




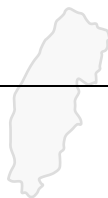
**PLANO DIRETOR MUNICIPAL  
CASTANHEIRA DE PERA**

**04. ESTUDO DA HABITAÇÃO**



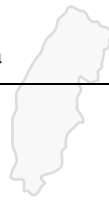
março 2015  
câmara municipal de castanheira de pera  
lugar do plano, gestão do território e cultura





## ÍNDICE

1. Introdução.....	3
2. Características Gerais.....	4
3. Dinâmica Construtiva .....	13
4. Situação dos Alojamentos.....	16
5. Condições dos Alojamentos.....	18
6. Conclusão.....	21



# 1. INTRODUÇÃO

*“ A organização do espaço em geral é cada vez mais um resultado partilhado entre as diversificadas intervenções que sobre ele acontecem, planeadas ou voluntaristas, com objetivos de ocupação física ou de propostas de uso do solo menos permanentes, e a preocupação de qualificação da vida dos cidadãos que habitam no campo, nas cidades ou em territórios mutantes, muitas vezes considerados incaracterísticos à luz dos padrões tradicionais de classificação dos fenómenos do espaço, apesar de serem cada vez mais impressionantes nesse mesmo espaço. ”*

DGOTDU, in Relatório do Estado de Ordenamento do Território, 1999

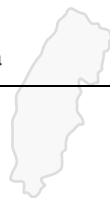
A análise do parque habitacional, características, dinâmicas e pressões construtivas, conjugando os edifícios com o meio onde se inserem, torna-se essencial à compreensão das dinâmicas territoriais e na formulação de políticas de ordenamento do território.

As habitações, enquanto necessidade primária e um direito básico e essencial de qualquer cidadão, com requisitos de conforto, salubridade e segurança que garantam níveis mínimos de qualidade de vida e de saúde pública da população, constituem neste estudo objeto de abordagem essencial para conhecimento e avaliação das formas e condições de habitabilidade do concelho.

Ainda pelo papel do parque habitacional, quer como agente económico, diretamente ligado ao ramo da construção civil e das empresas imobiliárias, quer pelas dinâmicas que lhe estão associadas, económicas e sociais, constitui um importante tecido produtivo de qualquer região.

Neste âmbito, o intenso crescimento verificado no setor da construção justifica uma análise do destino e utilização formal dos alojamentos construídos, bem como dos que já constituem o parque habitacional.

Os dados e informações que sustentaram esta análise basearam-se fundamentalmente no Recenseamento Geral da População e Habitação de 1991 e 2001 e 2011.



## 2. CARACTERÍSTICAS GERAIS

De acordo com os censos, Castanheira de Pera tinha em 2001, 2479 edifícios (representando cerca de 3,2% dos edifícios existentes no Pinhal Interior Norte) 2674 alojamentos e 1423 famílias residentes. Em 2011 o Concelho passou a ter 2521 edifícios, representando 2,9% dos edifícios existentes no Pinhal Interior Norte. Em termos do número de alojamentos esse valor também teve um ligeiro aumento passado a totalizar 2730 alojamentos dos quais 2716 são alojamentos clássicos. As famílias em 2011 tiveram uma ligeira quebra contabilizando 1332.

O número de edifícios coletivos, tanto para o concelho como para o Pinhal Interior Norte, tem um significado claramente desprezível, não atingindo sequer 1% do total de alojamentos existentes. Este facto reflete uma ocupação do território pouco densa, marcada essencialmente, por construções unifamiliares.

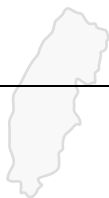
Quadro 1. Edifícios, Alojamentos e Famílias Clássicas Residentes, 2001-2011.

	N.º de Edifícios	Alojamentos			Nº Famílias Clássicas Residentes	
		Total	Clássicos	Outros		Coletivos
<b>P. I. Norte 2001</b>	77141	85618	85431	187	114	51488
<b>Concelho 2001</b>	2479	2674	2670	1	3	1423
<b>P. I. Norte 2011</b>	85699	96938	96654	84	200	51964
<b>Concelho 2011</b>	2521	2730	2716	1	13	1332

Fonte: INE - Censos 2001 e 2011

Nesta abordagem, o objetivo fundamental seria concluir linearmente que não havia população desalojada e que todas as famílias residentes tinham acesso a uma habitação com todas as condições mínimas de habitabilidade. De facto, pela avaliação do quadro, o número de edifícios é significativamente superior ao número de famílias. Contudo, sendo um edifício entendido como “construção independente, coberta, limitada por paredes exteriores ou paredes meias que vão das fundações à cobertura, destinada a servir de habitação ( com um ou mais alojamentos / fogos ) ou outros fins” e fogos / alojamentos entendidos como “edifício ou parte destinado à habitação de uma só família...”, incluindo por isso barracas e outros alojamentos precários, constituem referências estatísticas que permitem apenas uma análise simplista e limitada das condições reais das habitações.

Numa perspetiva teórica, parecia que a evolução do número de alojamento seria um reflexo do comportamento da evolução da população numa determinada área ou região, mas, pela análise do quadro seguinte, verifica-se que essa relação não é assim tão direta.



Analisando uma perspetiva de evolução do número de alojamentos e edifícios no concelho, no Quadro seguinte, verifica-se que desde 1970 registaram um crescimento positivo, com mais significado ao nível dos alojamentos, apesar de refletir já uma tendência de redução desse crescimento. Esta tendência é precisamente contrária ao processo de evolução da população residente e do número de famílias no concelho, que viu reduzir significativamente a população nas últimas décadas.

Assim, o significativo decréscimo populacional no concelho e a importante redução, também do número de famílias, correspondeu, na década de 90, a um crescimento do número de alojamentos e de edifícios de 8,3% e 7,5%, respetivamente. Situação que se verificou também de 2001 a 2011, embora a dinâmica construtiva tenha estagnado, com um aumento na ordem dos 1,7% ao nível dos alojamentos e de 1,7% ao nível dos edifícios.

Quadro 2. Evolução da População, Famílias, Alojamentos e Edifícios no Concelho, 1970 - 2011

Anos	População Residente	Var %	Famílias	Var %	Alojamentos	Var %	Edifícios	Var %
1970	4780		1510		1982			
		5,3		20,7		13,6		
1981	5033		1823		2252		2179	
		-11,7		-12,9		9,5		5,8
1991	4442		1587		2466		2305	
		-16,0		-10,3		8,3		7,5
2001	3733		1423		2671		2479	
		-14,5		-6,4		1,7		1,7
2011	3191		1332		2717		2521	

Fonte: INE, Censos 2001 e 2011 e Relatório do PDM de Figueiró dos Vinhos publicado a 10.02.95, por Resolução de Conselho de Ministros nº11/95.

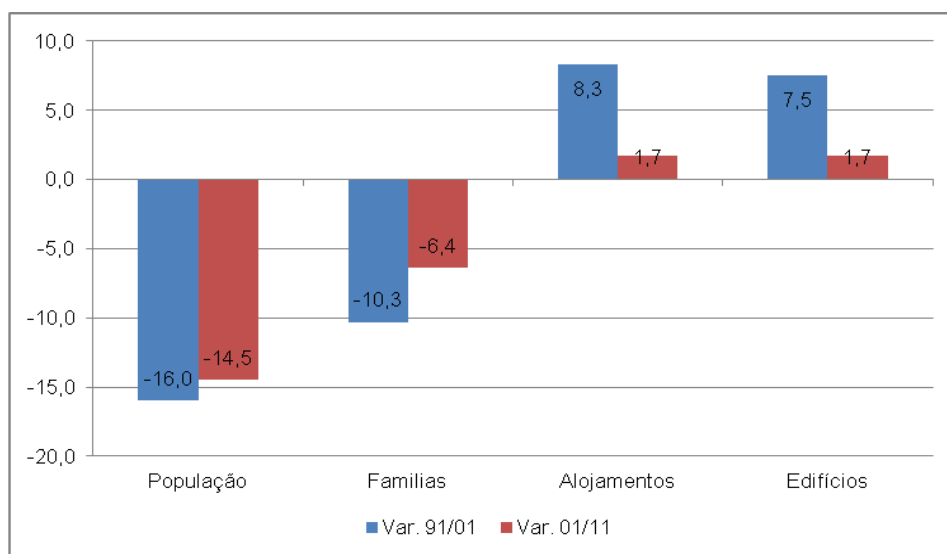
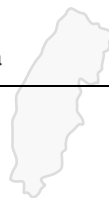


Gráfico 1. Variação de População, Famílias, Alojamentos e Edifícios no Concelho, 1991-2001, 2001-2011.

Fonte: INE, Censos 2001 e 2011



Este quadro poderá estar associado à ocupação sazonal de algumas habitações, constituindo segundas habitações, ou ao abandono de alguns alojamentos, eventualmente por falta de condições de habitabilidade, pela sua antiguidade ou ausência de infraestruturas.

Daqui se poderá concluir que face ao decréscimo populacional e número de famílias e, ao crescimento do número de edifícios e alojamentos, não haverá à partida problemas de alojamentos no concelho. Contudo, esta afirmação poderá correr o risco de ser uma análise simplista da situação, conforme já foi referido, uma vez que a probabilidade de algumas casas constituírem segunda habitação é significativa, pelas características e potencial da região, falseando desta forma a tendência da análise. Apesar disso o número de alojamentos quase duplica o número de famílias o que reduz a margem de erro desta afirmação.

Quadro 3. Evolução do Número de Edifícios por Freguesias, 1981 - 2011

Freguesias	Edifícios				Var 81-91	Var 91-01	Var 01-11
	1981	1991	2001	2011	%	%	%
Castanheira de Pera	2001	2133	2278	2306	6,6	6,8	1,2
Coentral	178	172	201	215	-3,4	16,9	7,0
<b>Concelho</b>	<b>2179</b>	<b>2305</b>	<b>2479</b>	<b>2521</b>	<b>5,8</b>	<b>7,5</b>	<b>1,7</b>

Fonte: INE, Censos 1981 - 2011.

O número de edifícios no concelho tem registado nas últimas décadas um acréscimo importante, a avaliar pelo crescimento de 5,8% e 7,5% nos períodos de 81/91 e 91/01, respetivamente, apesar da redução do número de residentes que se verificou nos mesmos períodos de análise. Como referido, no período 01/11, ocorreu uma estagnação do número de edifícios como comprova o acréscimo de apenas 1,7% para o período em apreço. Nesta dinâmica construtiva contribuíram as duas freguesias que integram o concelho, embora com maior significado para a freguesia de Castanheira de Pera dado que a dimensão do Coentral não permite alcançar os quantitativos da sua congénere. Ainda assim foi o Coentral, que aos 172 edifícios existentes em 1991 acrescentou ao parque habitacional, até 2001, cerca de 30 edifícios, o que corresponde a um crescimento de 16,9% e no período seguinte (01/11) cresceu novamente mais 7%, contra crescimentos mais modestos da freguesia de castanheira de Pera.

No total o concelho acrescentou, em 2001, aos 2305 edifícios que constituíam o parque habitacional em 1991, cerca de 174 edifícios. Já no período de 2001 a 2011 ocorreu um incremento de 42 edifícios o que totalizou em 2011, um total de 2521 edifícios.

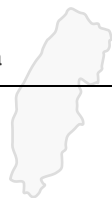
Quadro 4. Parque Habitacional no Concelho e Pinhal Interior Norte, 1991-2011

	1991		2001		2011		Var 91/01		Var 01/11	
	Concelho	P.I. Norte	Concelho	P.I. Norte	Concelho	P.I. Norte	%	%	%	%
							Concelho	P.I. Norte	Concelho	P.I. Norte
<b>N.º de Alojamentos</b>	2466	74586	2671	85618	2717	96738	8,3	14,8	1,7	13,0
<b>N.º de Edifícios</b>	2305	70852	2479	77141	2521	85699	7,5	8,9	1,7	11,1
<b>N.º de Famílias</b>	1587	48529	1423	51488	1332	51964	-10,3	6,1	-6,4	0,9
<b>N.º de Habitantes</b>	4442	139413	3733	138535	3191	131468	-16,0	-0,6	-14,5	-5,1
<b>Alojamento / Edifícios</b>	1,07	1,05	1,08	1,11	1,08	1,13	0,7	5,4	0,0	1,7
<b>Alojamentos / Famílias</b>	1,55	1,54	1,88	1,66	2,04	1,86	20,8	8,2	8,7	12,0
<b>Habitantes / Famílias</b>	2,80	2,87	2,62	2,69	2,40	2,53	-6,3	-6,3	-8,7	-6,0

Fonte: INE, Censos 1991, 2001 e 2011

A relação de alguns indicadores dão informações fundamentais na leitura e compreensão da análise de alguns comportamentos permitindo concluir sobre a sua dependência. Neste âmbito pela leitura do quadro anterior conclui-se que:

- sendo o n.º alojamento / edifícios aproximadamente de 1, significa que o parque habitacional do concelho é constituído fundamentalmente por habitações unifamiliares, tanto no concelho como no P.I. Norte.
- o n.º de alojamentos em relação ao n.º de famílias em 2011, é de 2,0 no concelho, o que significa que o n.º de alojamentos é quase o dobro do n.º de famílias, e tem vindo a aumentar desde 1991;
- pela relação do n.º de residentes e n.º de famílias, a dimensão média de família, sendo já baixa, sofreu uma redução, passando de 2,8 em 1991 para 2,4 em 2011 no concelho e, de 2,87 para 2,53 no P.I. Norte, no mesmo período.



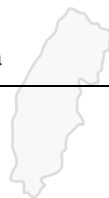
Quadro 5. Parque Habitacional nas Freguesias, 1991, 2001 e 2011

		Freguesias		Concelho
		Castanheira de Pera	Coentral	
<b>N.º de Alojamentos</b>	1991	2293	173	2466
	2001	2468	203	2671
	2011	2501	216	2717
	<b>1991-2001</b>	<b>7,6%</b>	<b>17,3%</b>	<b>8,3%</b>
	<b>2001-2011</b>	<b>1,3%</b>	<b>6,4%</b>	<b>1,7%</b>
<b>N.º de Edifícios</b>	1991	2133	172	2305
	2001	2278	201	2479
	2011	2306	215	2521
	<b>1991-2001</b>	<b>6,8%</b>	<b>16,9%</b>	<b>7,5%</b>
	<b>2001-2011</b>	<b>1,2%</b>	<b>7,0%</b>	<b>1,7%</b>
<b>N.º de Famílias</b>	1991	1516	71	1587
	2001	1359	64	1423
	2011	1288	44	1332
	<b>1991-2001</b>	<b>-10,4%</b>	<b>-9,9%</b>	<b>-10,3%</b>
	<b>2001-2011</b>	<b>-5,2%</b>	<b>-31,3%</b>	<b>-6,4%</b>
<b>N.º de Habitantes</b>	1991	4261	181	4442
	2001	3579	154	3733
	2011	3091	100	3191
	<b>1991-2001</b>	<b>-16,0%</b>	<b>-14,9%</b>	<b>-16,0%</b>
	<b>2001-2011</b>	<b>-13,6%</b>	<b>-35,1%</b>	<b>-14,5%</b>
<b>Alojamentos / Edifícios</b>	1991	1,1	1,0	1,1
	2001	1,1	1,0	1,1
	2011	1,1	1,0	1,1
<b>Alojamentos / Famílias</b>	1991	1,5	2,4	1,6
	2001	1,8	3,2	1,9
	2011	1,9	4,9	2,0
<b>Habitantes / Famílias</b>	1991	2,8	2,5	2,8
	2001	2,6	2,4	2,6
	2011	2,4	2,3	2,4

Fonte: INE, Censos 1991, 2001 e 2011

Ao nível das freguesias entre 1991 e 2001 verifica-se ainda, no Quadro anterior, o importante acréscimo de 17,3% de alojamentos e de 16,9% de edifícios ocorrido na freguesia de Coentral, valor este superior ao acréscimo verificado na freguesia de Castanheira de Pera e no concelho tendo ambos apresentando um valor aproximado, sendo de 7,6% e 8,3%, e de 6,8% e 7,5% para os alojamentos e para os edifícios, respetivamente.





No período seguinte (2001 – 2011) a freguesia do Coentral continuou a registar um acréscimo do número de alojamentos e edifícios bastante superior ao registado quer na freguesia de Castanheira de Pera quer no concelho. A grande diferença reside nos valores já que as subidas registadas são manifestamente menores com o Coentral a registar uma subida de 6,4% nos alojamentos e 7% nos edifícios, enquanto a freguesia de Castanheira de Pera e o concelho a registarem apenas subidas na ordem de 1%. Estes dados configuram uma relativa estagnação da dinâmica edificatória no concelho.

O número de famílias, à semelhança do verificado no concelho, sofreu também um decréscimo em ambas as freguesias e mais uma vez a freguesia de Coentral se destaca com uma redução de -31,3 % na última década dos Censos, em relação à freguesia de Castanheira e concelho que decresceram cerca de -5% e -6%, respetivamente.

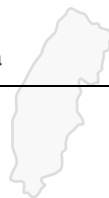
Verifica-se ainda que a relação aloj. / edif. se manteve praticamente constante nas últimas décadas em ambas as freguesias. O mesmo não acontece, na relação dos alojamentos / famílias que revelou um acréscimo importante, face ao aumento do número de edifícios e à redução das famílias, com maior significado na freguesia de Coentral, que passou de 2,4 em 1991 para 4,9 em 2011. A relação hab. / família, por sua vez, reduziu nas duas freguesias, o que significa que, a dimensão média da família tende a diminuir.

Quadro 6. Edifícios Segundo o N.º de Pisos 1991, 2001 e 2011

		N.º de Edifícios	Edifícios Segundo o N.º de Pisos									
			1	%	2	%	3	%	4	%	5e+	%
<b>Concelho</b>	1991	<b>2305</b>	<b>665</b>	<b>28,9</b>	<b>1594</b>	<b>69,2</b>	<b>39</b>	<b>1,7</b>	<b>4</b>	<b>0,2</b>	<b>3</b>	<b>0,1</b>
P.I. Norte		70852	31481	44,4	36874	52	2145	3	1514	2,1	130	0,2
<b>Concelho</b>	2001	<b>2479</b>	<b>389</b>	<b>15,7</b>	<b>1696</b>	<b>68,4</b>	<b>360</b>	<b>14,5</b>	<b>31</b>	<b>1,3</b>	<b>3</b>	<b>0,1</b>
P.I. Norte		77141	16039	20,8	44431	57,6	14760	19,1	1514	2	397	0,5
<b>Concelho</b>	2011	<b>2521</b>	<b>406</b>	<b>16,1</b>	<b>1876</b>	<b>74,4</b>	<b>209</b>	<b>8,3</b>	<b>25</b>	<b>1,0</b>	<b>5</b>	<b>0,2</b>
P.I. Norte		85699	19589	22,9	52877	61,7	11559	13,5	1111	1,3	563	0,7

Fonte: INE - Censos 1991, 2001 e 2011

A análise dos edifícios, segundo o número de pisos no concelho, mostra claramente a predominância de edifícios com 2 pisos, superando o valor verificado no P.I. Norte. Contudo, é ainda importante o significado que os edifícios com apenas um piso têm no concelho e, em particular, no agrupamento de concelhos do P.I. Norte, representando cerca de 16,1% e 22,9% do total de edifícios existentes em 2011, respetivamente. Isto, apesar do decréscimo que esta tipologia, de apenas um piso, sofreu nas últimas décadas, tendo em 2011 cerca da metade da representatividade no parque habitacional que tinha em 1991, tanto no concelho como no P.I. Norte. Este comportamento é completamente superado pelo aumento verificado nos edifícios com 3 pisos, tendo no concelho passado de 39 para 209 e no P.I. Norte de 2145 para 11559, o que corresponde a um acréscimo de 436% e de 439%, respetivamente.



Quadro 7. Edifícios Segundo o N.º de Alojamentos, 2001, 2011

	N.º de Edifícios	Edifícios Segundo o N.º de Alojamentos							
		c/ 1	%	2	%	3 a 9	%	10e+	%
<b>Concelho</b>	<b>2479</b>	<b>2351</b>	<b>94,8</b>	<b>121</b>	<b>4,9</b>	<b>6</b>	<b>0,2</b>	<b>1</b>	<b>0,1</b>
<b>P.I. Norte</b>	<b>77141</b>	<b>73905</b>	<b>95,8</b>	<b>2500</b>	<b>3,2</b>	<b>574</b>	<b>0,7</b>	<b>162</b>	<b>0,2</b>
<b>Concelho</b>	<b>2521</b>	<b>2395</b>	<b>95,0</b>	<b>91</b>	<b>3,6</b>	<b>34</b>	<b>1,3</b>	<b>1</b>	<b>0,04</b>
<b>P.I. Norte</b>	<b>85699</b>	<b>82332</b>	<b>96,1</b>	<b>1698</b>	<b>2,0</b>	<b>1406</b>	<b>1,6</b>	<b>263</b>	<b>0,3</b>

Fonte: INE - Censos 2001 e 2011

Da análise do quadro anterior conclui-se que em 2001, cerca de 94,8% dos edifícios ocupados no concelho, tinham apenas um alojamento e que só 5,2% eram constituídos por mais de 2 alojamentos. Em 2011, 95% dos edifícios tinham 1 alojamento no concelho. Neste quadro, e, considerando que o número de edifícios com o maior número de alojamentos é insignificante, leva a concluir que os edifícios existentes no parque habitacional do concelho e do P.I. Norte são predominantemente unifamiliares.

Quadro 8. Edifícios Segundo os Principais Materiais de Construção Utilizados, 2011.

	Total de Edifícios	Elementos Resistentes			
		Betão Armado	Parede Alvenaria, Argamassa c/ ou s/ Placa	Parede Adobe, Taipa ou de Alvenaria de pedra	Outros
<b>Concelho</b>	<b>2521</b>	<b>461</b>	<b>1946</b>	<b>108</b>	<b>6</b>
<b>P.I. Norte</b>	<b>85699</b>	<b>23612</b>	<b>52599</b>	<b>8111</b>	<b>1377</b>

Fonte: INE - Censos 2011

As tipologias de baixa densidade, bem como a antiguidade de alguns edifícios do concelho, poderão justificar que os principais materiais de construção utilizados, sejam a parede de pedra, alvenaria, argamassa, assim como no agrupamento de concelhos do P.I. Norte. A utilização do betão armado, sendo um material de construção utilizado mais recentemente e comumente utilizado em edifícios em altura, representa já 18% dos edifícios existentes no concelho e 28%, no P.I. Norte, em 2011.

A análise da qualidade dos edifícios e grau de conservação tem uma relação estrita com a respetiva idade e ano de construção, isto, não considerando eventuais obras de reconstrução e conservação que poderão ter ocorrido, por forma a melhorar as condições de habitação dos alojamentos.

Quadro 9. Edifícios Segundo a Época de Construção, 1991 - 2001

Freguesia	antes de 1919		1919 a 1945		1946 a 1960		1961 a 1970		1971 a 1990		1991 a 2001
	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001	2001
Castanheira	427	588	499	303	310	278	322	299	575	539	271
Coentral	62	1	31	87	3	19	14	13	62	41	40
<b>Concelho</b>	<b>489</b>	<b>589</b>	<b>530</b>	<b>390</b>	<b>313</b>	<b>297</b>	<b>336</b>	<b>312</b>	<b>637</b>	<b>580</b>	<b>311</b>

Fonte: INE - Censos 2001 ( Dados Comparativos 1991-2001 ).

Da análise do quadro anterior, poderão ser retiradas algumas constatações:

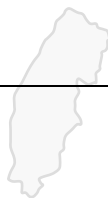
- os edifícios mais antigos ( época de construção **anterior a 1919** ), na freguesia de Castanheira de Pera e concelho, manifestam uma tendência de crescimento importante, o que reflete, uma importante dinâmica ao nível da restauração de edifícios antigos, em especial na sede do concelho, intervenções normalmente associadas à recuperação de alguns centros históricos de lugares constituindo, muitas vezes segunda habitação de população urbana com ou sem raízes familiares nesses espaços. Importa ainda salientar que os edifícios integrados neste grupo são, tanto na freguesia de Castanheira como no Concelho, os mais representativos do parque habitacional existente;
- os edifícios construídos entre **1919 e 1945**, apenas registaram um importante crescimento na freguesia de Coentral, tendo passado de 31 para 87 edifícios, a freguesia de Castanheira, por sua vez, verificou uma redução;
- os edifícios construídos entre **1946 e 1960** registaram um pequeno acréscimo na freguesias de Coentral, o que vem reforçar o fenómeno de reabilitação referido no primeiro, enquanto que, a freguesia de Castanheira sofreu um pequeno decréscimo;
- os edifícios com data de construção no período compreendido **entre 1961 e 1970**, registaram um ligeiro decréscimo nas duas freguesias.
- os edifícios com data de construção mais recente, **entre 1971 e 1990**, sofreram um decréscimo do seu número, também, em ambas as freguesias.

A análise dos dados mais recentes referentes a 2011 permitem traçar o perfil atual em relação ao envelhecimento do parque edificado do concelho.

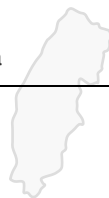
Quadro 10. Edifícios Segundo a Época de Construção, 2011

Freguesia	antes de 1919		1919 a 1945		1946 a 1970		1971 a 1990		1991 a 2011	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Castanheira	116	5,0	273	11,8	763	33,1	602	26,1	552	23,9
Coentral	7	3,3	33	15,3	76	35,3	40	18,6	59	27,4
<b>Concelho</b>	<b>123</b>	<b>4,9</b>	<b>306</b>	<b>12,1</b>	<b>839</b>	<b>33,3</b>	<b>642</b>	<b>25,5</b>	<b>611</b>	<b>24,2</b>

Fonte: INE - Censos 2011



A maior parte dos edifícios do concelho, bem como das freguesias, correspondente a 1/3 do total, foi construído entre 1946 e 1970, o que evidencia um relativo envelhecimento do parque edificado de Castanheira de Pera. É no entanto notório que cerca de metade do parque edificado foi construído depois de 1970, repartido pelos períodos de 1971 a 1990 e de 1991 a 2011. Estes dados revelam um rejuvenescimento do parque edificado nas últimas décadas, com o território da freguesia do Coentral a ter cerca de 27% dos edifícios a serem construídos entre 1991 a 2011.



### 3. DINÂMICA CONSTRUTIVA

O estudo da informação das estatísticas da construção de edifícios referentes às licenças de construção e habitação emitidas permite identificar as diversas dinâmicas da construção nova; ampliações, transformações e restauração, bem como orientar os objetivos funcionais dessas intervenções.

Quadro 11. Licenças Concedidas pela Câmara para Construção, 2001 e 2013

	Total		Const. Novas		Ampliações		Transformações		Restaurações	
	Edifícios		Edifícios		Edifícios		Edifícios		Edifícios	
	Total	Hab	Total	Hab	Total	Hab	Total	Hab	Total	Hab.
<b>P. I.</b>										
<b>Norte</b>	1249	945	871	656	141	116	82	62	155	111
<b>2001</b>										
<b>Concelho</b>										
<b>2001</b>	31	25	13	12	5	3	1	1	12	9
<b>P. I.</b>										
<b>Norte</b>	435	217	226	90	186*	127*	-	-	-	-
<b>2013</b>										
<b>Concelho</b>										
<b>2013</b>	7	3	2	0	4*	3*	-	-	-	-

Fonte: Anuário Estatístico da Região Centro, 2002 e 2013

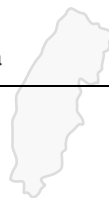
\* Valores referentes ao total de ampliações, alterações e reconstruções

As construções licenciadas, destinam-se fundamentalmente à habitação, tanto no concelho como na média do Pinhal Interior Norte, correspondendo a 81% e 76% do total de edifícios licenciados em 2001, respetivamente. Em 2013 esses valores passaram a ser 50% no Pinhal Interior Norte e 43% no Concelho.

Das licenças concedidas em 2001, no Pinhal Interior Norte, a grande maioria, são construções novas, cerca de 70%, o mesmo não se verificando no concelho de Castanheira, sendo que apenas 42% correspondem a construções novas. Destaca-se, contudo, com grande significado as operações de restauração, representando cerca de 39% das licenças emitidas, se comparar com os valores registados para estas operações no agrupamento de concelhos do Pinhal Interior Norte, que representa, apenas 12%. Relativamente a 2013, no Pinhal Interior Norte 52% das licenças foram para construções novas e no concelho 29%.

Relevante é o facto de se ter assistido a uma quebra acentuada do número de licenças concedidas entre 2001 e 2013. A sub-região registou uma quebra de -65% e o concelho de -77% entre os dois anos em apreço, o que revela um claro abrandamento da promoção urbanística nestes dois territórios.

Verifica-se ainda, no quadro seguinte, que, as construções novas licenciadas para o concelho apresentam uma média de 2,1 pavimentos por edifício, sendo que, para o Pinhal Interior Norte, esta média é



ligeiramente superior, chegando aos 2,5, o mesmo acontecendo no país e na Região Centro, que registaram 2,5 e 2,4, respetivamente.

Esta situação, associada à existência de uma média de 0,5 fogos por pavimento, verificada nos licenciamentos das construções novas de habitação no concelho, leva a concluir que a tipologia dominante nas recentes construções são moradias unifamiliares de 2 pisos.

O concelho apresenta ainda um n.º médio de divisões por fogo de 5,9, valor este ligeiramente superior ao verificado para o Pinhal Interior Norte, Portugal e Região Centro, que apresentam, 5,3, 4,8 e 5,2, respetivamente.

Finalmente, em relação à superfície habitável das divisões das construções novas para habitação, em 2001, o concelho é o que apresenta em média a maior área, com cerca de 20,2 m<sup>2</sup>, seguida da Região Centro, que apresentou 19,1. O agrupamento de concelhos do Pinhal Interior Norte foi o que registou a menor área de superfície habitável das divisões, não ultrapassando os 17,9 m<sup>2</sup>.

**Quadro 12. Caracterização das Construções Novas para Habitação, 2001.**

	Licenciamento de construções novas para habitação (média)			
	N °Pav. / Edif.	Fogos / Pav.	Div. / Fogo	Sup. Hab. das Div.
<b>Portugal</b>	2,5	1,0	4,8	18,3
<b>Região Centro</b>	2,4	0,8	5,2	19,1
<b>P. I. Norte</b>	2,5	0,7	5,3	17,9
<b>Concelho</b>	2,1	0,5	5,9	20,2

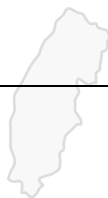
Pav: Pavimentos. Edif: Edifícios. Div: Divisões. Sup. Hab das Div: Superfície Habitável das Divisões.

Fonte: Anuário Estatístico da Região Centro, 2002.

Uma vez que nos últimos dados disponíveis referentes a 2013 o concelho de Castanheira de Pera não teve nenhum licenciamento de construção nova para habitação (como se pode verificar em dados anteriores) optou-se pela apresentação de um quadro comparativo com dados de um período anterior).

Pela análise do Quadro seguinte em relação à superfície habitável das divisões das construções novas para habitação, em 2009, o concelho é o que apresenta em média a menor área, com cerca de 17,6 m<sup>2</sup>, sendo que o Pinhal Interior Norte apresentou 21,8 m<sup>2</sup>, registando a maior superfície. De salientar que entre o período de 2001 a 2009, para o concelho, a superfície habitável média passou do mais alto para o mais baixo comparado de igual forma os valores de 2001 relativos a Portugal, Região Centro P.I Norte e para o Concelho.

Também se constata a existência de uma média de 0,5 fogos por pavimento, verificada nos licenciamentos das construções novas de habitação no concelho, igual a 2001, o que leva a concluir que a tipologia dominante nas recentes construções são moradias unifamiliares de 2 pisos.

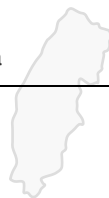


Quadro 13. Caracterização das Construções Novas para Habitação, 2009.

<b>Licenciamento de construções novas para habitação (média)</b>				
	<b>N °Pav. / Edif.</b>	<b>Fogos / Pav.</b>	<b>Div. / Fogo</b>	<b>Sup. Hab. das Div.</b>
<b>Portugal</b>	2,2	0,8	5,0	20,8
<b>Região Centro</b>	2,1	0,7	5,1	21,6
<b>P. I. Norte</b>	2,1	0,5	5,2	21,8
<b>Concelho</b>	1,8	0,5	3,8	17,6

Pav: Pavimentos. Edif: Edifícios. Div: Divisões. Sup. Hab das Div: Superfície Habitável das Divisões.

Fonte: Anuário Estatístico da Região Centro, 2009.



## 4. SITUAÇÃO DOS ALOJAMENTOS

A análise das principais características do parque habitacional e da sua forma de ocupação, permitirá fazer uma avaliação da relação do nº de alojamentos com as dinâmicas ocorridas, face ao tipo / caráter de ocupação dessas construções.

Quadro 14. Alojamento Familiar Segundo a Forma de Ocupação, 2001 e 2011

Freguesia	Clássicos						Não Clássicos	Aloj. Coletivos
	Resid. Habitual		Uso Sazonal		Vagos			
	2001	2011	2001	2011	2001	2011	2011	
Castanheira de Pera	1345	1263	754	909	369	329	0	12
Coentral	64	43	112	163	27	10	1	1
<b>Concelho</b>	<b>1409</b>	<b>1306</b>	<b>866</b>	<b>1072</b>	<b>396</b>	<b>339</b>	<b>1</b>	<b>13</b>

Fonte: INE - Censos 2001 e 2011

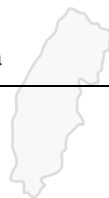
O quadro anterior reflete claramente que o tipo de alojamentos existentes no concelho são quase que exclusivamente clássicos, correspondendo maioritariamente a residência habitual, representando cerca de 53% do total em 2001 e 48% em 2011. Contudo em 2001, os alojamentos utilizados em regime de ocupação sazonal tinham também, um importante significado, verificando-se que na freguesia de Castanheira de Pera constituíam cerca de 30% do total de alojamentos e em Coentral cerca de 55%, o que representa que mais de metade dos alojamentos eram ocupados, apenas sazonalmente.

A evolução entre 2001 e 2011 mostra duas ideias chave a reter: a diminuição da residência habitual e dos alojamentos vagos no concelho com valores na ordem dos -7% e -14%, respetivamente, e, o aumento significativo de 24% da 2.ª residência / uso sazonal. Verifica-se que o aumento do número de edifícios e dos alojamentos (dado a tipologia dominante ser as moradias unifamiliares) foi devido ao incremento da 2.ª habitação e que o concelho manteve a sua capacidade edificatória em virtude da atratividade que possui para a instalação da residência secundária.

Esta atratividade que o território exerce, devido a uma série de fatores (condições naturais, procura de um estilo de vida de características mais rurais, fatores emocionais e familiares, etc.), foi particularmente significativo no território da freguesia do Coentral com aos alojamentos de residência secundária a registarem um aumento de 46% entre 2001 e 2011, embora a freguesia de Castanheira também tenha registado um aumento de 21%.

O território do Coentral parece ter assumido um caráter de “refúgio turístico” porque para além do aumento significativo da residência secundária, os alojamentos de residência habitual diminuíram cerca de 1/3 e os alojamentos vagos reduziram quase 2/3. Esta tese é ainda mais sustentada ao verificar-se que 75% dos





alojamentos são residências secundárias e a residência habitual não vai além dos 20% (ver gráfico seguinte).

O concelho em 2011 tinha 48% dos seus alojamentos ocupados como residência habitual e 39% destinados à 2.ª residência / uso sazonal, valores similares aos verificados na freguesia de Castanheira de Pera (ver gráfico seguinte).

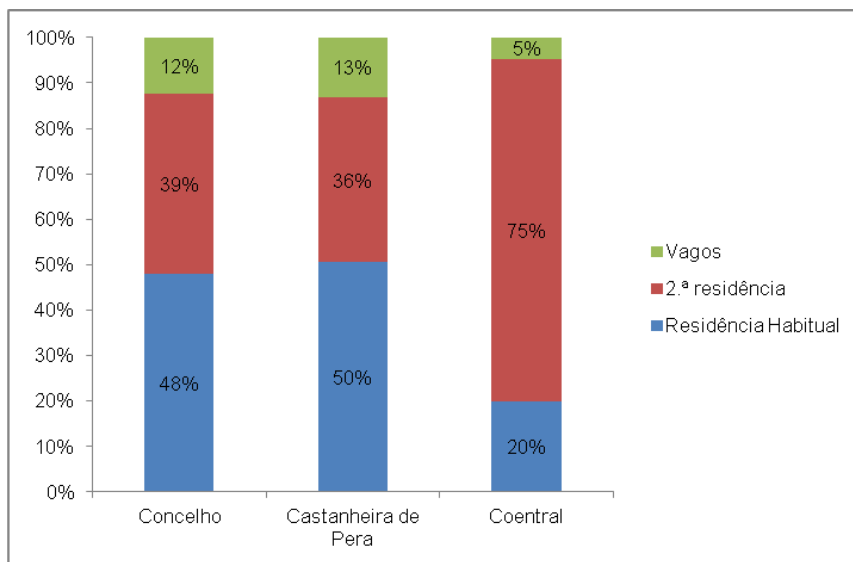


Gráfico 2. Forma de ocupação dos alojamentos familiares, 2011.

Fonte: INE, Censos 2011

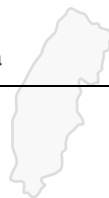
Dos alojamentos familiares vagos, como se pode ver no Quadro seguinte o número de alojamentos vagos era mais significativo em ambas as freguesias em 2001 em relação a 2011.

Em 2011, cerca de 14% estão à venda e 16% destinam-se a aluguer, encontrando-se, embora com pouco significado, também alguns destinados a demolição, correspondendo eventualmente a edifícios com alguma antiguidade, sendo, contudo, a situação “outros casos” a que apresenta maior quantitativo percentual.

Quadro 15. Situação dos Alojamentos Vagos, 2001 e 2011

Freguesia	Ano	Alojamentos Familiares Vagos				Total
		Para Venda	Para Aluguer	Para Demolição	Outros Casos	
Castanheira de Pera	2001	34	21	5	309	369
	2011	44	53	6	226	329
Coentral	2001	-	-	-	27	27
	2011	4	0	0	6	10
Concelho	2001	34	21	5	336	396
	2011	48	53	6	232	339

Fonte: INE - Censos 2001 e 2011



## 5. CONDIÇÕES DOS ALOJAMENTOS

Para além de avaliar se todas as famílias têm acesso a uma “casa” é fundamental avaliar, também, as condições dessas habitações, ao nível da salubridade, higiene e conforto, nomeadamente pelo acesso a infraestruturas gerais básicas que garantam a melhor qualidade de vida dos residentes.

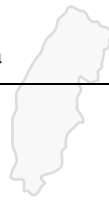
Desta forma, tomando como âmbito de análise os alojamentos familiares de residência habitual, excluindo portanto, os alojamentos com uso sazonal ou segunda habitação e os alojamentos vagos, foram analisadas, ao nível das freguesias e concelho, as condições das habitações no que se refere ao respetivo acesso a infraestruturas básicas, nos anos 1991, 2001 e 2011, bem como a sua evolução nestas décadas, de acordo com os dados recolhidos do INE.

Quadro 16. Condições dos Alojamentos Familiares de Residência Habitual, 1991 - 2011

Instalações Existentes nos Alojamentos Familiares	Freguesias						Concelho			
	Castanheira			Coentral			1991	2001	91-01	
	1991	2001	91-01	1991	2001	91-01				
C/ Água Canalizada	N.º	1 415	1 328	-6,1	67	64	-4,5	1482	1392	-3,9
S/ Água Canalizada	N.º	88	17	-80,7	3	0	-100,0	91	17	-81,3
<b>Grau de Cobertura</b>	<b>%</b>	<b>94,1</b>	<b>98,7</b>	<b>-</b>	<b>95,7</b>	<b>100,0</b>	<b>-</b>	<b>94,2</b>	<b>98,8</b>	<b>-</b>
C/ Eletricidade	N.º	1 476	1 340	-9,2	68	64	-5,9	1544	1404	-9,1
S/ Eletricidade	N.º	27	5	-81,5	2	0	-100,0	29	5	-82,8
<b>Grau de Cobertura</b>	<b>%</b>	<b>98,2</b>	<b>99,6</b>	<b>-</b>	<b>97,1</b>	<b>100,0</b>	<b>-</b>	<b>98,1</b>	<b>99,6</b>	<b>-</b>
C/ Instalações sanitárias	N.º	1 283	1 281	-0,2	62	63	1,6	1345	1344	-0,1
S/ Instalações Sanitárias	N.º	220	64	-70,9	8	1	-87,5	228	65	-71,5
<b>Grau de Cobertura</b>	<b>%</b>	<b>85,4</b>	<b>95,2</b>	<b>-</b>	<b>88,6</b>	<b>98,4</b>	<b>-</b>	<b>85,3</b>	<b>95,4</b>	<b>-</b>
C/ Sistema de Esgotos	N.º	1 300	1 324	1,8	59	64	8,5	1359	1388	2,1
S/ Sistema de Esgotos	N.º	203	21	-89,7	11	0	-100,0	214	21	-90,2
<b>Grau de Cobertura</b>	<b>%</b>	<b>86,5</b>	<b>98,4</b>	<b>-</b>	<b>84,3</b>	<b>100,0</b>	<b>-</b>	<b>86,4</b>	<b>98,5</b>	<b>-</b>
C/ Banho	N.º	1 143	1 205	5,4	53	62	17,0	1196	1267	5,9
S/ Banho	N.º	360	140	-61,1	17	2	-88,2	377	142	-62,3
<b>Grau de Cobertura</b>	<b>%</b>	<b>76,0</b>	<b>89,6</b>	<b>-</b>	<b>75,7</b>	<b>96,9</b>	<b>-</b>	<b>76,0</b>	<b>89,9</b>	<b>-</b>

Fonte: INE - Censos 2001 ( Dados Comparativos 1991-2001 ).

Da análise do quadro anterior, verifica-se que em 2001, no que se refere ao grau de cobertura dos alojamentos familiares de residência habitual, ao nível da instalação de infraestruturas, a situação era a seguinte:



- Próximo de 100% dos alojamentos de residência habitual existentes nas duas freguesias têm eletricidade;
- O mesmo se passa em relação à água canalizada, considerando as situações de existir água no alojamento e ter água no edifício mas fora do alojamento, apresentando, nestes termos, um grau de cobertura desta infraestrutura, no geral das freguesias, entre os 98,7% e os 100%;
- Ao nível das instalações sanitárias, em particular no que se refere à existência ou não de retrete, verifica-se que, considerando as situações de uso exclusivo no alojamento e uso partilhado no edifício ( esta já com pouco significado ) a percentagem de cobertura é de 95,2% na freguesia de Castanheira e de 98,4 % na freguesia de Coentral;
- Ao nível dos sistemas de esgotos, destaca-se a freguesia de Coentral com um grau de cobertura na ordem dos 100%, sendo que a freguesia de Castanheira apresenta um grau de cobertura um pouco mais baixa, mas próximo, cerca de 98,4%.
- Neste cenário e pelos indicadores analisados, a existência ou não de banho ou duche, acaba por ser a infraestrutura, na generalidade, mais deficitária, em particular na freguesia de Castanheira, apresentando o grau de cobertura mais baixo, mas mesmo assim elevado, sendo de 89,6%.

Estes resultados refletem que ocorreu grande ação municipal, com melhorias significativas nos graus de cobertura ao nível de infraestruturas básicas no concelho, e consequentemente na qualidade de vida população residente.

Referem-se que foram significativas as intervenções ocorridas na última década, resolvendo a quase totalidade das carências que em 1991 ainda existiam ao nível dos alojamentos, pela deficiência de algumas instalações ou mesmo ausência destas, significando evoluções, por vezes na ordem dos 100%, em particular ao nível da eletricidade, água canalizada e do sistema de esgotos. Ao nível das restantes infraestruturas as dinâmicas de intervenção embora sendo menores, foram também importantes.

A análise dos dados mais recentes relativos a 2011, expressos no quadro seguinte revela que a melhoria das condições dos alojamentos familiares de residência habitual manteve os índices elevados que já apresentavam em 2001, ou apresentaram mesmo ligeiras melhorias.

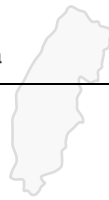
Quadro 17. Condições dos Alojamentos Familiares de Residência Habitual, 2001 - 2011

Instalações Existentes nos Alojamentos Familiares		Freguesias						Concelho		
		Castanheira			Coentral			2001	2011	01-11
		2001	2011	01-11	2001	2011	01-11			
C/ Água Canalizada	N.º	1322	1257	-4,9	64	42	-34,4	1386	1299	-6,3
S/ Água Canalizada	N.º	23	6	-73,9	0	1	-	23	7	-69,6
<b>Grau de Cobertura</b>	<b>%</b>	<b>98,4</b>	<b>99,5</b>		<b>100</b>	<b>97,7</b>		<b>98,4</b>	<b>99,5</b>	
C/ Instalações sanitárias	N.º	1281	1248	-2,6	63	42	-33,3	1344	1290	-4,0
S/ Instalações Sanitárias	N.º	64	15	-76,6	1	1	0,0	65	16	-75,4
<b>Grau de Cobertura</b>	<b>%</b>	<b>95,2</b>	<b>98,8</b>		<b>98,4</b>	<b>97,7</b>		<b>95,4</b>	<b>98,8</b>	
C/ Sistema de Esgotos	N.º	1324	1259	-4,9	64	42	-34,4	1388	1301	-6,3
S/ Sistema de Esgotos	N.º	21	4	-81	0	1	-	21	5	-76,2
<b>Grau de Cobertura</b>	<b>%</b>	<b>98,4</b>	<b>99,7</b>		<b>100</b>	<b>97,7</b>		<b>98,5</b>	<b>99,6</b>	
C/ Banho	N.º	1205	1220	1,2	62	42	-32,3	1267	1262	-0,4
S/ Banho	N.º	140	43	-69,3	2	1	-50,0	142	44	-69,0
<b>Grau de Cobertura</b>	<b>%</b>	<b>89,6</b>	<b>96,7</b>		<b>96,9</b>	<b>97,7</b>		<b>89,9</b>	<b>96,6</b>	

Fonte: INE - Censos 2001 e 2011

Em 2011 o panorama das instalações existentes nos alojamentos familiares pode ser resumido da seguinte forma:

- No abastecimento de água canalizada ocorreu uma ligeira subida do grau de cobertura no concelho, fixando-se em 99,5% no ano de 2011;
- Os alojamentos com instalações sanitárias apresentaram um aumento mensurável fixando-se em 98,8% em 2011;
- Em 2011, os alojamentos com sistemas de esgotos mantiveram o grau de cobertura elevado registando 99,6%
- Os alojamentos com banho conheceram uma melhoria apreciável registando em 2011 um grau de cobertura de 96,6%.



## 6. CONCLUSÃO

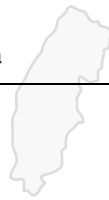
**Em síntese**, pela análise dos indicadores utilizado, parece-nos poder afirmar que de um modo geral o concelho não apresenta carências ao nível das habitações, quer em número, quer pelas condições de habitabilidade, a avaliar pelo acesso às infraestruturas básicas fundamentais.

Este cenário reflete uma intensa intervenção municipal no que se refere à cobertura do concelho de infraestruturas básicas, oferecendo, desta forma, oportunidade de acesso a habitações condignas, como um direito de qualquer cidadão.

Esta conclusão não aborda o grau de acesso da população a outros bens, nomeadamente serviços e equipamentos, também fundamentais e essenciais à qualidade de vida da população.

Na generalidade as preocupações municipais deverão orientar-se e tomar consciência de várias realidades, considerando que:

- A melhoria geral das acessibilidades no país está a originar uma alteração das formas de relação da população urbana com as suas regiões de origem que se traduzem em deslocações frequentes, investimentos na recuperação ou na construção de nova habitação, na aquisição de produtos locais ou apenas desfrute das potencialidades naturais. Estas alterações, que deverão ser apoiadas e conduzidas, significam novas procuras e maior exigência de equipamentos, serviços e espaços.
- É que o abandono da paisagem que outrora teve algum significado “urbano”, cujos elementos construídos se foram transformando em ruínas, estão agora sujeitos a transformações que afetam as nossas aldeias, onde as novas construções ou recuperações, por vezes, subvertem as suas características originais.
- Parece-nos por isso que as regiões que tendem a acentuar a perda de população, requerem estratégias de desenvolvimento específicas que tenham em atenção as circunstâncias e as necessidades locais, privilegiando situações de complementaridade das relações litoral / interior e urbano rural e diversificação das respetivas bases económicas, numa perspetiva de sustentabilidade.
- O interior, confrontado com fragilidades de base económica, tem problemas de insuficiência e desarticulação das infraestruturas e equipamentos, manifesta dificuldades de preservação do património e de acesso a serviços urbanos mais sofisticados.
- Este cenário acentua-se com a dispersão da ocupação, os poucos recursos económicos da administração local, mais evidente nos concelhos do interior, dificultam o acesso e a garantia de



infraestruturação dos espaços exigem medidas que contribuam para uma rentabilização e redução dos custos diretos com a realização das obras de infraestruturas e serviços urbanos essenciais à população, nomeadamente pela definição dos princípios que concretizem a ideia de polivalência dos equipamentos e outros espaços.

Neste quadro, “as prioridades da administração local deverão ser ( Campos, 1992 ):

- Assegurar o ordenamento urbano, estabelecendo uma disciplina básica de uso e ocupação do solo que garanta níveis mínimos de funcionalidade, habitabilidade, salubridade e segurança;
- Manter permanentemente no mercado, em condições de acesso apropriadas, um número significativo de lotes para construção localizados em áreas planeadas. Utilizando a sua própria carteira de terrenos ou através de ações concertadas com os proprietários do solo;
- ...envolvendo diretamente os interessados no processo de realização e de gestão do seu habitat seja evolutivo com o modo de vida das populações e com as prioridades e disponibilidades criadas pelo desenvolvimento socioeconómico.”

E, citando o Sr. Secretário de Estado da Administração Local e Ordenamento do Território, no encerramento do Seminário Internacional do PNPOT ( O Território para o Séc. XXI – Ordenamento, Competitividade e Coesão ), “...enfim, importa mobilizar vontades, importa mobilizar recursos, importa, o que por vezes é mais difícil, sustentar dinâmicas”.