o Oeste e, em particular, o Médio Tejo, prosseguem tendências negativas mesmo em período de recuperação económica (diminuição de -4,1% e -16,4% em 2017-19, face a 2014-16).

A nível concelhio, salienta-se o facto de todos os concelhos da RLVT conhecerem uma variação negativa, entre 2014 e 2016, face ao registado no primeiro triénio, o que denota o impacto profundo que a situação económica produziu na região.



MAPA 37 – Variação (%) do nº de novos edifícios (2011-19)
 Fonte: INE, 2011, 2019, realizado pelo próprio

Nesse período, na AML (NUTS que totaliza 47,8% dos edifícios concluídos na RLVT ao longo da década) as quedas são extremamente elevadas em Odivelas (-85%), Sesimbra (-79,3%) e Cascais (-76,3%); e superiores a -50% em concelhos como Amadora, Barreiro, Moita, Palmela, Setúbal e Sintra. Apenas Alcochete (-1,9%) atenua essa quebra. Entre 2017 e 2019, retomam-se, pois, dinâmicas de crescimento, uma vez que apenas cinco dos dezoito concelhos mantêm variações negativas; todos na margem norte (Cascais, Lisboa, Loures, Oeiras e Vila Franca de Xira). Setúbal (+335%), Sesimbra (+192%) e Sintra (+177%) lideram a lista dos concelhos com maiores acréscimos relativos. Neste último triénio, em termos absolutos, o maior número de edifícios concluídos ocorre em Mafra (743) e Sintra (642),

sendo que Lisboa, apesar de prosseguir uma tendência negativa, ocupa a terceira posição (591). Se tidos em conta os valores totais da década, a capital destaca-se, claramente, com 2 345 edifícios concluídos; seguida de Mafra (1 862) e Sintra (1 407).

No Oeste, Torres Vedras (1 231) e Alcobaça (991) totalizaram, entre 2011 e 2019, o maior quantitativo de edifícios concluídos, por oposição a Sobral de Monte Agraço (155) e Arruda dos Vinhos (221). As flutuações ao longo da década são particularmente visíveis no Oeste, que apresenta uma quebra acentuada no segundo triénio, e uma recuperação no último período; realidade à qual se excetuam os concelhos de Alcobaça, Arruda dos Vinhos, Lourinhã e Torres Vedras, que não retomam dinâmicas positivas. Torres Vedras merece uma referência especial ao manifestar uma quebra consecutiva nos triénios, o que explica os baixos montantes do final da década quando comparados com a dinâmica de 2011/13 (203 edifícios concluídos, entre 2017/19, face aos 714, entre 2011/13). A retoma é particularmente visível na Nazaré (+67%), que recupera valores de 2011/13 (com exatamente os mesmos 108 edifícios concluídos) e em Óbidos onde, apesar da variação relativa ser menos elevada, se ultrapassarem valores absolutos do primeiro triénio (137 edifícios concluídos, face a 122, no primeiro triénio).

No Médio Tejo, Ourém (986) e Torres Novas (752) totalizam o maior número de edifícios concluídos ao longo da década; em posição diametralmente oposta ao Sardoal (99) e

Constância (112). De destacar, a tímida retoma operada em 2017/19, já que 8 dos 11 concelhos não retomam dinâmicas positivas, o que justifica o decréscimo global de -16,4% desta NUTS, entre o segundo e terceiro triénio. Por conseguinte, apenas Vila Nova da Barquinha (+60,6%), Abrantes (+12,4%) e Constância (+2,9%) conhecem variações positivas, ainda que nenhum atinja, em termos absolutos, os valores registados em 2011/13.

A Lezíria do Tejo é a NUTS III que totaliza o menor número de edifícios concluídos do conjunto da RLVT (13,4%), entre 2011 e 2019. Esta assiste, à imagem da restante região, a uma quebra generalizada no número de edifícios concluídos no segundo triénio, assente num decréscimo, também generalizado, da construção nova e de uma forte queda na dinâmica de reabilitação (apenas 3 concelhos conhecem uma dinâmica positiva. De destacar, o facto de Santarém manter dinâmicas negativas consecutivas, totalizando, no último triénio, apenas 41% dos valores registados no primeiro triénio (159 edifícios concluídos face a 379, em 2011/13).

Edifícios concluídos por destino de obra

Entre 2011 e 2013, 74% dos edifícios concluídos na RLVT visavam fins habitacionais. O período de crise económica e financeira reflete-se numa forte quebra dos valores dos edifícios concluídos (-52%), e também da proporção dos edifícios para habitação familiar (64%). No último triénio, é perceptível a retoma do crescimento (+23,2%), sendo que os edifícios para fins habitacionais recuperam, também, a fatia dos 75% do total dos edifícios concluídos. Para tal concorre, decisivamente, o peso do edificado para a habitação na área metropolitana, pelo que estes valores globais escondem diferentes realidades intrarregionais.

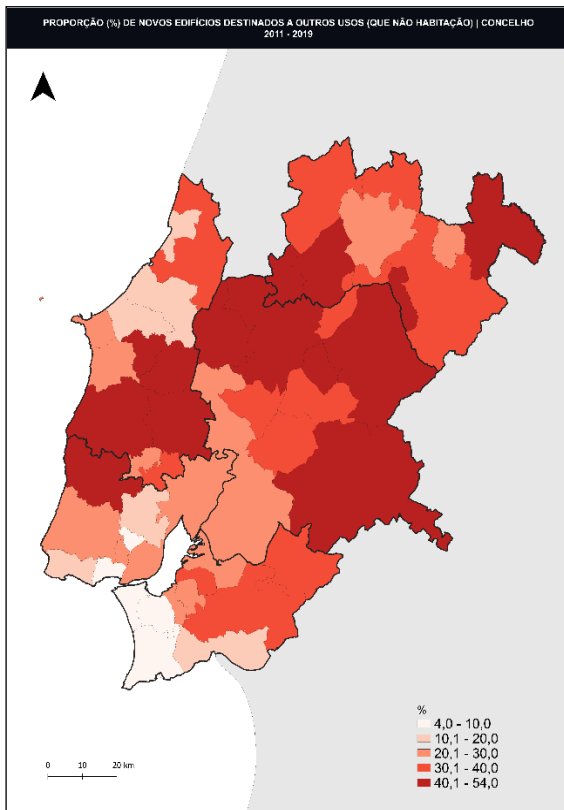
A AML regista, de longe e sem surpresa, o maior quantitativo de edifícios concluídos, tanto na sua dimensão habitacional quanto para outros fins, e tal ocorre em qualquer um dos períodos. Nesta, no total da década, 79% dos edifícios concluídos destina-se a habitação familiar; fatia muito superior ao registado nas restantes NUTS: 67% no Oeste, 62% no Médio Tejo e 59% na Lezíria do Tejo. Por conseguinte, os outros fins denotam maior expressão tanto na Lezíria (40%) quanto no Médio Tejo (37%).

Na AML, no primeiro triénio, em 10 dos 18 concelhos os fins de habitação familiar representaram mais de 85% dos edifícios concluídos; com os valores relativos mais expressivos a verificarem-se no Seixal, Oeiras e Sesimbra (93,6%, 92,3% e 91,7% respetivamente). Em termos absolutos, liderava a lista Cascais (941 edifícios concluídos para fins habitacionais), seguido de Odivelas (830) e Lisboa (789). No período seguinte, num contexto de quebra generalizada, Lisboa (481) e Cascais (198) surgiram, ainda, no topo da lista, ainda que com montantes substancialmente abaixo do período precedente (decréscimos de -39,0% e -79,0% respetivamente). Neste período, importa destacar Maфра (51,6%), Montijo (47,6%) e Palmela (46,2%), com as mais elevadas percentagens de edifícios concluídos para

outros fins. O último triénio caracteriza-se, por sua vez, pela retoma na grande maioria dos concelhos da AML, voltando a assistir-se à crescente expressão da habitação familiar, que recupera valores de 2011-13, e atinge máximos, em termos relativos, em Oeiras (98,7%), Almada (98,2%) e Odivelas (98,1%). Mafra e Sintra conhecem o percentual mais elevado de edifícios concluídos para outras finalidades: 42,7% e 38,2%, respetivamente. Em termos globais, entre 2011 e 2019, é na capital que os edifícios concluídos para habitação apresentam valores absolutos mais elevados (1 816). Mafra (774) lidera no total absoluto de edifícios concluídos para outros fins, seguindo-se Lisboa (529) e Cascais (286). Em termos relativos, a maior fatia do edificado para outros fins regista-se nos concelhos de Mafra (41,6%), Montijo (32,3%) e Palmela (32,1%).

O Oeste é aquele que, em termos globais, apresenta maiores semelhanças com a área metropolitana, ou seja, onde a proporção de edifícios concluídos para fins habitacionais se revela mais elevado. No primeiro triénio, a Lourinhã (91,2%) e Óbidos (87,0%) detinham o maior percentual de edifícios concluídos visando a habitação familiar; seguindo-se, no período posterior (2014 a 2016), Nazaré (86,6%), Caldas da Rainha (76,8%) e Óbidos (73,1%); e no último triénio, Óbidos (88,3%) e Caldas da Rainha (87,8%). A maior fatia dos edifícios para outros fins localizava-se, inicialmente, em Torres Vedras (41,3%), Alenquer (41,1%) e Bombarral (41,0%); entre 2014 e 2016, em Alcobça (48,9%) e no Cadaval (60,4%); e em Alenquer (49,1%) e no Cadaval (47,6%), no último triénio. Importa referir que, neste último período, se assiste a uma retoma da proporção de edifícios concluídos para habitação familiar (cresce em todos os concelhos, exceto em Torres Vedras e na Nazaré), pelo que, em 8 dos 12 concelhos, mais de 70% dos edifícios visavam fins habitacionais. O edificado concluído para outros fins apresenta maior expressão relativa no Cadaval (44,9%) e Alenquer (44,6%), respetivamente.

No Médio Tejo, importa sublinhar o reforço substancial verificado, entre 2014 e 2016, da proporção de edifícios para fins não habitacionais, sendo que apenas Ourém e Tomar apresentaram valores inferiores a 40% (com o máximo a registar-se em Alcanena, com 65,8%). A partir de 2017, nota-se um decréscimo no peso do edificado para outros fins que não habitacionais, uma vez que 9 dos 11 concelhos apresentavam variações negativas. Esta queda não se acompanha, contudo, de um *boom* no número de edifícios destinados à habitação, já que 5 concelhos prosseguem e reforçam, nesse particular, tendências negativas.



MAPA 38 – Proporção (%) de novos edifícios destinados a outros usos (que não habitação) (2011-19)
 Fonte: INE, 2011-2019, realizado pelo próprio

Tal como no Médio Tejo, a Lezíria regista uma elevada proporção de edifícios para fins não habitacionais, sobretudo no período 2014 a 2016, onde em 7 dos 11 concelhos mais de metade dos edifícios visava outros fins (49,5% no total da Lezíria do Tejo, no período em questão). A recuperação no número de edifícios concluídos em termos globais é visível no último triénio, assim como a proporção de edifícios para fins habitacionais, que retoma valores de 2011 a 2013 (63,5%). Em termos absolutos, entre 2011 e 2019, concluem-se mais edifícios para fins habitacionais em Santarém (478) e Salvaterra de Magos (378), sendo que a maior proporção deste edificado habitacional se regista em Benavente (72,3%) e no Cartaxo (65,9%). No que diz respeito a fins não habitacionais, em termos relativos, Coruche lidera a lista (49,8%), seguido da Chamusca (48,3%) e Rio Maior (48,1%).

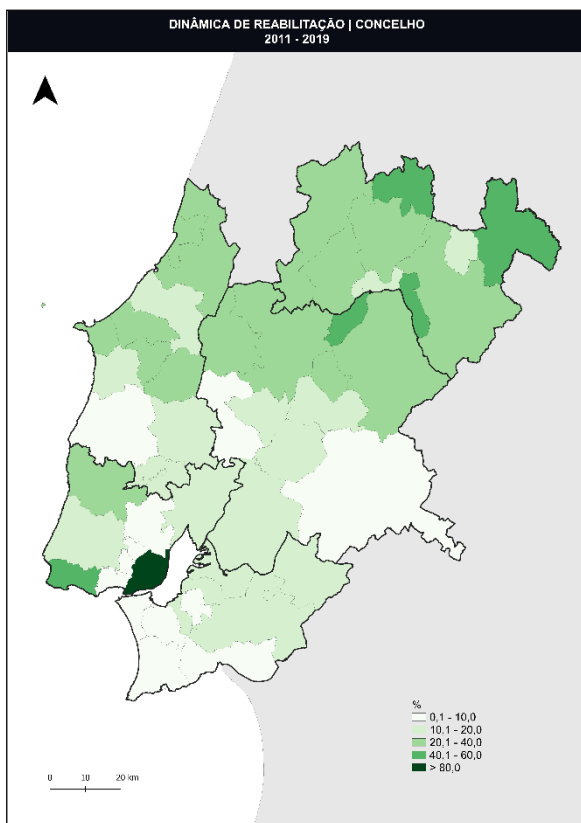
4.3.2.3. Reabilitação urbana

Ampliações, alterações e reconstruções

O percentual das ampliações, alterações e reconstruções sobre o conjunto dos edifícios concluídos permite aferir o peso das dinâmicas de reabilitação e, por conseguinte, avaliar se as orientações estratégicas de promoção dessas práticas – e inerente desincentivo à construção nova - encontra efetiva concretização.

A nível nacional, a análise por triénios dá conta de um aumento da reabilitação entre 2014 e 2016, e um novo incremento da construção nova, entre 2017 e 2019. Em termos globais, a RLVT regista uma dinâmica semelhante, ainda que se identifiquem diferentes comportamentos intrarregionais.

A área metropolitana e o Oeste acompanham o comportamento registado a nível nacional e regional; o Médio Tejo e a Lezíria dão conta de certas particularidades. O primeiro (Médio Tejo), já no período 2011-2013, apresenta elevadas proporções de edificado reabilitado (34,8%) – valor que decai ligeiramente (-0,8%), entre 2014 e 2016, e substancialmente, entre 2017 e 2019 (-13,8%). Da mesma forma, a Lezíria do Tejo não assiste a uma retoma das dinâmicas de reabilitação no segundo triénio, uma vez que essas práticas decrescem invariavelmente desde 2011.



MAPA 39 – Dinâmica de reabilitação (2011-19)
 Fonte: INE, 2011-2019, realizado pelo próprio

Na área metropolitana, a nível concelhio, Lisboa distingue-se claramente dos restantes municípios por quantitativos absolutos e relativos muito superiores. No primeiro período, 88,8% do seu edificado concluído prende-se com obras de ampliações, alterações e reconstruções; valor que aumenta ligeiramente, no triénio seguinte (92%), e se mantém estável entre 2017 e 2019. Substancialmente abaixo, ainda que se apresente como o segundo concelho com valores mais elevados, Cascais tem assistido a uma diminuição constante das práticas de reabilitação (57,9%, 43.3% e 28.4%). Merece referência o facto de 11 concelhos da AML incrementarem a proporção de edifícios reabilitados, entre 2014 e 2016; assim como o facto de todos os concelhos, sem exceção, apresentarem uma variação

positiva no número de construções novas, entre 2017 e 2019. Nesta retoma da construção nova, Setúbal (+338%) e Sesimbra (+210%) lideram, destacadamente, com variações surpreendentes. Em Almada, Odivelas, Oeiras, Seixal e Sesimbra a aposta na construção nova é claramente evidenciada pelo baixo percentual de edifícios reabilitados que, entre 2011 e 2019, não ultrapassa, em nenhum destes concelhos, os 5%.

No Oeste, dez dos doze concelhos aumentam a proporção do edificado reabilitado no segundo triénio; e são, também, dez os concelhos que vêm essa proporção decrescer, no último triénio. Neste período, apenas o Cadaval e Alenquer se encontram em contraciclo, com variações positivas de edifícios reabilitados (+8,3% e +11,3%, respetivamente). Em termos globais, Alcobaça, Nazaré e Peniche são os concelhos que mais promoveram as práticas de reabilitação, uma vez que mais de 30% do total dos edifícios concluídos consistiram em obras de ampliação, alteração e reconstrução. Inversamente a estes, as Caldas da Rainha e Torres Vedras pouco fomentaram esse tipo de operações, apresentando os valores relativos mais baixos da NUTS, entre 2011 e 2019 (6,5% e 10,1%, respetivamente). Entre 2017 e 2019, o edificado reabilitado nestes concelhos não apresenta praticamente qualquer expressão, já que 95% dos edifícios concluídos se prende com construção nova.

O Médio Tejo é aquele que apresenta, de forma consistente, as mais elevadas proporções de edificado reabilitado. Entre 2011 e 2019, sete dos onze concelhos registam percentagens

superiores a 30% do edificado concluído em obras de reabilitação, com destaque para Ferreira do Zêzere, Mação e Constância (48,9%, 46,4% e 44,6%, respetivamente). Não obstante estes valores mais positivos na ótica da reabilitação, importa sublinhar, no último triénio, a queda acentuada do número de edifícios reabilitados, fenómeno comum a todos os concelhos do Médio Tejo, à exceção de Constância (+26,7%). Tal não significou, contudo, uma intensificação da construção nova, já que cinco concelhos prosseguem uma variação negativa nesse particular, e o crescimento nos restantes concelhos se apresenta como relativamente baixo (à exceção de Vila Nova da Barquinha e Abrantes).

Na Lezíria do Tejo, a Golegã (42,6%) e a Chamusca (33,3%) representam os concelhos com maior expressão relativa de edifícios reabilitados, entre 2011 e 2019, por oposição à Azambuja e Coruche, onde a construção nova é mais significativa. No triénio 2014/16, todos os concelhos, sem exceção, registam uma diminuição tanto do número de construção nova quanto de obras de reabilitação; sendo que, no último triénio, a reabilitação retoma dinâmicas de crescimento em 8 dos 11 concelhos.

Não obstante certas especificidades intrarregionais, a leitura destes dados sugere, em termos globais, a existência de uma certa relação entre dinâmica económica e práticas de reabilitação urbana, que se reflete numa intensificação da construção nova em períodos de retoma económica – facto que se confirma em todas as NUTS -, e uma maior aposta na reabilitação do edificado em fases de retração macroeconómica.

4.3.2.4. Mercado imobiliário

Considerou-se pertinente integrar uma análise, em jeito de abordagem exploratória, ao mercado imobiliário – aos valores praticados da venda e do arrendamento, e ao quantitativo de vendas realizadas – dado os indissociáveis efeitos deste nas dinâmicas de crescimento urbano.

Valor de venda do m²

O dinamismo do mercado imobiliário, em particular no que respeita aos valores de venda praticados, confirma-se por uma tendência de valorização crescente do m² em praticamente toda a RLVT no período em análise, ainda que, uma vez mais, se registem certas particularidades intrarregionais.

Entre 2014 e 2020, todos os concelhos da AML registam variações positivas no preço do m², à exceção de Vila Franca de Xira que, entre 2014 e 2017, decresce ligeiramente (-7%). Neste período, o maior aumento relativo regista-se em Lisboa (+50%, de 1 933 € para 2 899 €),

seguido de Cascais (+40%), Montijo (+37%) e Oeiras (+31%). Em termos absolutos, a capital apresenta, em qualquer dos períodos, o custo médio do m² mais elevado, sendo que este duplica entre 2014 e 2020, atingindo 3 827 € em 2020. Essa variação de 98% corresponde ao maior acréscimo relativo da área metropolitana, ainda que outros concelhos conheçam percentagens muito próximas: +97% no Montijo, +96% em Cascais, +90% em Oeiras. Almada (+83%), Odivelas (+80%), Amadora (+71%), Barreiro (+68%) registam, também, crescimentos muito relevantes.

Essa realidade é muito visível à escala da freguesia, em particular em Lisboa onde o aumento é constante, e intenso nas suas freguesias do centro histórico: Beato (+170%), São Vicente (+153%), Misericórdia (+151%), Estrela (+141%) e Marvila (+131%). De salientar, uma vez mais, o facto da variação se mostrar, na maioria das freguesias, mais forte entre 2014 e 2017, relativamente à variação verificada entre 2017 e 2020.

Em 2020, o preço médio do m² mais baixo registava-se na margem sul, nomeadamente na Moita (905 €), Barreiro (1 117 €) e Palmela (1 188 €). Importa sublinhar o facto de entre 2014 e 2016 a variação se mostrar, em 17 dos 18 concelhos da AML, inferior ao registado entre o ano de 2017 e 2020, o que denota o reduzido impacto da pandemia nos valores do m².

No OVT, evidencia-se claramente a dinâmica imobiliária do Oeste face às restantes NUTS: entre 2014 e 2020, dos 10 concelhos com preços médios de venda por m² mais elevados, 9 situam-se no Oeste, apenas intercalados por Tomar (859 €). A lista é encabeçada pela Nazaré (1 191 €), Óbidos (943 €) e Peniche (885 €), sendo os concelhos do Médio Tejo de Constância e Alcanena, aqueles com valores médios mais baixos (538 € e 537 €). Em 2020, Óbidos (1 509 €), Nazaré (1 372 €), Torres Vedras (1 163 €), Arruda dos Vinhos (1 083 €) e Peniche (1 081 €) – todos concelhos do Oeste – registavam os valores mais elevados da sub-região, e Constância e Vila Nova da Barquinha, no Médio Tejo, ocupavam as últimas posições (487 € e 578 €), com perdas consecutivas e muito elevadas (-17% e -18%, entre 2014 e 2020). Entre 2014 e 2020, Ourém e Óbidos apresentam as variações mais elevadas do conjunto do OVT: +143% e +104%, respetivamente. À imagem do que se verifica na AML, o ano de 2020 marcado pela crise pandémica reflete-se numa quebra do número de vendas em 16 concelhos, mas poucos efeitos são visíveis nos preços médios praticados.

A análise da evolução dos valores de venda praticados – que indica uma valorização global do preço do m² - parece confirmar o dinamismo do mercado imobiliário e, por conseguinte, impactos irrelevantes induzidos pela crise pandémica, até 2020. A mesma dinâmica constata-se nos valores de renda contratada, também em valorização constante, contrariamente ao que se verifica no número de fogos vendidos, este sim, globalmente em quebra em período de crise pandémica e económica.

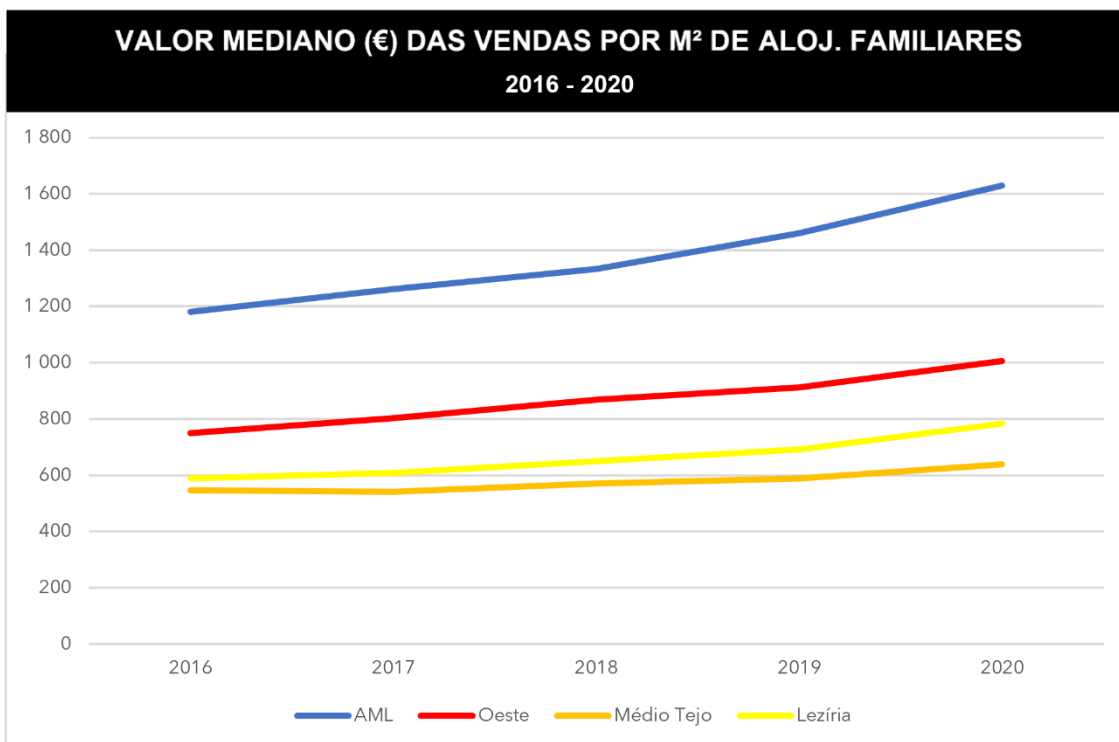


GRÁFICO 7 – Valor mediano das vendas por m²de alojamentos familiares (2016-2020)
Fonte: INE, 2011- 2019, adaptado pelo próprio

Renda contratada

Como referido, à imagem do que ocorre com os valores de venda do m², a renda contratada por m² cresce em todos concelhos da AML, e em qualquer um dos períodos em análise. Entre 2014 e 2020, a maior variação ocorre na margem sul, no Barreiro (+104%), Sesimbra (+88%) e Montijo (+80%), ainda que a renda média por m² mais elevada se registe em Lisboa (12,9 €), Cascais (11,6 €) e Oeiras (11,0 €), respetivamente. Alcochete (6,5), Palmela (6,8) e Setúbal (7,2 €) ocupam as últimas posições no que diz respeito a esse indicador. Tal como ocorrera com os valores de venda por m², a grande maioria dos concelhos evidencia uma variação mais forte entre 2017 e 2020, o que reforça a ideia de uma crise sanitária sem grandes repercussões no valor de venda e de renda imobiliária.

Da mesma forma, no OVT não se vislumbram efeitos da COVID nos valores das rendas contratadas, uma vez que estes prosseguem tendências de crescimento em praticamente todos os concelhos do OVT. Em 2020, os valores mais elevados eram praticados em Benavente (6,1€), no Médio Tejo, e em Torres Vedras (6,0€), no Oeste.

Número de fogos vendidos

Lisboa destaca-se claramente com o maior número de fogos vendidos em qualquer dos períodos analisados (12 756 transações em 2020, seguindo-se Sintra com 7 023), ainda que assista a uma quebra entre 2017 e 2020 (-9%). Importa referir o facto de 5 concelhos – Cascais (-16%), Lisboa (-9%), Odivelas (-11%), Oeiras (-16%) e Sintra (-16%) – registarem quebras

acentuadas no número de vendas nesse mesmo período, o que sugere o impacto da crise económica despertada pela crise pandémica. Entre 2014 e 2020, os maiores aumentos relativos ocorrem na Moita (+4 046%) e no Montijo (+1 190%), com valores sintomáticos da forte atratividade residencial destes concelhos na última década ligados ao encarecimento dos valores imobiliários na capital. Essa leitura deve, contudo, ser relativizada, já que uma análise em termos meramente relativos pode induzir em erro ao dar conta de uma fortíssima variação, mas que se explica por valores de partida residuais. Entre 2014 e 2020, depois de Lisboa, Sintra (18 126), Cascais (11 167), Oeiras (9 150), Almada (8 703) e Seixal (8 240), são, assim, os concelhos com maior número de vendas totais; inversamente a Alcochete (932) e Moita (1 806), que registam o menor quantitativo de transações efetuadas.

No OVT, entre 2014 e 2020, Alenquer (10 022), Torres Vedras (8 164), Santarém (7 776) e Caldas da Rainha (5 330) surgem no topo, o que confirma a preponderância do Oeste, sendo que a menor dinâmica imobiliária se evidencia no Médio Tejo, com o Sardoal (29), Ferreira do Zêzere (71) e Constância (71). De referir o facto de sensivelmente metade dos concelhos do OVT (16) diminuírem o número de vendas em 2020, o que denota o impacto da pandemia da COVID. Alenquer (-67%) e Sobral de Monte Agraço (-52%) conhecem, então, as quebras mais acentuadas.

À escala da freguesia, o impacto da crise pandémica e económica nota-se no número de vendas, que decresce na maioria das freguesias, em 2020, ainda que algumas freguesias assumam comportamentos surpreendentes. No Barreiro, a União de Freguesias do Barreiro e do Alto do Seixalinho regista crescimentos muito positivos (+81% e +116%); na Moita, as freguesias de Alhos Vedros, Moita e Baixa da Banheira mais do que duplicam o número de transações; assim como no Pinhal Novo, em Palmela (+140%).

Mercado imobiliário e dinâmicas de crescimento urbano

A leitura da evolução dos valores imobiliários, e seu cruzamento com as dinâmicas de crescimento urbano, parece evidenciar a existência de uma certa relação. Nesse sentido, os concelhos onde a dinâmica construtiva é particularmente intensa correspondem, na generalidade, àqueles onde a variação do preço médio do m² é menos elevada: Seixal, Sesimbra, Palmela e Maфра. Neste contexto, merece referência pela sua exceção o caso de Montijo, que duplica – entre 2014 e 2020 – o valor do m² (+98%), e conhece, apesar disso, uma forte dinâmica construtiva (+4% no número de alojamentos); assim como Odivelas (aumento do m² em 80%, e acréscimo em 3% do número de alojamentos). Por último, importa destacar a particularidade de Vila Franca de Xira, concelho que conhece a menor variação do preço do m² (+20%) da AML, sem que tal tenha estimulado a dinâmica construtiva (apenas +0,1% do número de alojamentos).

No OVT, essa relação parece manter-se válida na generalidade dos casos. No Oeste, Lourinhã (+3,5%) e Nazaré (+3,5%) representam os concelhos com maiores acréscimos relativos do número de alojamentos, e não são aqueles onde se assiste à maior variação relativa do preço do m² (+54% e +33%, respetivamente). De resto, o concelho que mais aumenta o preço do m² diminui o número de alojamentos (Arruda dos Vinhos, com valorização do m² de 73% e decréscimo em -1,5% dos alojamentos). A relação parece confirmar-se com o caso de Sobral de Monte Agraço - com a menor variação percentual do valor do m² da NUTS (+7%), ao mesmo tempo que corresponde ao terceiro concelho com maior aumento do número de alojamentos (+2,6%) - e Constância, no Médio Tejo. Este último desvaloriza o valor do m² (-17%) e conhece a segunda variação mais elevada do número de alojamentos do Médio Tejo (+3,9%). Em contraciclo com esta lógica, importa destacar Ourém – que duplica o preço do m² (+104%) e regista o segundo maior acréscimo relativo de alojamentos no Médio Tejo - e Benavente – que regista um dos maiores aumentos relativos do m² da Lezíria (+46%), e o segundo maior aumento relativo do número de alojamentos (+2,5%). O Cartaxo e Santarém parecem validar a tese da relação baixo preço/elevada intensidade construtiva, já que os dois apresentam as mais elevadas variações do valor do m² da Lezíria, e diminuem o número de alojamentos (-1,1% e -0,9%, respetivamente).

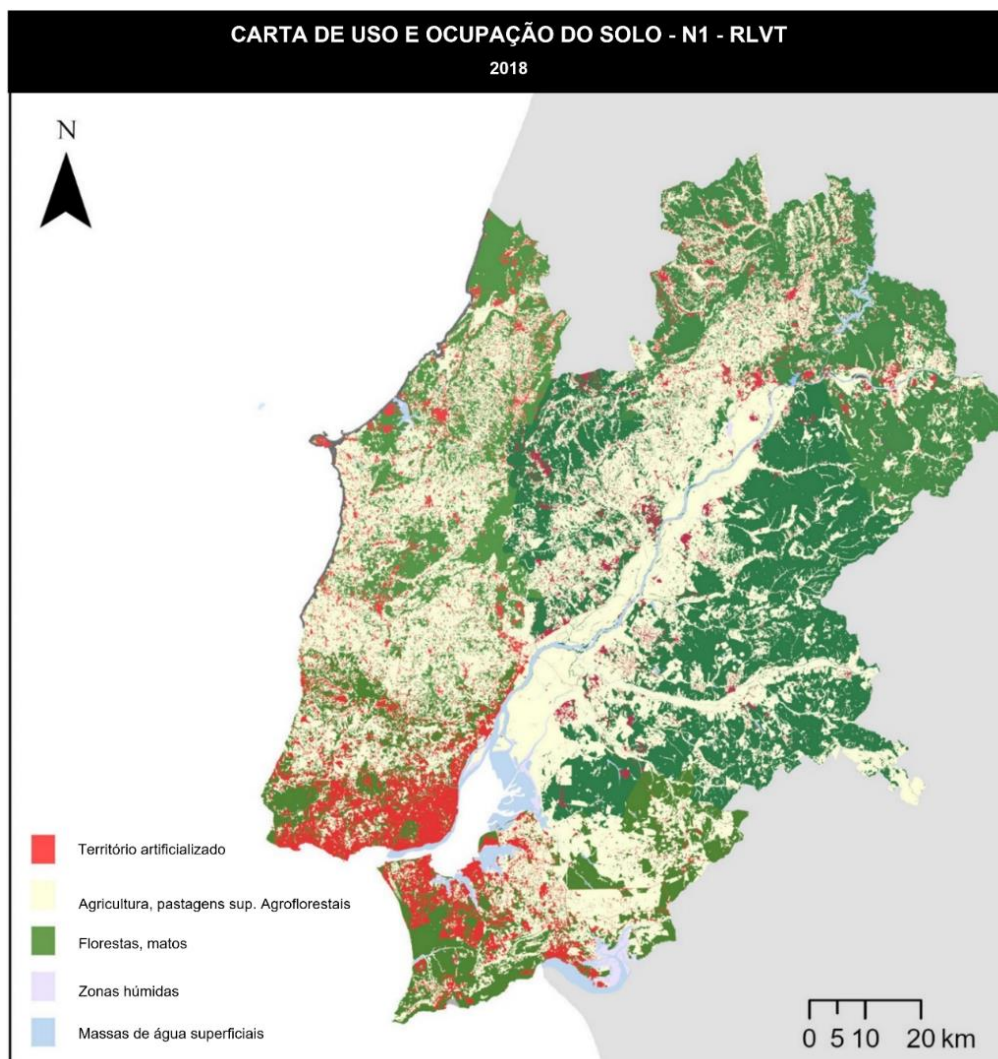
4.4. Uso e Ocupação do Solo

A dinâmica de urbanização reflete-se, naturalmente, no modo de ocupação e uso do solo. Nesse sentido, revelava-se essencial integrar no presente trabalho uma análise da evolução da ocupação e uso do solo, no período em questão. Subdividiu-se essa análise em dois pontos: na leitura da Ocupação do Solo, recorrendo à Carta de Ocupação do Solo (COS), e no Regime de Uso do Solo, que remete para as classificações do solo nos planos municipais.

4.4.1. Uma leitura a partir da Carta de Ocupação do Solo

Os dados da Carta de Ocupação do Solo (COS), para os anos de 2007, 2010 e 2018, evidenciam diferentes dinâmicas de ocupação quando comparada a área metropolitana e o OVT. Na AML, entre 2007 e 2018, os tecidos edificados aumentam 3,1%, totalizando 38 110 hectares. (ver ANEXO 28 e 29, pág.136 e 137) Nestes, são os tecidos edificados descontínuos (+4,1%) que registam uma variação mais elevada (+2,0% para o edificado contínuo), refletindo um acréscimo absoluto de 806 hectares (346 ha para os tecidos edificados contínuos) (ver ANEXO 32, pág. 140). As infraestruturas consolidam, substancialmente, a sua presença (+152%), as instalações agrícolas ocupam mais 13,6% de área, e os espaços verdes (parques e jardins) crescem em 38,7%. As pedreiras são, assim, a única categoria de espaço edificado a apresentar uma variação negativa (-8,6%). Em termos globais, o território artificializado

crece 5,7%, totalizando mais de 65 mil hectares, sensivelmente 21% do território metropolitano.



MAPA 40 – Carta de Uso e Ocupação do Solo (2018)
Fonte: DGT, 2018, adaptado pelo próprio

Ao nível concelhio, a artificialização do território é, particularmente, notória a sul do Tejo, ocorrendo aí as maiores variações. Em 2018, face a 2010, o Montijo aumenta em 7% o seu território artificializado – o maior crescimento relativo da AML -, seguindo-se o Seixal (+5,8%), Alcochete (+4,8%), Palmela (+4,0%) e Barreiro (+3,6%), mas é no Seixal, Palmela e Montijo que se verifica o maior incremento em termos absolutos (+2,4 km², +1,7 km² e +1,7 km², respetivamente). O aumento da área agrícola é, particularmente, notório em Alcochete (+14,4%) e no Barreiro (+8,3%), sendo também relevante em Almada (+6%) e no Seixal (+5,7%) Neste particular, o maior aumento, em termos absolutos, ocorre em Palmela (+5,4 km²), Vila Franca de Xira (+4,5 km²) e Alcochete (+3,5 km²).

No OVT, o crescimento dos tecidos edificados descontínuos é mais expressivo, em termos relativos (+10,8%), em clara oposição com os tecidos contínuos, que registam uma quebra (-4,5%). Na sub-região, os tecidos descontínuos representam, assim, 60% dos tecidos edificados, predomínio que, de resto, se tem acentuado ao longo dos tempos (56%, em 2007). A importância da atividade agrícola é perceptível pelo incremento da área ocupada por instalações de uso agrícola (+33,9%) – a categoria que mais cresce, em termos relativos, a par dos parques e jardins (+34,2%). As infraestruturas apresentam, também, um aumento percentual relevante (+19,6%), registando-se os crescimentos mais tímidos em espaços industriais (+4,3%) e pedreiras (+4,3%).

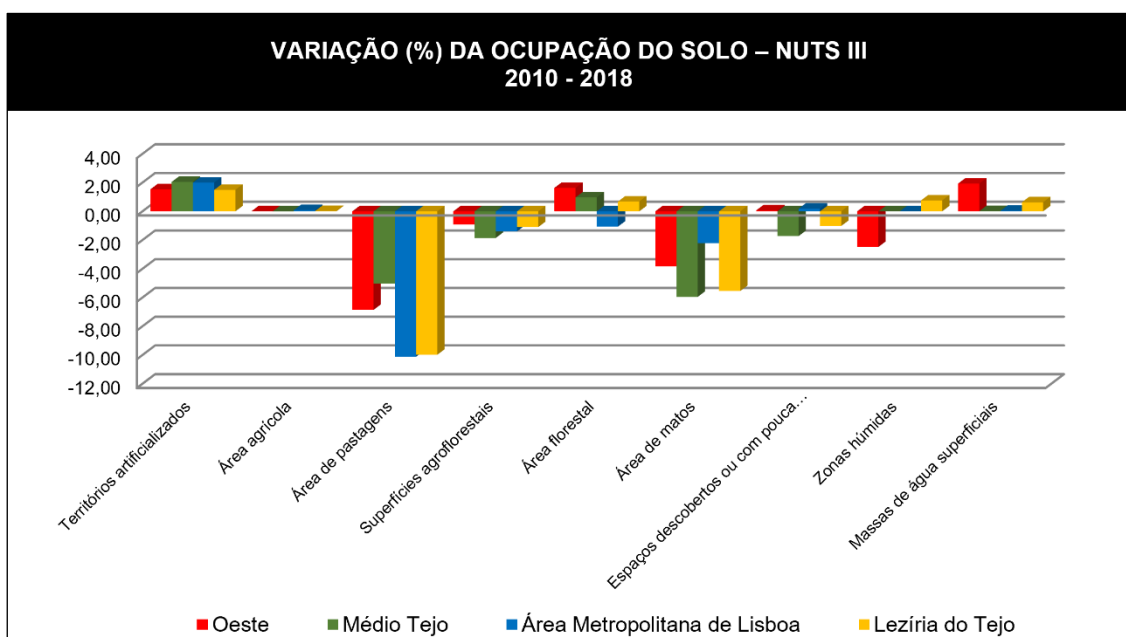
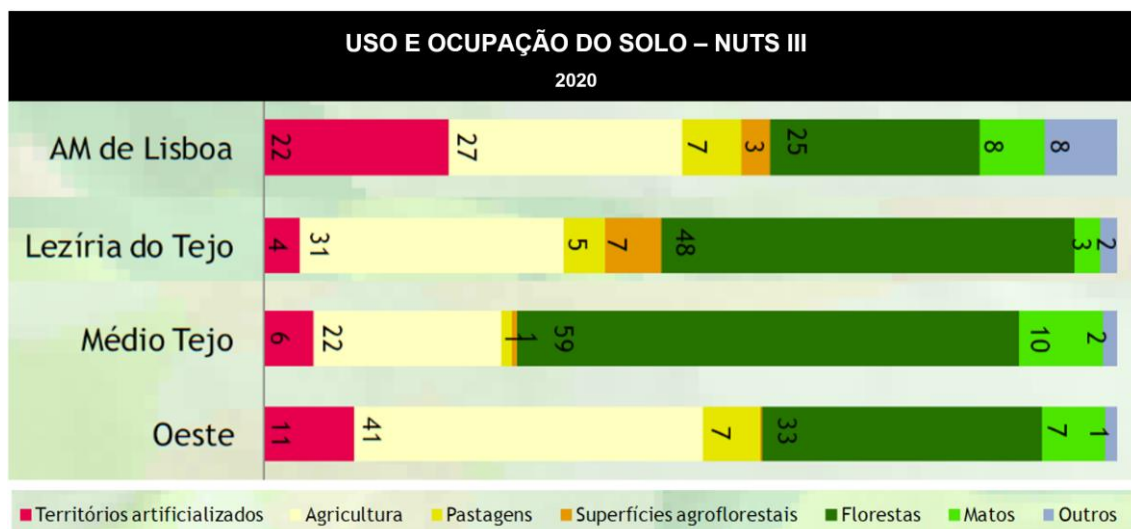


GRÁFICO 8 – Variação da Ocupação do Solo (2010-18)
Fonte: INE 2010, 2018, adaptado por CCDR LVT

Em termos globais, importa relevar o importante incremento do território artificializado na sub-região (+21%). O Oeste (+1,5%), a Lezíria do Tejo (+1,5%) e o Médio Tejo (+1,7%) apresentam variações positivas, e muito semelhantes, no que diz respeito às áreas ocupadas pelos territórios artificializadas. Óbidos (+10,9%), no Oeste, e Ferreira do Zêzere (+7,4%), no Médio Tejo, destacam-se, claramente, pelos fortes aumentos relativos da área de territórios artificializados. O Médio Tejo diminuiu, ligeiramente, a sua área agrícola, concorrendo, para tal, algum decréscimo, ainda que tímido, em 6 concelhos (Abrantes, Alcanena, Constância, Entroncamento, Mação e Ourém). Inversamente, é na Lezíria do Tejo que a atividade agrícola demonstra maior vitalidade, dado o crescimento da sua expressão territorial: +1,0% na NUTS III, com maior variação relativa e absoluta a registar-se em Salvaterra de Magos (+5,1% e 4,8 km²). Nesta NUTS, merece igual referência o aumento relevante na área dos pastos (+10%), contribuindo, para tal, acréscimos relativos impressionantes em Almeirim (+94,5%) e Alpiarça

(+40,6%), ainda que as maiores variações, em absoluto, se registem em Coruche (+5,4 km²) e Benavente (+3,6 km²).



4.4.2. Uma leitura a partir da Carta de Regime de Uso do Solo

A informação de uso do solo registada na Carta de Regime de Uso do Solo (CRUS), a partir da informação das plantas municipais de ordenamento, em 2014, e que inclui, ainda, a classe urbanizável (entretanto extinta), permite discernir importantes diferenças no regime de uso do solo na RLVT.

Na AML, a classificação de solo urbano abrange 27% do território metropolitano, proporção substancialmente superior ao registado nas NUTS do OVT: 14% no Oeste, 9% no Médio Tejo e 6% na Lezíria. Por conseguinte, a percentagem do solo rural é muitíssimo elevada na Lezíria (94%), no Médio Tejo (91%), e menos significativa no Oeste (86%) e, em particular, na AML (73%). Em termos absolutos, o OVT totaliza 88 mil hectares de solo urbano, um pouco superior ao registado na área metropolitana (79 mil hectares) - o que deve ser relativizado dado um território três vezes mais extenso - e 896 mil hectares de solo rural, valor quatro vezes superior ao da AML (214 mil hectares).

Na AML, os territórios de Lisboa e da Amadora são classificados, exclusivamente, como urbanos. Atrás destes, Odivelas (76%), Oeiras (73%) e Almada (68%) representam as maiores proporções de solo urbano do espaço metropolitano; por oposição ao Montijo (6%) e Alcochete (9%), com menor expressão de solo urbano e, dessa forma, como a maior representatividade de solo rústico (93% e 92%, respetivamente). Nesse particular, importa destacar, igualmente, Mafra (87%), Palmela (86%) e Vila Franca de Xira (85%), com proporção também muito elevada de solo rural. Não obstante a categoria de solo urbanizável tenha sido extinta – processo que decorre, ainda, e que implica a integração deste em solo urbano ou rústico -, é de referir a grande bolsa de solo urbanizável em certos concelhos da margem sul, que dão

conta da disponibilidade de terrenos para novas frentes de urbanização. Tal verifica-se, particularmente, em Alcochete (61% do solo urbano remete para o urbanizável), mas também em Setúbal (57%), Almada (53%), Seixal (52%) e Palmela (52%). Sem surpresa, já que densamente urbanizados, Lisboa (15%) e Amadora (13%) apresentam a menor proporção de solos urbanizáveis, a par de Vila Franca de Xira, concelho que parece, assim, demonstrar particular atenção à questões da compactação e contenção urbanas.

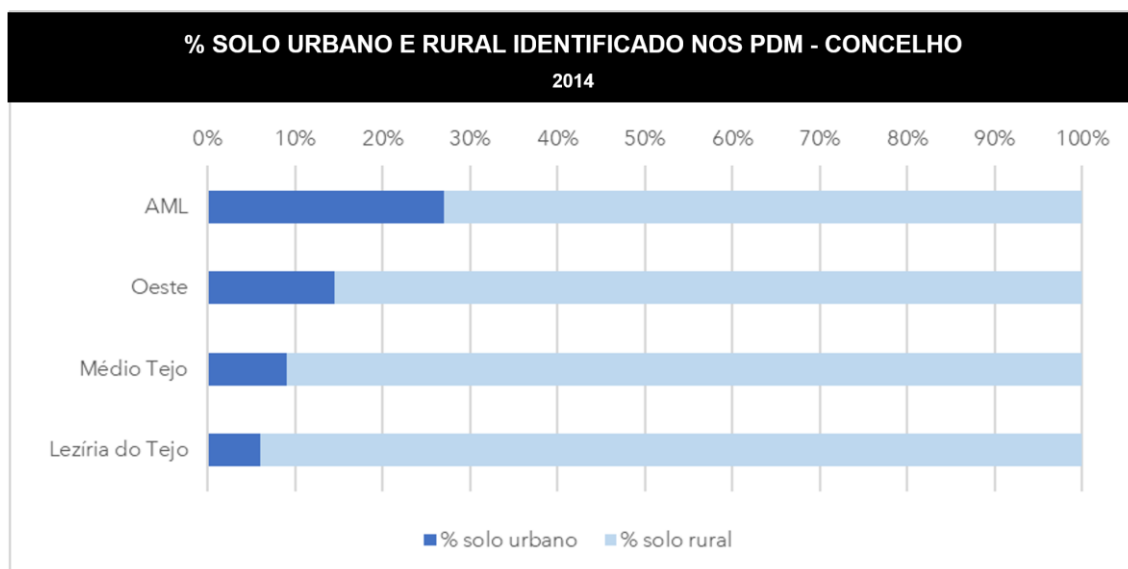


GRÁFICO 10 – Proporção (%) de solo urbano e rural identificado nos PDM (2014)
 Fonte: CCDR LVT, 2014, adaptado pelo próprio

No OVT, sem surpresa, a expressão territorial do solo rural é mais elevada, em termos relativos, em qualquer um dos concelhos quando comparado à área metropolitana. O Entroncamento destaca-se com a maior proporção de solo urbano (56%), o valor mais alto registado na sub-região. Para além deste, apenas três outros concelhos apresentam uma fatia de solo urbano superior a 20% (Peniche, Torres Vedras e Constância). Neste particular, Torres Vedras totaliza o maior quantitativo (8 592 ha), seguido de Ourém (7 422 ha), Alcobaça (5 600 ha), Benavente (4 869 ha) e Caldas da Rainha (4 680 ha). Relativamente à categoria de solo urbanizável, o Oeste apresenta a maior proporção e valor absoluto (11 845 hectares, perfazendo 33% do solo urbano da NUTS), à frente da Lezíria (7 535 hectares, 29% do solo urbano) e do Médio Tejo (5 867 hectares, 22% do solo urbano). Rio Maior evidencia-se com o maior percentual de solo urbanizável da sub-região (71%), seguindo-se Óbidos (55%) e Vila Nova da Barquinha (49%). O fortíssimo carácter rural da Lezíria é perceptível pelo facto de, em 9 dos 11 concelhos, o solo classificado de urbano não atingir os 10% do território (apenas 1% na Chamusca e 3% em Coruche).

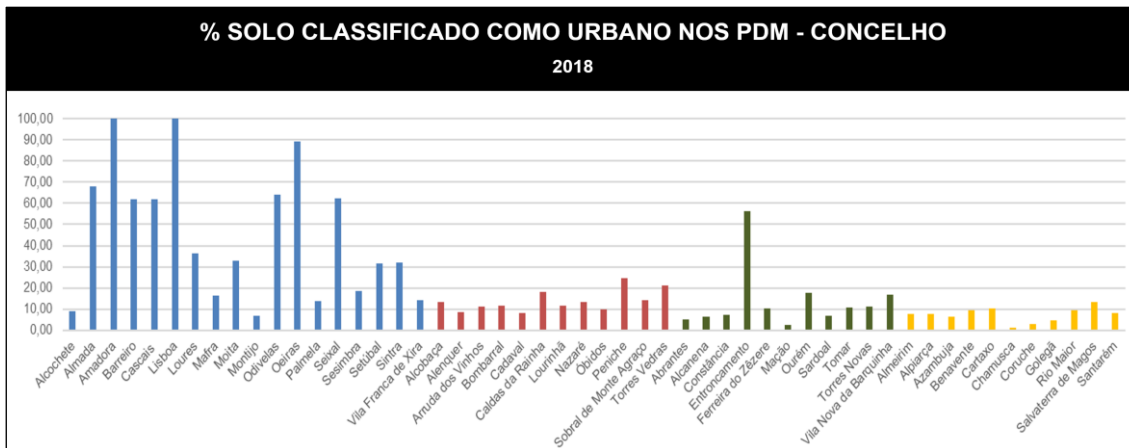


GRÁFICO 11 – Proporção % de solo classificado como urbano nos PDM (2018)
Fonte: DGT, 2018, adaptado pelo próprio

Proporção de área artificializada em solo urbano

A estimativa da percentagem da área artificializada (COS) em solo urbano (CRUS) utilizado no REOT nacional, permite aferir a forma como a classificação do solo urbano se concretiza numa efetiva artificialização do território.

Em 2018, no espaço metropolitano, Almada (72,1%) e Lisboa (70,7%) destacam-se, sem surpresa, com o mais alto coeficiente, superior a 70%, por oposição a Loures (19,9%), Oeiras (14,9%) e Mafra (17,4%), com os valores mais baixos. De referir o facto de todos os concelhos, à exceção do Barreiro e Vila Franca de Xira, aumentaram a percentagem do solo urbano efetivamente artificializado, com claro destaque para Cascais (+31%) e Mafra (+10%), a registarem as mais elevadas variações entre 2015 e 2017.

No OVT, no período em análise, os valores mantêm-se praticamente inalterados. Azambuja (53,4%), Óbidos (45,2%), e Nazaré (40,9%) são os concelhos com maior expressão relativa de solos urbanos artificializados.

CAPÍTULO 5 – EVOLUÇÃO DAS DINÂMICAS FACE ÀS OPÇÕES ESTRATÉGICAS DOS PROT

5.1. PROT AML

Requalificação sociourbanística

Em 2002, o PROT AML apontava para um conjunto de disfunções no seio da área metropolitana resultantes de fatores de múltipla ordem – tecnológicos, económicos e sociais – com repercussões a nível territorial. A competitividade económica ao induzir problemas sociais, como o desemprego e precarização do mercado de trabalho, materializava-se em formas urbanas que denotavam essa precarização social através da “*disseminação de zonas urbanisticamente degradadas e subequipadas*” (PROT AML, 2002). Por conseguinte, a requalificação de áreas sociais e urbanisticamente degradadas era apontada como opção estratégica, através do então em curso Programa Especial de Realojamento (PER), da qualificação de bairros sociais, de ações de múltiplo cariz que permitam “dar vida aos subúrbios” e da revitalização de áreas históricas.

Em 2011, eram nos concelhos de Almada (0,5%), Montijo (0,3%) e Odivelas (0,3%) que se registava a maior proporção de população residente em alojamentos familiares não clássicos (INE, 2011); não tendo ainda sido divulgados dados recentes sobre esse indicador, é por isso impossível aferir a sua evolução no último período intercensitário. Importa salientar que, então em 2011, dos 2 178 alojamentos não clássicos, 502 tratava-se de barracas e 1 626 de alojamentos improvisados. A maior expressão de barracas verificava-se em Almada (180), Setúbal (63) e Vila Franca de Xira (70); enquanto os alojamentos improvisados se encontravam particularmente presentes em Lisboa (223), Seixal (185) e Sintra (180) (INE, 2011). Os dados referentes às famílias realojadas ao abrigo de programas públicos de realojamento - disponíveis para os anos de 2011, 2012 e 2015 - dão conta, em termos globais, de um aumento do número de famílias realojadas entre 2011 e 2012 (de 147 para 221 famílias), e de uma fortíssima diminuição em 2015 (58). Loures (172) e Amadora (156) foram os concelhos que registaram, de longe, o maior número de realojamentos ao longo desses anos; onze dos dezoito concelhos não apresentaram, em nenhum dos períodos, qualquer família realojada. Em 2015, apenas Amadora (56) e Almada (2) realojam famílias.

Integrados na ótica dos objetivos de qualificação do espaço urbano, ainda que não diretamente criadas pelo instrumento regional, os programas BIP ZIP, Bairros Saudáveis, PARU e PAICD do PT2020 têm procurado intervir em bairros e áreas sócio e urbanisticamente degradadas, através de diferentes modalidades de financiamento e participação pública.

O “*tratamento cuidado dos espaços públicos*” (PROT AML, 2002) – opção estratégica defendida no âmbito da qualificação sociourbanística dos centros históricos e áreas suburbanas – parece assumir-se como uma preocupação crescente à escala municipal. A revitalização dos espaços

e a qualificação física de áreas urbanas, nomeadamente por via do aumento de áreas reservadas a jardins e espaços verdes, confirma-se na evolução da carta de ocupação do solo, anteriormente analisado.

Volvidos quase duas décadas da vigência do Plano Regional, a urgência da resposta a problemas sociais reafirmou-se, se tidos em conta os valores nacionais do desemprego, extraordinariamente elevados entre 2011 e 2017: 12,8% e 10,3%, respetivamente, sendo o valor mais alto atingido em 2013, com 18,2% (INE, 2011, 2017). Esta subida resultou de um período de recessão acentuada, ao qual se seguiu uma recente crise pandémica, que acentuou desigualdades. Ainda que assimétricos, os seus impactos são visíveis no espaço metropolitano.

Esse aumento das desigualdades é, também reflexo de uma intensificação da atividade e da especulação imobiliária, fortemente alimentada por capital estrangeiro, que se interessou pelos centros históricos dinamizando processos de reabilitação urbana, mas também pressionando a uma forte subida nos valores de mercado. Este fenómeno foi particularmente dirigido a um mercado de *haut standing*, o que precipitou tensões sociais e urbanas, levando a movimentos de saída da população para concelhos limítrofes. Nesse contexto, parte do edificado do hipercentro – até então particularmente devoluto e em mau estado de conservação – destinou-se a atividades turísticas, à habitação de residentes não permanentes ou de uma população nacional de recursos elevados. Importa sublinhar que essa realidade não se verificou no conjunto da área metropolitana, concentrando-se em determinados núcleos urbanos, nomeadamente Lisboa, Oeiras e Cascais. Dessa forma, essa procura de mercado não se materializou em inúmeros outros centros históricos, onde os valores da reabilitação se mantiveram baixos ou nulos.

Policentrismo e reequilíbrio metropolitano

Um outro objetivo estratégico claramente identificado no Plano Regional prendia-se com a necessidade de “*recentrar a AML no estuário do Tejo*” desenvolvendo “*a Grande Lisboa, cidade das duas margens (...) e policentrar a região*” (PROT AML, 2002). Procurava-se, portanto, “*valorizar a diversidade territorial, corrigindo desequilíbrios existentes*” (idem).

No espaço metropolitano, foram os concelhos mais periféricos que mais cresceram em termos relativos (Mafra, Alcochete, Palmela, Sesimbra e Montijo), ainda que, em termos absolutos, Cascais, Almada e Sintra tenham revelado igual dinamismo. O crescimento registado nos concelhos de Almada, Seixal, Alcochete e Montijo reforçam, claramente, o peso da margem sul e colocam, por conseguinte, o estuário no centro da estruturação metropolitana, dinâmica à qual se excetuam os casos do Barreiro e Moita, penalizados pelos baixos níveis de acessibilidade. Essa constatação parece validar, assim, o objetivo estratégico de recentragem metropolitana no estuário - de um “*estuário do Tejo como espaço central da estrutura metropolitana*” (PROT AML, 2002), e podem indiciar a passagem de uma “*estrutura centrada e*

quase exclusivamente dependente de Lisboa, a um sistema territorial complexo no qual a Periferia Metropolitana desempenha, cada vez mais, funções de articulação inter-regional e um papel importante na organização e equilíbrio da Região Metropolitana” (idem). Recorde-se que o presente trabalho não abarca dimensões de funcionalidade, ligada a dinâmicas de emprego e outras, resumindo-se a lógicas de crescimento urbano e demográfico. Por conseguinte, esse reequilíbrio metropolitano podemos aferi-lo e confirmá-lo unicamente no ponto de vista da dinâmica urbana.

Do ponto de vista funcional, importa, de resto, salientar o facto dos grandes projetos previstos para a Península de Setúbal - novo aeroporto, metropolitano, linha de alta velocidade, plataformas logísticas - não terem sido concretizados, e que essa concretização, a termo, contribuirá decisivamente para a consolidação do protagonismo funcional dos territórios da margem sul. Importa referir, também, que se encontra ainda por concretizar a desejada revitalização de antigos complexos industriais na orla estuarina - como a Siderurgia, a Quimigal (Quimiparque) ou a Lisnave - potenciando novas experiências de vivência urbana. De facto, os esforços envidados na revitalização no parque empresarial da Baía do Tejo não têm estancado o processo de perda demográfica no Barreiro, ainda que o Seixal tenha aumentado o seu quantitativo demográfico.

A norte do Tejo, as perdas demográficas em Lisboa – ainda que abaixo do esperado -, Amadora e Loures, associadas ao forte crescimento em Mafra, parecem indicar um reforço da importância de espaços metropolitanos mais periféricos e de centros urbanos menos consolidados. No concelho de Mafra, o maior crescimento relativo e absoluto ocorre em freguesias urbanas – como Ericeira (+20%), Malveira (+16%), Mafra (+16%), Venda do Pinheiro (+10%) – ainda que a freguesia da Carvoeira, eminentemente rural, registre um crescimento extraordinário (+31%). Da mesma forma, na margem sul, em Sesimbra, é a freguesia urbana de Quinta do Conde que conhece o maior acréscimo populacional (+10%), por oposição ao Castelo (-15%). Em Alcochete ainda que a freguesia de São Francisco (+17,5%) apresente a maior variação relativa, é na freguesia de Alcochete que se verifica o maior quantitativo de novos residentes (+992). Em Palmela, são também as freguesias urbanas – com destaque para a Quinta do Anjo (+20%, representando 2 400 novos residentes) - que mais crescem, tal como acontece no Seixal onde Fernão Ferro (+3 720 residentes) apresenta o maior número de novos habitantes. Essa lógica de reforço populacional das freguesias urbanas é, particularmente, notória no Montijo, onde a União das freguesias de Montijo e Afonsoeiro se destaca claramente, em termos relativos e absolutos (+11%, representando 4 348 novos residentes), por oposição às freguesias rurais da Canha (-7%) e Sarilhos Grandes (-5%).

O objetivo de “revalorizar o núcleo principal, a Cidade de Lisboa” parece-nos em parte alcançado, se tido em conta a intensificação das práticas de reabilitação urbana – anteriormente analisadas - e de revalorização das áreas históricas, mas esta ocorreu associada a um forte aumento dos valores imobiliários com inevitáveis repercussões sociais.



IMAGEM 3 e 4 –
Freguesia da Carvoeira,
concelho de Mafra
(2011 e 2021)
Fonte: Google Earth

As dinâmicas atrás evocadas encontram-se em linha com o que o PROT projetava territorialmente como Espaços Emergentes - aqueles com “*potencialidades para protagonizarem transformações positivas na AML*” (PROT AML, 2002, p. 27) -, correspondendo às orlas e áreas em torno do estuário, assim como aos concelhos de Alcochete, Montijo, Almada, Loures e Odivelas. Mafra escapa, assim, claramente, a essa lógica, ainda que a sua faixa litoral fosse já identificada como espaço motor. Ainda no plano regional, as áreas dinâmicas periféricas, “*localizadas fora do contínuo urbano metropolitano*”, eram entendidas como aquelas tendo “*capacidade de atração de atividades e residência, constituindo núcleos com alguma autonomia funcional em relação à Área Metropolitana Central*” (PROT AML, 2002). O PROT identificava com esse potencial as áreas de Malveira (+16%), Mafra (+15%), Carregado (+8%), Azambuja (+1%), Samora Correia (+3,5%), Benavente (+2%), Marateca (4%), Pegões (+4,5%) e Sesimbra (+6%), espaços que, de facto, assumiram lógicas de crescimento demográfico relevantes no período intercensitário.

5.2. PROT OVT

O PROT OVT coloca a ênfase na intensificação da estrutura polinucleada, característica muito própria da subregião. Segundo este, é por via do reforço de um sistema urbano marcado por centros urbanos de pequena e média dimensão – “denso, qualificado e articulado” – que se podem assegurar funções avançadas à AML.

Em claro contraciclo com esse objetivo estratégico, a dinâmica demográfica do último período intercensitário dá-nos conta de uma diminuição populacional num conjunto significativo de concelhos de elevada importância na estruturação urbana do Oeste - como Peniche, Alcobaça, Caldas da Rainha e Nazaré -, sendo os concelhos mais próximos da capital - Sobral de Monte Agraço e Torres Vedras - aqueles que apresentam maior dinamismo. Tal sugere a forte atratividade da área metropolitana, e as dificuldades da sub-região em afirmar a sua complementaridade. À escala da freguesia, é, contudo, notório que a perda demográfica ocorre, esmagadoramente, em freguesias rurais, uma vez que a maioria dos centros urbanos tendem a reforçar o seu quantitativo populacional, ainda que em proporções diferenciadas. Assim, as freguesias de Alcobaça (+3,5%) e São Martinho do Porto (+8%) crescem; o que ocorre, também, em Alenquer (+11%), no Carregado (+9%), na Foz do Arelho (+4%), em Salir do Porto (+2%), nas Caldas da Rainha (+0,5%) e nas freguesias da Lourinhã (+5%), Nazaré (+1%) e Torres Vedras (+8%). Por conseguinte, parece confirmar-se o potencial de crescimento do Eixo Urbano do Oeste (Torres Vedras, Caldas da Rainha e Alcobaça), que o PROT apontava como espaço de amarração de articulações transversais²³ “suscitado pela boa acessibilidade a Lisboa e a Leiria” (PROT OVT, 2009).

Contrariamente ao Oeste, onde a diminuição demográfica ocorre sobretudo em freguesias rurais, o Médio Tejo regista perdas significativas também nas suas freguesias urbanas. Assim, Abrantes (-6%), Tomar (-7%), Torres Novas (-7%) e Vila Nova da Barquinha (-1%) perdem população, e apenas o Entroncamento (+1,7%, representando 221 novos residentes) - pela sua centralidade e ferrovia - e sobretudo Fátima (+14%, com 1 628 novos residentes) resistem ao declínio demográfico. Esses dados - que, aliás, se verificam há já duas décadas - confirmam, pois, a grande dificuldade de afirmação do Médio Tejo no conjunto do OVT, e na sua ligação com a AML. A importância do subsistema urbano do Médio Tejo, a que o PROT alude, “com um papel de charneira inter-regional e de potencial de localização de atividades logísticas” (PROT OVT, 2009) - constituído por Fátima, Ourém, Tomar, Torres Novas, Entroncamento e Abrantes – parece, assim, de certa forma, colocado em causa face às dinâmicas demográficas aí registadas.

Na Lezíria, por sua vez, a perda demográfica é muito significativa no conjunto das freguesias, ainda que algumas freguesias urbanas conheçam algum crescimento. São os casos de Rio

²³ “Torres Vedras com Eixo de Conectividade com a AML, Caldas da Rainha com o Eixo de Conectividade Central e Alcobaça com Eixo de Conectividade a Norte” (PROT OVT, 2009)

Maior (+516 novos residentes), Samora Correia (+605 habitantes), Benavente (+205 residentes) e Alcoentre (+114 habitantes), freguesias que aumentam o seu quantitativo demográfico por diferentes motivos. Benavente e, sobretudo, Samora Correia beneficia da acessibilidade (e, portanto, da proximidade) à AML, conferida pela ponte das Lezíria; Rio Maior, pela atratividade que representa do ponto de vista de equipamentos desportivos e de alto rendimento. Alenquer e Benavente encontram-se em linha, assim, com o que preconizava o PROT, que aludia a uma *“aposta na atratividade residencial”* dados os *“fortes relacionamentos pendulares com Lisboa”*, não descurando a importância da *“sustentabilidade e qualidade do crescimento urbano”*.

Santarém, capital de distrito, muito bem servido em acessibilidades, merece destaque, pela negativa, dada a sua clara perda de importância regional. Este não confirma o protagonismo que lhe é conferido no Plano Regional (*“novos e futuros eixos viários e ferroviários colocarão Santarém num ponto estratégico de confluência, facto que poderá reforçar o seu papel de centralidade regional”* - PROT OVT, 2009) enquanto motor do Eixo de Conectividade Central: eixo constituído, também, pelas Caldas da Rainha, Rio Maior, Cartaxo, Almeirim e Alpiarça, *“fortemente polarizado pelo centro urbano regional de Santarém, que se assume como pólo principal, fruto da concentração de comércio e serviços”* (PROT OVT, 2009, p. 58).

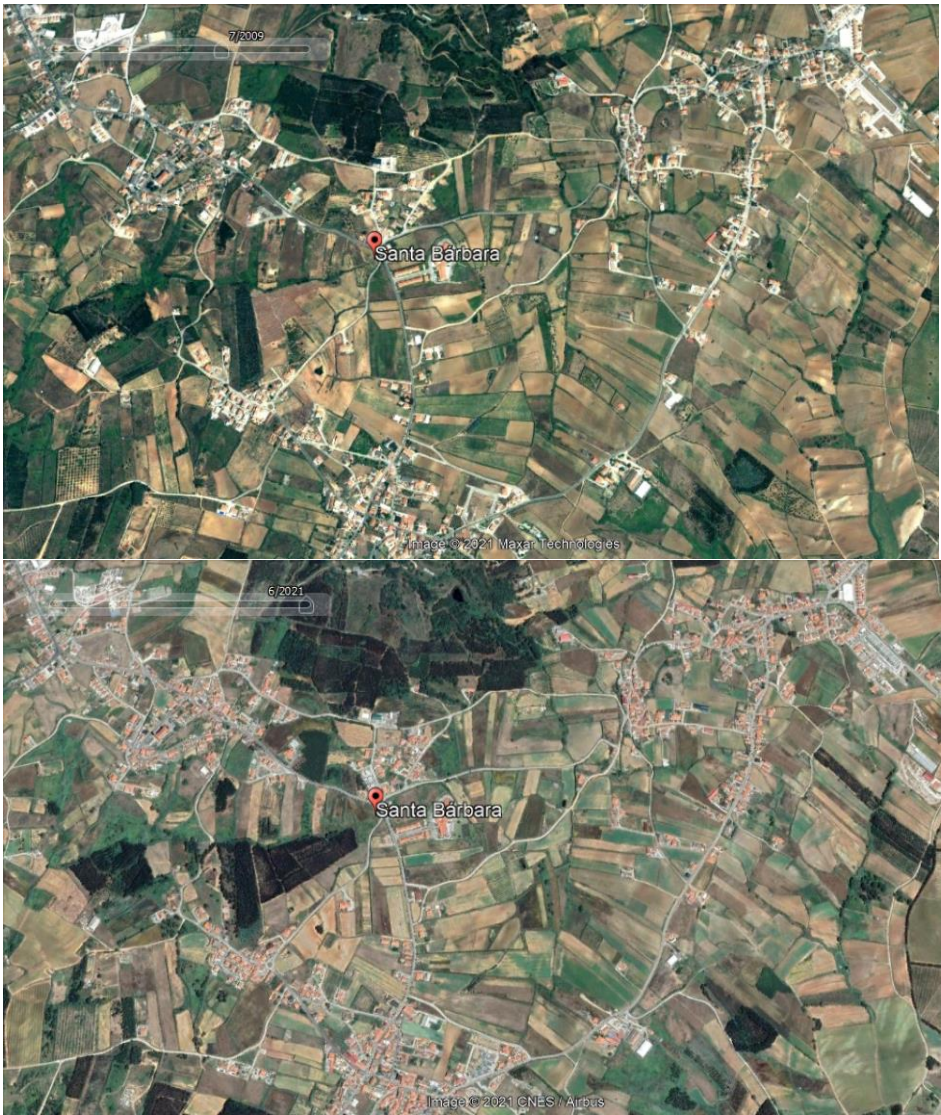


IMAGEM 5 e 6 –
Freguesia de Santa
Bárbara, concelho da
Lourinhã
(2009 e 2021)
Fonte: Google Earth

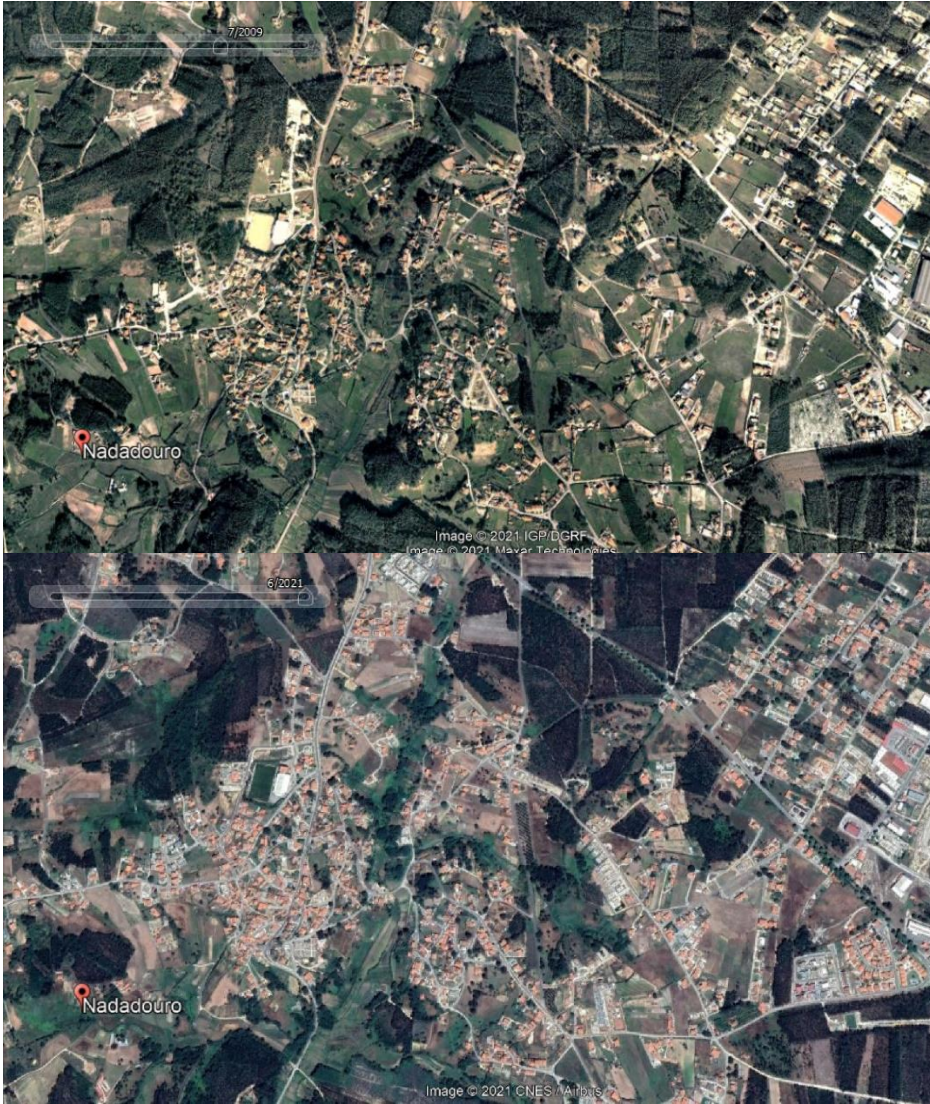


IMAGEM 7 e 8 –
Freguesia de Nadadouro,
concelho de Caldas da
Rainha
(2009 e 2021)
Fonte: Google Earth

CONSIDERAÇÕES FINAIS E PROPOSTA DE INDICADORES

O contexto de revisão dos Programas Estratégicos Regionais da RLVT justificava a importância de uma análise detalhada das dinâmicas de crescimento urbano ocorridas na última década. Esse diagnóstico revelava-se de redobrada importância, num período que conheceu uma recessão acentuada – por motivos financeiros, primeiramente, e pandémicos, posteriormente –, mas também um setor do turismo pujante e pelo despertar do interesse financeiro internacional pelo produto imobiliário português. Tudo isso concorreu, indelevelmente, na recomposição física e social da região, que urgia compreender.

O trabalho desenvolvido ressalta, do ponto de vista demográfico, uma dinâmica de crescimento regional substancialmente mais moderada face ao período intercensitário anterior. Os aumentos populacionais muito elevados em determinados concelhos próximos a Lisboa – na AML e nos concelhos mais próximos do OVT - já não se repetem, apesar de muitos prosseguirem tendências positivas. O Médio Tejo merece uma referência especial pelos valores muito negativos, que agravam uma tendência de perda já verificada entre 2001 e 2011, e do qual resulta um quadro de envelhecimento populacional preocupante. Na ótica do ordenamento do território, uma reflexão deve ser conduzida sobre os concelhos que registaram perdas demográficas importantes, ao mesmo tempo que aumentaram o número de alojamentos existentes.

Do ponto de vista do edificado, foi possível aferir uma clara relação entre o período macroeconómico e a dinâmica dos licenciamentos e da construção. Nesse sentido, demonstrou-se que períodos de recessão económica corresponderam a uma quebra generalizada e acentuada dessas dinâmicas, ao mesmo tempo que estes tenderam a estimular processos de reabilitação urbana, ainda que não na globalidade dos concelhos. Por sua vez, a fase da retoma do crescimento económico refletiu-se, claramente, no incremento da construção nova e, portanto, das lógicas de urbanização expansiva. Esta, em alguns municípios, excedeu os valores absolutos do início da década.

Importa, ainda, aludir à questão dos tecidos edificados descontínuos no OVT, cujo incremento prossegue substancialmente acima do verificado nos tecidos edificados contínuos, em clara dissonância com as orientações estratégicas de nível regional e nacional e com as preocupações crescentes de contenção dos perímetros urbanos.

O presente relatório previa, ainda, uma dimensão propositiva, que passava pela proposta de novos indicadores pertinentes a incluir na revisão dos programas regionais. Estes reforçariam,

assim, o conjunto de parâmetros e indicadores já elencados nos instrumentos, visando a monitorização do planeamento da AML e do OVT.

A partir das dinâmicas aferidas ao longo do trabalho, considerou-se pertinente incluir indicadores que abrangessem uma dimensão demográfica, económica e habitacional.

Relevantes na avaliação e monitorização das dinâmicas da região, as questões demográficas. Nesse campo, sugerimos a integração do indicador do saldo migratório, que permita aferir a capacidade de atração de novos residentes em cada município. Essa dimensão deve, naturalmente, ser enquadrada numa análise mais ampla, que integre as funções urbanas, não analisadas no presente relatório.

Na dimensão da economia, salientamos a atividade turística, que parece desempenhar um papel importante nas recomposições físicas e sociais em curso. Revela-se, por isso, na nossa ótica, uma dimensão de imprescindível valor na compreensão das dinâmicas em curso. Propomos, assim, a integração do indicador de número de dormidas, aferindo a procura existente. Até hoje, os planos regionais – em particular do OVT – faziam uma referência à atividade turística, mas na ótica da oferta, do número de camas existentes, pelo facto de ser este quem mais impactava as lógicas de expansão e do ordenamento do território. Parece-nos, pois, que essa visão deve evoluir no sentido de compreender a efetiva procura de mercado, dando conta da variação das taxas de ocupação e aspetos ligados à sua sazonalidade.

Na dimensão habitacional, propõe-se a integração de dois indicadores que permitam avaliar a dinâmica do mercado imobiliário, ausente nos dois PROT: o valor de venda e dos arrendamentos (€/m²). Essa questão parece-nos central, dado o aumento muito expressivo dos valores praticados em vários concelhos da região (em particular na AML), com forte impacto nas questões do acesso à habitação. O tema merece, a nossa ver, uma atenção muito particular pelo facto do aumento exponencial dos valores praticados não estar associado a um aumento efetivo na procura residencial. Intimamente relacionado com estes, outros dois indicadores merecem ser integrados na revisão dos programas regionais: os alojamentos vagos e a segunda residência. Nessa ótica, aferir o quantitativo de “*alojamentos desocupados, disponíveis para venda, arrendamento, demolição ou outra situação*” (INE, 2011), assim como dos alojamentos “*apenas utilizados periodicamente e no qual ninguém tem residência habitual*” (*idem*) parece premente nesse contexto de grande aumento dos valores imobiliários. Importa referir que a questão da segunda residência merece, ainda, uma análise particular no contexto do Oeste.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Abrantes, P. (2011). *La Métropolisation au Portugal: processus et politiques spatiales*. Lisboa. CEG, p.1-28. [Data de consulta 5 de julho de 2021]. ISBN: 978-972-636-215-9. Disponível em: <https://repositorio.ul.pt/handle/10451/38909>
- Ascher, F. (1995), *Métapolis ou l'Avenir des Villes*, Paris, Éditions Odile Jacob, p. 1- 348. [Data de consulta 24 de junho de 2021]. Disponível em: <https://hal.archives-ouvertes.fr/halshs-00130747>
- Baptista, A. Mendes & Henriques, José (1985). *Os custos sociais de urbanização e o financiamento dos municípios da Área Metropolitana de Lisboa, Sociedade e Território*, 3. Porto. Afrontamento, p. 31-37
- Batty, M. & Besussi, E. & Chin, N. (2003). *Traffic, Urban Growth and Suburban Sprawl*, UCL Working Paper Series. [Data de consulta 17 de julho de 2021]. Disponível em: <https://discovery.ucl.ac.uk/id/eprint/216/>
- Bhatta, B. (2010) *Analysis of Urban Growth and Sprawl from Remote Sensing Data*. Springer, Heidelberg, 172
- Bordreuil, J-S. (2000). *La ville desserrée* in Paquot, Thierry ; Lussault, Michel ; Body-Gendrot, Sophie (dir). *La ville et l'urbain, l'état des savoirs*. Paris : La Découverte, pp. 169-182
- Bourdeau-Lepage, L. ; Huriot, J-M (2005). *La métropolisation, thème et variations*. Post-Print halshs-00008711, HAL. Disponível em <https://ideas.repec.org/p/hal/journal/halshs-00008711.html>
- Carmo, R. (2008). *Da escala ao território: para uma reflexão crítica do policentrismo*, In *Análise Social*, vol. XLIII (4º), p. 775-793. [Data de consulta 15 de junho de 2021]. Disponível em : <https://repositorio.iscte-iul.pt/handle/10071/4770>
- Carmo, R. (2010). *Surburbanism as a Way of Staying Alive: Reiventing the Rural*, *Journal of Rural and Community Development*. [Data de consulta 10 de maio de 2021]. Disponível em : <https://repositorio.iscte-iul.pt/bitstream/10071/5560/1/Carmo%202010%20Journal%20of%20Rural%20and%20Community%20Development.pdf>
- Carruthers, J. (2002), *Evaluating the effectiveness of regulatory growth management programs: An analytical framework*, *Journal of Planning Education and Research* 21 406–420
- Carvalho, J. (2003) *Ordenar a Cidade*. Coimbra: Quarteto Editora, 566 p.
- Castells, M. (2000). *A Questão Urbana*. Lisboa. Paz e Terra, p. 1-590. ISBN: 9788521903277.
- Champion, T. (2001). *Urbanization, suburbanization, counterurbanization and reurbanization*, in *Handbook of Urban Studies*. Londres.Sage Publicatios, p. 143- 161.
- Davoudi, S. (2003). *Polycentricity in European Spatial Planning: From an Analytical Tool to a Normative Agenda*, in *European Planning Studies* vol. 11:8, p. 979-999. [Data de consulta 1 de junho de 2021]. Disponível em : 10.1080/0965431032000146169
- Domingues, Á. (1994). *(Sub)úrbios e (sub)urbanos. O mal estar da periferia ou a mistificação dos conceitos?*. Porto. *Revista da Faculdade de Letras — Geografia I Série*, vol. X/XI, p. 5-18. [Data de consulta 3 de julho de 2021]. Disponível em : <https://ler.letras.up.pt/uploads/ficheiros/1588.pdf>
- FERRÃO, J (2012) *Regiões Funcionais, Relações urbano-rurais e Política de Coesão Pós-2013*. Lisboa: ICS. Relatório Final. Disponível em http://www.qren.pt/np4/np4/?newsId=1334&fileName=regioes_funcionais.pdf
- Ferrão, J (2004). *A emergência de estratégias transnacionais de ordenamento do território na EU: Reimaginar o espaço europeu para criar novas formas de governança territorial*”. *Revista Eure*, 29, 89, pp. 43-61
- Ferrão, J. (2003) *Uma Metrópole em Transição. Novo Perfil Produtivo, Novos Espaços Económicos* in Tenedório, J. A. (dir. e coor). *Atlas da Área Metropolitana de Lisboa*, Lisboa: JML, pp. 163-187

Ferreira, V., M. (2006). A Cidade de Lisboa. De Capital do Império e Centro da Metrópole. Alfragide. Ed. Dom Quixote, p.1- 344.

Ferreira, V., M. (2003). Lisboa, um Projeto para a Metrópole? Expansão e Identificação da Metrópole de Lisboa, Cidades Comunidades e Territórios. Lisboa. [Data de consulta 4 de setembro de 2021]. Disponível em: https://repositorio.iscte-iul.pt/bitstream/10071/3377/1/Cidades2003-7_Ferreira_V%C3%ADtor.pdf

Ferreira, V. (1985) O Território Urbano-Metropolitano de Lisboa. Teses para uma intervenção político-urbanística, in Sociedade e Território n° 3. Porto. Edições Afrontamento, p. 18-30.

Fonseca, F., P. & Ramos, R., Ar. Integração espacial e funcional de redes urbanas: o caso do Quadrilátero Urbano, Universidade do Minho, p. 1-18. [Data da consulta: 07 de setembro de 2021]. Disponível em: https://www.researchgate.net/publication/277171678_Integracao_espacial_e_funcional_de_redes_urbanas_o_caso_do_quadrilatero_urbano

Fonseca, M. (1990). População e Território: do país à Área Metropolitana, CEG, Lisboa

Font, A., Portas, N. Indovina, F. (coord). (2014) L'explosio de la ciutat / The Explosion of the City. Barcelona : A. Editions Col.legi d'Arquitectes de Catalunya

Garreau, J. (1992) Edge City: Life on the new frontier, Random House, p. 1- 416.

Gaspar, J. (2003) Inserção da AML no país, na Península Ibérica e na Europa in Tenedorio, J. A. (dir e coor), Altas da Área Metropolitana de Lisboa, Lisboa: AML

George, P. (2004). Área Metropolitana de Lisboa 1970-2001 – De la monopolaritat a la matricialitat emergente in AA VV. (2004) L'explosió de la ciutat. Barcelona : COAC Publicacions, pp. 62-83

George, P., & Morgado, S. (2005). Dinâmicas do uso e ocupação do solo no território metropolitano de Lisboa 1940-2001. Pós. Revista Do Programa De Pós-Graduação Em Arquitetura E Urbanismo Da FAUUSP, (18), 94-115. [Data da consulta: 12 de junho de 2021]. Disponível em: <https://doi.org/10.11606/issn.2317-2762.v0i18p94-115>

Gonçalves, C. (2017). Modelos de Desenvolvimento Regional e Sistemas Urbanos: Portugal, visão integrada. REDES Revista do Desenvolvimento Regional, vol. 22, nº1, p. 280-303. [Data de consulta 25 de julho de 2021]. Disponível em : <http://dx.doi.org/10.17058/redes.v22i1.8544>

Gonçalves, C. (2016). Modelos de Desenvolvimento Regional e Sistemas Urbanos: Portugal, visão integrada, in Redes (St. Cruz Do Sul Online), 22 (1), p. 280-303. [Data de consulta: 3 de agosto de 2021]. Disponível em: <https://doi.org/10.17058/redes.v22i1.8544>

Hall, T. (1998) Los Angeles and models of the post-industrial city, Urban Geography, 2nd ed., 8

Krafta, R.; Rauber (2020) A. Morfologia Urbana e a revolução dos dados. Revista de Morfologia Urbana, [S. l.], v. 8, n. 1, p. e0015. DOI: 10.47235/rmu.v8i1.151. Disponível em: <https://revistademorfologiaurbana.org/index.php/rmu/article/view/151>. Acesso em: 8 mar. 2022

Languillon-Aussel, R. (2020). Les villes moyennes, entre imaginaires et complexité. Paris La Fabrique de la Cité, p.1-16. [Data da consulta: 2 de junho de 2020]. Disponível em: https://www.lafabriquedelacite.com/wp-content/uploads/2020/06/Note_LFDLC_VillesMoyennes_1.pdf

Lencioni, S. (2017). Metrópole, metropolização e regionalização. Rio de Janeiro: Consequência

Lopes, J. C. (2017). A mancha, a linha e o ponto. A metropolização de Lisboa revisitada. Estudo Prévio 12. Lisboa: CEAUT/UAL - Centro de Estudos de Arquitetura, Cidade e Território da Universidade Autónoma de Lisboa. ISSN: 2182-4339. [Data da consulta : 3 de setembro de 2020]. Disponível em: www.estudoprevio.net]. DOI: <https://doi.org/10.26619/2182-4339/12.4>

Marques da Costa, E. (2017). As pequenas e médias cidades portuguesas: dinâmicas demográficas e funcionais nos últimos quarenta anos. In: Maturana Francisco... [et al.] (ed.). Sistemas urbanos y ciudades medias en Iberoamérica. Santiago do Chile: Instituto de Geografía, Pontificia Universidad

Católica de Chile, p. 258-299. (Serie GEOlibros, nº 26). [data de consulta 2 de agosto de 2021]; ISBN: 978-956-14-2110-3. Disponível em: <https://repositorio.ul.pt/handle/10451/42444>

Marques da Costa, E. (2002). Cidades médias - Contributos para a sua definição. Finisterra, Revista Portuguesa de Geografia Vol.37 N° 74, p. 101-128. [Data de consulta 24 de junho de 2021]. Disponível em: <https://doi.org/10.18055/Finis1592>

Marques da Costa, E. (2000). Cidades Médias e Ordenamento do Território, O caso da Beira Interior. Lisboa. Dissertação Tese de Doutoramento, Faculdade de Letras, ULisboa, p. 1- 514. [Data de consulta 15 de março de 2021]. Disponível em: <http://www.mopt.org.pt/uploads/1/8/5/5/1855409/doutoramentocidadesmedias.pdf>

Marques da Costa, E., Gaspar, J., Alves T. & Gentil, D. (1998). Cidades Médias. Imagem, quotidiano e novas urbanidades. Lisboa. EPRU, Relatório N°47, Centro de Estudos Geográficos.

Marques, T. S.; Santos, H. & Silva, F. (2011). Da Rua à Metrópole - morfologias, policentrismo e vivências urbanas. Porto. Flup, UPorto, CEGOT Departamento de Geografia, p.1-18. [Data da consulta: 7 de maio de 2021]. Disponível em : <https://repositorio-aberto.up.pt/handle/10216/63122>

Marques, T. S. ; Saraiva, M. & Maia, C. (2019). Desafios dos Sistemas Urbanos Policêntricos no Novo Ciclo de Planeamento: O Caso de Portugal. RPER, (52), 7–24. [Data da consulta : 3 de abril de 2021]. Obtido de <https://review-rper.com/index.php/rper/article/view/461>

Marques, T. S.; Delgado, C. & Silva, F. (2012). Processos de Expansão Urbana e Mudanças na Paisagem: Ensaio Metodológico (1950-2000). Porto. Revista da Faculdade de Letras, Universidade do Porto. III série, vol. I, p. 161-183. [Data da consulta: 6 de maio de 2021]. Disponível em : <https://ojs.letras.up.pt/index.php/geografia/article/view/16>

Marreiros, A. F. (2010). Policentrismo, o PROT Algarve e o Contributo de Albufeira para uma Região Urbana Policêntrica. Lisboa, IGOT, UL, p. 1-152. [Data de consulta: 25 de maio de 2021] Disponível em : https://repositorio.ul.pt/bitstream/10451/3859/1/igotul000950_tm.pdf

Méo, G. (2008). Introdução ao debate sobre a metropolização. São Paulo: Confins, nº 4 Disponível em <https://doi.org/10.4000/confins.5433>

Moreia, M. J. & Rodrigues, T. ; Henriques, (2009) - O Sistema urbano português: dinâmicas contemporâneas e diversidade regional. Evolução demográfica e bem-estar social. Revista de Demografia Histórica. ISSN 1696-702X. Vol: 27, Número: 1, p. 83-114. [Data de consulta 30 de agosto de 2021]. Disponível em : <https://repositorio.ipcb.pt/handle/10400.11/437>

Moreia, M. J. ; Rodrigues, T. F. ; Henriques & F. (2009). O Sistema urbano português: dinâmicas contemporâneas e diversidade regional. Evolução demográfica e bem-estar social. Revista de Demografia Histórica. ISSN 1696-702X. Vol: 27, Número: 1, p. 83-114. [Data da consulta: 13 de junho de 2021]. Disponível em: <https://repositorio.ipcb.pt/handle/10400.11/43>

Nunes, J. P. S.. (2009). Da cidade pedestre à metrópole automóvel: uma aproximação à relação entre forma urbana e mobilidade espacial em Lisboa (1950- 2001). Lisboa. Dinâmia Centro de estudos sobre a mudança socioeconómica e o território, ISCTE-IUL, p.1-22. Data da consulta: 9 de agosto de 2021]. Disponível em: https://repositorio.iscte-iul.pt/bitstream/10071/3219/1/DINAMIA_WP_2009-87.pdf

Nunes, G.; Mota, I. & Campos, P. (2012). Policentrismo funcional: Uma avaliação dos Municípios Portugueses. Associação Portuguesa para o Desenvolvimento Regional, P. 1-14. [Data de consulta : 25 de abril de 2021]. Disponível em : https://digitalis-dsp.uc.pt/bitstream/10316.2/27466/3/RPER_29_cap3.pdf

Nunes, J. (2012) Crescimento Urbano e Experiência Suburbana em Lisboa – O caso da Amadora (1960-74). Lisboa. Revista de Cultura Política. V2, n.2, p.1-21. ISSN: 2237-0579. [Data de consulta : 5 de junho de 2021]. Disponível em : https://www.academia.edu/27388807/2012_Crescimento_urbano_e_experi%C3%A2ncia_suburbana_em_Lisboa_o_caso_da_Amadora_1960_1974_Urban_Growth_and_Suburban_Experience_the_Amadora_case_Lisbon_1960_1974_?auto=download

- Nunes, J. P. S. (2011). Florestas de cimento armado: os grandes conjuntos residenciais e a constituição da metrópole de Lisboa (1955-2005). Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, Fundação para a Ciência e a Tecnologia, 2011, p. 375 p. - (Textos universitários de ciências sociais e humanas). - ISBN 978-972-31-1369-3. [Data de consulta : 8 de agosto de 2021]. Disponível em : https://www.researchgate.net/publication/306077384_2011_Florestas_de_Cimento_Armado_os_grandes_conjuntos_residenciais_e_a_constituicao_da_metropole_de_Lisboa_1955-2005
- Nunes, J. P.S. (2010). Dos Subúrbios Citadinos aos Subúrbios Metropolitanos: Estrutura de Povoamento e Morfogénese de Lisboa (1950-2001). Lisboa. CET- Centro de Estudos Territoriais. ISSN: 1645-0639. [Data de consulta : 8 de agosto de 2021]. Disponível em : <https://repositorio.iscte-iul.pt/handle/10071/3462>
- Pereira, S & Marques, P. (2011). Trajetórias Residenciais e Metropolização: Uma análise introdutória a propósito da AML. Lisboa. Dinâmia'cet, p. 1-37. [Data de consulta : 1 de maio de 2021]. Disponível em : <http://hdl.handle.net/10071/3688>
- Pessoa, R. (2011). Em Busca de uma Definição de Policentrismo para as Metrópoles Brasileiras. Curitiba. Revista Paranaense de Desenvolvimento n°120, p.297- 318. [Data de consulta : 7 de julho de 2021]. Disponível em : <http://dialnet.unirioja.es>
- Ramos, A. (2014). Redes urbanas policêntricas: operacionalização no subsistema Sines/Santiago do Cacém/Vila Nova de Santo André. FCSH: DGPR- Dissertação de Mestrado em Gestão do Território. [Data de consulta: 4 de agosto de 2021]. Disponível em : <https://run.unl.pt/handle/10362/13923>
- Relph, E. (2002). A Paisagem Urbana Moderna. Lisboa. Edições 70, p. 1-248. ISBN: 9789724408132.
- Remy, J. & Voyé, L. (1997). A Cidade: Rumo a uma nova definição. Lisboa. Edições Afrontamento, p. 1-168.
- Rodrigues, M. (2010). A Forma Urbana em Portugal Continental: Aplicação de Índices Quantitativos na Caracterização Morfológica das Cidades. Tese de mestrado, Geografia (Sistemas de Informação Geográfica e Modelação Territorial Aplicados ao Ordenamento), Universidade de Lisboa, p. 1-147. [Data de consulta: 9 de agosto de 2021]. Disponível em: <https://repositorio.ul.pt/handle/10451/1706>
- Salgueiro, T.. B. (2006). Oportunidades e transformação na cidade centro. Finisterra, p. 41(81). [Data de consulta 3 de agosto de 2021]. Disponível em: <https://doi.org/10.18055/Finis1460>
- Salgueiro, T.. B. (2001). Lisboa, Periferia e Centralidades. Lisboa. Celta Editora, p. 221- 230. ISBN 972-774-109-6.
- Salgueiro, T.. B. (1997). Lisboa, Metrópole policêntrica e fragmentada. Finisterra, p. 32 (63). [Data de consulta 24 de maio de 2021]. Disponível em: <https://doi.org/10.18055/Finis1784>
- Salgueiro, T. B. (1987). Os transportes no desenvolvimento das cidades portuguesas in Povos e Culturas, 2, pp. 113-144
- Silva, E. A. (2002). Cenários da Expansão Urbana na Área Metropolitana de Lisboa. Lisboa. Revista de Estudos Regionais, p.23-41. [Data de consulta: 19 de maio de 2021]. Disponível em: <https://www.ine.pt>
- Silva, F. N.. & Pereira, M. (2008). Modelos de Ordenamento em Confronto na AML: cidade alargada ou recentragem metropolitana?. São Paulo. Cadernos Metrópole n.20, p.107-123. [Data da consulta: 20 de junho de 2021]. Disponível em : <https://revistas.pucsp.br/index.php/metropole/article/view/8657/6437>
- Silveira, R.L.L. et al (2017). Policentrismo, áreas urbanas funcionais (FUAs) e Dinâmica Territorial: um estudo exploratório desde a região do Vale do Rio Pardo -RS- Brasil. Redes: Santa Cruz do Sul, UNISC, v. 22, n 1
- Soja, E. W. (2000). Postmetropolis, Critical Studies of Cities and Regions, Blackwell Publishing, p. 1-462. ISBN: 978-1-577-18001-2

Speck, J. (2015). *Walkable City: How Downtown Can Save America, One Step at a Time*. Nova York. North Point Press, p. 312. ISBN 978-0865477728. [Data de consulta: 8 de maio de 2021]. Disponível em: <https://dag.revista.uab.es/article/view/v61-n2-marquet>

Teixeira, M. C. (1993). A História Urbana em Portugal: Desenvolvimentos recentes. *Rev. Análise Social* (121), p. 371-390. [Data de consulta: 5 de junho de 2021]. Disponível em: <http://analisesocial.ics.ul.pt/documentos/1223290786U1mKK3no2Zu36NC6.pdf>

Vaz, D. (2014) Protagonismo urbano em territórios de baixa densidade: Uma reflexão sobre o caso da Beira Interior, Actas dos ateliers do Vº Congresso Português de Sociologia Sociedades Contemporâneas: Reflexividade e Acção, p. 34-39. . [Data de consulta: 5 de junho de 2021]. Disponível em: https://aps.pt/wp-content/uploads/2017/08/DPR460f8d1bdbbb5_1.pdf

Vicente, M. M. (2017). *O Papel das Cidades Médias do Interior para o Desenvolvimento do Território: o Caso da Cidade da Covilhã*. [Lisboa: ISCTE-IUL, 2017. Dissertação de mestrado. [Consulta 9 de junho de 2021]. Disponível em [www:<http://hdl.handle.net/10071/15265>](http://hdl.handle.net/10071/15265).

Wenglenski, S., Orfeuil, J.-P. (2004) The differences in the accessibility to the job market according to social status and place of residence in the Paris area, *Built Environment*, 30(2), pp. 116-126

Williamson, J & Tachieva, G. (2015) *Retrofitting Sprawl: Adressing Seventy Years of Failed Urban Form*. Emily Talen, University of Giorgia Press, p.1- 272.

Documentos estratégicos e operacionais, relatórios de monitorização

AML, Atlas Social da AML, Cap. Ordenamento e Planeamento do Território, AML, 2016

CCDR Alentejo, Programa Operacional Regional do Alentejo 2014-2020, CCDR Alentejo, 2013

CCDR Centro, Programa Operacional Regional do Centro 2014-2020, CCDR Centro, 2013

CCDR LVT, PORTUGAL2020 e as Políticas Públicas na RLVT, Infodata LVT 15, CCDR LVT, 2019

CCDR LVT, Para a Estratégia 2030 da Região de Lisboa e Vale do Tejo, CCDR LVT, 2018

CCDR LVT, Relatório sobre o Estado do Ordenamento Território LVT, CCDR LVT, 2017

CCDR LVT, Áreas e Operações de Reabilitação Urbana na Região de Lisboa e Vale do Tejo, Folha Informativa n. 6, CCDR LVT, 2017

CCDR LVT, A reabilitação urbana na RLVT, Infodata LVT 9, CCDR LVT, 2016

CCDR LVT, Estrutura de Monitorização, Avaliação e Gestão PROT OVT, 5º Relatório de Monitorização, EMAG, 2015

CCDR LVT, Lisboa no Contexto das Regiões Metropolitanas Europeias, Infodata LVT 8, CCDR LVT, 2014

CCDR LVT, Programa Operacional Regional de Lisboa e Vale do Tejo 2014-2020, CCDR LVT, 2013

CCDR LVT, Plano de Ação Regional de Lisboa 2014-20, Crescimento Sustentável e Regeneração Urbana, Análise SWOT, CCDR LVT, 2013

CCDR LVT, Plano de Ação Regional de Lisboa 2014-20, Diagnóstico Prospetivo, CCDR LVT, 2013

CCDR LVT, POR Lisboa - Parcerias para a Regeneração Urbana, Folha Informativa n. 3, Observatório Regional de Lisboa e Vale do Tejo, CCDR LVT, 2011

CCDR LVT, Lisboa na Europa das Regiões, Infodata LVT 2, CCDR LVT, 2011

CCDR LVT, Retrato Regional, Infodata LVT 10, CCDR LVT, 2010

CCDR LVT, Plano Estratégico da Região de Lisboa Oeste e Vale do Tejo 2000-2010. O Horizonte da Excelência, CCDR LVT, 2010

CCDR LVT, Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo, CCDR LVT, 2009

CCDR LVT, PROT AML Diagnóstico Setorial, Sistema Urbano, Habitação e Equipamentos, CCDR LVT, 2009

CCDR LVT, Cenários de Desenvolvimento para a AML, PROTAML, CCDR LVT, 2009

CCDR LVT, Lisboa 2020, Uma Estratégia de Lisboa para a Região de Lisboa, CCDR LVT, 2007

CCDR LVT, Lisboa 2020, Uma Estratégia de Lisboa para a Região de Lisboa, Requalificação Metropolitana na Região de Lisboa, CCDR LVT, 2007

CCDR LVT, Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa, CCDR LVT, 2002

CCDR LVT, Diagnóstico Estratégico LVT, CCDR LVT, 2002

CCDR LVT, Guia para a Gestão Estratégica da Região Lisboa e Vale do Tejo 2002-2006, CCDR LVT, 2002

Direção-Geral do Território, Uso e Ocupação do Solo em Portugal Continental, DGT, 2020

Direção-Geral do Território, Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território, DGT, 2019

Direção-Geral do Território, HABITAT III – Relatório Nacional, DGT, Lisboa, 2016

Direção-Geral do Território, Cidades Sustentáveis 2020, DGT, 2015

Direção-Geral do Território, Política Nacional de Arquitetura e Paisagem, DGT, 2015

Direção-Geral do Território, Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território, DGT, 2007

Direção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano (DGOTDU), Dinâmica dos perímetros urbanos nos PDM revistos após publicação do PNPT, DGOTDU, Lisboa, 2001

ESPON, Potentials for Polycentric Development in Europe, EU-ESPON, 2005

ESPON, The Role of Small Medium Sized Towns (SMESTO), EU-ESPON, 2005

ESPON, SUPER – Sustainable Urbanization and Land-Use Practices in European Regions, EU-ESPON, 2020

ESPON, A Guide to Sustainable Urbanization and Land Use, EU-ESPON, 2020

ESPON, Polycentric: Territorial Structures and Territorial Cooperation, EU-ESPON, 2016

Instituto de Ciências Sociais, Regiões Funcionais, Relações Urbano-Rurais e Política de Coesão, ICS, Lisboa, 2012

Instituto Nacional de Estatística, Regiões Urbanas Funcionais: Metodologia Nacional e Europeia, INE, 2016

Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, Estratégia Nacional para a Habitação 2015-2013, IHRU, 2015

Instituto Nacional de Estatística, Movimentos pendulares e organização do território metropolitano: Área Metropolitana de Lisboa e Área Metropolitana do Porto, 1991- 2001, INE, Lisboa, 2003

OCDE, Définir les régions et les zones urbaines fonctionnelles, OCDE Regions at a Glance, 2013

Conseil Européen des Urbanistes, La Charte de l'Urbanisme Européen, CEU, 2013

União Europeia, Direção Geral da Política Regional, Cidades de Amanhã. Desafios, visões e perspectivas, UE, 2011

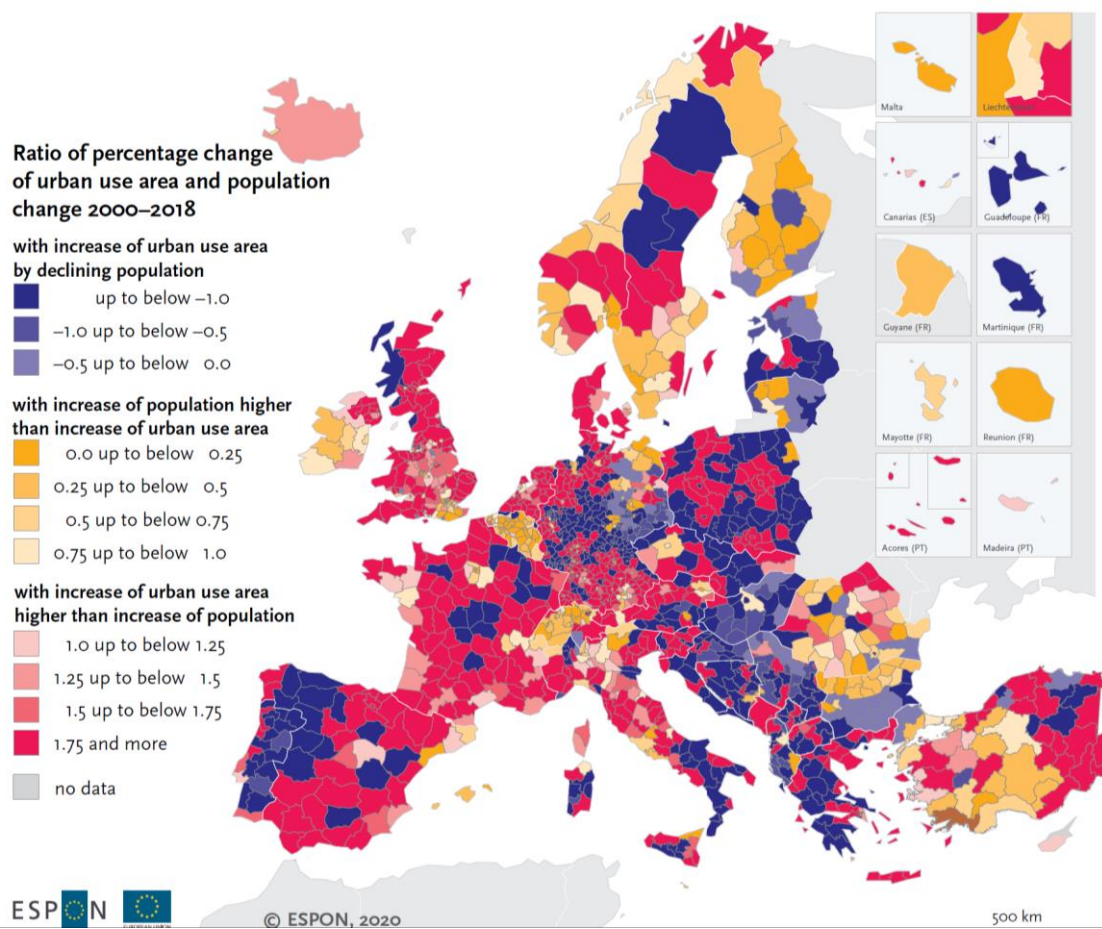
ANEXOS

ANEXO 1

Relação do Crescimento Populacional e de Áreas Urbanas

Europa

2000-2018



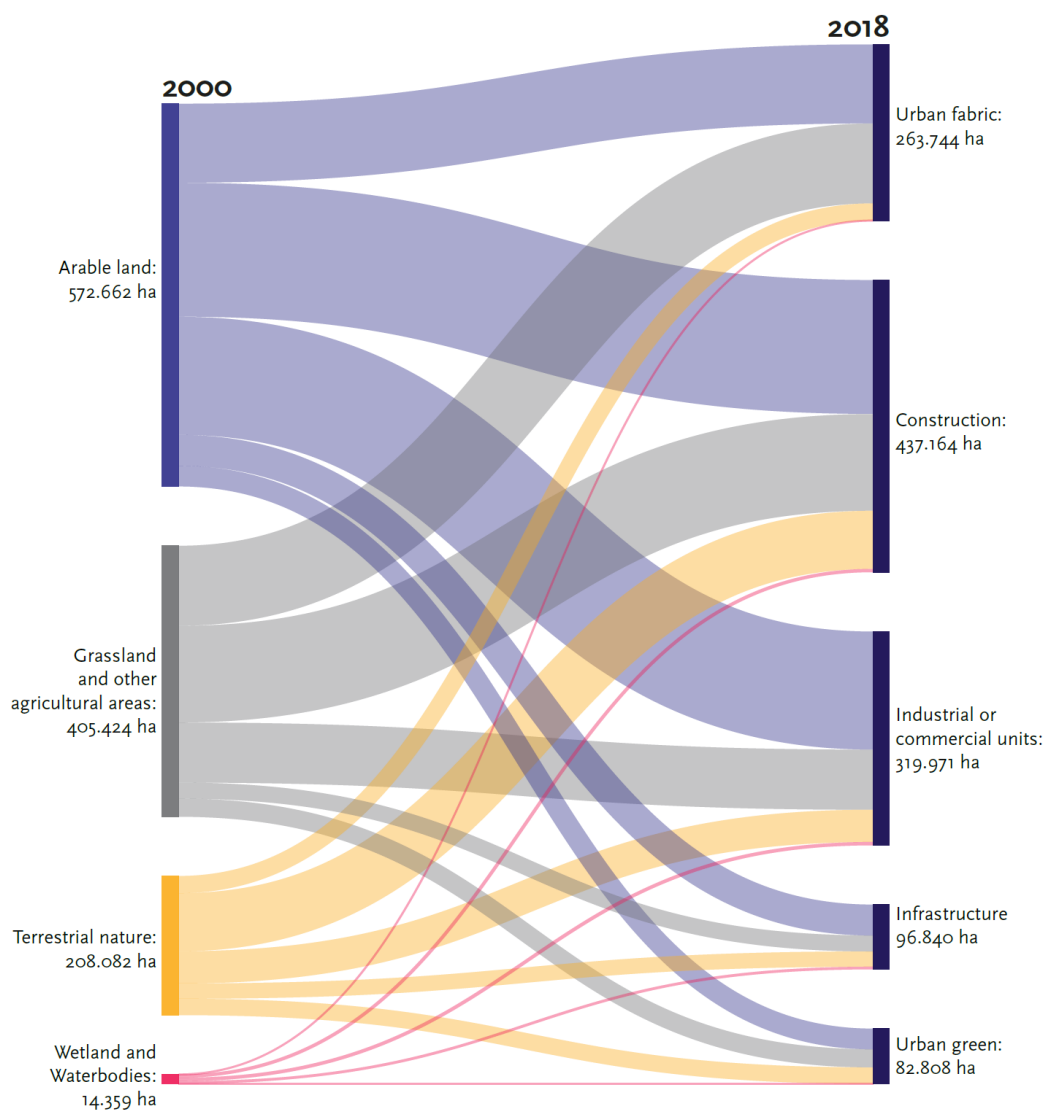
Fonte: ESPON, 2020

ANEXO 2

Transformação de Espaços Naturais em Áreas Urbanas

União Europeia

2000 - 2018



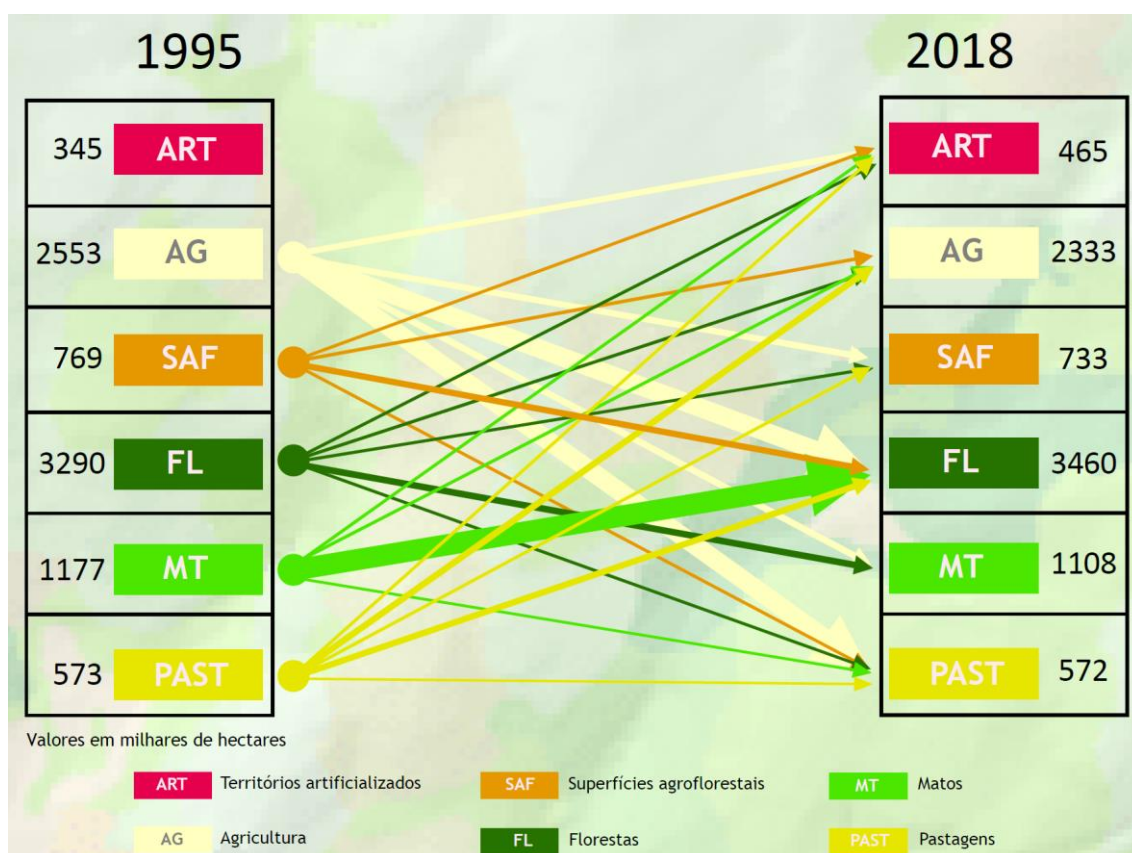
Fonte: ESPON, 2020

ANEXO 3

Alterações na Classe de Uso e Ocupação do Solo

Portugal

1995-2018



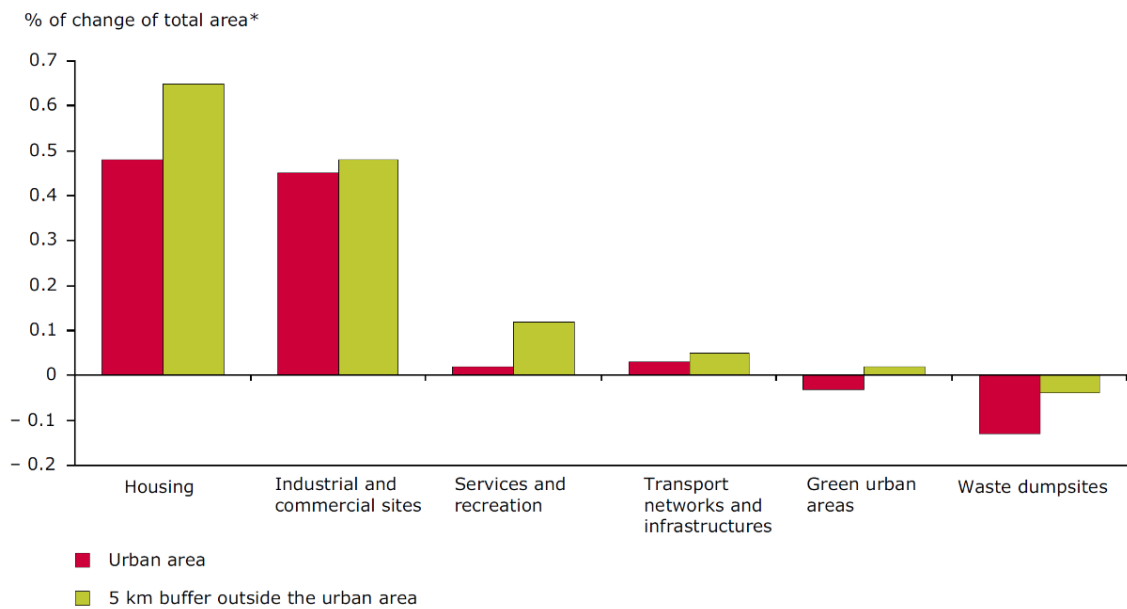
Fonte: DGT, 2020

ANEXO 4

Alterações Funcionais (%) em Espaços Urbanos (>50 Mil Habitantes)

UE25

1990 - 2000

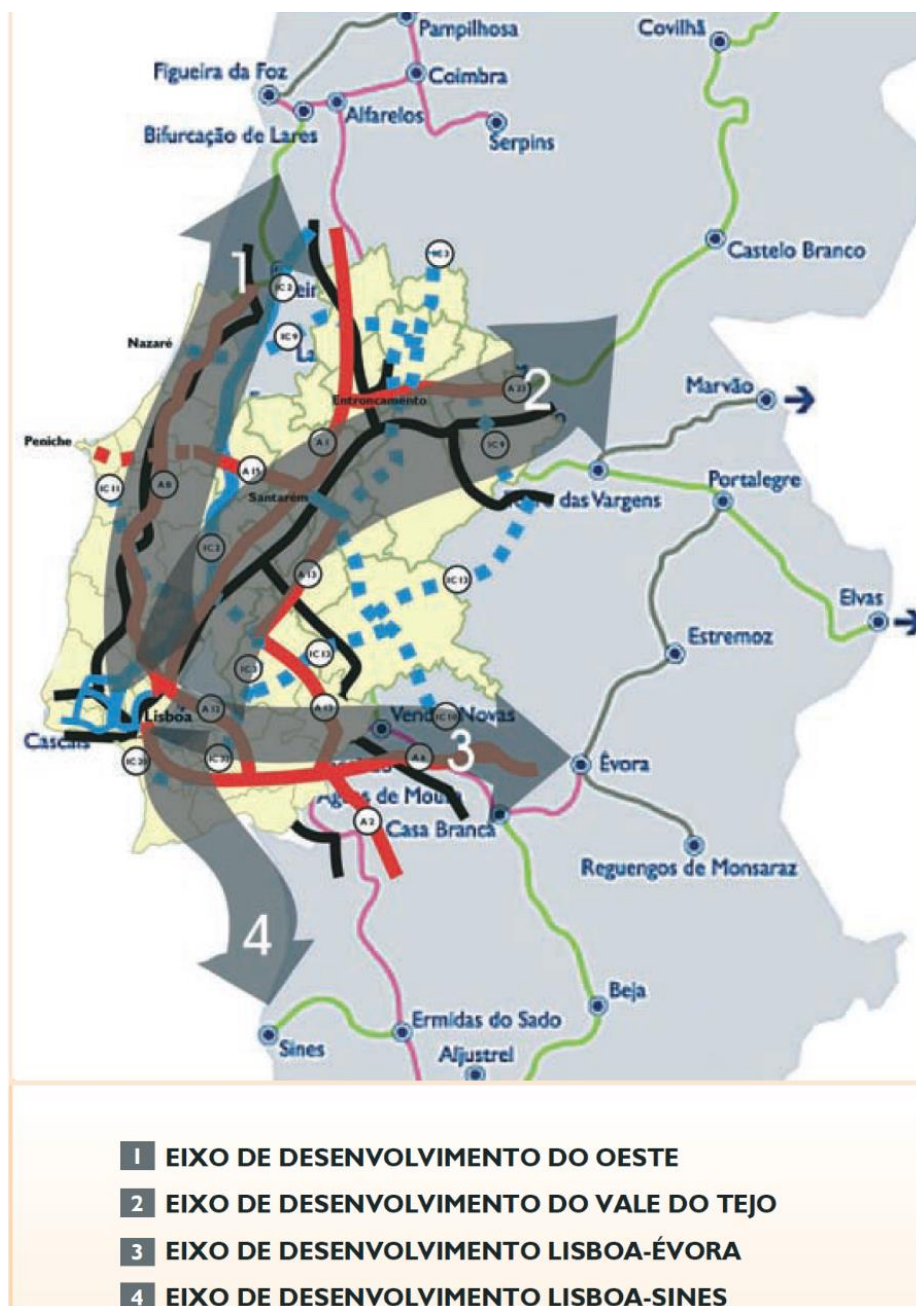


Fonte: EEA, 2001

ANEXO 5

Corredores Multimodais

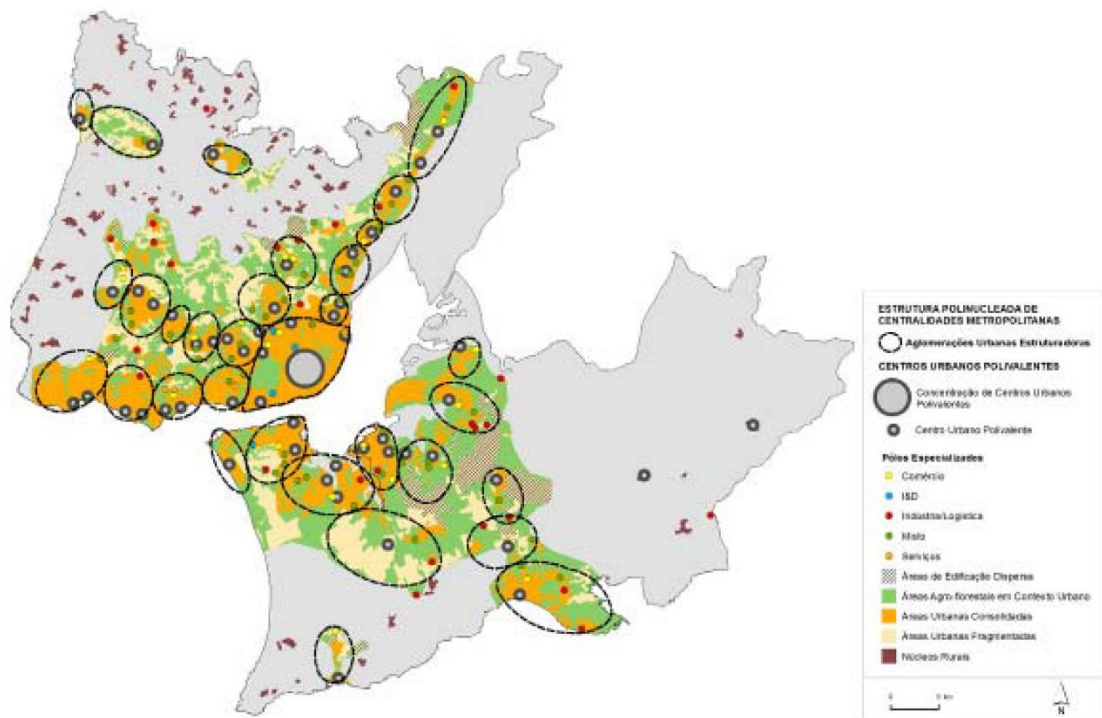
RLVT



Fonte: CCDR LVT, 2004

ANEXO 6

Principais Aglomerações Urbanas AML

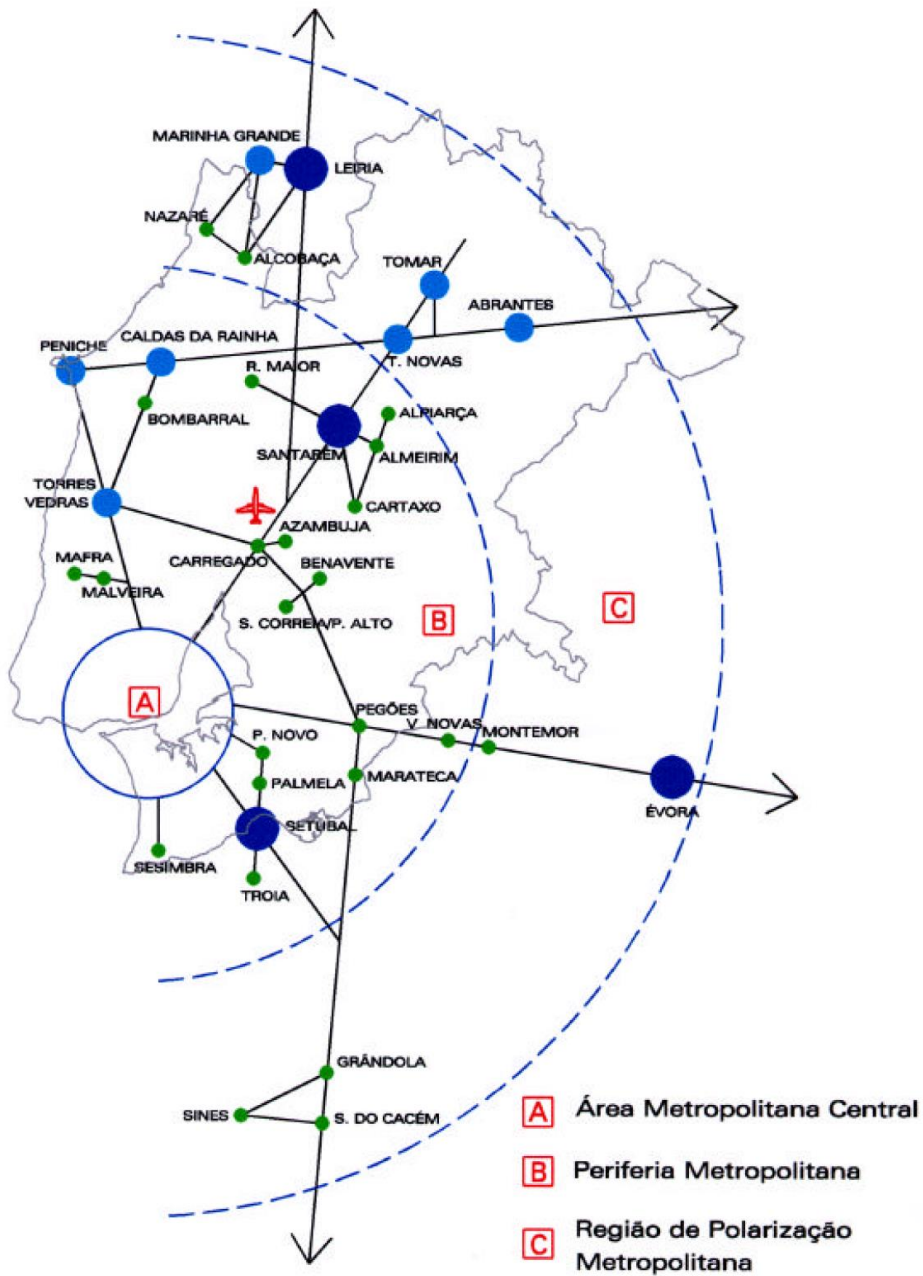


Fonte: CCDR LVT, 2009

ANEXO 7

Esquema de Polarização Metropolitana

RLVT

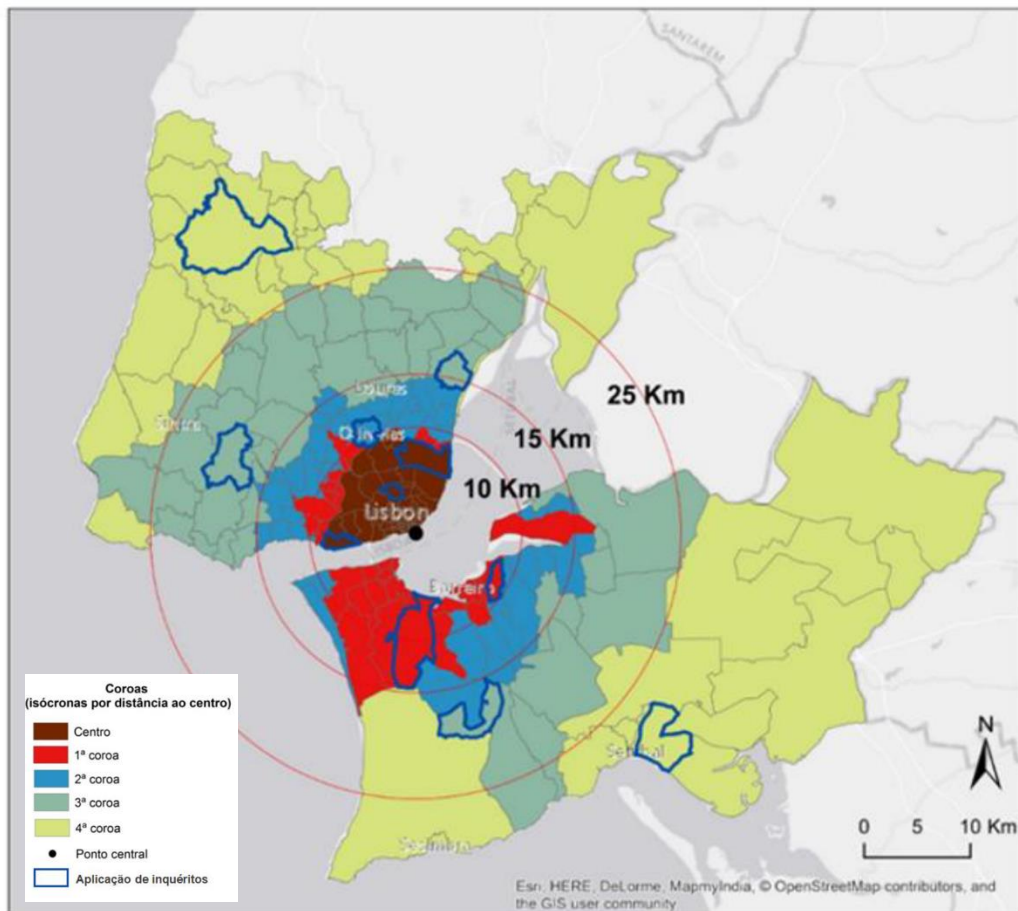


Fonte: CCDR LVT, 2002

ANEXO 8

Coroas Metropolitanas

AML



Fonte: LOURO, 2009

ANEXO 9

População Residente (2011-2021)

RLVT

Local de residência	NUTS 2	NUTS III	Área (km ²)	População residente				Densid. Pop.	% Pop. residente / NUTS II	% Pop. residente / NUTS III
				2011	2021	tx var. 11-21	tx var 01-11	2021	2021	2021
Portugal			92 212	10 542 398	10 347 892	-1,84	1,9	112,2		
RLVT			11 807	3 682 888	3 682 581	-0,01		311,9		
AML			3 015	2 827 050	2 872 133	1,59		952,6	78,0	
QVT			8 792	855 838	810 448	-5,30		92,2	22,0	
Oeste			2 486	362 311	363 596	0,35	6,1	146,3	9,9	44,9
Médio Tejo			2 283	245 940	210 720	-14,32	-2,9	92,3	5,7	26,0
Lezíria do Tejo			4 275	247 587	236 132	-4,63	2,3	55,2	6,4	29,1
Alcochete	AML	AML	128,36	17 916	19 148	6,88	37,71	149,17	0,5	0,7
Almada	AML	AML	70,21	173 574	177 400	2,20	7,93	2526,71	4,8	6,2
Amadora	AML	AML	23,79	175 738	171 719	-2,29	-0,08	7218,12	4,7	6,0
Barreiro	AML	AML	36,39	78 574	78 362	-0,27	-0,55	2153,39	2,1	2,7
Cascais	AML	AML	97,40	207 924	214 134	2,99	21,82	2198,50	5,8	7,5
Lisboa	AML	AML	100,05	552 440	544 851	-1,37	-3,93	5445,79	14,8	19,0
Loures	AML	AML	167,24	201 442	202 646	0,60	1,20	1211,71	5,5	7,1
Mafra	AML	AML	291,66	78 233	86 523	10,60	43,92	296,66	2,3	3,0
Moita	AML	AML	55,26	66 125	66 326	0,30	-1,96	1200,25	1,8	2,3
Montijo	AML	AML	348,62	52 347	55 732	6,47	33,65	159,86	1,5	1,9
Odivelas	AML	AML	26,54	147 563	148 156	0,40	10,25	5582,37	4,0	5,2
Oeiras	AML	AML	45,88	172 764	171 802	-0,56	6,56	3744,59	4,7	6,0
Palmela	AML	AML	465,12	63 412	68 879	8,62	18,85	148,09	1,9	2,4
Seixal	AML	AML	95,50	160 237	166 693	4,03	6,63	1745,48	4,5	5,8
Sesimbra	AML	AML	195,47	49 969	52 465	5,00	33,01	268,40	1,4	1,8
Setúbal	AML	AML	230,33	120 864	123 684	2,33	6,08	536,99	3,4	4,3
Sintra	AML	AML	319,20	379 786	385 954	1,62	4,41	1209,13	10,5	13,4
Vila Franca de Xira	AML	AML	318,19	138 142	137 659	-0,35	12,39	432,63	3,7	4,8
Alcobaça	Centro	Oeste	407,11	56 472	54 981	-2,64	2,15	135,05	1,5	15,1
Alenquer	Centro	Oeste	302,81	43 285	44 428	2,64	10,08	146,72	1,2	12,2
Arruda dos Vinhos	Centro	Oeste	77,96	13 702	13 983	2,05	29,28	179,36	0,4	3,8
Bombarral	Centro	Oeste	91,15	13 102	12 743	-2,74	-1,26	139,80	0,3	3,5
Cadaval	Centro	Oeste	174,77	14 196	13 382	-5,73	1,83	76,57	0,4	3,7
Caldas da Rainha	Centro	Oeste	251,74	51 791	50 898	-1,72	5,72	202,18	1,4	14,0
Lourinhã	Centro	Oeste	147,08	25 752	26 261	1,98	10,11	178,55	0,7	7,2
Nazaré	Centro	Oeste	81,92	14 988	14 889	-0,66	0,12	181,75	0,4	4,1
Óbidos	Centro	Oeste	138,64	11 768	11 940	1,46	7,73	86,12	0,3	3,3
Peniche	Centro	Oeste	76,09	27 581	26 419	-4,21	1,41	347,21	0,7	7,3
Sobral de Monte Agraço	Centro	Oeste	52,10	10 169	10 542	3,67	13,12	202,34	0,3	2,9
Torres Vedras	Centro	Oeste	406,36	79 505	83 130	4,56	9,58	204,57	2,3	22,9
Abrantes	Centro	Médio Tejo	698,17	38 831	34 351	-11,54	-7,12	49,20	0,9	16,3
Alcanena	Centro	Médio Tejo	127,33	13 729	12 478	-9,11	-5,18	98,00	0,3	5,9
Constância	Centro	Médio Tejo	78,77	4 052	3 801	-6,19	5,88	48,25	0,1	1,8
Entroncamento	Centro	Médio Tejo	13,70	20 322	20 140	-0,90	10,99	1470,07	0,5	9,6
Ferreira do Zêzere	Centro	Médio Tejo	184,62	8 562	7 803	-8,86	-8,54	42,27	0,2	3,7
Mação	Centro	Médio Tejo	399,98	7 235	6 417	-11,31	-14,29	16,04	0,2	3,0
Ourém	Centro	Médio Tejo	416,67	45 885	44 576	-2,85	-0,58	106,98	1,2	21,2
Sardoal	Centro	Médio Tejo	92,08	3 945	3 526	-10,62	-3,87	38,29	0,1	1,7
Tomar	Centro	Médio Tejo	342,64	40 208	36 444	-9,36	-5,63	106,36	1,0	17,3
Torres Novas	Centro	Médio Tejo	269,94	36 590	34 149	-6,67	-0,61	126,51	0,9	16,2
Vila Nova da Barquinha	Centro	Médio Tejo	48,14	7 341	7 035	-4,17	-3,48	146,14	0,2	3,3
Almeirim	Alentejo	Lezíria do Tejo	218,66	23 483	22 033	-6,17	6,41	100,76	0,6	9,3
Alpiarça	Alentejo	Lezíria do Tejo	92,74	7 652	6 986	-8,70	-4,08	75,33	0,2	3,0
Azambuja	Alentejo	Lezíria do Tejo	256,81	22 078	21 421	-2,98	5,20	83,41	0,6	9,1
Benavente	Alentejo	Lezíria do Tejo	506,01	29 372	29 747	1,28	24,30	58,79	0,8	12,6
Cartaxo	Alentejo	Lezíria do Tejo	154,55	24 522	23 211	-5,35	4,52	150,18	0,6	9,8
Chamusca	Alentejo	Lezíria do Tejo	738,26	10 071	8 536	-15,24	-11,61	11,56	0,2	3,6
Coruche	Alentejo	Lezíria do Tejo	1104,23	19 762	17 375	-12,08	-6,70	15,73	0,5	7,4
Golegã	Alentejo	Lezíria do Tejo	80,17	5 875	5 400	-8,09	-4,30	67,36	0,1	2,3
Rio Maior	Alentejo	Lezíria do Tejo	272,62	21 201	21 021	-0,85	0,42	77,11	0,6	8,9
Salvaterra de Magos	Alentejo	Lezíria do Tejo	238,01	22 223	21 632	-2,66	9,62	90,89	0,6	9,2
Santarém	Alentejo	Lezíria do Tejo	548,03	61 348	58 770	-4,20	-2,30	107,24	1,6	24,9

Fonte: INE, 2001, 2011, 2021, adaptado pelo próprio

ANEXO 11

Concentração demográfica nas 30 maiores freguesias da AML (1940-2001)

AML

1940		
Local de residência	População	Peso Relativo %
São Sebastião da Pedreira	78 838	8,1
Santa Isabel	67 535	7,0
São Jorge de Arroios	49 498	5,1
Penha de França	38 455	4,0
Santa Engrácia	37 405	3,9
Anjos	35 152	3,6
Alcântara	33 747	3,5
Ajuda	28 340	2,9
Santos-o-Velho	25 224	2,6
Coração de Jesus	21 973	2,3
Barreiro	19 983	2,1
Santa Maria dos Olivais	18 210	1,9
Santa Maria de Belém	17 435	1,8
Beato	16 949	1,8
Pena	15 595	1,6
Lapa	15 508	1,6
Carnaxide	15 345	1,6
São Mamede	14 875	1,5
Benfica	13 905	1,4
Santa Catarina	13 778	1,4
Mercês	13 606	1,4
Montijo	12 287	1,3
Encarnação	11 388	1,2
Almada	10755	1,1
Lumiar	10634	1,1
São José	10545	1,1
Vila Franca de Xira	10305	1,1
Socorro	10239	1,1
Amadora	9762	1,0
São Vicente de Fora	9280	1,0

1960		
Local de residência	População	Peso Relativo %
Amadora	47 355	3,4
São Jorge de Arroios	46 506	3,4
Santo Condestável	39 199	2,9
Nossa Senhora de Fátima	35 262	2,6
Campolide	33 764	2,5
São João	32 466	2,4
Almada	31 523	2,3
Alcântara	30 625	2,2
Penha de França	28 420	2,1
Carnaxide	28 301	2,1
Odivelas	27 423	2,0
São João de Deus	24 943	1,8
Ajuda	24 541	1,8
Cova da Piedade	23 585	1,7
Anjos	23 572	1,7
Barreiro	23 433	1,7
Benfica	23 161	1,7
Moscardide	22 065	1,6
Montijo	21 947	1,6
Santa Maria de Belém	20 416	1,5
Prazeres	20 326	1,5
São Domingos de Benfica	20 137	1,5
Beato	20 129	1,5
São João de Brito	20073	1,5
Marvila	20001	1,5
Alhos Vedros	19606	1,4
Lapa	19464	1,4
Campo Grande	18900	1,4
São Sebastião da Pedreira	17259	1,3
Alvalade	16619	1,2

1981		
Local de residência	População	Peso Relativo %
Odivelas	84 624	3,7
Carnaxide	78 583	3,5
Cova da Piedade	64 953	2,9
Santa Maria dos Olivais	61 941	2,7
Benfica	51 586	2,3
Agualva-Cacém	49 445	2,2
Queluz	48 112	2,1
Barreiro	46 251	2,0
Almada	42 685	1,9
Marvila	40 689	1,8
Oeiras	40 358	1,8
São Domingos de Benfica	39 209	1,7
Algueirão-Mem-Martins	35 312	1,6
Amora	34 589	1,5
São Jorge de Arroios	33 610	1,5
Loures	32 874	1,4
Falagueira-Venda Nova	32 759	1,4
Lumiar	29 645	1,3
Santo Condestável	29 612	1,3
Cascais	29 389	1,3
São Domingos de Rana	29 342	1,3
Baixa da Banheira	28 780	1,3
Mina	28 427	1,3
Sacavém	27 945	1,2
Ajuda	27 664	1,2
Montijo	27 257	1,2
Campolide	26 655	1,2
Nossa Senhora de Fátima	26 437	1,2
Corroios	25 499	1,1
Alcabideche	25 473	1,1

2001		
Local de residência	População	Peso Relativo %
Agualva-Cacém	81 845	3,4
Algueirão-Mem-Martins	62 557	2,6
Odivelas	53 449	2,2
Amora	50 991	2,1
Corroios	46 475	1,9
Santa Maria dos Olivais	46 410	1,9
Rio de Mouro	46 022	1,9
São Domingos de Rana	43 991	1,8
Benfica	41 368	1,7
Marvila	38 767	1,6
Lumiar	37 693	1,6
Oeiras	34 851	1,5
São Domingos de Benfica	33 678	1,4
Cascais	33 255	1,4
Alcabideche	31 801	1,3
Alverca do Ribatejo	29 086	1,2
Arrentela	28 609	1,2
Massamá	28 176	1,2
Queluz	27 913	1,2
Póvoa de Santa Iria	24 277	1,0
Loures	24 237	1,0
Pontinha	24 023	1,0
Estoril	23 769	1,0
Baixa da Banheira	23 712	1,0
Paço de Arcos	23 496	1,0
Montijo	22 915	1,0
Monte Abraão	22 041	0,9
Linda-a-Velha	21 932	0,9
Santo António dos Cavaleiros	21 947	0,9
Carnaxide	21 354	0,9

freguesia de Lisboa
margem norte (s/ Lisboa)
margem sul

Fonte: INE, Censos: 1940, 1960, 1981, 2001, adaptado pelo próprio

ANEXO 12

Taxa Bruta de Natalidade (2011-21)

RLVT

Local de residência	NUTS II	NUTS III	Tx bruta de Natalidade	
			2011	2020
Portugal			9,2	8,2
AML			11,0	9,8
OVT				
Oeste			8,8	7,8
Médio Tejo			7,1	6,5
Lezíria do Tejo			8,3	7,6
Alcochete	AML	AML	12,2	6,9
Almada	AML	AML	10,2	9,7
Amadora	AML	AML	10,8	10,5
Barreiro	AML	AML	9,4	9,5
Cascais	AML	AML	11,4	8,6
Lisboa	AML	AML	10,6	11,2
Loures	AML	AML	11,6	10,0
Mafra	AML	AML	12,3	8,8
Moita	AML	AML	11,6	9,5
Montijo	AML	AML	13,1	10,6
Odivelas	AML	AML	12,2	10,7
Oeiras	AML	AML	10,4	8,3
Palmela	AML	AML	10,1	8,5
Seixal	AML	AML	10,8	9,6
Sesimbra	AML	AML	11,6	8,5
Setúbal	AML	AML	10,4	9,3
Sintra	AML	AML	11,2	9,9
Vila Franca de Xira	AML	AML	11,6	9,5
Alcobaça	Centro	Oeste	7,0	7,4
Alenquer	Centro	Oeste	10,5	8,5
Arruda dos Vinhos	Centro	Oeste	10,6	7,5
Bombarral	Centro	Oeste	9,3	8,3
Cadaval	Centro	Oeste	7,9	5,3
Caldas da Rainha	Centro	Oeste	8,1	6,8
Lourinhã	Centro	Oeste	9,2	7,9
Nazaré	Centro	Oeste	9,3	7,7
Óbidos	Centro	Oeste	6,9	7,0
Peniche	Centro	Oeste	7,9	8,8
Sobral de Monte Agraço	Centro	Oeste	8,2	7,9
Torres Vedras	Centro	Oeste	9,8	8,7
Abrantes	Centro	Médio Tejo	5,9	5,6
Alcanena	Centro	Médio Tejo	7,6	6,5
Constância	Centro	Médio Tejo	7,7	7,4
Entroncamento	Centro	Médio Tejo	9,8	7,8
Ferreira do Zêzere	Centro	Médio Tejo	6,7	5,3
Mação	Centro	Médio Tejo	5,2	4,3
Ourém	Centro	Médio Tejo	7,5	7,3
Sardoal	Centro	Médio Tejo	8,6	4,3
Tomar	Centro	Médio Tejo	6,0	5,4
Torres Novas	Centro	Médio Tejo	8,1	7,4
Vila Nova da Barquinha	Centro	Médio Tejo	8,0	6,7
Almeirim	Alentejo	Lezíria do Tejo	9,6	8,0
Alpiarça	Alentejo	Lezíria do Tejo	6,6	5,4
Azambuja	Alentejo	Lezíria do Tejo	7,4	7,9
Benavente	Alentejo	Lezíria do Tejo	11,0	9,4
Cartaxo	Alentejo	Lezíria do Tejo	7,5	7,3
Chamusca	Alentejo	Lezíria do Tejo	7,4	5,9
Coruche	Alentejo	Lezíria do Tejo	6,3	5,9
Golegã	Alentejo	Lezíria do Tejo	8,0	6,8
Rio Maior	Alentejo	Lezíria do Tejo	8,0	8,9
Salvaterra de Magos	Alentejo	Lezíria do Tejo	7,9	6,9
Santarém	Alentejo	Lezíria do Tejo	8,4	7,4

Fonte: INE, 2011, 2021, adaptado pelo próprio

ANEXO 13

Empresas (N.º) por setor de atividade económica (2011, 2015 e 2019)

NUTS III

	total	Set. Terc	% total	TOTAL	Set f
	5,4	885 161	79,5	1 318 330	130
	5,5	851 443	79,8	1 260 923	118
	1,8	351 927	84,8	478 929	202
	0,4	287 387	88,1	382 504	82
	7,3	64 540	72,9	96 425	122
	7,8	29 167	71,3	47 131	67
	9,7	17 707	75,9	24 164	16
	4,2	17 666	72,8	25 130	38

Fonte: INE, Sistema de contas integradas das empresas, 2011, 2019

ANEXO 14

Exportações (€) de bens (2011, 2015, 2019 e 2020)

NUTS III

NUTS III	2015		tx var
	49 634 001 363	59 902	15,9
	47 369 468 900	57 107	15,2
	13 934 333 511	18 723	-0,7
	2 740 646 796	3 168	23,9
38,8	1 066 203 621	1 232	24,4
30,3	811 982 208	944 000	21,2
30,9	862 460 967	992 000	26,0

Fonte: INE, Estatísticas do comércio internacional de bens, 2011, 2015, 2019, 2020

ANEXO 15

PIB per capita em PPC (UE28=100) (Base 2016 - %) (2011 a 2019)

NUTS III

	2013	2014	2015
	76,6	76,6	76,7
	76,7	76,7	76,9
	105,1	103,5	102
	61,6	61,6	61,8
	63,2	63,1	62,9
	65,4	65,5	65,9

Fonte: INE, Contas económicas regionais, 2011-2019

ANEXO 16

Proporção (%) da despesa em I&D no PIB (Base 2016 - %) - 2011, 2015 e 2019

NUTS III

Local de residência	2011	2015	2019
Portugal	1,46	1,24	1,46
Continente	1,51	1,29	1,51
AML	1,97	1,52	1,97
OVT			
Oeste	0,61	1	0,61
Médio Tejo	0,22	0,25	0,22
Lezíria do Tejo	0,32	0,41	0,32

Fonte: DGEEC, Potencial científico e tecnológico nacional (sector institucional e sector empresas), 2011, 2015, 2019

ANEXO 17

Evolução do PIB per capita – Portugal

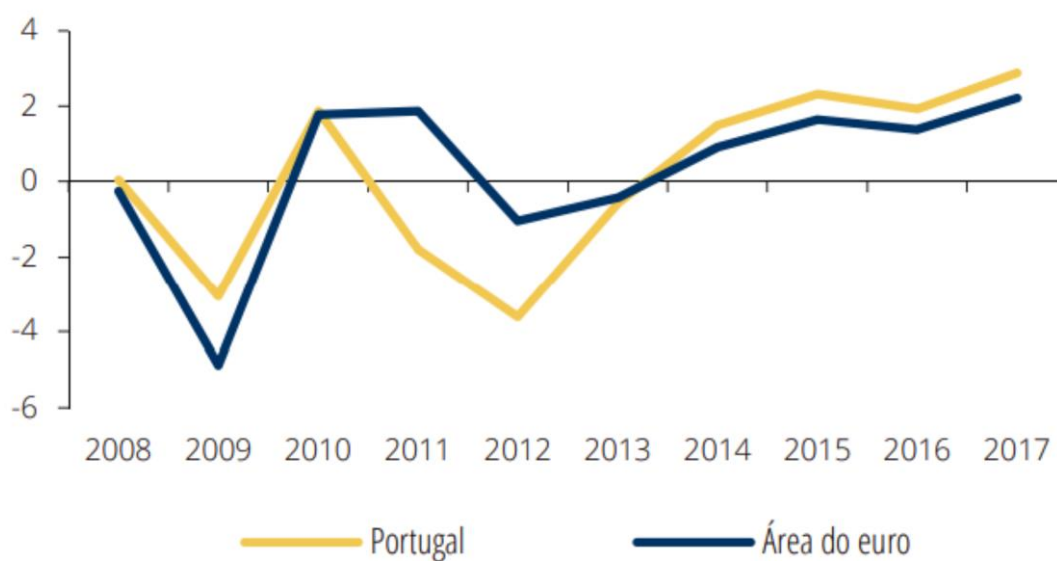
Valores em % da média da UE
2008-2018



Fonte: Eco.sapo.pt

Varição (%) do PIB per capita – Portugal e UE

2008-2017



Fonte: jornaleconomico.pt

ANEXO 18

Edifícios, Alojamentos e Densidade Populacional (2021)

RLVT

Local de residência	NUTS III	2021					
		Edifícios (n°)	% NUTS III	Alojamentos (n°)	% NUTS III	Aloj/Edif.	Dens. Hab. (Aloj/km²)
Portugal		3 587 669		5 961 262		1,7	64,6
RLVT		836 924		2 004 483		2,4	169,8
AML		454 110		1 495 925		3,3	496,2
OVT		382 814		508 558		1,3	57,8
Oeste		162 974	42,57	227 605	44,75	1,4	91,6
Médio Tejo		113 051	29,53	143 964	28,31	1,3	63,1
Lezíria do Tejo		106 789	27,90	136 989	26,94	1,3	32,0
Alcochete	AML	4 597	1,01	9 174	0,61	2,0	71,5
Almada	AML	34 557	7,61	101 550	6,79	2,9	1 446,4
Amadora	AML	12 520	2,76	87 150	5,83	7,0	3 663,3
Barreiro	AML	10 881	2,40	41 783	2,79	3,8	1 148,2
Cascais	AML	44 429	9,78	110 412	7,38	2,5	1 133,6
Lisboa	AML	50 150	11,04	319 881	21,38	6,4	3 197,2
Loures	AML	31 371	6,91	97 715	6,53	3,1	584,3
Mafra	AML	28 957	6,38	44 878	3,00	1,5	153,9
Moita	AML	12 237	2,69	34 569	2,31	2,8	625,6
Montijo	AML	13 068	2,88	27 791	1,86	2,1	79,7
Odivelas	AML	16 918	3,73	71 860	4,80	4,2	2 707,6
Oeiras	AML	18 528	4,08	86 778	5,80	4,7	1 891,4
Palmela	AML	22 536	4,96	34 447	2,30	1,5	74,1
Seixal	AML	32 041	7,06	82 787	5,53	2,6	866,9
Sesimbra	AML	21 644	4,77	33 089	2,21	1,5	169,3
Setúbal	AML	24 764	5,45	63 113	4,22	2,5	274,0
Sintra	AML	57 994	12,77	183 802	12,29	3,2	575,8
Vila Franca de Xira	AML	16 918	3,73	65 146	4,35	3,9	204,7
Alcobaça	Oeste	26 838	16,47	35 354	15,53	1,3	86,8
Alenquer	Oeste	16 351	10,03	23 533	10,34	1,4	77,7
Arruda dos Vinhos	Oeste	4 682	2,87	6 651	2,92	1,4	85,3
Bombarral	Oeste	6 539	4,01	8 004	3,52	1,2	87,8
Cadaval	Oeste	7 931	4,87	8 810	3,87	1,1	50,4
Caldas da Rainha	Oeste	19 528	11,98	31 561	13,87	1,6	125,4
Lourinhã	Oeste	13 746	8,43	17 704	7,78	1,3	120,4
Nazaré	Oeste	7 697	4,72	13 648	6,00	1,8	166,6
Óbidos	Oeste	8 577	5,26	9 169	4,03	1,1	66,1
Peniche	Oeste	13 540	8,31	21 595	9,49	1,6	283,8
Sobral de Monte Agraço	Oeste	4 226	2,59	5 458	2,40	1,3	104,8
Torres Vedras	Oeste	33 319	20,44	46 118	20,26	1,4	113,5
Abrantes	Médio Tejo	19 984	17,68	24 995	17,36	1,3	35,8
Alcanena	Médio Tejo	6 578	5,82	7 982	5,54	1,2	62,7
Constância	Médio Tejo	1 864	1,65	2 258	1,57	1,2	28,7
Entroncamento	Médio Tejo	4 214	3,73	10 892	7,57	2,6	795,0
Ferreira do Zêzere	Médio Tejo	6 930	6,13	7 471	5,19	1,1	40,5
Mação	Médio Tejo	6 313	5,58	6 622	4,60	1,0	16,6
Ourém	Médio Tejo	23 970	21,20	29 885	20,76	1,2	71,7
Sardoal	Médio Tejo	2 714	2,40	2 869	1,99	1,1	31,2
Tomar	Médio Tejo	20 523	18,15	25 994	18,06	1,3	75,9
Torres Novas	Médio Tejo	16 583	14,67	20 912	14,53	1,3	77,5
Vila Nova da Barquinha	Médio Tejo	3 378	2,99	4 084	2,84	1,2	84,8
Almeirim	Lezíria do Tejo	9 366	8,77	12 174	8,89	1,3	55,7
Alpiarça	Lezíria do Tejo	3 483	3,26	3 987	2,91	1,1	43,0
Azambuja	Lezíria do Tejo	9 456	8,85	12 008	8,77	1,3	46,8
Benavente	Lezíria do Tejo	9 775	9,15	15 114	11,03	1,5	29,9
Cartaxo	Lezíria do Tejo	10 041	9,40	13 206	9,64	1,3	85,4
Chamusca	Lezíria do Tejo	5 650	5,29	6 037	4,41	1,1	8,2
Coruche	Lezíria do Tejo	11 207	10,49	11 920	8,70	1,1	10,8
Golegã	Lezíria do Tejo	3 152	2,95	3 498	2,55	1,1	43,6
Rio Maior	Lezíria do Tejo	9 731	9,11	12 290	8,97	1,3	45,1
Salvaterra de Magos	Lezíria do Tejo	10 931	10,24	11 931	8,71	1,1	50,1
Santarém	Lezíria do Tejo	23 997	22,47	34 824	25,42	1,5	63,5

Fonte: INE, 2021, adaptado pelo próprio

ANEXO 19

Proporção da Pop. residente em Alojamentos Familiares de Residência Habitual Sobrelotados (2001 e 2011)

RLVT

Local de residência	NUTS II	NUTS III	2001	2011
Portugal (cidades e áreas metropolitanas)			23,64	18,12
Continente (cidades e áreas metropolitanas)			23,09	17,65
AML			24,39	19,60
Alcobaça	<u>Centro</u>	<u>Oeste</u>	13,12	10,22
Caldas da Rainha	<u>Centro</u>	<u>Oeste</u>	15,63	13,25
Peniche	<u>Centro</u>	<u>Oeste</u>	24,72	19,63
Torres Vedras	<u>Centro</u>	<u>Oeste</u>	19,69	15,30
Abrantes	<u>Centro</u>	<u>Médio Tejo</u>	13,14	10,05
Entroncamento	<u>Centro</u>	<u>Médio Tejo</u>	11,50	8,54
Ourém	<u>Centro</u>	<u>Médio Tejo</u>	15,06	11,63
Tomar	<u>Centro</u>	<u>Médio Tejo</u>	15,73	12,57
Torres Novas	<u>Centro</u>	<u>Médio Tejo</u>	13,08	9,46
Almeirim	<u>Alentejo</u>	<u>Lezíria do Tejo</u>	16,86	12,24
Cartaxo	<u>Alentejo</u>	<u>Lezíria do Tejo</u>	19,90	14,03
Rio Maior	<u>Alentejo</u>	<u>Lezíria do Tejo</u>	17,38	15
Samora Correia	<u>Alentejo</u>	<u>Lezíria do Tejo</u>	-	16,71
Santarém	<u>Alentejo</u>	<u>Lezíria do Tejo</u>	13,78	10,88

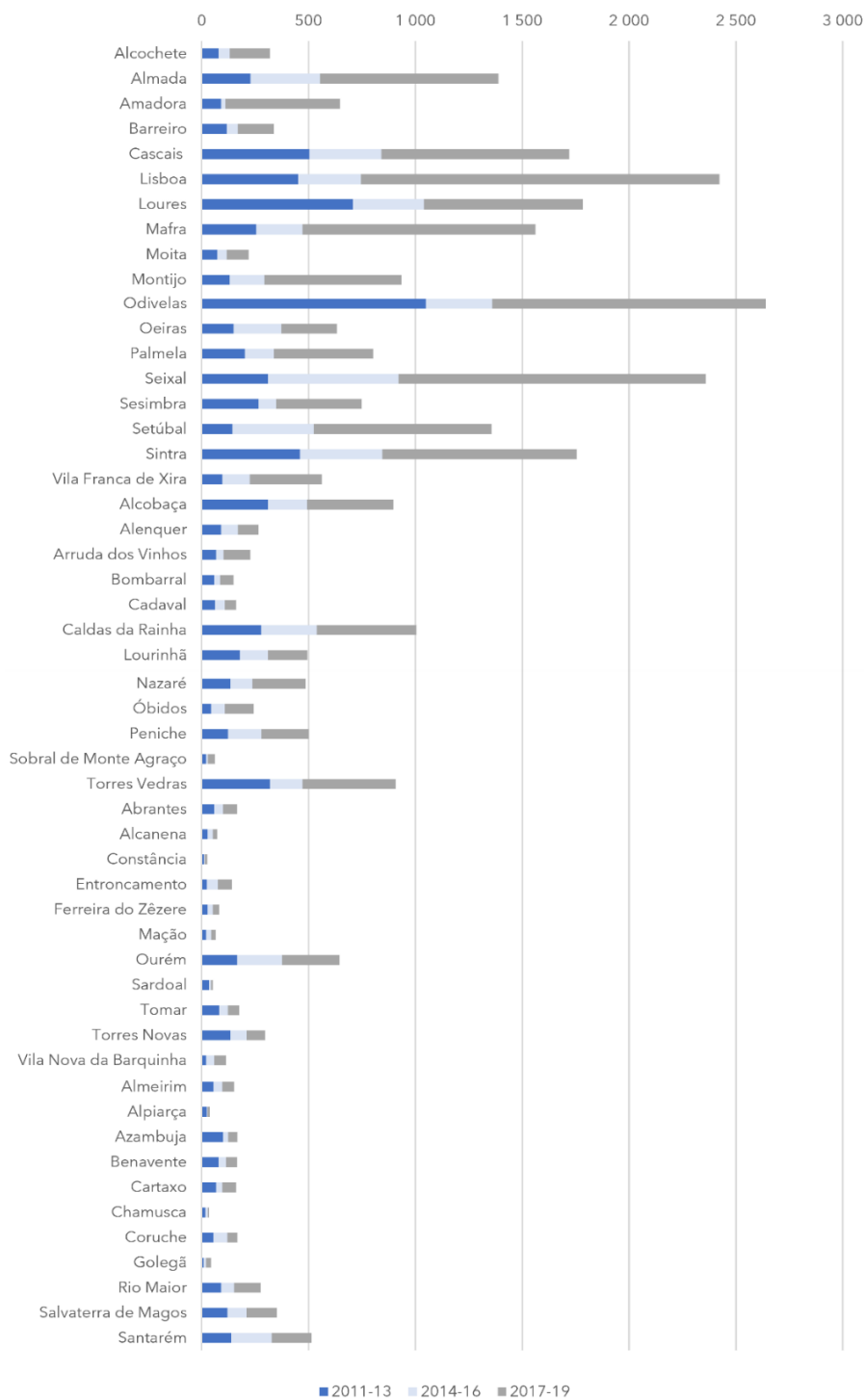
Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação, 2001, 2011

ANEXO 20

Fogos licenciados em construção nova para habitação familiar

(2011-2013, 2014-2016, 2017-2019)

RLVT



Fonte: INE, 2011-19, adaptado pelo próprio

ANEXO 21

Edifícios de Habitação Familiar Clássica (2011-2021)

RLVT

Local de residência	NUTS 2	NUTS 3	2011			2021			tx var 2011-21
			Nº	% NUTS II	% NUTS III	Nº	% NUTS II	% NUTS III	
Portugal			3 556 101			3 587 669			0,89
RLVT			847 160			836 924			
AML			450 404			454 110	54,26		0,82
OVT			396 756			382 814	45,74		-3,51
Oeste			161 398	40,68		162 974	19,47	42,57	0,98
Médio Tejo			127 896	32,24		113 051	13,51	29,53	-11,61
Lezíria do Tejo			107 462	27,09		106 789	12,76	27,90	-0,63
Alcochete	AML	AML	4 583	1,02	1,02	4 597	0,55	1,01	0,31
Almada	AML	AML	34 255	7,61	7,61	34 557	4,13	7,61	0,88
Amadora	AML	AML	13 703	3,04	3,04	12 520	1,50	2,76	-8,63
Barreiro	AML	AML	11 031	2,45	2,45	10 881	1,30	2,40	-1,36
Cascais	AML	AML	43 771	9,72	9,72	44 429	5,31	9,78	1,50
Lisboa	AML	AML	52 500	11,66	11,66	50 150	5,99	11,04	-4,48
Loures	AML	AML	31 219	6,93	6,93	31 371	3,75	6,91	0,49
Mafra	AML	AML	28 118	6,24	6,24	28 957	3,46	6,38	2,98
Moita	AML	AML	12 435	2,76	2,76	12 237	1,46	2,69	-1,59
Montijo	AML	AML	13 032	2,89	2,89	13 068	1,56	2,88	0,28
Odivelas	AML	AML	16 543	3,67	3,67	16 918	2,02	3,73	2,27
Oeiras	AML	AML	18 287	4,06	4,06	18 528	2,21	4,08	1,32
Palmela	AML	AML	21 688	4,82	4,82	22 536	2,69	4,96	3,91
Seixal	AML	AML	30 255	6,72	6,72	32 041	3,83	7,06	5,90
Sesimbra	AML	AML	20 532	4,56	4,56	21 644	2,59	4,77	5,42
Setúbal	AML	AML	24 362	5,41	5,41	24 764	2,96	5,45	1,65
Sintra	AML	AML	57 077	12,67	12,67	57 994	6,93	12,77	1,61
Vila Franca de Xira	AML	AML	17 013	3,78	3,78	16 918	2,02	3,73	-0,56
Alcobaça	Centro	Oeste	26 740	6,74	16,57	26 838	3,21	16,47	0,37
Alenquer	Centro	Oeste	16 388	4,13	10,15	16 351	1,95	10,03	-0,23
Arruda dos Vinhos	Centro	Oeste	4 783	1,21	2,96	4 682	0,56	2,87	-2,11
Bombarral	Centro	Oeste	6 506	1,64	4,03	6 539	0,78	4,01	0,51
Cadaval	Centro	Oeste	7 909	1,99	4,90	7 931	0,95	4,87	0,28
Caldas da Rainha	Centro	Oeste	19 259	4,85	11,93	19 528	2,33	11,98	1,40
Lourinhã	Centro	Oeste	13 382	3,37	8,29	13 746	1,64	8,43	2,72
Nazaré	Centro	Oeste	7 656	1,93	4,74	7 697	0,92	4,72	0,54
Óbidos	Centro	Oeste	8 315	2,10	5,15	8 577	1,02	5,26	3,15
Peniche	Centro	Oeste	13 372	3,37	8,29	13 540	1,62	8,31	1,26
Sobral de Monte Agraço	Centro	Oeste	4 136	1,04	2,56	4 226	0,50	2,59	2,18
Torres Vedras	Centro	Oeste	32 952	8,31	20,42	33 319	3,98	20,44	1,11
Abrantas	Centro	Médio Tejo	20 406	5,14	15,96	19 984	2,39	17,68	-2,07
Alcanena	Centro	Médio Tejo	6 712	1,69	5,25	6 578	0,79	5,82	-2,00
Constância	Centro	Médio Tejo	1 854	0,47	1,45	1 864	0,22	1,65	0,54
Entroncamento	Centro	Médio Tejo	4 181	1,05	3,27	4 214	0,50	3,73	0,79
Ferreira do Zêzere	Centro	Médio Tejo	6 956	1,75	5,44	6 930	0,83	6,13	-0,37
Mação	Centro	Médio Tejo	6 658	1,68	5,21	6 313	0,75	5,58	-5,18
Ourém	Centro	Médio Tejo	23 786	6,00	18,60	23 970	2,86	21,20	0,77
Sardoal	Centro	Médio Tejo	2 826	0,71	2,21	2 714	0,32	2,40	-3,96
Tomar	Centro	Médio Tejo	20 786	5,24	16,25	20 523	2,45	18,15	-1,27
Torres Novas	Centro	Médio Tejo	16 678	4,20	13,04	16 583	1,98	14,67	-0,57
Vila Nova da Barquinha	Centro	Médio Tejo	3 429	0,86	2,68	3 378	0,40	2,99	-1,49
Almeirim	Alentejo	Lezíria do Tejo	9 390	2,37	8,74	9 366	1,12	8,77	-0,26
Alpiarça	Alentejo	Lezíria do Tejo	3 483	0,88	3,24	3 483	0,42	3,26	0,00
Azambuja	Alentejo	Lezíria do Tejo	9 528	2,40	8,87	9 456	1,13	8,85	-0,76
Benavente	Alentejo	Lezíria do Tejo	9 577	2,41	8,91	9 775	1,17	9,15	2,07
Cartaxo	Alentejo	Lezíria do Tejo	10 041	2,53	9,34	10 041	1,20	9,40	0,00
Chamusca	Alentejo	Lezíria do Tejo	5 810	1,46	5,41	5 650	0,68	5,29	-2,75
Coruche	Alentejo	Lezíria do Tejo	11 805	2,98	10,99	11 207	1,34	10,49	-5,07
Golegã	Alentejo	Lezíria do Tejo	2 778	0,70	2,59	3 152	0,38	2,95	13,46
Rio Maior	Alentejo	Lezíria do Tejo	9 855	2,48	9,17	9 731	1,16	9,11	-1,26
Salvaterra de Magos	Alentejo	Lezíria do Tejo	10 785	2,72	10,04	10 931	1,31	10,24	1,35
Santarém	Alentejo	Lezíria do Tejo	24 410	6,15	22,72	23 997	2,87	22,47	-1,69

Fonte: INE, Censos: 2011, 2021, adaptado pelo próprio

ANEXO 22

Edifícios Licenciados por Destino de Obra (2011-2013 / 2014-2016 / 2017-2019)

RLVT

	2011 - 2013					2014 - 2016					2017 - 2019					
	TOTAL	Hab. Familiar	% total	Outros	% total	TOTAL	Hab. Familiar	% total	Outros	% total	TOTAL	Hab. Familiar	% total	Outros	% total	
																tx var
RLVT	12281	8227	67,0	4054	33,0	10376	7283	70,2	-11,5	3093	29,8	14368	11158	77,7	5,32	3,8
AML	6150	4766	82,0	1384	18,0	5605	4302	77,7	-9,7	1303	23,3	660	66,0	53,2	1595	22,4
OVT	6131	3461	66,2	2670	33,8	4771	2981	56,5	-13,9	1790	43,5	5061	3446	67,9	15,6	9,8
Oeste	2563	1501	69,4	1062	30,6	2098	1354	60,6	-9,8	744	39,4	2656	1981	72,2	46,3	9,3
Médio Tejo	1857	1033	65,8	824	34,2	1475	972	54,8	-5,9	503	45,2	1155	699	64,5	-28,1	-9,3
Leste do Tejo	1711	927	61,6	784	38,4	1198	655	50,2	-29,3	543	49,8	1250	766	63,5	16,9	10,9
Alcochete	29	22	75,9	7	24,1	239	211	88,3	859,1	28	11,7	113	83	73,5	-60,7	30
Almada	214	184	86,0	30	14,0	500	479	95,8	160,3	21	4,2	737	729	98,9	52,2	8
Amadora	15	12	80,0	3	20,0	1073,3	176	15,5	88,1	119,17	21	153	142	92,8	-8,4	11
Barreiro	98	69	70,4	29	29,6	365,3	456	271	59,4	292,8	185	132	100	75,8	-63,1	32
Cascais	956	752	78,7	204	21,3	633	351	25,1	71,5	-66,6	100	636	573	90,1	128,3	63
Lisboa	1347	998	74,1	349	25,9	994	707	71,1	-29,2	287	28,9	954	920	96,4	30,1	34
Loures	508	450	88,6	58	11,4	376	280	88,3	-37,8	37	11,7	494	446	90,3	59,3	48
Mafra	556	294	52,9	262	47,1	46,8	296	163	55,1	-44,6	133	1229	768	62,5	371,2	461
Molta	81	58	71,6	23	28,4	111,1	171	130	76,0	124,1	41	89	78	87,6	-40,0	11
Montijo	103	62	60,2	41	39,8	298,1	410	373	91,0	501,6	37	201	152	75,6	-59,2	49
Odivelas	693	637	91,9	56	8,1	-74,3	178	166	93,3	-73,9	12	507	498	98,2	200,0	9
Oeiras	98	89	90,8	9	9,2	273,5	366	281	76,8	215,7	85	157	156	99,4	-44,5	1
Palmeira	360	229	63,6	131	36,4	42,8	514	351	68,3	53,3	163	380	306	80,5	-12,8	74
Seixal	207	193	93,2	14	6,8	-8,7	189	173	91,5	-10,4	16	889	867	97,5	401,2	22
Sesimbra	206	184	89,3	22	10,7	-66,0	70	54	77,1	-70,7	16	306	298	97,4	451,9	8
Setúbal	143	124	86,7	19	13,3	-37,1	90	67	74,4	-46,0	23	893	768	74,8	897,0	225
Sintra	425	343	80,7	82	19,3	-53,2	199	136	68,3	-60,3	63	1272	798	62,7	486,8	474
Vila Franca de Xira	111	66	59,5	45	40,5	-19,8	89	54	60,7	-18,2	35	165	130	78,8	140,7	35
Alcobaça	390	216	55,4	174	44,6	-33,1	261	132	50,6	-38,9	129	383	297	77,5	125,0	86
Alenquer	219	98	44,7	121	55,3	37,4	301	217	72,1	121,4	84	256	126	49,2	-41,9	130
Arruda dos Vinhos	106	69	65,1	37	34,9	13,2	120	79	65,8	14,5	41	109	91	83,5	15,2	18
Bombarral	137	79	57,7	58	42,3	-14,6	117	81	69,2	2,5	36	104	67	64,4	-17,3	37
Cadaval	180	88	48,9	92	51,1	-19,4	145	101	69,7	14,8	44	134	76	56,7	-24,8	58
Caldas da Rainha	263	198	75,3	65	24,7	4,2	274	200	73,0	1,0	74	377	345	91,5	72,5	32
Lousã	235	185	78,7	50	21,3	-37,4	147	98	66,7	-47,0	49	242	162	66,9	65,3	27
Nazaré	58	43	74,1	15	25,9	224,1	188	152	80,9	253,5	36	150	123	82,0	-19,1	27
Óbidos	65	46	70,8	19	29,2	86,2	121	80	66,1	73,9	41	197	174	88,3	117,5	23
Peniche	219	143	65,3	76	34,7	-43,8	123	80	65,0	-44,1	43	218	162	74,3	102,5	56
Sobral de Monte Agraç	45	23	51,1	22	48,9	-24,4	34	15	44,1	-34,8	19	45	35	77,8	133,3	10
Torres Vedras	646	313	48,5	333	51,5	-58,7	267	119	44,6	-62,0	148	441	323	73,2	171,4	118
Abraços	218	125	57,3	93	42,7	-63,8	79	42	53,2	-66,4	37	441	80	56,7	90,5	61
Alcanena	97	48	49,5	49	50,5	14,4	111	49	44,1	2,1	62	56	32	57,1	-34,7	24
Alcanena	43	21	48,8	22	51,2	148,8	107	87	81,3	314,3	20	55	26	47,3	-70,1	29
Entroncamento	51	21	41,2	30	58,8	-17,6	42	22	52,4	4,8	20	64	39	60,9	77,3	25
Ferreira do Zêzere	161	96	59,6	65	40,4	-46,6	86	49	57,0	-49,0	37	78	52	66,7	6,1	26
Mação	122	63	51,6	59	48,4	27,9	156	69	44,2	9,5	87	78	48	61,5	-30,4	30
Ourense	522	276	52,9	246	47,1	-60,0	209	121	57,9	-56,2	88	221	192	86,9	58,7	29
Sardão	56	37	66,1	19	33,9	-8,9	51	31	60,8	-16,2	20	24	18	75,0	-41,9	6
Tomar	186	128	68,8	58	31,2	80,1	335	309	92,2	141,4	26	78	56	71,8	-81,9	22
Torres Novas	357	199	55,7	158	44,3	-34,2	235	148	63,0	-25,6	87	301	119	39,5	-19,6	182
Vila Nova da Barquinha	44	19	43,2	25	56,8	45,5	64	45	70,3	136,8	19	59	37	62,7	-17,8	22
Alpiarça	52	31	59,6	21	40,4	-69,2	16	7	43,8	-77,4	9	40	16	40,0	128,6	24
Azambuja	114	96	84,2	18	15,8	-55,3	51	32	62,7	-66,7	19	65	48	73,8	50,0	17
Benavente	119	75	63,0	44	37,0	-59,7	48	26	54,2	-65,3	22	45	40	88,9	53,8	5
Cartaxo	120	70	58,3	50	41,7	18,3	142	76	50,7	2,9	70	138	72	52,2	0,0	66
Chamusca	44	24	54,5	20	45,5	45,5	64	46	71,9	91,7	18	29	13	44,8	-71,7	16
Coruche	143	58	40,6	85	59,4	2,1	146	86	58,9	48,3	60	75	47	62,7	-45,3	28
Golegã	50	20	40,0	30	60,0	94,0	97	70	72,2	250,0	27	33	29	87,9	-58,6	4
Rio Maior	236	126	53,4	110	46,6	-23,7	180	72	40,0	-42,9	108	277	126	45,5	75,0	151
Salvaterra de Magos	242	136	56,2	106	43,8	-38,8	148	72	48,6	-47,1	76	203	168	82,8	133,3	35
Santarém	459	220	47,9	239	52,1	-54,7	208	119	57,2	-45,9	89	239	145	60,7	21,8	94

Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas: 2011-2019, adaptado pelo próprio

ANEXO 23

Alojamentos Familiares Clássicos (2011-2021)

RLVT

Local de residência	NUTS II	NUTS III	2011			2021			tx var 2011-21
			Nº	% NUTS II	% NUTS III	Nº	% NUTS II	% NUTS III	
Portugal			5 879 238			5 961 262			1,40
RLVT			2 008 365			2 004 483			-0,19
AML			1 487 098	74,0		1 495 925		74,63	0,59
OVT			521 267	26,0		508 558		25,37	-2,44
Oeste			224 128	11,16		227 605		11,35	1,55
Médio Tejo			159 506	7,94		143 964		7,18	-9,74
Lezíria do Tejo			137 633	6,85		136 989		6,83	-0,47
Alcochete	<u>AML</u>	<u>AML</u>	8 821	0,59	0,59	9 174	0,46	0,61	4,00
Almada	<u>AML</u>	<u>AML</u>	101 288	6,81	6,81	101 550	5,07	6,79	0,26
Amadora	<u>AML</u>	<u>AML</u>	87 973	5,92	5,92	87 150	4,35	5,83	-0,94
Barreiro	<u>AML</u>	<u>AML</u>	41 758	2,81	2,81	41 783	2,08	2,79	0,06
Cascais	<u>AML</u>	<u>AML</u>	109 109	7,34	7,34	110 412	5,51	7,38	1,19
Lisboa	<u>AML</u>	<u>AML</u>	322 944	21,72	21,72	319 881	15,96	21,38	-0,95
Loures	<u>AML</u>	<u>AML</u>	99 322	6,68	6,68	97 715	4,87	6,53	-1,62
Mafra	<u>AML</u>	<u>AML</u>	43 090	2,90	2,90	44 878	2,24	3,00	4,15
Moita	<u>AML</u>	<u>AML</u>	34 680	2,33	2,33	34 569	1,72	2,31	-0,32
Montijo	<u>AML</u>	<u>AML</u>	26 750	1,80	1,80	27 791	1,39	1,86	3,89
Odivelas	<u>AML</u>	<u>AML</u>	69 615	4,68	4,68	71 860	3,58	4,80	3,22
Oeiras	<u>AML</u>	<u>AML</u>	86 124	5,79	5,79	86 778	4,33	5,80	0,76
Palmela	<u>AML</u>	<u>AML</u>	33 212	2,23	2,23	34 447	1,72	2,30	3,72
Seixal	<u>AML</u>	<u>AML</u>	79 800	5,37	5,37	82 787	4,13	5,53	3,74
Sesimbra	<u>AML</u>	<u>AML</u>	31 900	2,15	2,15	33 089	1,65	2,21	3,73
Setúbal	<u>AML</u>	<u>AML</u>	62 860	4,23	4,23	63 113	3,15	4,22	0,40
Sintra	<u>AML</u>	<u>AML</u>	182 788	12,29	12,29	183 802	9,17	12,29	0,55
Vila Franca de Xira	<u>AML</u>	<u>AML</u>	65 064	4,38	4	65 146	3,25	4,35	0,13
Alcobaça	<u>Centro</u>	<u>Oeste</u>	34 730	6,66	15,50	35 354	1,76	15,53	1,80
Alenquer	<u>Centro</u>	<u>Oeste</u>	23 597	4,53	10,53	23 533	1,17	10,34	-0,27
Arruda dos Vinhos	<u>Centro</u>	<u>Oeste</u>	6 748	1,29	3,01	6 651	0,33	2,92	-1,44
Bombarral	<u>Centro</u>	<u>Oeste</u>	8 033	1,54	3,58	8 004	0,40	3,52	-0,36
Cadaval	<u>Centro</u>	<u>Oeste</u>	8 763	1,68	3,91	8 810	0,44	3,87	0,54
Caldas da Rainha	<u>Centro</u>	<u>Oeste</u>	30 979	5,94	13,82	31 561	1,57	13,87	1,88
Lourinhã	<u>Centro</u>	<u>Oeste</u>	17 096	3,28	7,63	17 704	0,88	7,78	3,56
Nazaré	<u>Centro</u>	<u>Oeste</u>	13 185	2,53	5,88	13 648	0,68	6,00	3,51
Óbidos	<u>Centro</u>	<u>Oeste</u>	9 019	1,73	4,02	9 169	0,46	4,03	1,66
Peniche	<u>Centro</u>	<u>Oeste</u>	21 249	4,08	9,48	21 595	1,08	9,49	1,63
Sobral de Monte Agraço	<u>Centro</u>	<u>Oeste</u>	5 318	1,02	2,37	5 458	0,27	2,40	2,63
Torres Vedras	<u>Centro</u>	<u>Oeste</u>	45 411	8,71	20,26	46 118	2,30	20,26	1,56
Abranes	<u>Centro</u>	<u>Médio Tejo</u>	25 527	4,90	16,00	24 995	1,25	17,36	-2,08
Alcanena	<u>Centro</u>	<u>Médio Tejo</u>	8 075	1,55	5,06	7 982	0,40	5,54	-1,15
Constância	<u>Centro</u>	<u>Médio Tejo</u>	2 173	0,42	1,36	2 258	0,11	1,57	3,91
Entroncamento	<u>Centro</u>	<u>Médio Tejo</u>	10 778	2,07	6,76	10 892	0,54	7,57	1,06
Ferreira do Zêzere	<u>Centro</u>	<u>Médio Tejo</u>	7 526	1,44	4,72	7 471	0,37	5,19	-0,73
Mação	<u>Centro</u>	<u>Médio Tejo</u>	7 012	1,35	4,40	6 622	0,33	4,60	-5,56
Ourém	<u>Centro</u>	<u>Médio Tejo</u>	29 135	5,59	18,27	29 885	1,49	20,76	2,57
Sardoal	<u>Centro</u>	<u>Médio Tejo</u>	2 985	0,57	1,87	2 869	0,14	1,99	-3,89
Tomar	<u>Centro</u>	<u>Médio Tejo</u>	26 264	5,04	16,47	25 994	1,30	18,06	-1,03
Torres Novas	<u>Centro</u>	<u>Médio Tejo</u>	20 936	4,02	13,13	20 912	1,04	14,53	-0,11
Vila Nova da Barquinha	<u>Centro</u>	<u>Médio Tejo</u>	4 123	0,79	2,58	4 084	0,20	2,84	-0,95
Almeirim	<u>Alentejo</u>	<u>Lezíria do Tejo</u>	12 246	2,35	8,90	12 174	0,61	8,89	-0,59
Alpiarça	<u>Alentejo</u>	<u>Lezíria do Tejo</u>	4 058	0,78	2,95	3 987	0,20	2,91	-1,75
Azambuja	<u>Alentejo</u>	<u>Lezíria do Tejo</u>	11 955	2,29	8,69	12 008	0,60	8,77	0,44
Benavente	<u>Alentejo</u>	<u>Lezíria do Tejo</u>	14 738	2,83	10,71	15 114	0,75	11,03	2,55
Cartaxo	<u>Alentejo</u>	<u>Lezíria do Tejo</u>	13 360	2,56	9,71	13 206	0,66	9,64	-1,15
Chamusca	<u>Alentejo</u>	<u>Lezíria do Tejo</u>	6 224	1,19	4,52	6 037	0,30	4,41	-3,00
Coruche	<u>Alentejo</u>	<u>Lezíria do Tejo</u>	12 590	2,42	9,15	11 920	0,59	8,70	-5,32
Golegã	<u>Alentejo</u>	<u>Lezíria do Tejo</u>	3 119	0,60	2,27	3 498	0,17	2,55	12,15
Rio Maior	<u>Alentejo</u>	<u>Lezíria do Tejo</u>	12 461	2,39	9,05	12 290	0,61	8,97	-1,37
Salvaterra de Magos	<u>Alentejo</u>	<u>Lezíria do Tejo</u>	11 741	2,25	8,53	11 931	0,60	8,71	1,62
Santarém	<u>Alentejo</u>	<u>Lezíria do Tejo</u>	35 141	6,74	25,53	34 824	1,74	25,42	-0,90

Fonte: INE, 2011, 2021

ANEXO 24

Nº Médio de Alojamentos Clássicos por Edifício (2019)

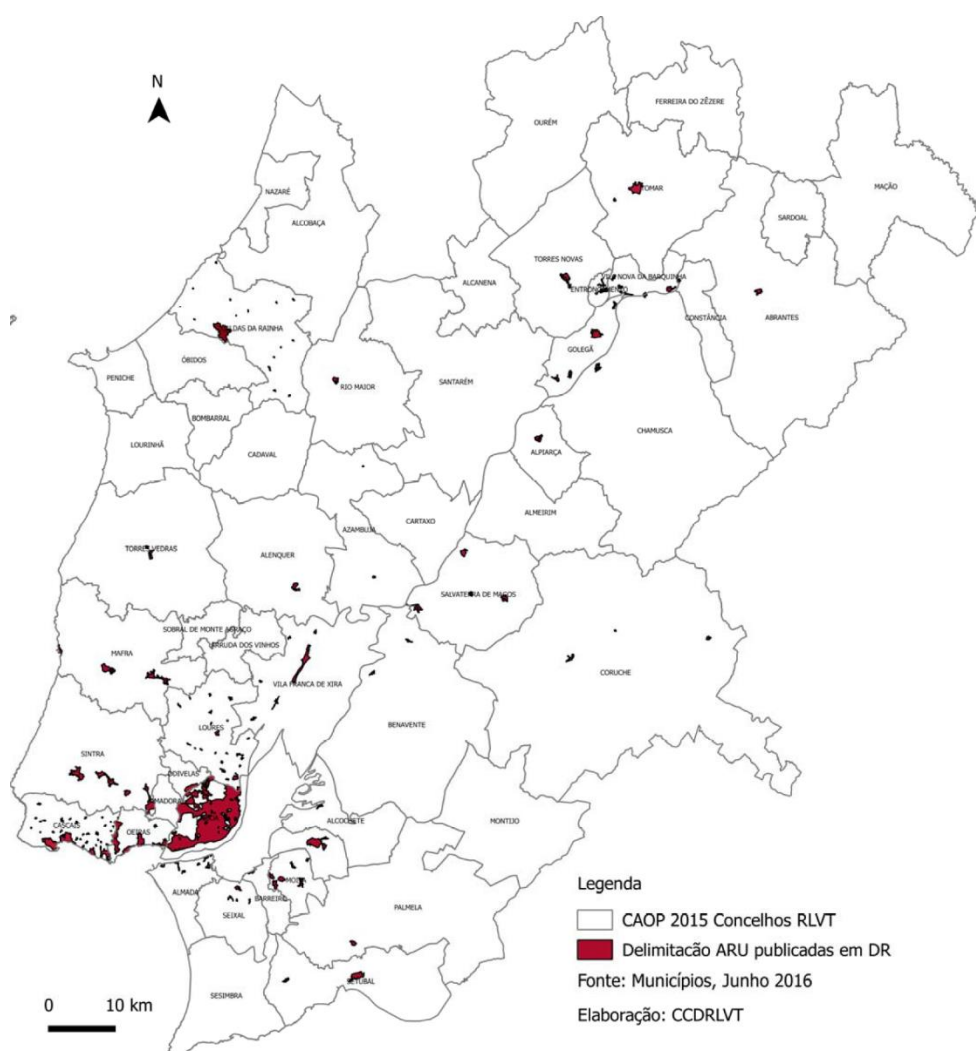
RLVT

Local de residência	NUTS II	NUTS III	Nº médio de fogos por edifício
			2019
Portugal			1,65
Continente			1,67
AML			3,28
OVT			1,31
Oeste			1,39
Médio Tejo			1,25
Lezíria do Tejo			1,28
Alcochete	<u>AML</u>	<u>AML</u>	1,95
Almada	<u>AML</u>	<u>AML</u>	2,93
Amadora	<u>AML</u>	<u>AML</u>	6,43
Barreiro	<u>AML</u>	<u>AML</u>	3,78
Cascais	<u>AML</u>	<u>AML</u>	2,49
Lisboa	<u>AML</u>	<u>AML</u>	6,16
Loures	<u>AML</u>	<u>AML</u>	3,16
Mafra	<u>AML</u>	<u>AML</u>	1,54
Moita	<u>AML</u>	<u>AML</u>	2,78
Montijo	<u>AML</u>	<u>AML</u>	2,09
Odivelas	<u>AML</u>	<u>AML</u>	4,10
Oeiras	<u>AML</u>	<u>AML</u>	4,68
Palmela	<u>AML</u>	<u>AML</u>	1,53
Seixal	<u>AML</u>	<u>AML</u>	2,62
Sesimbra	<u>AML</u>	<u>AML</u>	1,55
Setúbal	<u>AML</u>	<u>AML</u>	2,55
Sintra	<u>AML</u>	<u>AML</u>	3,18
Vila Franca de Xira	<u>AML</u>	<u>AML</u>	3,81
Alcobaça	<u>Centro</u>	<u>Oeste</u>	1,30
Alenquer	<u>Centro</u>	<u>Oeste</u>	1,43
Arruda dos Vinhos	<u>Centro</u>	<u>Oeste</u>	1,41
Bombarral	<u>Centro</u>	<u>Oeste</u>	1,23
Cadaval	<u>Centro</u>	<u>Oeste</u>	1,11
Caldas da Rainha	<u>Centro</u>	<u>Oeste</u>	1,61
Lourinhã	<u>Centro</u>	<u>Oeste</u>	1,28
Nazaré	<u>Centro</u>	<u>Oeste</u>	1,74
Óbidos	<u>Centro</u>	<u>Oeste</u>	1,08
Peniche	<u>Centro</u>	<u>Oeste</u>	1,60
Sobral de Monte Agraço	<u>Centro</u>	<u>Oeste</u>	1,29
Torres Vedras	<u>Centro</u>	<u>Oeste</u>	1,38
Abrantes	<u>Centro</u>	<u>Médio Tejo</u>	1,25
Alcanena	<u>Centro</u>	<u>Médio Tejo</u>	1,20
Constância	<u>Centro</u>	<u>Médio Tejo</u>	1,17
Entroncamento	<u>Centro</u>	<u>Médio Tejo</u>	2,57
Ferreira do Zêzere	<u>Centro</u>	<u>Médio Tejo</u>	1,08
Mação	<u>Centro</u>	<u>Médio Tejo</u>	1,05
Ourém	<u>Centro</u>	<u>Médio Tejo</u>	1,23
Sardoal	<u>Centro</u>	<u>Médio Tejo</u>	1,06
Tomar	<u>Centro</u>	<u>Médio Tejo</u>	1,26
Torres Novas	<u>Centro</u>	<u>Médio Tejo</u>	1,25
Vila Nova da Barquinha	<u>Centro</u>	<u>Médio Tejo</u>	1,21
Almeirim	<u>Alentejo</u>	<u>Lezíria do Tejo</u>	1,30
Alpiarça	<u>Alentejo</u>	<u>Lezíria do Tejo</u>	1,16
Azambuja	<u>Alentejo</u>	<u>Lezíria do Tejo</u>	1,25
Benavente	<u>Alentejo</u>	<u>Lezíria do Tejo</u>	1,54
Cartaxo	<u>Alentejo</u>	<u>Lezíria do Tejo</u>	1,33
Chamusca	<u>Alentejo</u>	<u>Lezíria do Tejo</u>	1,07
Coruche	<u>Alentejo</u>	<u>Lezíria do Tejo</u>	1,07
Golegã	<u>Alentejo</u>	<u>Lezíria do Tejo</u>	1,12
Rio Maior	<u>Alentejo</u>	<u>Lezíria do Tejo</u>	1,26
Salvaterra de Magos	<u>Alentejo</u>	<u>Lezíria do Tejo</u>	1,09
Santarém	<u>Alentejo</u>	<u>Lezíria do Tejo</u>	1,44

Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas; cálculos próprios

ANEXO 25

Delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) RLVT



Fonte: Municípios, 2016, adaptado por CCDR LVT, 2016

ANEXO 26

Áreas de Reabilitação Urbana Aprovadas (ARU)

RLVT

Local de residência	NUTS II	NUTS III	Ano de aprovação por AM									
			2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
AML			6		1	3	74	2	25	4	2	1
OVT			5	6	7	58	40	59	2	10	2	
Oeste			5	5	5	34	20	50				
Médio Tejo				1	2	7	11	3			2	
Lezíria do Tejo						17	9	6	2	10		
Alcochete	AML	AML					1					
Almada	AML	AML							3		2	1
Amadora	AML	AML	6									
Barreiro	AML	AML					1			1		
Cascais	AML	AML			1		34					
Lisboa	AML	AML				1	3			1		
Loures	AML	AML							21	2		
Mafra	AML	AML					2	1				
Moita	AML	AML					6					
Montijo	AML	AML						1				
Odivelas	AML	AML				1	2					
Oeiras	AML	AML					6					
Palmela	AML	AML					2					
Seixal	AML	AML					4					
Sesimbra	AML	AML					1					
Setúbal	AML	AML					1		1			
Sintra	AML	AML				1	4					
Vila Franca de Xira	AML	AML					7					
Alcobaça	Centro	Oeste	5				1					
Alenquer	Centro	Oeste					1					
Arruda dos Vinhos	Centro	Oeste					2					
Bombarral	Centro	Oeste				10						
Cadaval	Centro	Oeste						48				
Caldas da Rainha	Centro	Oeste		1			15					
Lourinhã	Centro	Oeste			2	1						
Nazaré	Centro	Oeste		3	3							
Óbidos	Centro	Oeste		1		21						
Peniche	Centro	Oeste				1						
Sobral de Monte Agraço	Centro	Oeste				1						
Torres Vedras	Centro	Oeste					1	2				
Abrantes	Centro	Médio Tejo						1				
Alcanena	Centro	Médio Tejo		1		3	1					
Constância	Centro	Médio Tejo					1					
Entroncamento	Centro	Médio Tejo			2		1					
Ferreira do Zêzere	Centro	Médio Tejo					1					
Ourém	Centro	Médio Tejo					2				1	
Sardoal	Centro	Médio Tejo					1					
Tomar	Centro	Médio Tejo				3		1				
Torres Novas	Centro	Médio Tejo				1		1				
Vila Nova da Barquinha	Centro	Médio Tejo					4				1	
Almeirim	Alentejo	Lezíria do Tejo					2			2		
Alpiarça	Alentejo	Lezíria do Tejo					1			2		
Azambuja	Alentejo	Lezíria do Tejo				2				1		
Benavente	Alentejo	Lezíria do Tejo								2		
Cartaxo	Alentejo	Lezíria do Tejo				2	2					
Chamusca	Alentejo	Lezíria do Tejo				3				2		
Coruche	Alentejo	Lezíria do Tejo				6						
Golegã	Alentejo	Lezíria do Tejo				4	1		2			
Rio Maior	Alentejo	Lezíria do Tejo					2					
Salvaterra de Magos	Alentejo	Lezíria do Tejo						6				
Santarém	Alentejo	Lezíria do Tejo					1			1		

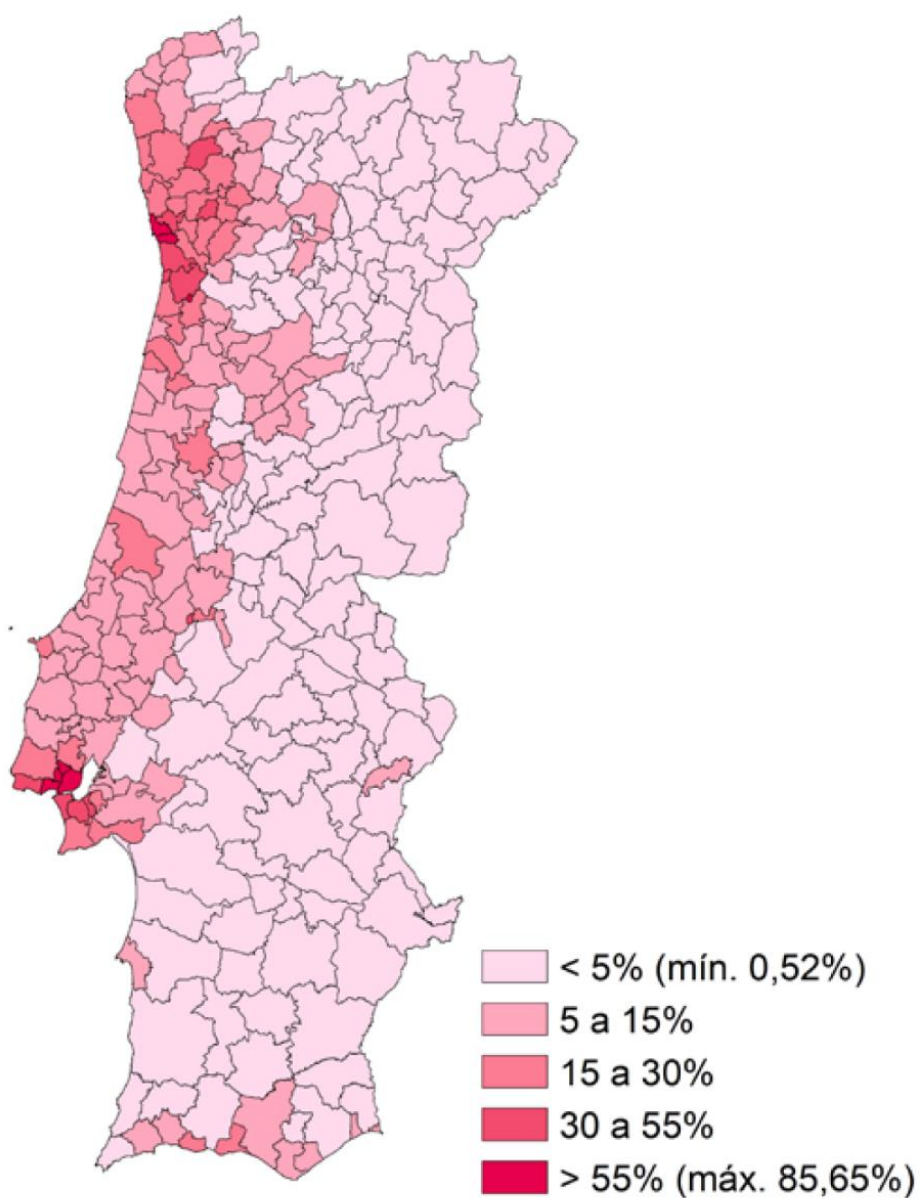
Fonte: Portal da Habitação

ANEXO 27

Territórios Artificializados

Portugal Continental

2020



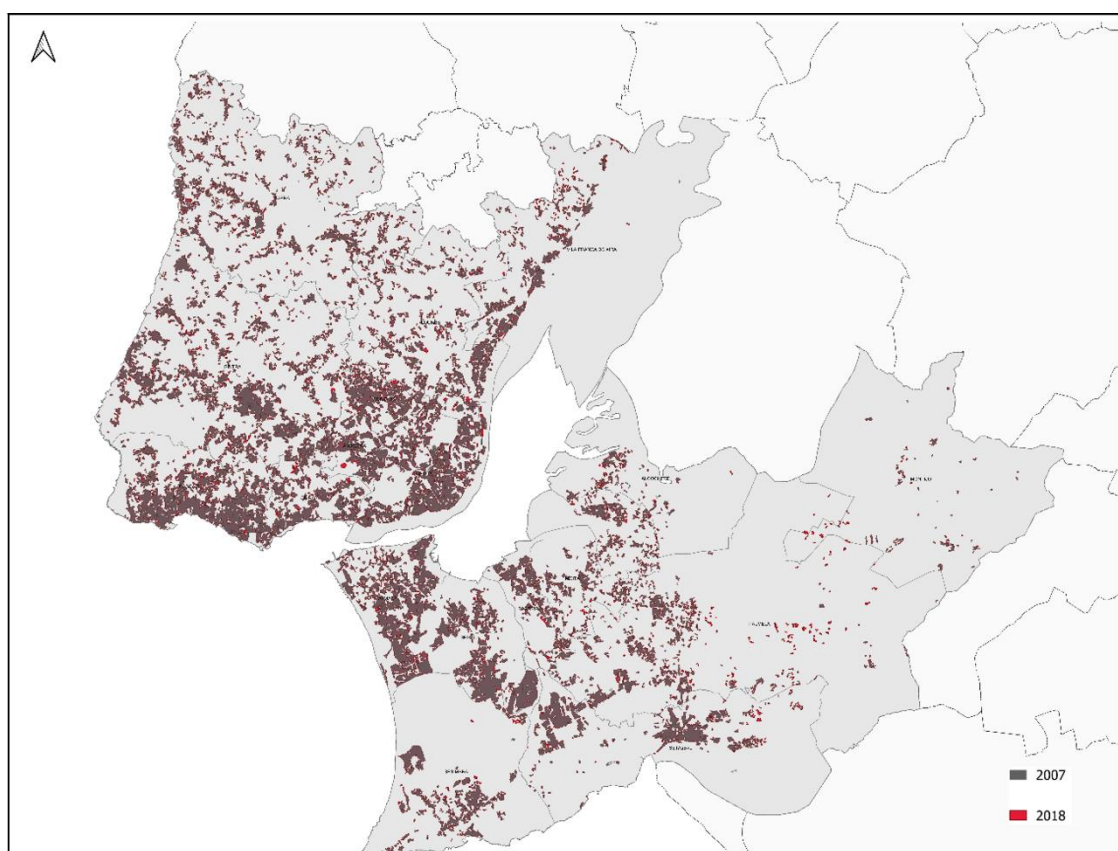
Fonte: DGT, 2020

ANEXO 28

Carta de Uso e Ocupação do Solo – Tecido Edificado

AML

2007 e 2018



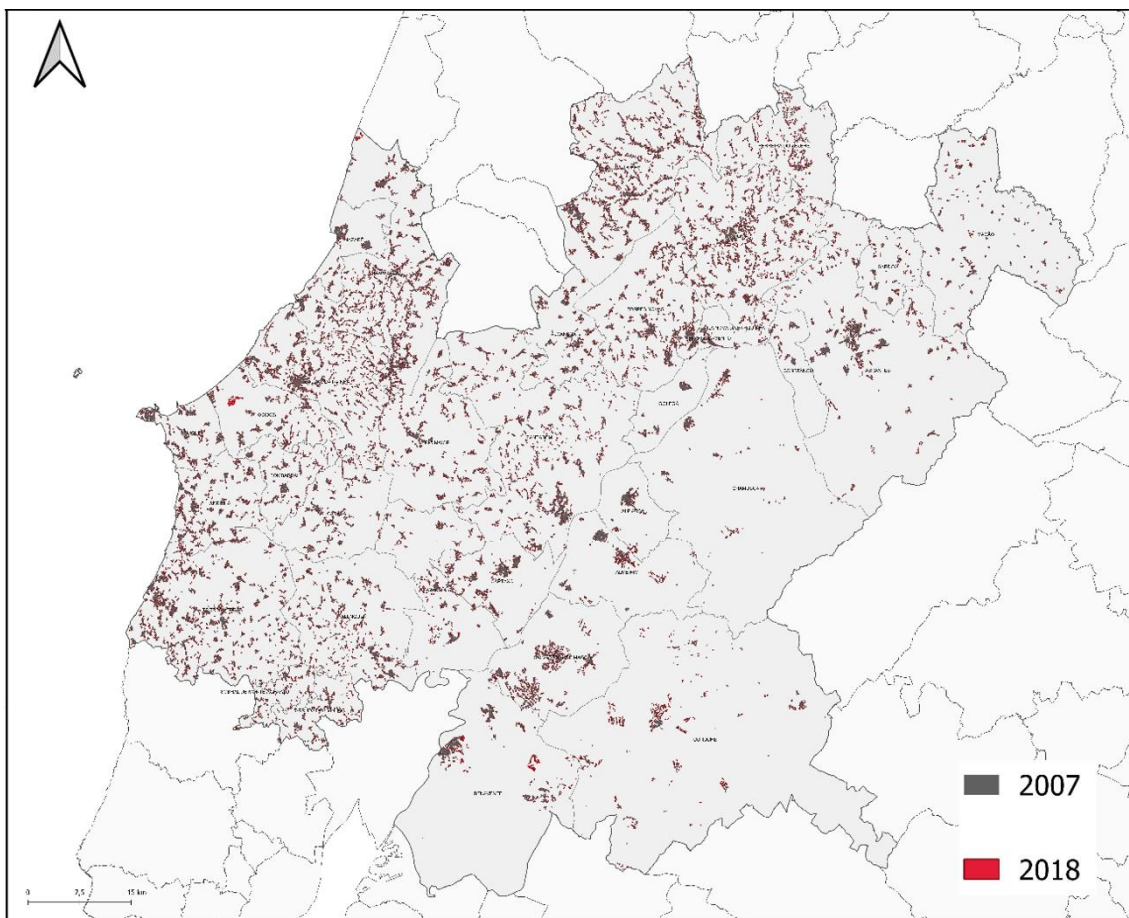
Fonte: CCDR LVT, 2018

ANEXO 29

Carta de Uso e Ocupação do Solo – Tecido Edificado

OVT

2007 e 2018



Fonte: CCDR LVT, 2018

ANEXO 30

Áreas Agrícolas Sujeitas a Pressão Urbana (até 2020)

AML



Fonte: AML, 2016

ANEXO 31

Evolução da Ocupação Urbana do Solo (km2): 1990, 2000 e 2009

AML

Categorias de espaço edificado	1990	2000	tx var	2009	tx var
Tecido urbano contínuo	63,6	79,5	25,0	266,0	234,6
Tecido urbano descontínuo	247,6	332,7	34,4	524,8	57,7
Áreas em construção	4,10	12,40	202,4	12,60	1,6
Indústria, comércio e equipamentos	48,5	73,2	50,9	83,6	14,2
Zonas portuárias/aeroportuárias	17,7	18,6	5,1	12,0	-35,5
TOTAL	381,5	516,4	35,4	899,0	74,1

Fonte: IGP, 1990 e 2000; CCDR LVT, Equipa PROT AML, 2009

ANEXO 32

Evolução da Ocupação Urbana do Solo (ha): 2007, 2010 e 2018

AML e OVT

AML	2007		2010		2018	
	ha	% área art.	ha	% área art.	ha	% área art.
Tecido edificado contínuo	17 048,5	27,6	17 324,5	27,3	17 395,2	27,3
ecido edificado descontínuo	19 908,8	32,2	20 213,5	31,9	20 715,3	31,9
Indústria	6 479,9	10,5	6 753,5	10,7	6 975,3	10,7
Instalações agrícolas	535,5	0,9	552,312	0,9	608,5	0,9
Infraestruturas	190,8	0,3	203,2	0,3	481,6	0,7
Pedreiras	1 482,9	2,4	1 532,7	2,4	1 356,0	2,0
Parques e jardins	962,4	1,6	1 016,0	1,6	1 334,9	2,0
Ferritório artificializado (ha)	61 881,2		63 382,6		65 397,9	
território artificializado/total	20,5		21,1		21,7	
OVT	2007		2010		2018	
	ha	% área art.	ha	% área art.	ha	% área art.
Tecido edificado contínuo	15 382,0	31,5	15 536,6	27,1	14 687,9	27,1
ecido edificado descontínuo	20 016,6	41,0	20 280,0	35,3	22 185,0	35,3
Indústria	5 377,6	11,0	5 562,8	9,7	5 610,6	9,7
Instalações agrícolas	1 841,9	3,8	1 878,12	3,3	2 466,6	4,4
Infraestruturas	463,4	0,9	487,55	0,8	554,2	0,9
Pedreiras	2 746,0	5,6	2 910,2	5,1	2 863,0	5,1
Parques e jardins	226,3	0,5	244,1	0,4	303,8	0,5
Ferritório artificializado (ha)	48 807,0		57 403,0		59 090,0	
território artificializado/total	6,1		6,3		6,4	

Fonte: Carta de Ocupação do Solo, DGT, 2007, 2010, 2018

ANEXO 33

Proporção de área artificializada em solo urbano (2010, 2015 e 2018)

RLVT

Local de residência	NUTS II	NUTS III	2010	2015	2018
Alcochete	AML	AML	47,55	48,32	49,33
Almada	AML	AML	67,78	68,3	69,33
Amadora	AML	AML	69,16	68,7	68,56
Barreiro	AML	AML	51,34	53,41	53,5
Cascais	AML	AML	82,58	78,4	79,48
Lisboa	AML	AML	79,22	79,67	81
Loures	AML	AML	63,55	63,65	64,75
Mafra	AML	AML	58,53	63,24	63,49
Moita	AML	AML	53,32	53,47	53,56
Montijo	AML	AML	45,98	46,28	48,13
Odivelas	AML	AML	69,91	79,14	80,54
Oeiras	AML	AML	74,97	69,44	69,84
Palmela	AML	AML	38,5	38,91	40,03
Seixal	AML	AML	64,54	64,7	66,46
Sesimbra	AML	AML	55,61	56,12	55,8
Setúbal	AML	AML	54,01	54,8	53,98
Sintra	AML	AML	64,66	65,11	65,74
Vila Franca de Xira	AML	AML	58,21	57,3	58,46
Alcobaça	Centro	Oeste	45,74	46,12	46,5
Alenquer	Centro	Oeste	46,74	45,26	44,91
Arruda dos Vinhos	Centro	Oeste	46,43	46,01	47,38
Bombarral	Centro	Oeste	51,24	50,82	51,22
Cadaval	Centro	Oeste	47,51	47,67	48,22
Caldas da Rainha	Centro	Oeste	42,09	42,72	43,35
Lourinhã	Centro	Oeste	46,51	46,53	66,03
Nazaré	Centro	Oeste	51,01	52,49	52,66
Óbidos	Centro	Oeste	51,99	52,14	52,39
Peniche	Centro	Oeste	51,64	50,58	51,57
Sobral de Monte Agraço	Centro	Oeste	40,78	41,15	41,66
Torres Vedras	Centro	Oeste	40,11	40,25	40,24
Abrantes	Centro	Médio Tejo	44,33	44,61	45
Alcanena	Centro	Médio Tejo	51,58	51,67	52,17
Constância	Centro	Médio Tejo	19,04	47,88	50,17
Entroncamento	Centro	Médio Tejo	60,4	59,82	59,99
Ferreira do Zêzere	Centro	Médio Tejo	27,27	27,54	26,48
Mação	Centro	Médio Tejo	44,87	44,87	44,86
Ourém	Centro	Médio Tejo	43,37	43,66	43,72
Sardoal	Centro	Médio Tejo	40,77	40,77	41,02
Tomar	Centro	Médio Tejo	43,52	43,49	43,49
Torres Novas	Centro	Médio Tejo	53,19	53,37	53,62
Vila Nova da Barquinha	Centro	Médio Tejo	38,24	38,38	38,19
Almeirim	Alentejo	Lezíria do Tejo	37,88	38,08	40,29
Alpiarça	Alentejo	Lezíria do Tejo	47,88	47,96	50,21
Azambuja	Alentejo	Lezíria do Tejo	52,54	51,3	51,86
Benavente	Alentejo	Lezíria do Tejo	31,59	31,7	31,74
Cartaxo	Alentejo	Lezíria do Tejo	49,36	49,37	50,18
Chamusca	Alentejo	Lezíria do Tejo	40,76	40,77	40,75
Coruche	Alentejo	Lezíria do Tejo	18,38	18,48	23,52
Golegã	Alentejo	Lezíria do Tejo	51,9	52,41	53,38
Rio Maior	Alentejo	Lezíria do Tejo	44,66	44,96	44,63
Salvaterra de Magos	Alentejo	Lezíria do Tejo	33,76	33,89	35,76
Santarém	Alentejo	Lezíria do Tejo	37,39	37,54	38,43

Fonte: INE, Estatísticas de Uso e Ocupação do Solo, 2010, 2015, 2018

ANEXO 34

**% efetiva de territórios artificializados em espaços qualificados como urbanizáveis nos
PDM (2015 e 2018)**

RLVT

Local de residência	NUTS II	NUTS III	2015	2018
Alcochete	AML	AML	41,86	42,44
Almada	AML	AML	71,26	72,19
Amadora	AML	AML	56,9	57,02
Barreiro	AML	AML	52,59	52,36
Cascais	AML	AML	17,46	22,99
Lisboa	AML	AML	69,32	70,7
Loures	AML	AML	19,79	19,91
Mafra	AML	AML	15,81	17,4
Moita	AML	AML	22,97	23,45
Montijo	AML	AML	27,93	27,94
Odivelas	AML	AML	22,16	22,4
Oeiras	AML	AML	14,86	14,98
Palmela	AML	AML	28,96	29,21
Seixal	AML	AML	47,83	48,19
Sesimbra	AML	AML	-	-
Setúbal	AML	AML	36,57	37,13
Sintra	AML	AML	44,37	45,29
Vila Franca de Xira	AML	AML	27,16	27,08
Alcobaça	Centro	Oeste	36,46	36,96
Alenquer	Centro	Oeste	39,53	39,02
Arruda dos Vinhos	Centro	Oeste	39,7	39,98
Bombarral	Centro	Oeste	26,2	26,2
Cadaval	Centro	Oeste	27,39	27,4
Caldas da Rainha	Centro	Oeste	34,67	34,96
Lourinhã	Centro	Oeste	28,09	-
Nazaré	Centro	Oeste	40,6	40,96
Óbidos	Centro	Oeste	45,1	45,24
Peniche	Centro	Oeste	22,82	22,98
Sobral de Monte Agraço	Centro	Oeste	23,06	23,06
Torres Vedras	Centro	Oeste	16,08	16,55
Abrantes	Centro	Médio Tejo	32,17	32,25
Alcanena	Centro	Médio Tejo	22,51	22,51
Constância	Centro	Médio Tejo	13,33	14,2
Entroncamento	Centro	Médio Tejo	38,43	38,43
Ferreira do Zêzere	Centro	Médio Tejo	31,44	31,44
Mação	Centro	Médio Tejo	-	-
Ourém	Centro	Médio Tejo	13,89	13,88
Sardoal	Centro	Médio Tejo	24,46	24,46
Tomar	Centro	Médio Tejo	25,45	25,59
Torres Novas	Centro	Médio Tejo	30,22	30,22
Vila Nova da Barquinha	Centro	Médio Tejo	19,09	19,09
Almeirim	Alentejo	Lezíria do Tejo	24,58	24,69
Alpiarça	Alentejo	Lezíria do Tejo	-	-
Azambuja	Alentejo	Lezíria do Tejo	53,25	53,43
Benavente	Alentejo	Lezíria do Tejo	34,67	34,67
Cartaxo	Alentejo	Lezíria do Tejo	28,89	28,89
Chamusca	Alentejo	Lezíria do Tejo	-	-
Coruche	Alentejo	Lezíria do Tejo	-	-
Golegã	Alentejo	Lezíria do Tejo	44,02	44,02
Rio Maior	Alentejo	Lezíria do Tejo	34,56	34,72
Salvaterra de Magos	Alentejo	Lezíria do Tejo	20,29	20,4
Santarém	Alentejo	Lezíria do Tejo	30,35	30,37

Fonte: CCDR LVT, 2018