

B70

CENTRO DE DOCUMENTAÇÃO
E INFORMAÇÃO
COTA CDI/RES 74
C. M. O.



Oeiras XXI

PLANO ESTRATÉGICO PARA
O DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

1º RELATÓRIO

DIAGNÓSTICO SELECTIVO PRELIMINAR

VOLUME IV

SISTEMA ECONÓMICO

DIAGNÓSTICO SELECTIVO PRELIMINAR

SISTEMA ECONÓMICO

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	1
1.1 O sistema económico e o desenvolvimento sustentável.....	1
1.2 Especificidades da análise ao nível do concelho de Oeiras.....	9
2. MERCADO IMOBILIÁRIO E INVESTIMENTO EMPRESARIAL.....	12
2.1 A crise no segmento empresarial do mercado imobiliário de Lisboa..	13
2.2 A “revolução” na comercialização e distribuição dos produtos de grande consumo	15
2.3 Novos promotores, novos investidores	19
2.4 A prática urbanística em Oeiras.....	20
2.5 A oferta de solo.....	21
2.5.1 O Plano Director Municipal de Oeiras	21
2.5.2 Espaços urbanos	25
2.5.3 Espaços industriais	26
2.5.4 Aglomerados urbanos.....	27
2.5.5 Programas Estratégicos.....	27
2.5.5.1 Parque de Ciência e Tecnologia.....	28
2.5.5.2 Centro de Lagoas	30
2.5.5.3 Quinta da Fonte.....	30
2.5.5.4 Norte de Oeiras	31
2.5.5.5 Parque Urbano da Serra de Carnaxide	32
2.5.5.6 Parque de Santa Cruz.....	33
2.5.5.7 Alto da Boa Viagem	33
 Quadro 2-1: Aglomerados urbanos - áreas (ha) e Índice de Utilização Bruto	 27
 Figura 1-1 - (Algumas) Questões do desenvolvimento sustentável	 5
Figura 2-1: Áreas Urbanas e Urbanizáveis (1993).....	25
Figura 2-2: Áreas industriais existentes e propostas (1993).....	26

3. OS RECURSOS HUMANOS	34
3.1 Evolução demográfica.....	34
3.2 Estrutura etária	39
3.3 Níveis de instrução	41
3.4 População activa, emprego e desemprego.....	46
3.4.1 Taxas de actividade.....	46
3.4.2 Repartição sectorial do emprego	50
3.4.3 Desemprego	52
3.4.3.1 <i>Desemprego - informação relativa às freguesias do Concelho (antiga divisão administrativa)</i>	59
3.5 Profissão principal.....	61
3.6 Situação na profissão	64

Figuras

Figura 3-1 : Oeiras - crescimento populacional 1930-1991 (concelho e freguesias).....	34
Figura 3-2: Grande Lisboa - Distribuição da população, 1981 - 1993.....	35
Figura 3-3 : Aglomerados urbanos - evolução 1981 - 2001	37
Figura 3-4 : Distribuição da população por aglomerado urbano, 2001	37
Figura 3-5 : Densidade populacional 2001	38
Figura 3-6 : Oeiras (concelho) - estrutura etária 1991	39
Figura 3-7 : Oeiras (concelho) - estrutura etária 1981 - 1991.....	39
Figura 3-8 : Estrutura etária 1991 (antigas freguesias de Oeiras)	40
Figura 3-9 : Taxas de analfabetismo 1991 - País, Região de Lisboa e Oeiras	42
Figura 3-10 : Estrutura etária 1991 - País e região de Lisboa	42
Figura 3-11: Perfil de qualificação académica 1991 - Oeiras vs. Lisboa e Vale do Tejo ..	44
Figura 3-12 : Perfil de qualificação académica 1991 - antigas freguesias de Oeiras.....	45
Figura 3-13 : Taxas de actividade 1991- Oeiras (concelho e antigas freguesias) e região de Lisboa	46
Figura 3-14 : Região de Lisboa - taxas de actividade por idade e sexo, 1991.....	48
Figura 3-15 : Proporcionalidade entre as taxas de actividade masculina e feminina (região de Lisboa, 1991)	49
Figura 3-16 : Repartição sectorial do emprego (novas freguesias de Oeiras) 1991	50
Figura 3-17 : Oeiras - repartição sectorial do emprego, por sexo, 1991.....	51
Figura 3-18: Repartição sectorial do emprego 1991 - Continente, Região de Lisboa, Grande Lisboa e Oeiras	52
Figura 3-19 : Taxas de desemprego (%) 1991 - Oeiras, região de Lisboa e Continente..	53
Figura 3-20 : Taxas de desemprego 1991 (%) - região de Lisboa e Vale do Tejo	54
Figura 3-21 : Peso (%) do desemprego juvenil (<25 anos) 1991 - Continente e região de Lisboa.....	55
Figura 3-22 : Taxas de actividade dos jovens - Continente, 1981 / 1991	56

Figura 3-23 : Procura de 1º emprego ou novo emprego - Continente, Região de Lisboa, Grande Lisboa e Oeiras (% , 1991)	57
Figura 3-24 : Continente, 1981 / 1991 - 1º emprego vs novo emprego	58
Figura 3-25 : Taxas de desemprego 1991 - antigas freguesias.....	59
Figura 3-26 : Peso (%) da procura de novo emprego, 1991 - antigas freguesias	59
Figura 3-27 : “Bolsas” de (des)emprego, 1991 - antigas freguesias	60
Figura 3-28 : Profissão principal (1991) - País, concelho de Oeiras.....	61
Figura 3-29 : Profissão principal (1991) - antigas freguesias	62
Figura 3-30 Profissão principal, País 1991 - homens vs mulheres.....	63
Figura 3-31 : Situação na profissão, 1991 - Oeiras e a região de Lisboa	64
Figura 3-32 : Situação na profissão - antigas freguesias	65
Figura 3-33 : Situação na profissão, por sexos - região de Lisboa, 1991	65

Quadros

Quadro 3-1 : Aglomerados urbanos - estimativas demográficas 1981 - 2001	36
Quadro 3-2 : Estrutura etária 1991 (novas freguesias de Oeiras) - %	40
Quadro 3-3 : Qualificação académica 1991 (%), novas freguesias - mais qualificadas..	45
Quadro 3-4 : Desequilíbrios na repartição dos activos pelas novas freguesias, 1991	51

4. O TECIDO EMPRESARIAL DE OEIRAS.....	66
4.1 Aglomerados urbanos	66
4.2 Zonas industriais.....	74

Figuras

Figura 4-1 : Aglomerados urbanos - área urbana e urbanizável	66
Figura 4-2 : Aglomerados urbanos -repartição sectorial dos estabelecimentos	67
Figura 4-3 : Aglomerados urbanos - repartição sectorial dos postos de trabalho.....	68
Figura 4-4 : Aglomerados urbanos - dimensão média dos estabelecimentos.....	68
Figura 4-5 : Concentração das empresas e população nos aglomerados urbanos	69
Figura 4-6: Concentração das empresas, por sector, nos aglomerados.....	72
Figura 4-7: Importância das zonas industriais (área existente + área proposta).....	74
Figura 4-8: Empresas e emprego nas áreas industriais	75

Quadros

Quadro 4-1 : Empresas e população nos aglomerados urbanos.....	69
Quadro 4-2 : Proporcionalidade entre a população e os estabelecimentos, por sector....	70
Quadro 4-3 : Distribuição sectorial das empresas nos aglomerados.....	71
Quadro 4-4: Distribuição sectorial das empresas - desvios mais significativos	72
Quadro 4-5: Hierarquia dos aglomerados - evolução 1984 - 1994	73
Quadro 4-6: Empresas e emprego nas áreas industriais	75
Quadro 4-7: Repartição por sector de actividade	76
Quadro 4-8: Zona industrial de Carnaxide.....	77
Quadro 4-9: Zona Industrial de Paço de Arcos.....	77
Quadro 4-10: Zona Industrial de Porto Salvo	78
Quadro 4-11: Zona Industrial de Queluz de Baixo.....	78

5. A CÂMARA MUNICIPAL COMO AGENTE ECONÓMICO	79
5.1 Repartição dos investimentos	82
5.2 Repartição das receitas.....	84

Quadros

Quadro 5-1: Investimentos da C.M.Oeiras 1992 - 1995 (%).....	83
Quadro 5-2: Receitas da C.M.Oeiras em 1992 - 1995 (%).....	84

ERRATA

Por lapso, a numeração dos Quadros e Figuras no capítulo 4 aparece como reportada ao capítulo 3 (Quadro 3.1, Quadro 3.2, etc., Figura 3.1, Figura 3.2, etc.), quando deveria estar reportada ao capítulo 4 (Quadro 4.1, Quadro 4.2, etc., Figura 4.1, Figura 4.2, etc.).

1. INTRODUÇÃO

1.1 O sistema económico e o desenvolvimento sustentável

Sustentabilidade e Desenvolvimento Sustentável são conceitos que, embora recentemente vulgarizados, quer em documentos e estudos sobre desenvolvimento regional e urbano e sobre questões económicas e ambientais, quer em declarações políticas de autarcas e governantes, não têm ainda conteúdo concreto estabilizado junto da comunidade técnica e científica.

O conceito de sustentabilidade

A expressão sustentabilidade terá aparecido pela primeira vez num relatório de 1980 da IUCN International Union for the Conservation of Nature and Natural Resources, *World Conservation Strategy*, que sugeria esse conceito como uma aproximação estratégica à integração da conservação e do desenvolvimento, coerente com os objectivos de manutenção do ecossistema, preservação da diversidade genética e utilização sustentável dos recursos¹.

O conceito de desenvolvimento sustentável foi mais tarde consagrado no relatório *Our Common Future*, publicado em 1987 por uma comissão das Nações Unidas, a World Commission on Environment and Development, chefiada pelo então Primeiro-Ministro da Noruega, Sr. Gro Harlem Brundtland.

O *Relatório Brundtland*, como ficou a ser conhecido esse documento, definia desenvolvimento sustentável como o "(...) desenvolvimento que

¹ Cf. L. Graham Smith, *Impact Assessment and Sustainable Resource Management*, Addison Wesley Longman Ltd., Harlow - Essex, 1993

satisfaz as necessidades do presente, sem comprometer a capacidade de as gerações futuras satisfazerem as suas próprias necessidades”¹.

Trata-se de uma definição muito abrangente do conceito, e talvez por isso seja ainda hoje em dia a mais pacífica, embora manifestamente carecendo de sentido prático.

Já há muito tempo que se reconhecia que o crescimento económico era condição necessária, mas não suficiente, do processo global de desenvolvimento.

A discussão tinha-se centrado inicialmente sobre os processos sociais, políticos e económicos que conduziam à repartição desigual da riqueza, e só posteriormente integrado a problemática ambiental - o conceito de desenvolvimento passou a obrigar ao reconhecimento da necessidade de manter e alargar a base de recursos ambientais.

O desenvolvimento sustentável

É essa a ideia central do *desenvolvimento sustentável*, que exige o entendimento de

ambiente: não apenas como o domínio biofísico, natural, mas também como as componentes socio-políticas e humanas que constituem um ambiente global relativamente ao qual existe uma ecologia mundial interdependente;

desenvolvimento: não apenas como uma actividade económica, mas como um processo de crescimento qualitativo e equitativo;

¹ World Commission on Environment and Development, *Our Common Future*, Oxford University Press, Oxford, 1987

sociedade: como uma comunidade mundial interdependente, suportada por uma biosfera única na qual o crescimento económico global não terá sucesso com uma distribuição desigual da riqueza;

articulações: entre pobreza, desigualdade e degradação ambiental”¹.

A noção de desenvolvimento sustentável tem também implícito um “compromisso inter-geracional”, no sentido de assegurar a transmissão do património capaz de satisfazer as necessidades das gerações vindouras.

Tal compromisso pressupõe a avaliação, hoje, do que serão as necessidades futuras, ou seja, a delimitação de um horizonte temporal (3, 4 gerações?), e um cenário de evolução demográfica associado a um conjunto de preferências / exigências das gerações vindouras.

O “capital” necessário ao bem-estar

Pressupõe igualmente a avaliação, hoje, da quantidade e da composição do património (“capital”) necessárias à produção dos níveis de bem-estar que virão a ser requeridos, ou seja, (não apenas, mas também) um cenário de evolução tecnológica.

Seguindo uma sistematização proposta por Turner², o crescimento do bem-estar da humanidade depende das formas possíveis de utilização do seu “stock de activos” (capital) - o “capital natural”³, o “capital

¹ L.Graham Smith, *op.cit.*

² Cf. R. Kerry Turner, *Sustainability: Principles and Practice*, in *Sustainable Environmental Economics and Management* (edited by R.Kerry Turner), Belhaven Press, Londres, 1993

³ Conceito que se refere à quantidade e qualidade dos recursos disponíveis, devendo estes ser entendidos no seu sentido mais abrangente: ar, água, solo e subsolo (recursos minerais), fauna, flora, paisagem, etc., inclusivamente a própria capacidade de assimilação dos resíduos produzidos.

trabalhado”¹, o “capital humano”² e o “capital social-cultural”³ -, que podem oscilar entre alternativas de raiz tecnocêntrica (o que importa assegurar transmitir às gerações vindouras é um stock global de capital semelhante ou superior ao actualmente disponível, independentemente do peso relativo de cada uma das suas componentes), designadas por opções de “fraca sustentabilidade”, e alternativas de raiz mais ecocêntrica, designadas por opções de “forte sustentabilidade”, que impõem restrições mais significativas à utilização do capital natural (recursos limitados não substituíveis, etc.).

A análise destas opções, que no limite só fazem sentido num contexto económico e sócio-cultural muito concreto⁴, pressupõe a discussão da possibilidade e da forma da substituição (a “elasticidade” de substituição) entre os vários componentes do stock de capital.

Por exemplo, fará ou não sentido pensar que uma perda de capital natural pode ser compensada por ganhos em capital humano⁵ e, se sim, quantas unidades adicionais de capital humano serão necessárias para compensar a perda de uma unidade de capital natural.

¹ “Man-made capital” em inglês, “capital feito pelo homem”: os edifícios, as ferramentas, os aparelhos e as máquinas, etc.

² Os recursos humanos, a sua qualificação profissional, a sua “habilidade” para o desempenho de uma determinada tarefa.

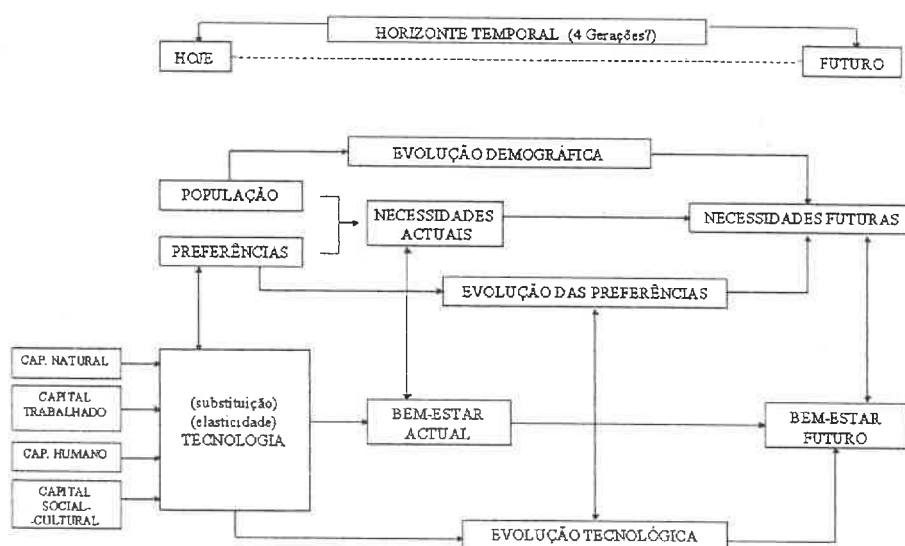
³ “Social capital” em inglês, referindo-se ao conjunto de princípios e motivações de ordem moral, ética, religiosa, cultural e civilizacional. Numa visão simplificada, pode ser entendido como componente do capital humano.

⁴ Como observa R. Shearman, um autor citado por L. Graham Smith (op.cit), “não é tanto a sustentabilidade que precisa de definição e clarificação, mas sobretudo as suas implicações no contexto concreto em que é aplicada”.

⁵ Uma hipótese: um investimento industrial que pode deteriorar a qualidade ambiental de uma região, mas que se aceita por criar emprego qualificado e bem remunerado.

Esta pergunta só pode aliás ser respondida depois de solucionar um problema que lhe é anterior, respeitante à possibilidade e forma(s) de quantificação (medição) dos componentes do stock de capital, e à utilização de operadores que permitam comparar / relacionar aqueles componentes entre si¹.

Figura 1-1 - (Algumas) Questões do desenvolvimento sustentável



Este conjunto de questões, levantadas obviamente sem pretensão de esgotar os temas do debate que se pode (e deve) fazer em torno do desenvolvimento sustentável, ilustra algumas das preocupações que a

¹ De facto, uma primeira questão é definir, por exemplo, o que significa "uma unidade de capital natural" ou "uma unidade de capital social-cultural", uma segunda questão é encontrar o operador que permita comparar essas duas unidades. Tradicionalmente, a ciência económica procura como solução encontrar o "preço" (quanto custa, quanto se está disposto a pagar), medido em unidades monetárias. Por razões que não cabe aqui desenvolver, o estudo da valorização dos diversos componentes do stock de capital referidos, com a excepção do capital trabalhado, está ainda longe de chegar a algo de semelhante a esse conceito de "preço". Concretamente no caso do capital natural, está-se numa fase de investigação sobretudo de métodos de avaliação física, como o "balanço ambiental" anual de uma comunidade ou região, expresso em ganhos ou perdas de área de zona verde protegida, percentagem de reutilização ou reciclagem de resíduos sólidos urbanos, etc.

“economia da sustentabilidade”¹ procura hoje em dia resolver, enquadrando a reflexão do problema no contexto concreto de Oeiras.

Só recentemente as questões ambientais adquiriram significativa relevância política e social na vida portuguesa, talvez menos pelo impacto de casos pontuais de forte degradação da qualidade ambiental², do que por imposição de diversa regulamentação comunitária e do peso mediático (e consequentemente político) adquirido por diversos grupos e organizações de defesa do ambiente. Isso traduz-se concretamente

A informação necessária

- no atrazo do suporte informativo necessário ao estudo dos problemas: grandes lacunas, quer ao nível dos dados de base (por exemplo, avaliação quantitativa e qualitativa de recursos), quer ao nível do tratamento de dados disponíveis em ópticas relevantes para a sustentabilidade (caso, por exemplo, da inadequação dos sistemas de contabilidade - nacional, institucional, empresarial, etc. - à análise destes problemas);

O “sistema de preferências”

- num muito fraco nível de explicitação do(s) “sistema(s) de preferências” das populações e dos grupos de interesses³: não se sabe como é que são efectivamente avaliadas por estes as questões ambientais,

¹ A expressão refere-se às possíveis abordagens económicas da sustentabilidade, e não a uma hipotética corrente especificamente “sustentável” do pensamento económico, que se crê não existir.

² Tais situações obviamente existem, mas a qualidade ambiental em Portugal pode ser considerada globalmente boa se comparada, por exemplo, com a Europa central e nórdica, fortemente industrializada e urbanizada.

³ Existem exemplos recentes em abundância, desde a escolha de localização para aterros sanitários e incineradoras até à gestão de resíduos de embalagem.

quer entre si¹, quer na relação que estabelecem com as diversas variáveis do crescimento económico (em particular o emprego e o rendimento)². A aceitação dos princípios do desenvolvimento sustentável pode representar a imposição de limitações aos projectos e ideias a implementar em Oeiras³, sem que contudo haja, ao nível político e institucional, um sistema que permita conhecer o conjunto de preferências da população e dos grupos de interesses, menos ainda transformar tais preferências em critérios objectivos para avaliação de projectos e tomada de decisões⁴. Dir-se-á que, em contrapartida, existe uma relativa consensualidade e aceitação, por parte da generalidade dos grupos sociais e políticos, de alguns “grandes princípios” da sustentabilidade - como serão a necessidade de preservação dos recursos naturais, a melhoria da qualidade ambiental, a melhoria do nível de vida, o combate à exclusão social, etc. -, mas reconheça-se que tal consensualidade

¹ Por exemplo, face a um orçamento limitado, como optar entre investir numa zona verde ou em tratamento de águas residuais.

² Por exemplo, recusar um projecto de investimento (industrial, urbano) para assegurar a manutenção da qualidade ambiental e a preservação da paisagem, ou aceitar pagar taxas municipais mais elevadas que permitam financiar o melhoramento do sistema de tratamento de resíduos sólidos, etc.

³ Em termos práticos, haverá que seleccionar determinados projectos / ideias e excluir outros, ou impor restrições (por exemplo exigências de investimentos minimizadores do impacte ambiental) que poderão tornar o Concelho pouco competitivo para localização de empreendimentos, face a eventuais alternativas na região onde tais imposições não estejam ainda em vigor.

⁴ Estes factos têm obviamente a ver com a falta generalizada de conhecimento sobre as alternativas em causa e as consequências das opções a tomar. Importa no entanto salientar as dificuldades que o actual sistema político-institucional tem em inverter a situação, contrastando o isolamento dos níveis mais ou menos informados e especializados de tomada de decisão (instâncias políticas, organismos técnicos e científicos, grupos de pressão, media, etc.) com uma opinião pública incipiente, dispersa e mal (in)formada. Não será também indiferente a tradição de subsídio (comunitário) às medidas implementadas, que evita a repercussão directa e imediata sobre a população dos custos do investimento efectuado, assim adiando a necessidade de discussão das opções tomadas.

se esbate à medida que se avança na concretização de tais princípios, em cada contexto social, económico e político específico.

Assim se explica a relevância dada, na fase de proposição de estratégias e acções para Oeiras, aos aspectos relacionados com o sistema de informação e com formas de participação e discussão públicas que contribuam para a explicitação do(s) sistema(s) de preferências das populações e dos grupos de interesses.

No entanto, há que reconhecer desde já os limites impostos, pelas circunstâncias actuais, à análise (não apenas "económica") das questões do desenvolvimento sustentável em Oeiras.

Entendeu-se assim adoptar como ponto de partida um conceito simplificado **de desenvolvimento sustentável**, centrado na procura do(s) equilíbrio(s) possível(is) entre, de um lado, a preservação dos recursos naturais - o "stock de capital natural" - e a melhoria da qualidade do meio urbano e, do outro, o crescimento económico necessário a (embora não suficiente para) o aumento do nível e da qualidade de vida das populações.

As **articulações do sistema económico com os outros sistemas** (ambiental, social-cultural e estrutura urbana) foram assim estudadas em torno de três temáticas fundamentais:

- o sistema económico como suporte da qualidade de vida das populações: criação de emprego e geração de rendimento, capacidade e qualidade dos serviços prestados à população;
- o sistema ambiental como suporte do sistema económico: grau de utilização de recursos locais pelo sistema económico (ocupação do

solo e consumo de recursos naturais), capacidade do sistema ambiental em absorver ("re-assimilar") os efluentes gerados pelo sistema económico;

- a Câmara Municipal como "unidade económica" fundamental no suporte do desenvolvimento sustentável do concelho; os investimentos e o seu financiamento.

1.2 Especificidades da análise ao nível do concelho de Oeiras

No essencial, a análise do desenvolvimento sustentável tem aprofundado temas que adquirem pleno significado à escala planetária ou das grandes regiões mundiais, "lugar" onde ocorrem os principais (des)equilíbrios na exploração de recursos e na geração e apropriação da riqueza, e têm impacto os maiores factores de degradação da qualidade ambiental. Recordem-se, a propósito, alguns dos conceitos atrás apresentados: a sociedade como uma comunidade mundial interdependente suportada por uma biosfera única, o ambiente global (domínio biofísico e componentes socio-políticas e humanas) relativamente ao qual existe uma ecologia mundial interdependente, etc.

A melhor adequação da visão planetária à correcta compreensão dos fenómenos choca no entanto com o que tem sido a escala real da intervenção concreta das políticas sociais, económicas, ambientais, etc.: os países, as regiões e as comunidades locais¹. "Pensar globalmente, agir localmente" - é esta a realidade possível.

¹ Registe-se no entanto o caso específico da política económica, que tem permitido avanços mais expressivos na internacionalização (ou mesmo "mundialização") da intervenção - comércio internacional, empresas e grupos económicos, mercados financeiros, etc.

No caso de Oeiras, é inevitável pensar que se trata de um espaço onde ocorrem situações que têm muito mais a ver com outras regiões do que propriamente com factores "internos", desde a qualidade da água e poluição do ar até às condições marginais de vida de algumas comunidades.

A água consumida (doméstica e industrial) tem origem fora do concelho, assim como a energia (gás e electricidade). Os efluentes líquidos, essencialmente domésticos, são lançados longe no oceano.

No domínio económico, Oeiras é sobretudo localização de empresas de âmbito regional - nacional, que empregam grande número de residentes noutros concelhos (enquanto a maior parte dos residentes em Oeiras trabalha fora do concelho), utilizam recursos (matérias-primas e consumos intermédios) de outras regiões (não existe praticamente exploração de recursos locais), e vendem para outros mercados.

Tendo como referência o(s) problema(s) do desenvolvimento sustentável, o tecido empresarial de Oeiras surge como parte de um sistema de âmbito mais vasto (regional, nacional), que se relaciona com o concelho fundamentalmente ao nível da utilização do solo e da re-assimilação dos resíduos sólidos produzidos¹.

¹ Existirá ainda um outro nível de relação, que é o das receitas fiscais geradas, directa ou indirectamente, para benefício do Concelho.

O "sistema económico de Oeiras"

Neste sentido, é-se tentado a considerar parte significativa do tecido empresarial localizado no concelho como estando "desligado" do "sistema económico de Oeiras", conceito que, nesta ordem de ideias, se referiria fundamentalmente a

- o conjunto dos estabelecimentos comerciais e empresas de serviços, normalmente de muito pequena dimensão, que trabalham para as comunidades locais;
- o conjunto dos proprietários e promotores que investem no negócio imobiliário (oferta de solo infraestruturado, construção), uma das actividades económicas mais significativas do concelho¹;
- a Câmara Municipal, um dos maiores empregadores do concelho e seguramente o maior investidor em Oeiras (e de Oeiras).

Serão estes os grandes temas a desenvolver nesta análise.

¹ Embora provavelmente não tão significativa, em termos de volume anual de negócios, como a distribuição (grandes superfícies).

2. MERCADO IMOBILIÁRIO E INVESTIMENTO EMPRESARIAL

Até há algumas décadas, a “Oeiras rural” exercia essencialmente funções de produção agrícola para abastecimento de Lisboa, em paralelo com funções de residência secundária de lazer (quintas, estância balnear).

Sensivelmente a partir do início dos anos 60, o forte crescimento demográfico da área metropolitana de Lisboa (migrações internas do interior para o litoral) pressionou a expansão das áreas residenciais da capital para as periferias, ao longo dos três eixos ferroviários (linhas de Cascais, Sintra e Vila Franca de Xira).

Oeiras conheceu então um significativo surto de crescimento urbano (primeira residência), estruturado essencialmente ao longo da Marginal / linha ferroviária de Cascais, em torno dos núcleos de Algés, Paço de Arcos e Oeiras, e posteriormente prolongando-se para o “interior”, ao longo dos eixos (viários) Oeiras - Cacém e Algés - Linda-a-Velha.

O crescimento da função residencial foi naturalmente acompanhado pelos equipamentos sociais e por actividades económicas locais (oficinas, pequeno comércio, restauração e serviços de apoio às populações), continuando no entanto a verificar-se uma forte polarização por Lisboa.

Estando as actividades secundárias na Área Metropolitana de Lisboa fortemente concentradas na “cintura industrial” (e, a norte, sobretudo ao longo do eixo de Vila Franca), a indústria em Oeiras tinha então pouca expressão, destacando-se apenas algumas implantações junto aos limites de Lisboa (Carnaxide / Outorela), ao longo da linha ferroviária de Cascais (Cruz Quebrada, antiga Fundição de Oeiras) e em Queluz de Baixo

(constituindo estas últimas como que uma extensão para Oeiras de zonas industriais do eixo Lisboa - Sintra).

Este panorama registou alterações profundas a partir da década de 80, resultantes da conjugação de vários factores que importa assinalar, e desde logo a forte crise no segmento empresarial do mercado imobiliário da cidade de Lisboa, à qual o crescimento do mercado em Oeiras está intimamente ligado.

2.1 A crise no segmento empresarial do mercado imobiliário de Lisboa

A crise do mercado de Lisboa resultou da coincidência, ao longo de um período relativamente alargado de tempo, dos efeitos convergentes de vários factores distintos, num contexto de progressiva “desertificação residencial” do centro.

O “boom” da procura nos meados de 80 não encontrou, por parte da oferta, capacidade de resposta para os segmentos de maior qualidade, e provocou uma subida generalizada e acentuada dos preços, cujo processo de correcção (em baixa) tem vindo a ser relativamente lento¹.

¹ Este “boom” da procura foi proporcionado pelo crescimento económico e pela descida das taxas de juro, cumprindo referir a importância da verdadeira “explosão” dos sectores financeiro e segurador (procura de instalações próprias e aquisição como investimento para novos produtos oferecidos aos clientes), bem como, na sequência da integração na CEE, a instalação em Portugal de inúmeras empresas estrangeiras (escritórios de representação, sucursais ou filiais, etc.). A procura foi, nos segmentos de maior qualidade, (parcialmente) coberta por alguns novos empreendimentos (de que o complexo das Amoreiras constituirá o caso mais paradigmático), e geralmente pela cada vez maior disponibilização de anteriores instalações residenciais, estas porém frequentemente sem o nível de qualidade adequado às novas exigências.

A crise económica do final dos anos 80 e princípio dos 90 provocou uma queda abrupta na procura¹, ao mesmo tempo gerando maior oferta de menor qualidade (disponibilização de instalações anteriormente ocupadas por empresas entretanto encerradas).

Alguns projectos importantes ficaram adiados, ou acabaram por surgir no mercado já tarde demais, reforçando o excesso de oferta².

É também então que ressurge a dinamização do mercado do arrendamento comercial, cuja importância não é demais assinalar³.

Também nesta altura, e em paralelo com a continuação do processo de degradação da qualidade do meio urbano em Lisboa (em particular, problemas de circulação automóvel, estacionamento e circulação pedonal), iniciou-se nalgumas grandes empresas de serviços um processo de reestruturação interna que teve enorme impacto na procura de (novas) instalações, até então frequentemente dispersas por localizações distantes ou desnecessariamente situadas em áreas centrais congestionadas⁴.

¹ Porventura retardada por uma fase de transição durante a qual, na sequência da queda da Bolsa, alguns investimentos terão sido desviados do sector financeiro para o imobiliário.

² Parte significativa destes projectos era responsabilidade de investidores e promotores estrangeiros, estimulados pela euforia que ainda se vivia nos mercados imobiliários da generalidade dos países europeus.

³ Nalgumas situações, o arrendamento surgiu como a única alternativa possível à venda que, nas novas condições de crise do mercado, só poderia ser realizada com prejuízo para o promotor / investidor. De uma forma geral, no entanto, o arrendamento tornou-se oportunidade de investimento a médio e longo prazo, viabilizado pela queda da rentabilidade dos investimentos financeiros (e duração curta dos prazos de aplicação disponíveis), em simultâneo com a progressiva flexibilização da regulamentação em vigor.

⁴ Caso mais evidente dos serviços administrativos e comerciais centrais, que não têm necessidade de contacto directo com o grande público, "porta aberta e montra para a rua" - utilizando expressões inglesas já vulgarizadas, o "back office", por contraste com o

O processo estendeu-se ainda a outras grandes empresas comerciais e industriais com sedes ou serviços administrativos nessas zonas, e foi reforçado pelo afluxo de algumas novas empresas (sobretudo estrangeiras) que queriam instalar serviços centrais na região de Lisboa.

Gerava-se assim um aumento de procura nos segmentos de maior qualidade, aos quais a cidade de Lisboa já não tinha capacidade de responder, e ao mesmo tempo agravava-se o excesso de oferta nos segmentos de menor qualidade (disponibilização de instalações antiquadas)¹.

Oeiras soube aproveitar esta crise do segmento empresarial do mercado imobiliário em Lisboa, transformando-a em oportunidade para o crescimento da sua própria oferta, propondo padrões de qualidade adequados às novas exigências da procura.

2.2 A “revolução” na comercialização e distribuição dos produtos de grande consumo

Outro factor importante do crescimento da actividade económica em Oeiras teve a ver com o aparecimento das chamadas grandes e médias superfícies, bem como dos centros comerciais, e toda a consequente

“front office”. Um dos casos de maior impacto terá sido a re-instalação da Caixa Geral de Depósitos no Campo Pequeno / Av. João XXI.

¹ Aos aspectos de “qualidade”, neste segmento específico das grandes empresas, estão também evidentemente associadas necessidades de maiores áreas de instalação. O segmento aqui chamado de menor qualidade (edifícios antigos, frequentemente concebidos para outras funções que não a instalação de escritórios), localizado nas zonas centrais mais congestionadas, manteve sempre alguma procura, designadamente por parte de profissionais liberais - consultórios médicos, escritórios de advogados, etc. - com menores necessidades de área e constituindo um mercado com maior rotação de ocupação de instalações.

“revolução” operada nos sistemas de comercialização e distribuição dos produtos de grande consumo em Portugal¹.

As duas primeiras grandes superfícies (hipermercados, na classificação Nielsen) surgiram em 1972 e 1973 (Jumbo, em Almada e Cascais), para só reaparecerem em 1985 e 1987 (Continente, em Matosinhos e Amadora), anos que de facto marcam o início do “boom” desta actividade.

De acordo com a evolução do “universo Nielsen”², entre 1989 e 1994 terão desaparecido no País cerca de 5.000 lojas de comércio alimentar, passando as cerca de 600 lojas hiper e supermercados a representar praticamente 67% do volume global de vendas, em contraste com os restantes 33%, dispersos por quase 35.000 outras lojas (livre-serviços, mercearias e puros alimentares³).

No ponto de vista do consumidor, mudaram hábitos de compra (a deslocação semanal ou mensal, em automóvel, para aquisição de um grande cabaz de artigos variados, em vez das pequenas deslocações, frequentemente a pé, para as compras diárias de um leque mais reduzido de produtos), e foram baixados os preços em relação aos praticados pelo pequeno comércio tradicional⁴.

¹ As “grandes e médias superfícies” correspondem ao que a empresa Nielsen classifica como, respectivamente, “hipermercados” - lojas com área de venda superior a 2.500 m², funcionando em regime de livre serviço e comercializando uma gama variada de produtos (alimentares, toilette, limpeza, etc.) - e “supermercados” - lojas idênticas aos hipermercados, embora com área de venda menor, compreendida entre 400 e 2.500 m².

² *Anuário Nielsen 1994*, A.C.Nielsen Company, Lisboa, 1995

³ Na definição Nielsen, são “puros alimentares” estabelecimentos como charcutarias, confeitarias, pastelarias e leitarias.

⁴ Este período coincidiu sensivelmente com o movimento global de queda da inflação, este sim, obviamente, responsável pela contenção dos preços.

A “venda a fiado” praticada pelo pequeno comércio de bairro, que em determinada altura se admitiu permitir a sobrevivência deste na concorrência com o pronto pagamento das grandes superfícies, acabou por ser substituído pelos cartões de crédito dos bancos e mais tarde das próprias empresas.

Perderam importância muitas lojas de bairro, que tiveram de encerrar, reduzir a actividade ou subsistir graças ao recurso a trabalhadores familiares (não remunerados).

Em contrapartida, o pequeno comércio prosperou nalguns (não em todos) “centros comerciais” ou “shoppings”, que concentravam num espaço reduzido uma grande diversidade de estabelecimentos especializados. As próprias grandes superfícies tinham normalmente associada uma área comercial deste tipo¹.

O enfraquecimento (e nalgumas zonas desaparecimento) do pequeno comércio local fez perder pontos de contacto social e convívio entre os residentes, reduzindo oportunidades de ligação à comunidade, tão necessárias ao desenvolvimento do sentido de pertença e identidade em populações recentes (como acontece em novas urbanizações).

Oeiras tem atravessado estes problemas, mas também beneficiado das novas tendências.

¹ Regra geral, este tipo de espaços é à partida concebido para o melhor desempenho da função comercial, em cada contexto urbano concreto, e em contraste com as zonas comerciais mais antigas, que as dificuldades de acesso (circulação automóvel e estacionamento, muitas vezes mesmo a própria circulação pedonal) tornaram menos competitivas. O sucesso dos centros comerciais tem também a ver com a modernização do tipo de loja (lay-out, disposição dos artigos, serviços propostos ao cliente, etc.), que o comércio mais tradicional tem tido dificuldades de implementar. De qualquer forma, os casos conhecidos de êxito de centros comerciais parecem relacionar-se sobretudo com a localização (e também daí as sinergias evidentes com as grandes superfícies).

Os centros comerciais bem sucedidos acabam por conseguir motivar alguma reanimação comercial das suas áreas envolventes, porventura mesmo proporcionar a criação de novas “baixas”, e Oeiras tem exemplos que parecem apontar neste sentido.

Por outro lado, vantagens locacionais específicas motivaram a instalação em Oeiras de alguns grandes estabelecimentos comerciais, em particular na Zona Industrial de Carnaxide - Portela (parte da qual mais conhecida como “zona de Alfragide”), confluência de dois grandes eixos viários (Lisboa - Sintra e Lisboa - Cascais) e junto aos acessos à Ponte sobre o Tejo, e já mais recentemente junto à CRIL e de um acesso à CREL¹.

Cumprir notar que às vantagens locacionais se juntou uma outra condição essencial, a disponibilização de solos para instalação desse tipo de actividades, fortemente “consumidoras” de terreno (não apenas para a área de venda em sentido restrito, mas também para armazenagem, circulação e estacionamento de veículos ligeiros e pesados, etc.).

Repare-se que a “disponibilização de solos” se refere não apenas à existência de terrenos com aquele potencial de uso e áreas adequadas, mas também à conjugação das intervenções dos vários agentes envolvidos em cada investimento específico, sem a qual a concretização dos projectos frequentemente se atraza ou mesmo inviabiliza.

¹ Esta zona chegou a ser citada como a “região” europeia com maior volume de facturação por metro quadrado, integrando os hipermercados Makro, Aki, Jumbo e Continente (este já na Amadora), e o grande conjunto comercial - industrial situado entre Alfragide e Carnaxide.

A Autarquia terá tido um papel relevante neste domínio, através da implementação de práticas de planeamento e gestão fomentadoras dessa articulação institucional.

2.3 Novos promotores, novos investidores

Parte do dinamismo do mercado imobiliário nestes últimos anos tem sido protagonizado por promotores e investidores com um perfil altamente profissionalizado, diferente do tradicional.

No lado investidor, a evolução dos mercados financeiro e segurador proporcionou o aparecimento de diversos institucionais potencialmente interessados no sector imobiliário para aplicações de médio e longo prazo, designadamente fundos de investimento e fundos de pensões, num contexto de queda da remuneração dos produtos financeiros tradicionais de menor risco e ausência de alternativas de aplicações a prazos relativamente dilatados. A estes institucionais vieram juntar-se alguns grupos económicos interessados em diversificar aplicações ou absorver excessos de liquidez.

Este novo tipo de investidores, independentemente dos diferentes comportamentos no mercado¹, tinha em comum a procura de produtos de qualidade, quer ao nível das características da localização e enquadramento urbano, quer ao nível da construção propriamente dita e das exigências de clareza e rapidez no processo de implementação (articulação institucional e gestão do projecto).

¹ Por exemplo ao nível da opção pelo arrendamento ou pela compra / venda, ou da preferência por um determinado segmento (habitação, escritórios, armazéns, etc.).

Este novo perfil do investidor motivou, no lado da oferta, a melhoria qualitativa do mercado da construção (especialização, gestão dos empreendimentos, fiscalização, relação contratual com os clientes, etc.), o aparecimento de um novo tipo de agentes especificamente vocacionados para a promoção imobiliária¹, e ainda o surgimento de novas estruturas de comercialização (frequentemente filiais ou sucursais de empresas internacionais) que mudaram profundamente o mercado da mediação imobiliária.

Surgiu assim um novo mercado, altamente profissionalizado em todas as suas vertentes, e que Oeiras conseguiu atrair desde o início².

2.4 A prática urbanística em Oeiras

A prática urbanística desenvolvida em Oeiras concretizou-se no estabelecimento, por antecipação, de estratégias de intervenção adaptadas aos novos perfis da procura de solo para instalação de empresas, quer ao nível da programação da oferta³, quer ao nível institucional (político e organizacional)⁴.

¹ No sentido da gestão do ciclo completo que vai da elaboração do conceito (“ideia de investimento”) à colocação final no mercado, passando pela aquisição do terreno, elaboração do projecto e construção dos edifícios, investindo apenas numa ou outra etapa do percurso (por exemplo a elaboração do projecto, ou o financiamento parcial da construção) e subcontratando as restantes.

² O caso do Arquiparque em Miraflores, por exemplo, que terá sido pioneiro a vários níveis - conceito, gestão do projecto, forma de comercialização, etc.

³ Ou seja, disponibilização de terrenos com capacidade de uso e características (fisiográficas e de localização) adaptadas aos perfis da procura emergente.

⁴ Envolvendo “agressividade” na promoção das vantagens competitivas do concelho junto de potenciais promotores e investidores, capacidade dos diversos serviços camarários em dar resposta rápida às solicitações de investimento apresentadas, e enquadramento político e regulamentar motivador da concretização das operações (modelos de compensação urbanística, negociação e contratualização com proprietários e promotores, articulação com a administração central e regional, etc.).

Esta prática, que acabou de alguma forma por adquirir expressão jurídica - regulamentar, quer ao nível Plano Director Municipal, quer ao nível por exemplo de Planos de Pormenor, afigura-se de facto particularmente importante na explicação do sucesso do concelho como local de instalação de empresas.

Oeiras não só procurou activamente atrair investidores, como se foi estruturando para dar resposta rápida e eficaz às oportunidades concretas que viessem a surgir, adquirindo assim, desde logo, uma importante vantagem competitiva face a potenciais alternativas para localização de empreendimentos.

2.5 A oferta de solo

2.5.1 O Plano Director Municipal de Oeiras

O PDM, concluído em Dezembro de 1992 e ratificado por Resolução do Concelho de Ministros em 27 de Janeiro de 1994¹, identificou cenários de evolução económica para Oeiras, no contexto da Área Metropolitana de Lisboa; para memória, registem-se algumas das grandes linhas nele referidas no PDM²:

Condicionantes e potencialidades

- linhas de expansão da AML contrárias à localização em Oeiras (reorientação de fluxos de mercadorias e pessoas);
- nova travessia do Tejo e Expo'98;
- orientação da localização industrial para a margem sul da AML e, a norte, para espaços suburbanos ao longo dos novos eixos norte e oeste;
- melhor acessibilidade de Oeiras (auto-estrada do Estoril, CREL, CRIL, melhor acesso ao aeroporto);

¹ Publicado em Diário da República a 22 de Março de 1994.

² Adaptado de *Plano Director Municipal - Relatório*, Câmara Municipal de Oeiras / Gabinete de Desenvolvimento Municipal, Oeiras, Outubro 1993.

- tendência unidireccional (no sentido de Oeiras) da melhoria da acessibilidade, comparativamente mais favorável à atracção de empresas que à atracção de novos residentes

Vectores estratégicos

- atracção do terciário económico superior;
- funções de ensino superior, investigação e de suporte às indústrias do futuro, tendo como instrumento principal o Parque de Ciência e Tecnologia;
- afirmação como espaço residencial de qualidade e prestígio;
- localização de serviços especializados às empresas e populações;
- localização de serviços qualificados às populações;

Linhas estratégicas de actuação

- controle do crescimento populacional;
- atracção selectiva de novas empresas (serviços avançados, indústrias "do futuro");
- organização urbana reforçando a identidade dos aglomerados e impedindo a proliferação de urbanizações estranguladoras das redes e equipamentos de serviço às populações e actividades económicas;
- criação de equipamentos e infraestruturas necessários à preservação do meio ambiente e à melhoria da qualidade de vida das populações;
- valorização do património cultural e paisagístico;
- erradicação dos bairros degradados de barracas.

Promoção da imagem do Concelho

Em termos de linhas de actuação propostas, cumpre destacar

- a projecção da imagem de Oeiras como um concelho social e economicamente dinâmico, onde vale a pena viver e trabalhar ("Oeiras Vale a Pena");
- assegurar a concretização de projectos que possam constituir uma referência de marca para o Concelho;
- "Patrocinar níveis elevados de acolhimento das actividades económicas que se insiram nos vectores estratégicos de desenvolvimento do Concelho, accionando mecanismos de

acompanhamento e apoio à concretização dos respectivos projectos, criando e apetrechando os serviços adequados no âmbito da C.M.Oeiras.”

- “Empenho activo e personalizado dos autarcas na promoção do Concelho junto de segmentos específicos dos meios económicos, do ensino e da investigação.”

Agentes privados e públicos

bem como algumas das acções previstas no âmbito do “Estímulo, apoio e liderança de agentes privados e públicos”:

- “Envolvimento directo da Autarquia como parceiro de parte inteira em determinados projectos, como é já o caso do PCT (...);
- “Criação de mecanismos de acompanhamento e incentivo (contemplados regulamentarmente) à construção de equipamentos turísticos, aos grandes programas da iniciativa privada que se caracterizem por uma intervenção integrada, pela qualidade do empreendimento e pela oferta de equipamentos e espaços para desenvolvimento de actividades terciárias, e a todos os projectos de pequena e média dimensão que se traduzam na fixação de empregos de qualidade, na disponibilização de equipamentos de comércio ou serviços abertos à utilização exterior e na criação de equipamentos turísticos e de espaços exteriores organizados.”
- “Recuperação de edifícios industriais devolutos para instalação de pequenas unidades industriais de base local (parques de empresas), ligadas às novas tecnologias (business innovation

center) ou para instalação de serviços colectivos (culturais ou outros).”

- “(...) espaços para acolhimento das pequenas unidades que sejam adequados ao ordenamento da indústria em meio urbano (...)”
- “Prever a criação de uma urbanização industrial orientada para o acolhimento da empresa flexível, intensiva em tecnologia, saber e informação, produzindo em pequenas séries e de forte sensibilidade ao acesso ao mercado e ao parque de serviços, valorizando a articulação com o Parque de Ciência e Tecnologia e as acessibilidades a infraestruturas de transporte aéreo.”

Espaços com vocação económica

O Plano Director Municipal estabelece um conjunto de categorias de espaços, de acordo com os grandes tipos de utilização do território. Ao nível dos espaços com vocação económica, estabeleceram-se três tipos fundamentais de classes

- espaços urbanos
- espaços industriais
- programas estratégicos

que constituem igualmente a base fundamental da informação disponível sobre actividades económicas na Câmara Municipal de Oeiras¹.

¹ Na realidade, a informação referente aos espaços urbanos surge agregada por “aglomerados urbanos”, que são UOPG - Unidades Operativas de Planeamento e Gestão - ver capítulo 2.5.4 - Aglomerados urbanos.

CARTA DE ORDENAMENTO

PROGRAMAS ESTRATÉGICOS

- A - PARQUE DE CIÊNCIA E TECNOLOGIA / CABANAS GOLF
- B - NORTE DE OEIRAS
- C - PARQUE URBANO DA SERRA DE CARNAXIDE
- D - QUINTA DA FONTE
- E - ALTO DA BOA VIAGEM
- F - CENTRO DE LAGOAS
- G - PARQUE DE SANTA CRUZ

UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO

- | | |
|-----------------------------------|------------------------------|
| 1 - OEIRAS / S ^o AMARO | 10 - VALEJAS |
| 2 - PAÇO DE ARCOS | 11 - QUELUZ DE BAIXO |
| 3 - CAXIAS / LAVEIRAS | 12 - TERCENA |
| 4 - CRUZ QUEBRADA / DAFUNDO | 13 - BARCARENA - LECEIA |
| 5 - ALGÉS / MIRAFLORES | 14 - PORTO SALVO - VILA FRIA |
| 6 - LINDA-A-VELHA | 15 - TALAÍDE - LEIÃO |
| 7 - CARNAXIDE | |
| 8 - OUTURELA - PORTELA | |
| 9 - QUEIJAS | |

- ESPAÇO URBANO
- ESPAÇO URBANIZÁVEL
- ESPAÇO INDUSTRIAL
- ESPAÇO INDUSTRIAL PROPOSTO
- ESPAÇO NATURAL E DE PROTECÇÃO

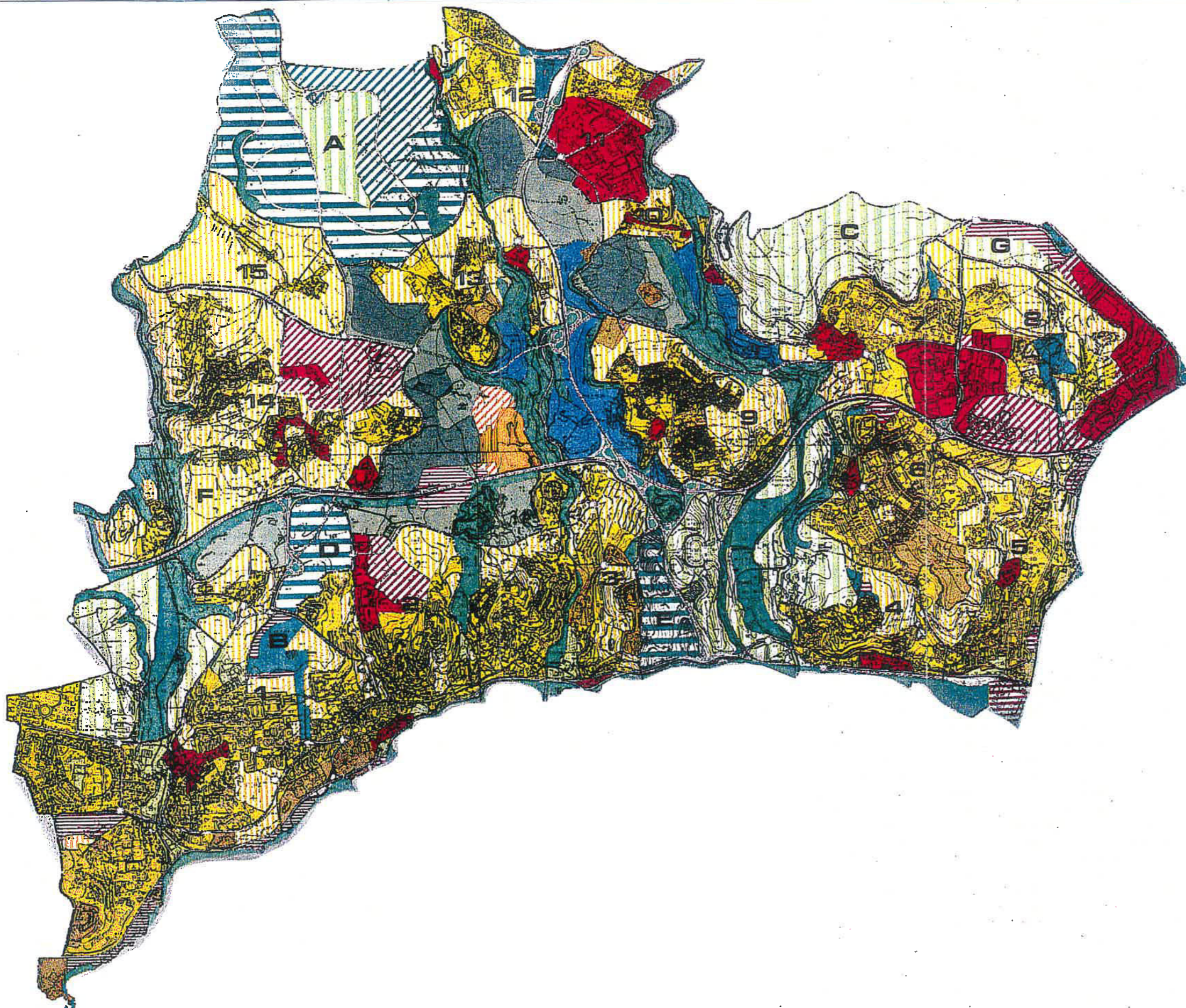
- ESPAÇO DE EQUILÍBRIO AMBIENTAL
- ESPAÇO MULTI-USO
- ESPAÇO SEMI-RURAL
- ÁREA ÚNICA - EXISTENTE
- ÁREA ÚNICA - EXPANSÃO

- VERDE URBANO - EXISTENTE
- VERDE URBANO - PROGRAMADO
- TERCEÁRIO - PROGRAMADO
- NÚCLEO DE FORMAÇÃO HISTÓRICA

QUINTAS

ELEMENTOS CLASSIFICADOS, EM VIA DE CLASSIFICAÇÃO OU INTERESSE CONCELHIO

EXISTÊNCIA DE SERVIDÕES OU RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA COM INCIDÊNCIA DIRECTA NO ESPAÇO URBANO OU NO ESPAÇO URBANIZÁVEL



Fonte: Plano Director Municipal de Oeiras - Assumir a História, Preparar o Futuro, Câmara Municipal de Oeiras, 1996

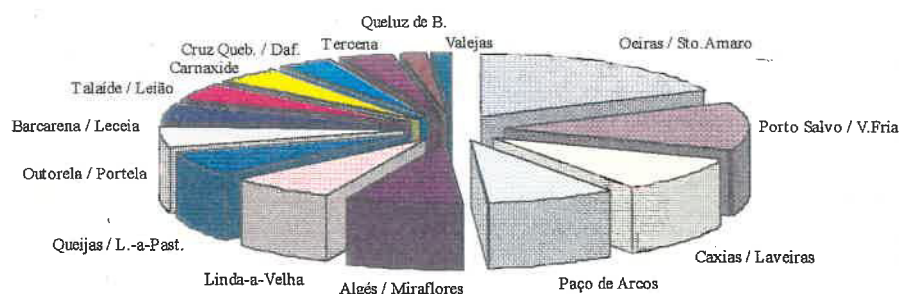
2.5.2 Espaços urbanos

De acordo com o artigo 19º do PDM, “Os espaços urbanos integram as áreas edificadas ou em vias de edificação com elevado nível de infraestruturização, onde o solo se destina predominantemente à habitação, bem como as áreas intersticiais remanescentes assinaladas como espaço urbano”.

O artigo 20º define também espaços urbanizáveis, que constituem “(...) as áreas de expansão urbana, e as áreas intersticiais ao espaço urbano, como tal assinaladas.”

No total, Oeiras dispõe (dados de 1993) de cerca de 1.550 ha de área urbana e 890 ha de área urbanizável (ver Quadro 2-1 adiante), ou sejam 2.440 ha, um pouco mais de 53% da área total do Concelho¹, a maior parte dos quais localizados nos aglomerados urbanos de Oeiras / Sto.Amaro (18% das áreas urbanas e urbanizáveis), Porto Salvo / Vila Fria (13%), Caxias / Laveiras (9%), Paço de Arcos (9%) e Algés / Miraflores (8%).

Figura 2-1: Áreas Urbanas e Urbanizáveis (1993)



Fonte: Plano Director Municipal - Regulamento (Out. 1993)

¹ A área total do Concelho é de 4.584 hectares, de acordo com o REFTER / INE.

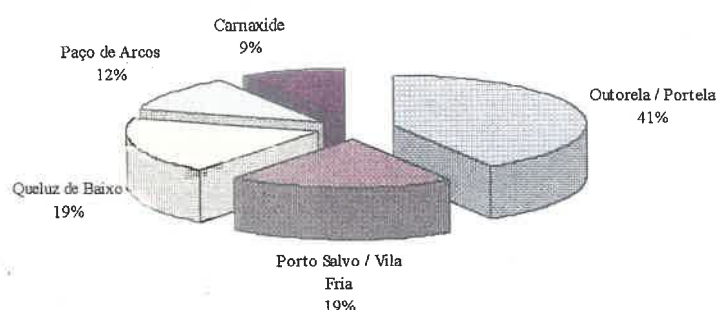
2.5.3 Espaços industriais

De acordo com o artigo 21º do Regulamento do Plano Director Municipal, “São espaços industriais as áreas destinadas a actividades transformadoras e serviços próprios, e apresentando elevado nível de infraestruturização”.

O artigo 22º define espaços de expansão industrial, que abrangem “(...) as áreas onde se prevê o desenvolvimento integrado de serviços e actividades industriais, preferentemente mediante a localização de serviços de forte componente científica e tecnológica e de terciário superior”.

Existem cinco espaços industriais totalizando cerca de 320 ha (197 ha existentes e 122 ha propostos), representando no seu conjunto 7% da área do Concelho, e localizados nos aglomerados de Outorela / Portela (o maior espaço industrial), Porto Salvo / Vila Fria, Queluz de Baixo, Paço de Arcos e Carnaxide.

Figura 2-2: Áreas industriais existentes e propostas (1993)



Fonte: Plano Director Municipal - Regulamento (Out. 1993)

São permitidos nos espaços industriais, de acordo com o artigo 23º do Regulamento do PDM, usos complementares “(...) que contribuam para a qualificação funcional e ambiental do meio (...)”.

O artigo 24º deste Regulamento estabelece ainda que “A actividade industrial deve respeitar os padrões de valorização definidos pelo PDM e não pode contribuir para a desqualificação dos espaços envolventes”.

2.5.4 Aglomerados urbanos

O Plano Director Municipal identifica quinze aglomerados urbanos totalizando uma área de cerca de 2,850 ha, ou sejam cerca de 62% da área total do Concelho, para os quais estipula um Índice de Utilização Bruto Máximo de 0.48 (variando entre os aglomerados de 0.30 a 0.72)¹.

Quadro 2-1: Aglomerados urbanos - áreas (ha) e Índice de Utilização Bruto

PDM (Out.1993) - áreas	Total	Urbana	Urbaniz.	Industrial	I.proposta	Iub
Oeiras / Sto.Amaro	456.8	346.7	99.0			0.48
Paço de Arcos	244.1	166.0	40.9	17.2	20.0	0.48
Caxias / Laveiras	236.1	154.9	69.7			0.30
Cruz Quebrada / Dafundo	88.6	68.3	20.3			0.72
Algés / Miraflores	195.7	131.4	64.3			0.72
Linda-a-Velha	168.9	157.9	11.0			0.72
Camaxide	139.9	83.9	27.7	28.3		0.72
Outorela / Portela	260.7	41.4	86.3	86.4	46.6	0.48
Queijas / Linda-a-Pastora	166.7	96.4	66.0			0.48
Valejas	36.0	23.0	11.8			0.30
Queluz de Baixo	102.7	32.0	10.8	59.9		0.48
Tercena	83.7	44.1	37.9			0.36
Barcarena / Leceia	127.4	64.9	58.5			0.30
Porto Salvo / Vila Fria	419.8	126.7	187.9	5.0	55.0	0.36
Talaíde / Leião	117.8	15.3	98.2			0.36
Total Concelho	2,844.9	1,552.9	890.3	196.8	121.6	0.48

Fonte: Plano Director Municipal - Regulamento (Out. 1993)

2.5.5 Programas Estratégicos

Na lógica do Plano Director Municipal, entende-se “(...) um Programa Estratégico como parte de uma estrutura básica para a concretização do

¹ De acordo com o Anexo I ao Regulamento do Plano Director, o Índice de utilização Bruto Máximo “(...) representa o quociente entre a superfície máxima de construção acima do solo possível no aglomerado, e o somatório do espaço urbano e urbanizável”.

2.5.5 Programas Estratégicos

Na lógica do Plano Director Municipal, entende-se "(...) um Programa Estratégico como parte de uma estrutura básica para a concretização do modelo de desenvolvimento proposto para o Concelho, com reflexos evidentes no ordenamento do seu espaço físico, social e cultural ¹".

Os Programas Estratégicos constituem também Unidades Operativas de Planeamento e Gestão, podendo abranger áreas incluídas em espaços urbanos ou urbanizáveis de aglomerados urbanos.

Existem 7 programas estratégicos, cujos contornos estão definidos no próprio Regulamento do PDM, e que no conjunto representam uma área próxima dos 700 ha (cerca de 15% da área do Concelho²), mais de metade da qual respeita ao Parque de Ciência e Tecnologia:

- Parque de Ciência e Tecnologia (art. 45º)
- Centro de Lagoas (art.46º)
- Quinta da Fonte (art.47º)
- Norte de Oeiras (art.48º)
- Parque Urbano da Serra de Carnaxide (art.49º)
- Parque de Santa Cruz (art.50º)
- Alto da Boa Viagem (art.51º)

2.5.5.1 Parque de Ciência e Tecnologia

O Parque de Ciência e Tecnologia (PCT) engloba uma área aproximada de 360 ha localizada a nordeste do Concelho, nas fronteiras com Cascais e Sintra, junto ao aglomerado de Talaíde / Leião com que se articula, e

¹ *Plano Integrado da Área do Parque de Ciência e Tecnologia - Relatório*, Câmara Municipal de Oeiras / Gabinete de Desenvolvimento Municipal, Oeiras, Maio 1994.

² Alguns programas estratégicos abrangem partes de espaços urbanos e urbanizáveis de aglomerados urbanos.

tem por objectivo "(...) concretizar um espaço qualitativamente desenvolvido, com uso terciário dominante e onde serão integradas actividades de ensino, investigação e desenvolvimento, desporto, turismo e lazer, bem como usos de habitação."

O Plano Integrado para esta área envolve¹:

- ⇒ O PCT propriamente dito, cobrindo cerca de 172 ha (110 ha na primeira fase), com índices de ocupação brutos globais entre 0.23 e 0.32. A primeira fase está em construção, com 22 empresas já instaladas em regime de arrendamento, 2 empresas instaladas em lotes próprios (ISQ e BCP), em obra um projecto (INESC) e 9 em projecto. Constituirá o pólo de investigação e desenvolvimento, novas tecnologias e ensino.
- ⇒ A Fábrica da Pólvora, cobrindo cerca de 35 ha com índices de ocupação brutos globais entre 0.30 e 0.35. Estão em curso acções de reabilitação e reconversão, e em elaboração o projecto de loteamento. Constitui o pólo das artes e cultura, integrando estabelecimentos universitários.
- ⇒ O complexo Cabanas Golfe, com cerca de 112 ha e índices de ocupação brutos globais entre 0.12 e 0.40. Constituirá o pólo de turismo e lazer.

Foi constituída em Julho de 1992 a Tagusparque S.A., Sociedade de Promoção e Desenvolvimento do PCT da Área de Lisboa, na sequência

¹ Os dados seguintes foram retirados do *Plano Director Municipal - Relatório Anual 1995*, Câmara Municipal de Oeiras / Gabinete de Desenvolvimento Municipal, 1995, e do *Plano Integrado da Área do PCT - Relatório e Regulamento*, Câmara Municipal de Oeiras / Gabinete de Desenvolvimento Municipal, Maio de 1994.

de protocolos celebrados com o MPAT Ministério do Planeamento e Administração do Território e as Câmaras de Oeiras, Cascais e Sintra, e também com participação accionista de algumas instituições de investigação e ensino (UTL, IST, INESC).

2.5.5.2 Centro de Lagoas

O Centro de Lagoas, envolvendo uma área de 25 ha, está localizado no espaço urbanizável do aglomerado Porto Salvo / Vila Fria, e tem um índice de utilização máximo previsto de 0.40.

Os usos dominantes serão o terciário (centro de escritórios e serviços).

Tem Plano de Pormenor concluído, em fase de aprovação.

Os promotores são privados.

2.5.5.3 Quinta da Fonte

A Quinta da Fonte abrange uma área de cerca de 42 ha, junto ao nó de Oeiras da auto-estrada do Estoril.

Trata-se de um parque de escritórios com complexo comercial de qualidade e usos complementares de habitação, recreio e lazer.

É uma iniciativa de privados, embora com envolvimento da Câmara ao nível de zonas verdes e equipamentos.

As áreas de construção previstas no Plano de Pormenor são¹:

	Áreas (m ²)
Escritórios	131.278,6
Parque de Exposições	6.000,0
Centro Comercial	48.134,0
Equipamento	1.000,0
Equipamento privado	2.267,4
Habitação colectiva	3.776,0
Habitação unifamiliar	3.907,0
Total	196.363,0

Já há algumas empresas instaladas.

2.5.5.4 Norte de Oeiras

O PDM identifica o “Plano do Norte de Oeiras” como abrangendo cerca de 47 ha com índice de utilização máximo de 0.37, e com usos de habitação e terciário, incluindo um parque urbano e um parque desportivo.

Localiza-se a norte do aglomerado urbano de Oeiras / Santo Amaro, confinando com o aglomerado de Paço de Arcos.

O Parque Urbano e Desportivo do Norte de Oeiras respeita a cerca de 24 ha para espaço de lazer e equipamentos, com valorização botânica e didáctica do coberto vegetal²:

¹ *Plano de Pormenor da Quinta da Fonte - Relatório da Proposta de Plano*, CPU Consultores, Lisboa, Abril 1994.

² *Parque Urbano e Desportivo do Norte de Oeiras*, Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística / Divisão de Planeamento, Câmara Municipal de Oeiras, 1995.

Equipamento desportivo	<p>Campo de futebol Campo ervado multifunções Pavilhão desportivo multiusos 2 polidesportivos descobertos 6 campos de ténis 1 centro lúdico infantil</p>
Bloco temático (séc.XVIII, barroco)	<p>Salas de exposição Museu vivo Núcleo de restauração Percursos e circuitos</p>

De iniciativa municipal, estão em elaboração os estudos prévios.

2.5.5.5 Parque Urbano da Serra de Carnaxide

Junto ao aglomerado de Carnaxide, na fronteira com o concelho da Amadora, o Parque Urbano da Serra de Carnaxide abrange cerca de 150 ha, tendo objectivos essenciais de equilíbrio ambiental, integrando usos de lazer, recreio, desporto, turismo e habitação.

Trata-se de um investimento de iniciativa municipal que poderá envolver¹:

Complexo de piscinas municipais	15 a
Unidade hoteleira	6 ha
Lazer e recreio	24 ha
Centro hípico	8 ha
Espaço de reserva	11 ha
Exploração agro-pecuária	49 ha
Zona habitacional unifamiliar (?)	(...)

Algumas ideias existentes para a animação do parque apontam para a implantação de circuitos para bicicletas de montanha, um clube de ar livre, um parque de aventuras, um parque infantil, caminhos rurais,

¹ Parque Urbano da Serra de Carnaxide, Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística / Divisão de Planeamento, Câmara Municipal de Oeiras, s/d.

estrada panorâmica, comboio turístico, aproveitamento dos moinhos, miradouro, etc.

2.5.5.6 Parque de Santa Cruz

A norte do aglomerado de Outorela / Portela, junto à fronteira com a Amadora, o Parque de Santa Cruz abrange cerca de 35 ha com um índice de utilização máximo de 0.26.

Trata-se de um parque de escritórios e serviços, integrando equipamentos de turismo e lazer.

De iniciativa privada, está em elaboração o projecto de loteamento da primeira fase.

2.5.5.7 Alto da Boa Viagem

Localizado entre o aglomerado de Caxias / Laveiras e o Estádio Nacional, abrange cerca de 40 ha, prevendo-se para o Plano do Alto da boa Viagem um índice de utilização máximo de 0.50.

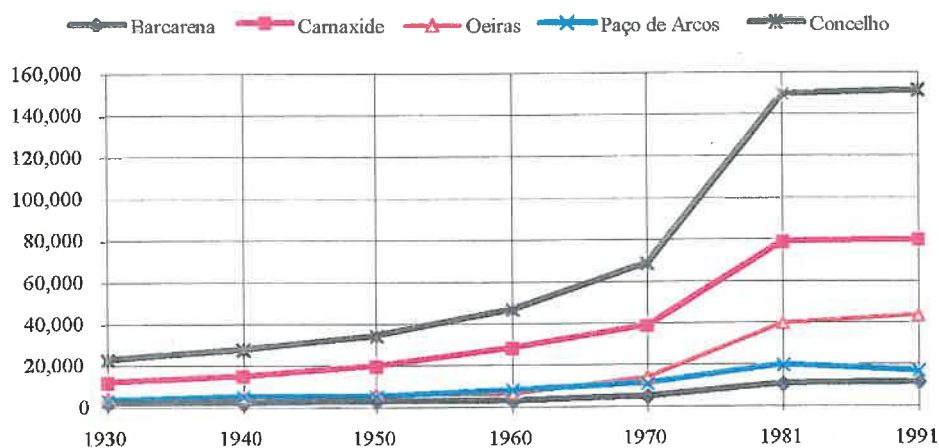
Este Plano articula-se com o desenvolvimento da orla marítima com que confina, prevendo-se usos de comércio, serviços, turismo, habitação, desporto e lazer.

3. OS RECURSOS HUMANOS

3.1 Evolução demográfica

De acordo com os Censos INE, a população de Oeiras aumentou de 22.555 residentes em 1930 para 151.342 em 1991, a uma taxa média de crescimento anual superior a 3%.

Figura 3-1 : Oeiras - crescimento populacional 1930-1991 (concelho e freguesias)



Fonte: Censos INE

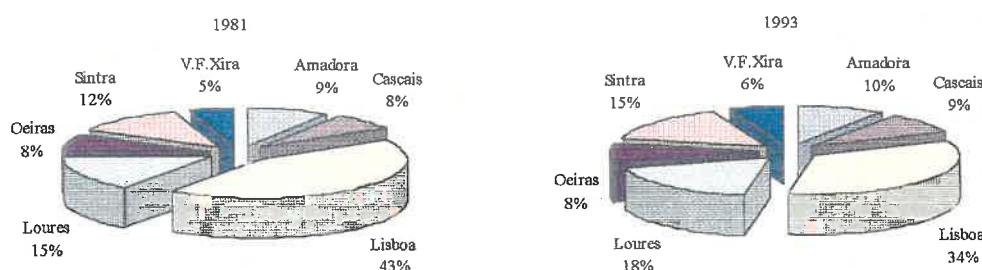
O período de crescimento mais expressivo ocorreu entre 1960 e 1981, e mais acentuadamente durante a década de 70, reflexo dos grandes movimentos migratórios internos das regiões do interior para o litoral (sobretudo áreas metropolitanas de Lisboa e Porto), do afluxo de retornados das ex-colónias em meados da década de 70, e também do progressivo despovoamento da cidade de Lisboa (tercearização das zonas residenciais centrais tradicionais, deslocação da função residencial

para as periferias), num contexto de redução progressiva do ritmo de crescimento natural¹.

Neste período 1930 - 1991, Oeiras foi a freguesia com maior ritmo de crescimento (taxa média anual de 3,8%), e Paço de Arcos a menor (2,5%)².

A evolução da distribuição da população dos sete concelhos da Grande Lisboa, entre 1981 e 1993, evidencia bem a deslocação da função residencial para a periferia:

Figura 3-2: Grande Lisboa - Distribuição da população, 1981 - 1993



Fonte: INE - Censo 1981 e Anuário Estatístico 1993 da Região de Lisboa e Vale do Tejo

Lisboa é o único concelho que perde população (de cerca de 808 mil para 630 mil habitantes, quase 18% dos residentes em 1981) e peso na região

¹ A redução do crescimento natural é essencialmente devida, numa primeira fase, à redução das taxas de natalidade / fecundidade. O aumento da esperança de vida (redução das taxas específicas de mortalidade), reforçando o envelhecimento da pirâmide etária no topo, acaba a médio e longo prazo por resultar no aumento da taxa global de mortalidade e assim contribuir igualmente para a redução do crescimento natural.

² O decréscimo populacional de Paço de Arcos entre 81 e 91 tem apenas a ver com a redefinição administrativa dos limites da freguesia ocorrida em 1989. O concelho de Oeiras, criado no século XVIII, integrava no final do séc.XIX as freguesias de Oeiras, S.Julião da Barra, Barcarena e Carnaxide (esta abrangendo uma parte da freguesia de Benfica). A freguesia de Paço de Arcos foi criada em 1926. A freguesia da Amadora, criada em 1916, foi desanexada em 1979 (criação do concelho da Amadora). As restantes freguesias só foram criadas em 1989 - Algés, Linda-a-Velha, Porto Salvo e Queijas -, pelo que só figuram estatisticamente no Censo de 1991. (Cf. *Plano Director Municipal - Programa Base*, Câmara Municipal de Oeiras, Dezembro de 1989).

(de 43,6% para 34,4%). Os restantes concelhos aumentaram naquele período, em termos absolutos e relativos¹.

O Quadro 3-1 e as Figura 3-3 e Figura 3-4 seguintes mostram as estimativas existentes para a população residente nos aglomerados urbanos, de 1981² a 2001, período em que o crescimento previsto se situa na ordem dos 2,3% de taxa média anual para o total do Concelho.

Quadro 3-1 : Aglomerados urbanos - estimativas demográficas 1981 - 2001

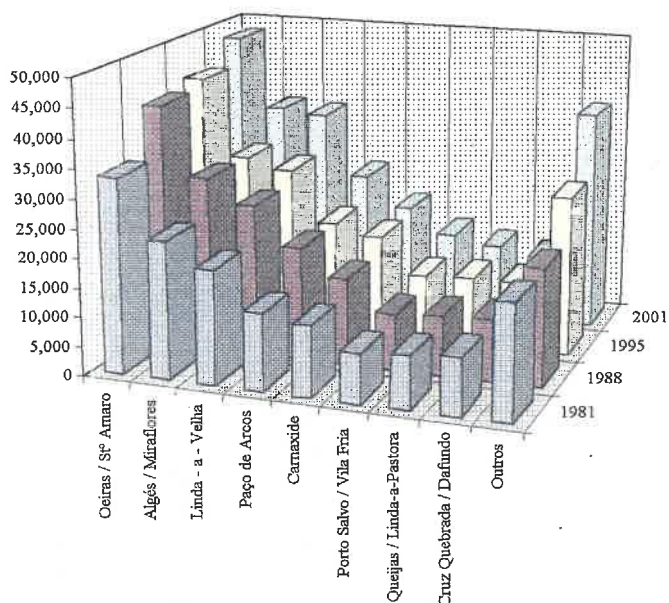
AGLOMERADOS URBANOS	1981	1988	1995	2001
Algés / Miraflores	23,525	29,939	29,805	35,259
Barcarena / Leceia	1,774	3,102	3,268	5,541
Camaxide	12,184	14,946	17,741	18,484
Caxias / Laveiras	5,730	6,143	9,338	9,189
Cruz Quebrada / Dafundo	9,875	10,652	11,905	11,685
Linda - a - Velha	19,660	26,019	28,201	34,600
Oeiras / Stº Amaro	33,383	41,870	43,229	47,807
Outorela / Portela	955	2,238	4,579	5,949
Paço de Arcos	13,281	19,403	19,421	23,867
Porto Salvo / Vila Fria	8,582	9,708	11,551	14,355
Queijas / Linda-a-Pastora	9,156	10,281	11,885	12,891
Queluz de Baixo	2,159	3,063	3,617	4,681
Talaíde / Leião	0	672	828	3,874
Tercena	3,616	3,812	4,597	6,581
Valejas	1,040	1,152	1,305	2,237
Outros	4,408	0	0	0
Total	149,328	183,000	201,270	237,000

Fontes: 1981 - Censo INE; 1988 - PDM (CMOeiras); 1995 - CMO / GDM;
2001 - PDM (CMOeiras)

¹ De acordo com as fontes citadas, a Grande Lisboa decresceu entre 81 e 93 a uma taxa média anual de 0,1%, exclusivamente devido ao concelho de Lisboa, cuja perda populacional mais que compensou os ganhos obtidos pelo conjunto dos restantes concelhos. Os maiores crescimentos verificaram-se em Vila Franca de Xira (1,61% de taxa média anual), Sintra (1,60%) e Loures (1,52%).

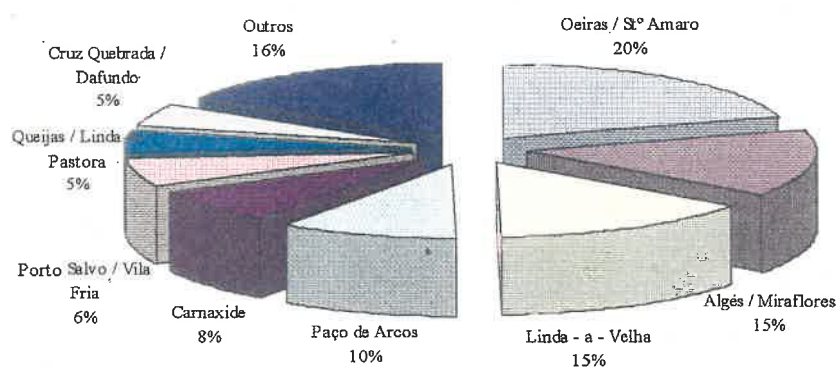
² Os dados de 1981 são retirados do Censo 91 (Resultados Provisórios).

Figura 3-3 : Aglomerados urbanos - evolução 1981 - 2001



Fonte: Quadro 3-1

Figura 3-4 : Distribuição da população por aglomerado urbano, 2001

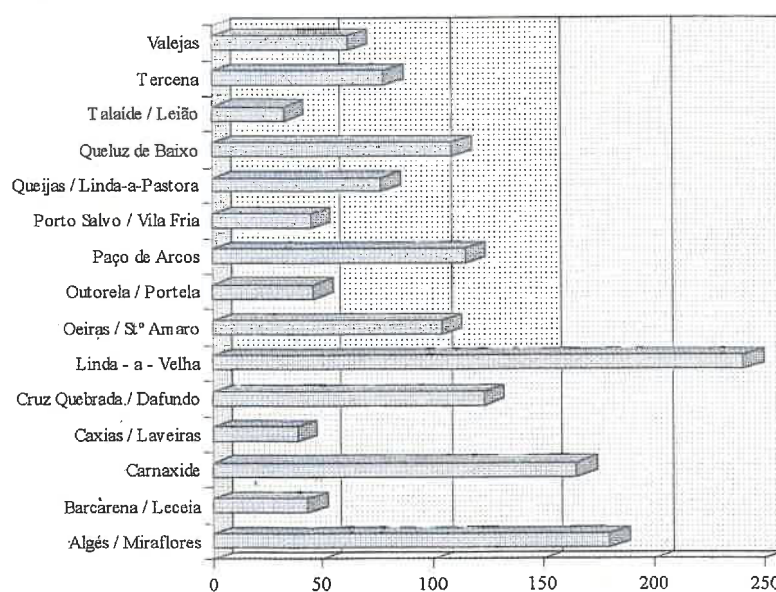


Fonte: Quadro 3-1

Constata-se também que o crescimento demográfico previsto tem expressão diferente de aglomerado para aglomerado. Cruz Quebrada / Dafundo, com 0,9% de taxa média anual, Queijas / Linda-a-Pastora (1,7%), Oeiras / Sto.Amaro (1,8%) e Algés / Miraflores (2,0%) são os aglomerados com menor ritmo de crescimento, enquanto que o conjunto dos “outros” tem o maior (3,4%), seguido de Paço de Arcos (3,0%) e Linda-a-Velha (2,9%).

Esta evolução aponta para um ligeiro re-equilíbrio favorável à zona interior do Concelho, face à faixa litoral, prevendo-se assim que o peso dos “outros” aglomerados passe de 13% em 81 para 16% em 2001.

Figura 3-5 : Densidade populacional 2001



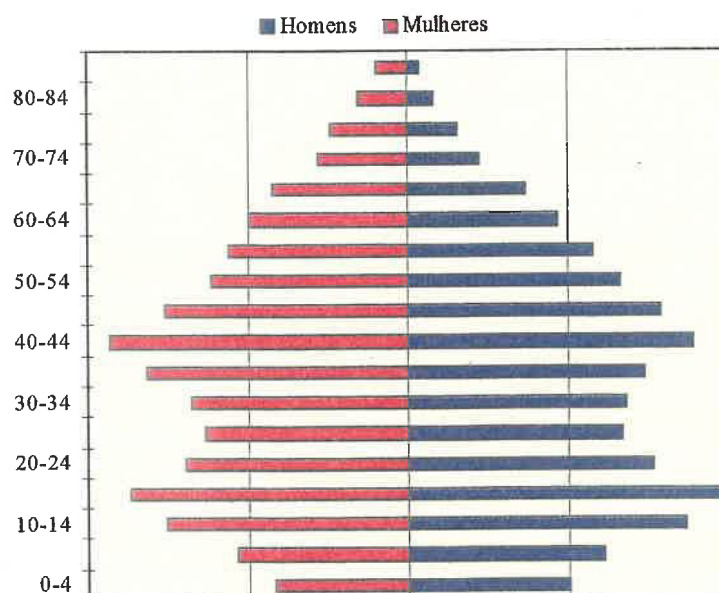
Fonte: PDM, CMOeiras (população 2001) e CMO / GDM (áreas)

As previsões para o ano 2001 apontam para uma densidade populacional média do concelho, nos seus aglomerados urbanos, da ordem dos 96

habitantes por hectare (52, se se considerar a área total do concelho), variando entre um máximo de 241 hab / ha em Linda - a - Velha e um mínimo de 33 hab / ha em Talaíde / Leião.

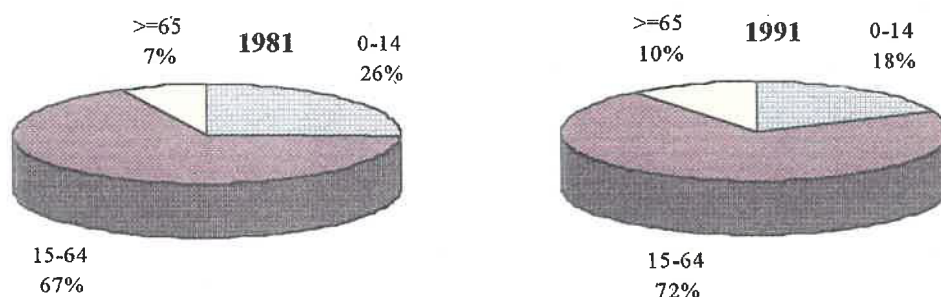
3.2 Estrutura etária

Figura 3-6 : Oeiras (concelho) - estrutura etária 1991



Fonte: INE, Censo 1991

Figura 3-7 : Oeiras (concelho) - estrutura etária 1981 - 1991

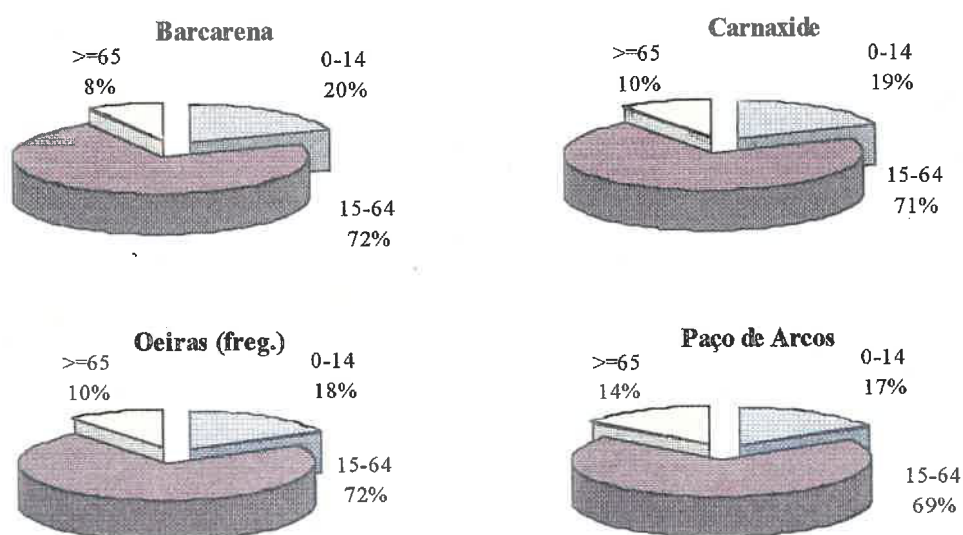


Fonte: INE, Censos 1981 e 1991

No essencial, a estrutura etária do concelho de Oeiras reflecte duas tendências significativas do crescimento natural, a queda da taxa de fecundidade (estreitamento da pirâmide na base, diminuição do peso dos

escalões mais jovens entre 81 e 91) e o aumento da esperança de vida (peso da população idosa, que aumenta de 81 para 91), e também o afluxo de novos residentes (migrações, deslocação da função residencial de Lisboa para as periferias), traduzido no alargamento do peso dos escalões em idade activa.

Figura 3-8 : Estrutura etária 1991 (antigas freguesias de Oeiras)



Fonte: INE Censo 1991

Quadro 3-2 : Estrutura etária 1991 (novas freguesias de Oeiras) - %

	<=15	16-65	>=65
Carnaxide	22.2	Queijas 72.7	P.de Arcos 14.7
L.-a-Velha	20.4	Oeiras 72.1	C. Quebrada 14.5
Barcarena	19.9	Barcarena 72.0	Algés 14.1
P.Salvo	19.7	P.Salvo 71.7	Oeiras 10.9
Queijas	19.1	L.-a-Velha 71.5	P.Salvo 8.6
C. Quebrada	17.4	Carnaxide 71.1	Queijas 8.2
Oeiras	17.0	Algés 71.1	L.-a-Velha 8.1
P.de Arcos	16.4	P.de Arcos 68.9	Barcarena 8.1
Algés	14.9	C. Quebrada 68.1	Carnaxide 6.7
Concelho	18.2	Concelho 71.1	Concelho 10.6

Fonte: INE Censo 1991, dados tratados pelo Gabinete de Estudos da C.M.Oeiras

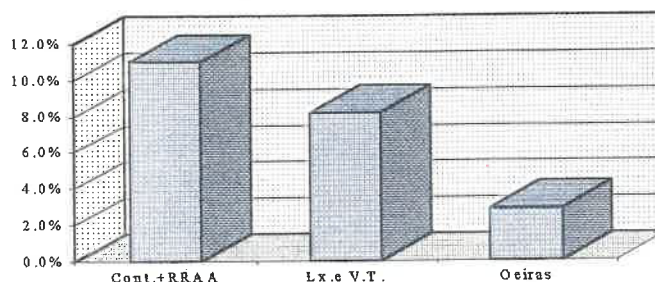
A estrutura etária das antigas freguesias de Oeiras (ver Figura 3-8) permite distinguir, no essencial, Paço de Arcos como a zona mais envelhecida do concelho (menor peso de jovens e maior peso de idosos) e Barcarena como a mais jovem (maior peso de jovens e menor de idosos).

Numa análise mais desagregada, ao nível das novas freguesias (ver Quadro 3-1), já aparece Carnaxide como a zona mais jovem (na base e no topo da pirâmide etária), juntamente com Linda-a-Velha e Barcarena, que correspondem aproximadamente às zonas de crescimento urbano (função residencial) mais recente, sendo a zona mais envelhecida constituída por quatro freguesias (Algés, Cruz Quebrada, Paço de Arcos e Oeiras) que correspondem sensivelmente à faixa litoral de povoamento mais antigo.

3.3 Níveis de instrução

Não tendo sido possível obter informação que cruzasse os níveis de instrução com a estrutura etária, desagregados ao concelho e freguesias, a análise do perfil de qualificação académica da população de Oeiras fica seriamente limitada. De qualquer forma, anotem-se algumas ideias sugeridas pelas Figura 3-9, Figura 3-10 e Figura 3-11 adiante.

Figura 3-9 : Taxas de analfabetismo 1991 - País, Região de Lisboa e Oeiras

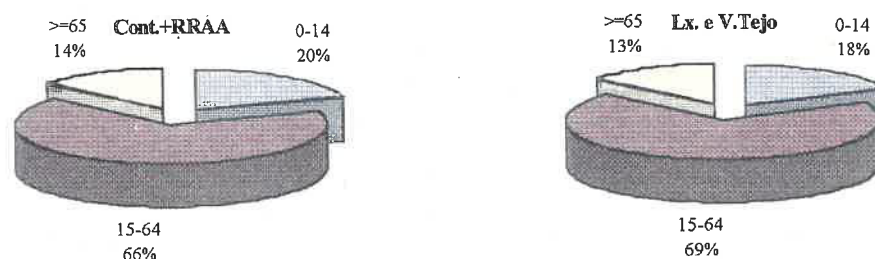


Fonte : INE Censo 1991

As estimativas efectuadas da taxa de analfabetismo¹ apontam para Oeiras (menos de 3%) como tendo uma situação privilegiada face à região de Lisboa (cerca de 8%) e à média do País (11%).

O facto de Oeiras ter uma estrutura etária com menor peso da população idosa, face às médias do País e da região de Lisboa (respectivamente 14% e 13%, contra apenas 10% em Oeiras), explica em parte esta situação:

Figura 3-10 : Estrutura etária 1991 - País e região de Lisboa



Fonte: INE Censo 1991

De facto, a extensão da rede oficial de ensino (1º ciclo) a todo o território e o maior "controle social" sobre o absentismo escolar terão praticamente erradicado o analfabetismo junto das camadas mais jovens da população

¹ As taxas do País e Região de Lisboa são referentes à população com 10 ou mais anos de idade (analfabetos com 10 ou mais anos sobre população com 10 ou mais anos). A taxa de analfabetismo de Oeiras é referente à população com 5 ou mais anos, e calculada retirando ao número recenseado de "analfabetos" - indivíduos que não sabem ler nem escrever (11.092) - a totalidade da população com menos de 5 anos.

(mas não tanto o “analfabetismo funcional” adquirido posteriormente pela perda de hábitos de leitura e escrita).

A procura de mão-de-obra terá evoluído, mesmo nos sectores mais tradicionais, para padrões de qualificação (instrução escolar) mais exigentes, pressionando assim no sentido da obtenção da escolaridade mínima por parte dos jovens.

A própria crise de desemprego poderá “forçar” a escolaridade, quer como alternativa de ocupação (sobretudo nos meios mais urbanos), quer como meio (porventura ilusório) de aumentar a competitividade no mercado de trabalho.

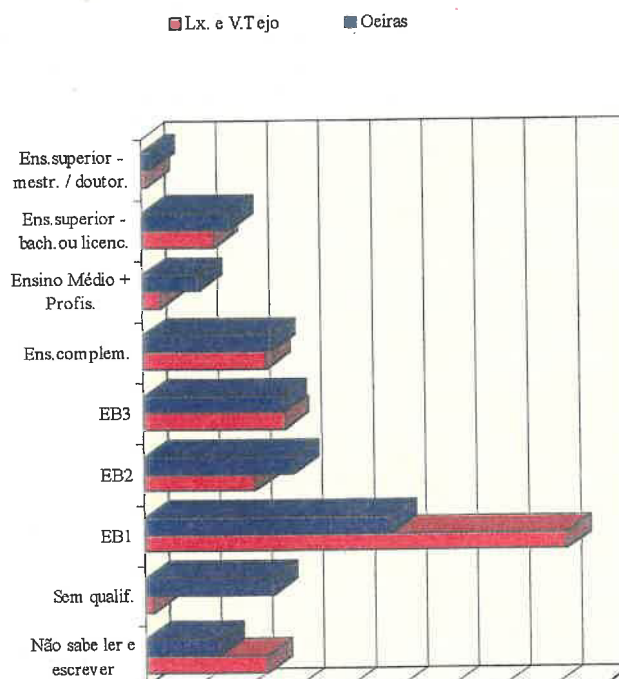
Pensa-se assim que o analfabetismo em Oeiras não constitui um problema, excepto porventura junto de alguns grupos sociais mais vulneráveis, nomeadamente comunidades imigradas de origem africana ou etnia cigana.

A Figura 3-11 na página 44 compara os perfis de qualificação académica da população de Oeiras com a média da região de Lisboa e Vale do Tejo, permitindo constatar a “sobre-representação” em Oeiras dos grupos com mais elevada qualificação (28% dos residentes em Oeiras tem qualificação igual ou superior ao secundário complementar, contra 21% na região de Lisboa).

Embora o nível académico não seja regra geral directamente associável a uma tipologia específica de qualificação profissional, pensa-se que este perfil aponta para uma maior importância relativa em Oeiras da procura de emprego terciário, reflectindo também de alguma forma o maior peso dos estratos sociais médios e médios - altos (em comparação, por exemplo,

com as zonas residenciais menos “nobres” dos eixos de Sintra, Loures e Vila Franca de Xira).

Figura 3-11: Perfil de qualificação académica 1991 - Oeiras vs. Lisboa e Vale do Tejo

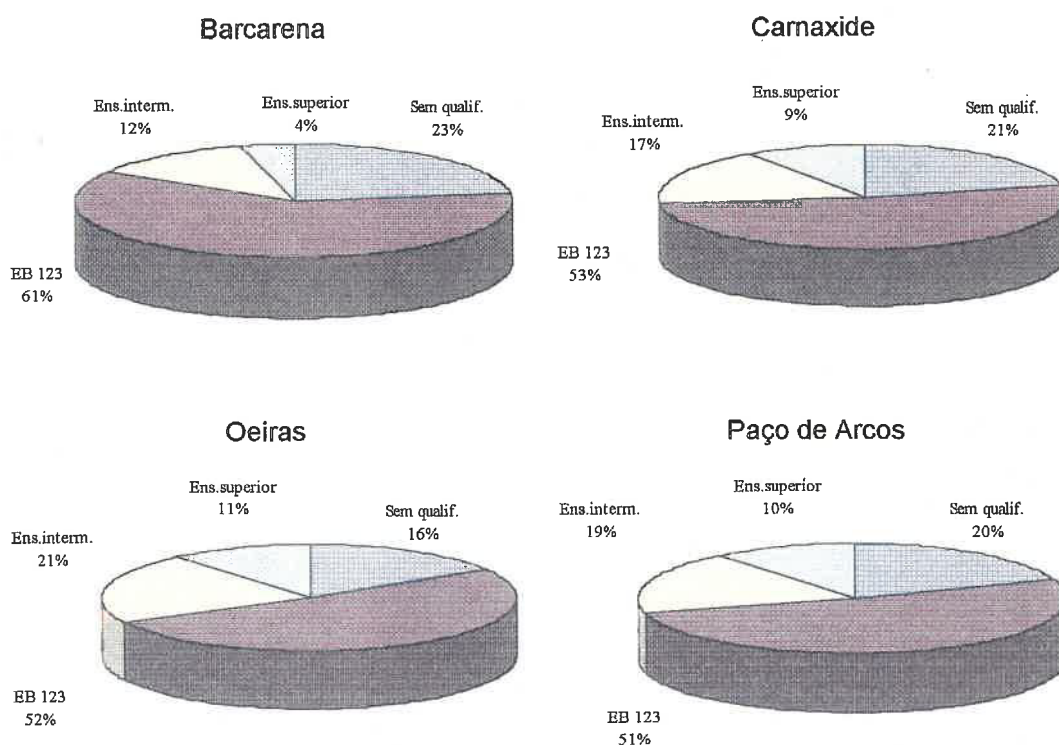


Fonte: INE Censo 1991

A análise ao nível das antigas freguesias (ver Figura 3-12, na página 45) evidencia, no essencial, o contraste entre Barcarena menos qualificada (maior peso da população sem qualificação e menor peso da qualificação superior) e Oeiras mais qualificada (menor peso da população sem qualificação e maior peso da qualificação superior)¹.

¹ Recorde-se que esta informação deveria ser cruzada com a estrutura etária; sabe-se, por exemplo, que Barcarena é a freguesia (antiga divisão administrativa) com maior peso de jovens, o que poderia explicar pelo menos parte do que agora se constata.

Figura 3-12 : Perfil de qualificação académica 1991 - antigas freguesias de Oeiras



Fonte: INE Censo 1991

Quadro 3-3 : Qualificação académica 1991 (%), novas freguesias - mais qualificadas

Sem qualificação		E.básico	
Oeiras	14.8	Oeiras	32.8
P.de Arcos	18.4	Algés	36.2
Algés	18.5	Carnaxide	37.3
Concelho	19.9	Concelho	38.7

E.secundário		E.Téc.-profission.	
Oeiras	32.0	Oeiras	7.1
P.de Arcos	28.5	Algés	6.0
Algés	27.5	L.-a-Velha	5.9
Concelho	26.3	Concelho	5.5

E.Superior	
Oeiras	13.3
Algés	11.8
P.de Arcos	10.6
Concelho	9.6

Fonte: INE Censo 1991, dados tratados pelo Gabinete de Estudos da C.M.oeiras

Analisando a informação ao nível das novas freguesias (ver Quadro 3-1 na página 45), e face ao critérios utilizados¹, surgem num dos três primeiros lugares 5 freguesias: Oeiras e Algés (nos 5 níveis de qualificação), Paço de Arcos (em 3 níveis) e Carnaxide e Linda-a-Velha (num só nível).

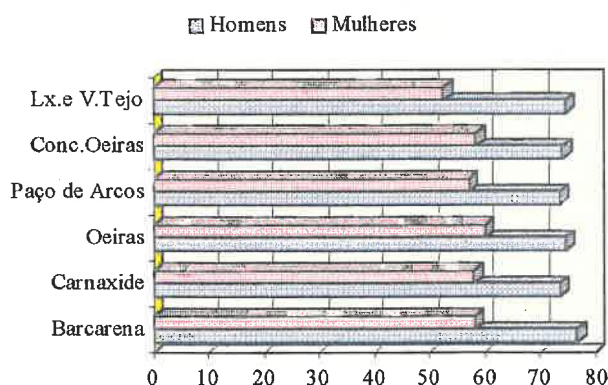
Oeiras ocupa sempre a posição de “freguesia mais qualificada”.

3.4 População activa, emprego e desemprego

3.4.1 Taxas de actividade

De acordo com o Censo de 91, existiriam no concelho de Oeiras nesse ano cerca de 75 mil activos (quase metade da população residente), dos quais 40 mil homens (55% dos residentes masculinos) e 35 mil mulheres (44% dos residentes femininos).

Figura 3-13 : Taxas de actividade 1991- Oeiras (concelho e antigas freguesias) e região de Lisboa



Fonte: INE Censo 1991

¹ Entende-se por “maior nível de qualificação” o menor peso das qualificações mais baixas ou o maior peso das qualificações mais elevadas. Recorde-se novamente a necessidade de cruzar estes dados com a estrutura etária.

As estimativas das taxas de actividade representadas na Figura 3-13¹ da página 46 indicam taxas de actividade masculinas (entre 73% e 75%) superiores às femininas (entre 53% e 60%), situação verificável na generalidade das regiões do País e que tem a ver essencialmente com o facto de a entrada das mulheres no mercado de trabalho ser um fenómeno relativamente recente, mantendo-se ainda um peso significativo de “domésticas” que, para efeitos estatísticos, não exercem actividade económica².

É interessante constatar que, enquanto as taxas masculinas indicadas variam pouco entre as freguesias e estas estão próximas das médias concelhia e regional, já as flutuações das taxas de actividade feminina são bastante expressivas, com valores para as freguesias e a média concelhia (entre 57% em Paço de Arcos e 60% em Oeiras) francamente superiores à média regional (53%).

Pensa-se que esta situação se deverá à importância relativa, no eixo Lisboa - Cascais onde a população de Oeiras trabalha, de alguns “nichos maioritariamente (ainda que não especificamente) femininos” do mercado de trabalho, como acontecerá por exemplo nalguns sectores da distribuição e do comércio e, para níveis de qualificação académica mais elevados, na própria administração pública e nos serviços centrais das

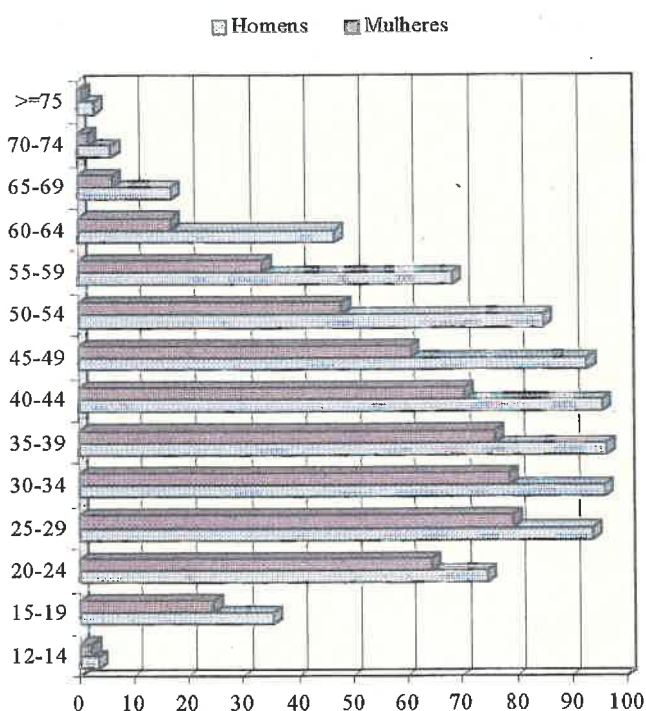
¹ Não existindo informação sobre população activa desagregada por escalão etário, ao nível do concelho e freguesias, as taxas foram calculadas como o quociente entre o número total de activos (empregados e desempregados, independentemente da idade) e a população residente entre 15 - 69 anos.

² Faz-se notar que o “trabalho familiar não remunerado”, regra geral maioritariamente feminino, é considerado como exercício de actividade económica para efeitos estatísticos, ao contrário da situação de “doméstico” (não cabe aqui discutir se a actividade “doméstica” é ou não “actividade económica”). O conceito de “activo” é aqui tomado como referente ao conjunto da população empregada e desempregada (aparece no entanto muitas vezes como se referindo apenas aos empregados), e é obviamente distinto do conceito de “população em idade activa” (população entre 15 e 65 ou 69 anos).

empresas e grupos económicos sediados naquele eixo (sobretudo Lisboa e Oeiras).

Não se dispondo de dados para o concelho, desagregados por escalões etários e sexo, pode-se admitir que Oeiras terá uma repartição da população activa semelhante à do conjunto da região de Lisboa e Vale do Tejo:

Figura 3-14 : Região de Lisboa - taxas de actividade por idade e sexo, 1991



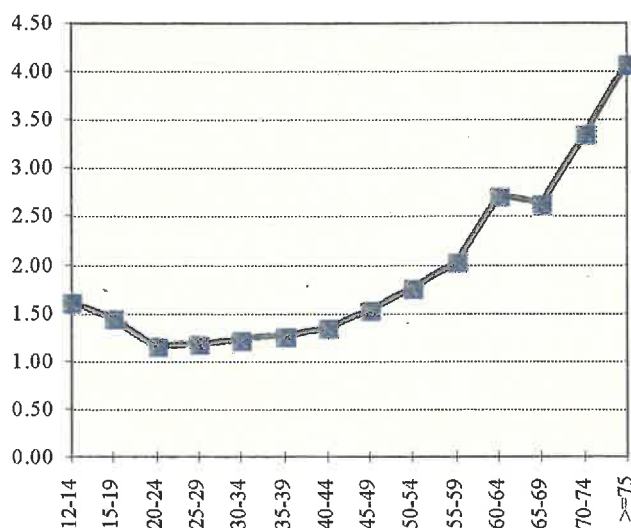
Fonte: INE Censo 1991

As maiores taxas de actividade verificam-se nos primeiros escalões etários adultos (acima dos 25 anos), com máximos próximos dos 96% nos homens (entre 30 e 44 anos) e dos 79% nas mulheres (entre 30 e 39 anos).

É interessante constatar as diferenças dos “ciclos de vida activa” entre homens e mulheres, estas tendo as maiores taxas de actividade um pouco

mais novas que os homens (procurar entrar no mercado antes da maternidade?) e começando a abandonar também mais cedo.

Figura 3-15 : Proporcionalidade entre as taxas de actividade masculina e feminina (região de Lisboa, 1991)



Fonte: INE, Censo 1991

A desproporção entre as taxas de actividade masculina e feminina diminui até aos 25 anos (ver Figura 3-15), facto a que não será estranha a maior taxa de sucesso escolar das mulheres, que lhes permitirá sair mais cedo do sistema escolar para o mercado de emprego, e talvez a eventual vantagem de conseguir emprego antes da maternidade.

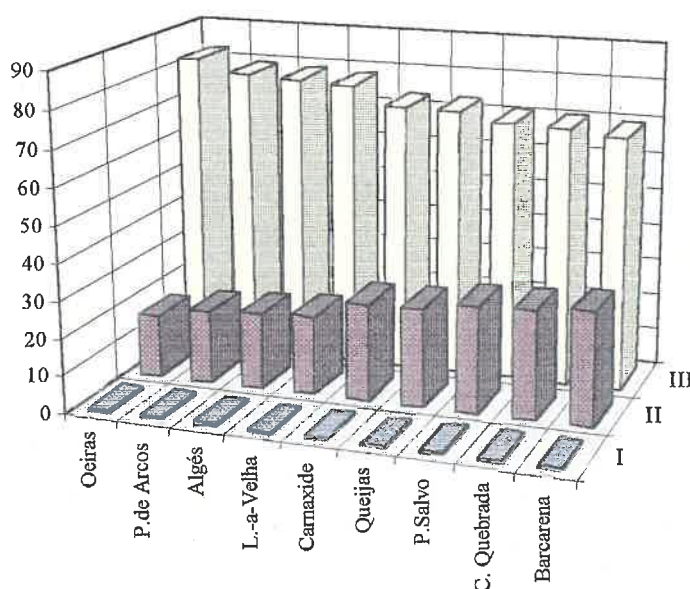
A partir daquele grupo etário, e também como consequência do ciclo da maternidade, a desproporção começa a aumentar regularmente, o que pode indicar que a parte significativa das mulheres que abandonam o mercado de trabalho acaba por não regressar.

A única excepção a este aumento da desproporção entre as taxas de actividade masculina e feminina ocorre no grupo etário dos 65-69 anos, devido à enorme queda da taxa masculina (de 47% no grupo 60-64 para 17% no grupo 65-69) por atingir a idade normal da reforma.

3.4.2 Repartição sectorial do emprego

A ocupação agrícola, outrora importante em Oeiras, praticamente desapareceu, registando o Censo de 91 apenas 359 activos empregados no sector primário, 0,5% do total (a freguesia com maior percentagem é Paço de Arcos com 0,8%, 67 activos).

Figura 3-16 : Repartição sectorial do emprego (novas freguesias de Oeiras) 1991



Fonte: INE Censo 1991, dados trabalhados pelo Gabinete de Estudos da C.M.Oeiras

Globalmente, o sector terciário é o mais importante - cerca de 77% dos activos empregados do concelho -, oscilando esta percentagem entre 69% em Barcarena (que tem cerca de 31% de empregados no sector secundário) e cerca de 83% em Oeiras (com 17% no secundário).

A repartição pelas freguesias do emprego nos sectores secundário e terciário está normalmente próximo do peso que cada freguesia tem no conjunto dos activos empregados, sendo no entanto de notar alguns

desvios já significativos a este padrão, todos relativos ao sector secundário:

Quadro 3-4 : Desequilíbrios na repartição dos activos pelas novas freguesias, 1991

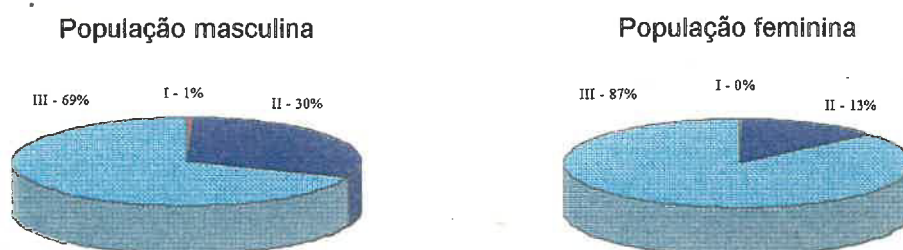
	II	III
Barcarena	++	-
Carnaxide	+	-
Oeiras	--	+
P.de Arcos	-	+
L.-a-Velha	-	+
Queijas	+	-
C. Quebrada	+	-
Algés	-	+
P.Salvo	++	-

Fonte: INE Censos 1991, dados trabalhados pelo Gabinete de Estudos da C.M.oeiras

Legenda: ++ sobre-representação acentuada
 + sobre-representação
 - sub-representação
 -- sub-representação acentuada

a sobre-representação de Barcarena e Porto Salvo (respectivamente 8,1% e 9,2% do emprego secundário do concelho, contra respectivamente 6,0% e 7,2% do emprego total), e a sub-representação de Oeiras neste mesmo sector (16,% do emprego secundário contra 22% do total do emprego).

Figura 3-17 : Oeiras - repartição sectorial do emprego, por sexo, 1991

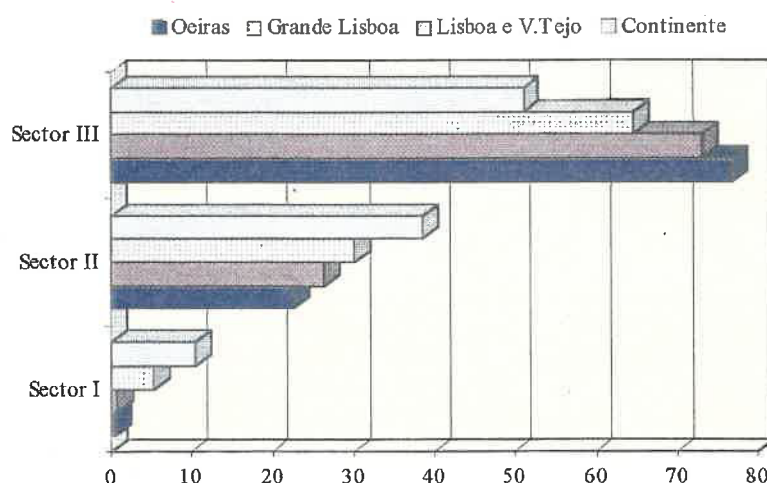


Fonte: INE Censo 1991

De notar também (ver Figura 3-17) a percentagem de mulheres no sector terciário (86%), francamente superior à dos homens (69%), que se afigura relacionar com os já referidos nichos de mercado predominantemente

“femininos” existentes no eixo Lisboa - Cascais (nalguns destes segmentos o recrutamento é baseado na qualificação académica, aspecto em que as mulheres são em média mais competitivas que os homens).

Figura 3-18: Repartição sectorial do emprego 1991 - Continente, Região de Lisboa, Grande Lisboa e Oeiras



Fonte: INE Censo 1991

Em termos globais, Oeiras surge como residência de empregados predominantemente do sector terciário (77%), em proporção maior que a verificada na Grande Lisboa (73%) e significativamente superior às médias da região de Lisboa e Vale do Tejo (65%) e do Continente (51%).

3.4.3 Desemprego

De acordo com o Censo de 91, Oeiras tinha nesse ano 5.166 desempregados, a maioria dos quais mulheres (2.931, 57%),.

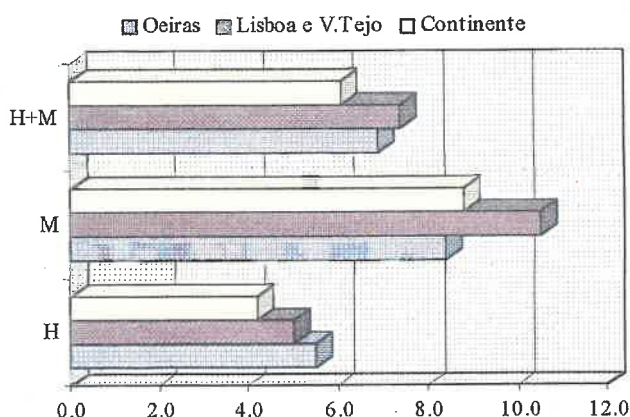
Estes valores representavam uma taxa de desemprego global de 6,9%, com 5,5% para os homens e 8,4% para as mulheres (ver Figura 3-19 na página 53).

Constata-se que, naquele ano, Oeiras tinha mais desemprego que a média do Continente, embora um pouco menos que a região de Lisboa e

Vale do Tejo (respectivamente 6,1% e 7,4%), o que poderia parecer surpreendente atendendo ao ritmo de crescimento do concelho.

Na realidade, grande parte dos postos de trabalho criados em Oeiras terá acabado por ser ocupada por residentes de outras zonas¹, nesse sentido não servindo directamente a procura interna de emprego; era também neste contexto que mais atrás se afirmava que o crescimento económico do Concelho acabara por surgir “desligado do sistema económico de Oeiras”¹.

Figura 3-19 : Taxas de desemprego (%) 1991 - Oeiras, região de Lisboa e Continente



Fonte: INE Censo 1991

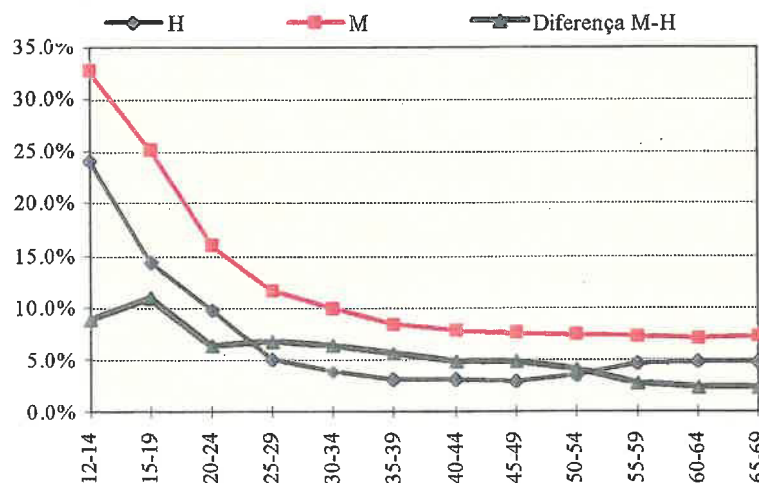
É também interessante constatar que é devido ao desemprego masculino que Oeiras regista aquele mau indicador, já que tem a menor das taxas de desemprego feminino atrás representadas (8,4%, contra 10,5% na região de Lisboa e 8,8% na média do Continente). Aliás, Oeiras também tem o menor peso de mulheres no conjunto do desemprego (57%, contra 61% em Lisboa e Vale do Tejo e 60% no Continente).

¹ Aliás, parte desses postos de trabalho já estava na realidade ocupada, porque se tratava de relocalização de empresas.

A população feminina em Oeiras evidencia, em termos relativos, alguma competitividade no mercado de trabalho, o que se pensa tenha sobretudo a ver com a conjugação de duas situações já referidas, o perfil de instrução média elevada (ver capítulo 3.3, página 41), e a concentração no eixo Lisboa - Cascais de alguns nichos do mercado de trabalho maioritariamente “femininos”, com processos de recrutamento baseados na qualificação académica (ver capítulo 3.4.1, página 46 e seguintes).

Não havendo informação desagregada, ao nível concelho / freguesia, sobre taxas de desemprego por sexo e escalão etário, admita-se que Oeiras tem uma estrutura semelhante à da região de Lisboa e Vale do Tejo descrita na Figura 3-20.

Figura 3-20 : Taxas de desemprego 1991 (%) - região de Lisboa e Vale do Tejo



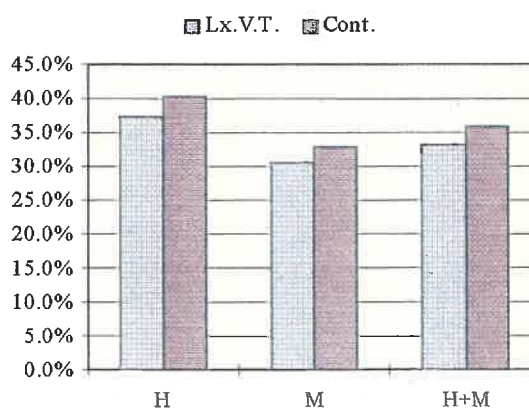
Fonte: INE Censo 1991

A taxa de desemprego feminina é sempre maior que a masculina em todos os escalões etários, embora a diferença se vá atenuando com o envelhecimento.

¹ Recorde-se, para todos os efeitos, que não é ao nível do Concelho que se pode ver o equilíbrio no mercado de trabalho, mas sim ao nível da Grande Lisboa ou da Área Metropolitana em que Oeiras se integra.

Torna-se assim também evidente a importância do desemprego juvenil, que representava em 1991 33% do desemprego da região de Lisboa e Vale do Tejo e 36% do desemprego do Continente. Os jovens são um dos grupos sociais normalmente menos competitivos no mercado de trabalho (falta de experiência, dificuldades de adaptação à vida activa, desarticulação entre a qualificação académica e o perfil da oferta de emprego, etc.).

Figura 3-21 : Peso (%) do desemprego juvenil (<25 anos) 1991 - Continente e região de Lisboa



Fonte: INE Censo 1991

A importância do desemprego juvenil era, naquele ano, menor nas mulheres que nos homens, situação coerente com a anteriormente referida competitividade das mulheres (jovens) em determinados nichos do mercado de trabalho.

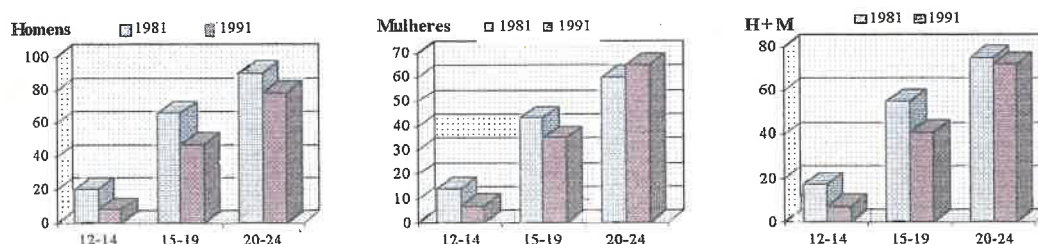
Quer estes dados, quer os mais atrás referidos a propósito das taxas de activade, sugerem duas formas diferentes de entrada dos jovens no mercado de trabalho: os homens, em termos médios com menor percentagem de sucesso escolar, tenderiam a abandonar o sistema de ensino mais cedo e procurar tornar-se competitivos no mercado através da aquisição de experiência concreta de trabalho, enquanto as mulheres adiariam a entrada no mercado, prolongando a escolaridade (aumento da

qualificação académica) como forma de aquisição de vantagem competitiva. Falta no entanto informação que permita confirmar esta hipótese.

Independentemente da maior ou menor expressão daquelas duas “estratégias” distintas de entrar no mercado por parte dos jovens, pensa-se que elas ocorrem num contexto geral de prolongamento da escolaridade (no sentido lato de duração da estadia no sistema de ensino), quer como forma de adiamento da entrada no mercado de trabalho¹, quer como forma, porventura ilusória, de aumento da competitividade através de uma maior qualificação académica.

Esta hipótese é de alguma forma sugerida pela evolução das taxas de actividade dos jovens entre 1981 e 1991 (Continente) como mostra a Figura 3-22, onde se nota a descida dos valores durante aquele período

Figura 3-22 : Taxas de actividade dos jovens - Continente, 1981 / 1991



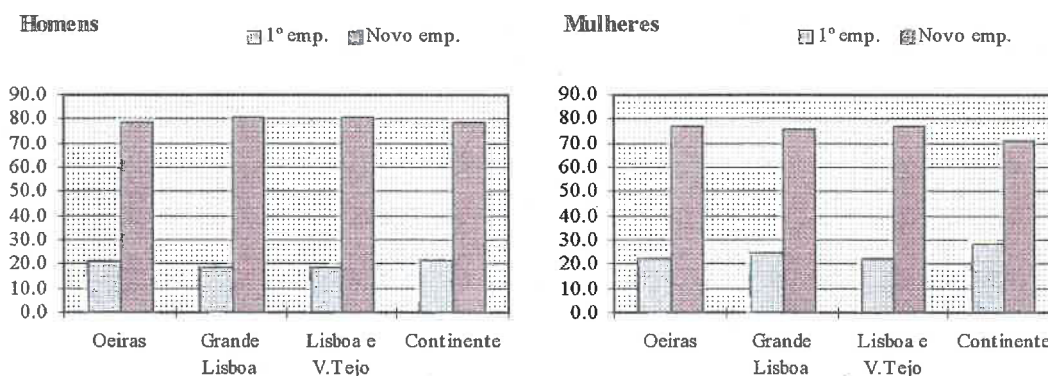
Fonte: INE Censos 1981 e 1991

nos três escalões etários considerados e tanto nas mulheres como nos homens, com a excepção da subida da taxa de actividade das mulheres de 20-24 anos, que novamente reforça a ideia já referida de competitividade em determinados nichos de mercado que cresceram significativamente naquele período.

Resta saber, quanto ao prolongamento da escolaridade, até que ponto ele é consequência de uma política deliberada (ainda que não explícita) de adiamento da entrada dos jovens no mercado de trabalho, ou antes da “ilusão” dos jovens relativamente à qualificação académica como forma de aumentar a competitividade no mercado, ou antes ainda (porque não?) de uma política global de elevação do nível cultural das populações. Provavelmente, as três hipóteses serão verdadeiras.

A Figura 3-23 mostra a repartição do desemprego em 1991 por procura de primeiro emprego e procura de novo emprego, evidenciando um peso significativamente maior desta última (entre 70% e 80%).

Figura 3-23 : Procura de 1º emprego ou novo emprego - Continente, Região de Lisboa, Grande Lisboa e Oeiras (% , 1991)



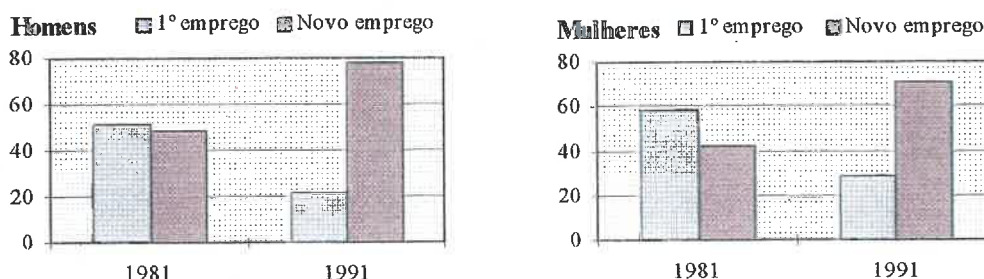
Fonte: INE Censo 1991

Trata-se de um reflexo típico das situações de crise económica ou fraco ritmo de crescimento, durante as quais a retracção do mercado de trabalho (despedimentos) tenderá a reforçar a componente de procura de novo emprego e envelhecer a estrutura etária do desemprego.

¹ Mais concretamente no desemprego, ou na ocupação de um emprego que, embora seja o posto de trabalho possível, disponível, não corresponde à vocação nem ao perfil de formação do candidato.

A Figura 3-24, relativa a dados médios do Continente, confirma a evolução de uma situação de predominância de procura de 1º emprego, verificada em 1981, para o maior peso da procura de novo emprego em 1991.

Figura 3-24 : Continente, 1981 / 1991 - 1º emprego vs novo emprego



Fonte: INE Censo 1991

Note-se que o peso dos jovens no desemprego (cerca de 35%, como mostra a Figura 3-21 na página 55), é superior à importância da procura de 1º emprego (cerca de 26%), ou seja, existe uma fracção importante do desemprego juvenil que é já procura de novo emprego¹.

Constata-se também que a procura de 1º emprego é relativamente mais importante nas mulheres que nos homens o que, conjugado com o facto de o desemprego juvenil ser comparativamente menos importante nas mulheres, pode indiciar um movimento de tentativa de (re-)entrada no mercado de trabalho de mulheres em idade activa intermédia².

¹ Este facto está normalmente relacionado com a política "LIFO Last In First Out" de despedimento preferencial dos recém-empregados (o último a chegar é o primeiro a sair), que afecta sobretudo jovens e mulheres.

² Esta situação está normalmente associada ao "ciclo da maternidade" - as mulheres abandonam o mercado quando têm os filhos, e regressam (ou tentam regressar) posteriormente quando estes atingem a juventude.

3.4.3.1 Desemprego - informação relativa às freguesias do Concelho (antiga divisão administrativa)

Paço de Arcos é a freguesia com maior taxa de desemprego (7,3%, contra 6,9% de média concelhia), fundamentalmente devido ao desemprego masculino (6,0%, contra 5,5%), sendo Barcarena a freguesia com maior taxa de desemprego feminino ((9,4%, contra 8,4% de média concelhia).

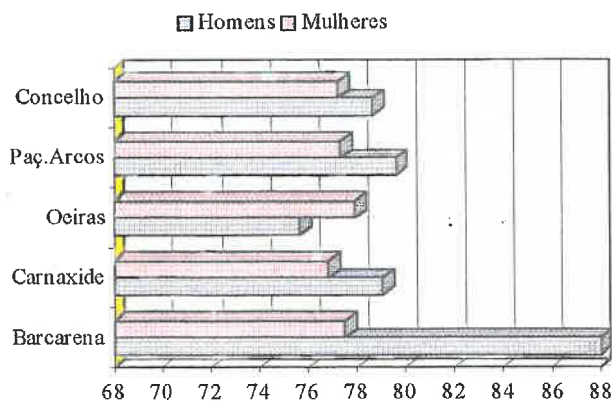
Figura 3-25 : Taxas de desemprego 1991 - antigas freguesias



Fonte: INE Censo 1991

A repartição do desemprego (procura de 1º emprego vs procura de novo emprego) tem estruturas algo diferentes nas freguesias:

Figura 3-26 : Peso (%) da procura de novo emprego, 1991 - antigas freguesias

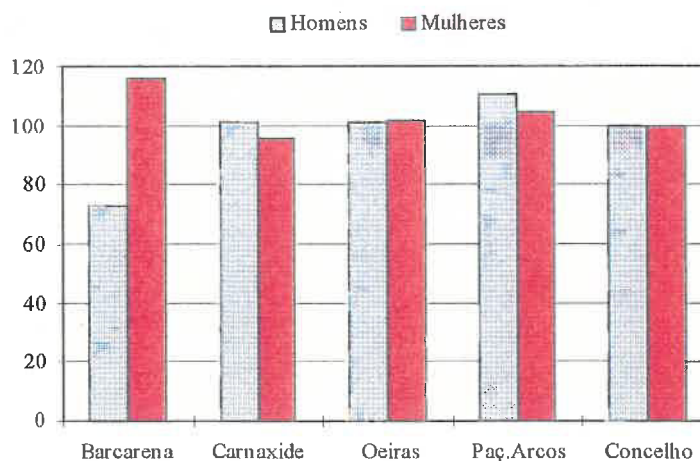


Fonte: INE Censo 1991

sendo de destacar a situação de Barcarena, onde quase 90% do desemprego masculino se refere a procura de novo emprego (quando o valor médio concelhio é de 79%), e de Oeiras, única freguesia em que a importância da procura de novo emprego é mais significativa nas mulheres que nos homens.

O peso de cada freguesia no desemprego total do Concelho está normalmente muito próximo do peso que essa mesma freguesia tem no conjunto da população em idade activa (15 - 64 anos), como mostra a Figura 3-27. Neste sentido, não há “bolsas” de desemprego.

Figura 3-27 ; “Bolsas” de (des)emprego, 1991 - antigas freguesias



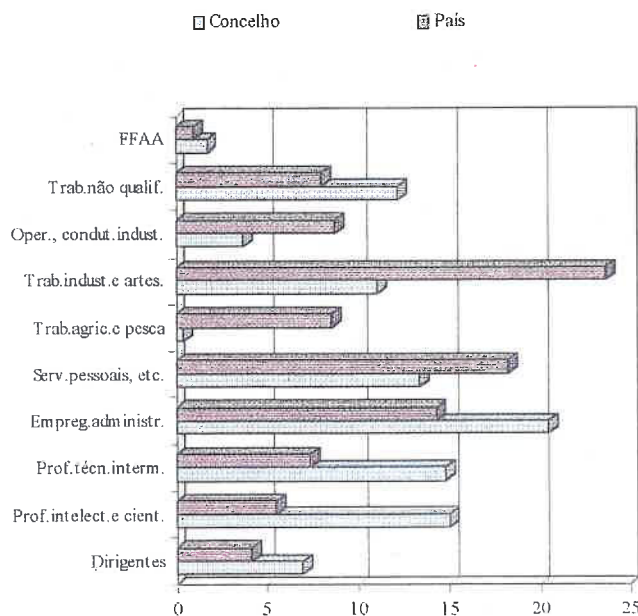
Obs.: Quociente entre o peso no desemprego concelhio e o peso na população concelhia 15 - 64 anos. “Bolsa” de desemprego = valores superiores a 100

Fonte: INE Censo 1991

Assinale-se no entanto a situação de Barcarena, em que contrasta a sobre-representação no desemprego feminino com a sub-representação no masculino, e a ligeira sobre-representação de Paço de Arcos no desemprego masculino e feminino.

3.5 Profissão principal

Figura 3-28 : Profissão principal (1991) - País, concelho de Oeiras



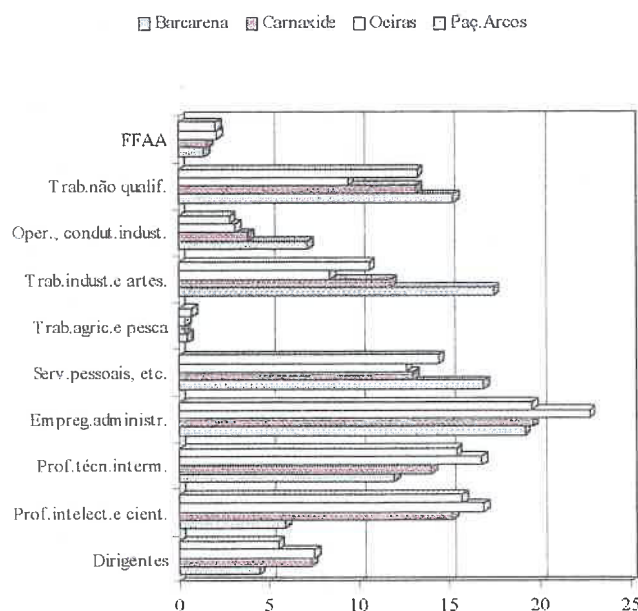
Fonte: INE Censo 1991

A estrutura da repartição da população activa de Oeiras por profissão principal revela, face à estrutura média do País, sobre-representação dos trabalhadores não qualificados e Forças Armadas, mas sobretudo peso significativamente maior das profissões mais qualificadas - dirigentes, profissões intelectuais e científicas e profissões técnicas intermédias, o que é um dado importante do ponto de vista do potencial dos recursos humanos do Concelho.

Relativamente às freguesias, destaque para

- a sobre-representação de Oeiras nas profissões mais qualificadas (dirigentes, profissões intelectuais e científicas e técnicas intermédias) e nos empregados administrativos

Figura 3-29 : Profissão principal (1991) - antigas freguesias



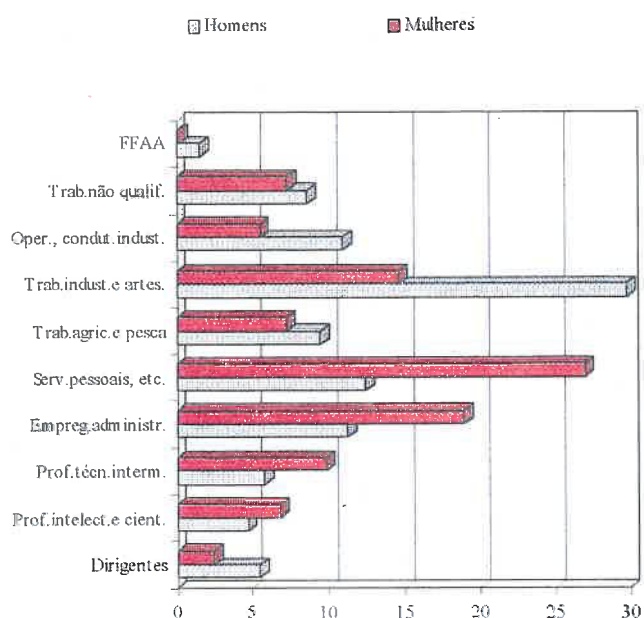
Fonte: INE Censo 1991

- a sobre-representação de Barcarena nas profissões menos qualificadas: trabalhadores não qualificados, operários e condutores industriais, trabalhadores industriais e artesãos

Não havendo informação desagregada por sexo, admitta-se que a situação de Oeiras não será radicalmente diferente da média do País (ver Figura 3-30), onde se destaca a significativa sobre-representação das mulheres

nos grupos profissionais mais qualificados (a única excepção são os “dirigentes”), nos serviços pessoais e nos empregados administrativos¹.

Figura 3-30 Profissão principal, País 1991 - homens vs mulheres



Fonte: INE Censo 1991

Estes dados são coerentes com a ideia atrás expressa de estratégia de competitividade das mulheres no mercado de trabalho baseada na qualificação académica, manifestamente adaptada ao contexto de crescimento do sector terciário, em contraste com os homens, que abandonariam mais cedo o sistema de ensino (onde têm menor taxa de sucesso escolar) e adquiririam competitividade através da própria experiência profissional.

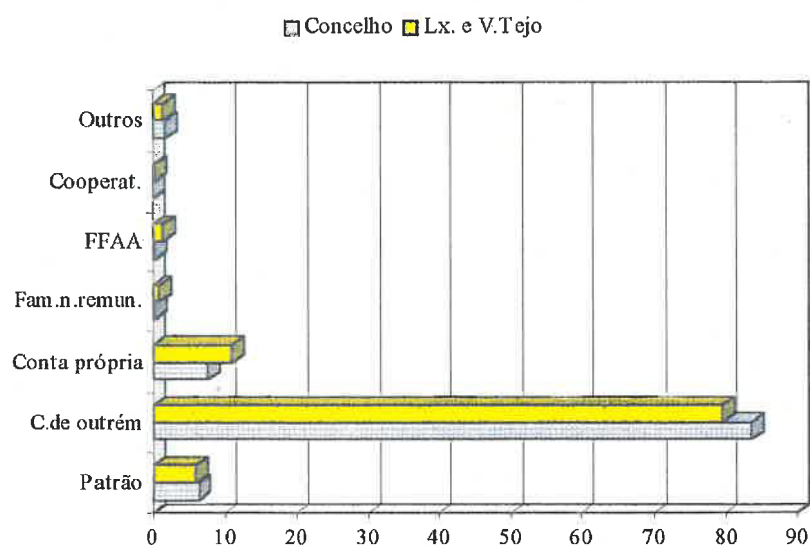
¹ Não deixa de ser interessante do ponto de vista da integração da mulher no mercado de trabalho: aparentemente, tenderá a ocupar os postos intermédios mais qualificados, o “aparelho”, mas continuará a estar afastada dos níveis de decisão mais elevados - é a imagem caricatural, já por alguém referida, de um governo com todos os ministros homens e todos os secretários de estado mulheres.

Esta estratégia “masculina” será no entanto mais adaptada à defesa perante o eventual despedimento, num contexto de política “LIFO” (ver nota 1 da página 58).

3.6 Situação na profissão

A estrutura da repartição dos activos do concelho de Oeiras, consoante a situação na profissão, é semelhante à da média da região de Lisboa e vale do Tejo, como mostra a Figura 3-31:

Figura 3-31 : Situação na profissão, 1991 - Oeiras e a região de Lisboa

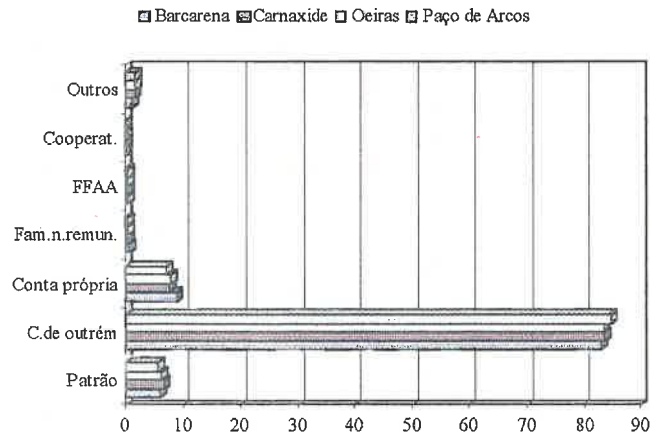


Fonte: INE Censo 1991

Assinale-se mesmo assim o peso ligeiramente mais significativo dos empregados por conta de outrem em Oeiras, aos que trabalham por conta própria, reflexo da estrutura das actividades nas zonas onde a população de Oeiras maioritariamente trabalha (cidade de Lisboa e o próprio concelho) - administração central, sedes das grandes empresas, etc.

A estrutura das freguesias é semelhante à média concelhia, como mostra a Figura 3-32 seguinte:

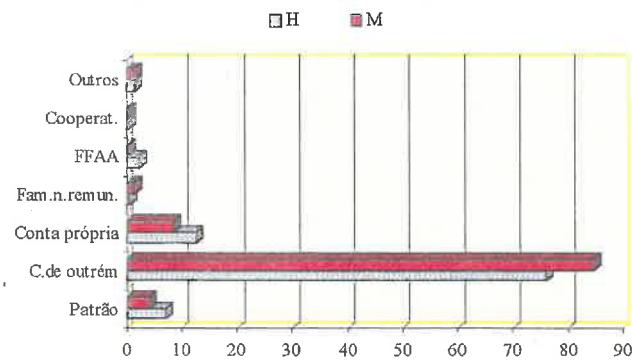
Figura 3-32 : Situação na profissão - antigas freguesias



Fonte: INE Censo 1991

A estrutura da repartição por sexos de Oeiras será semelhante à da região de Lisboa e Vale do Tejo mostrada na Figura 3-33 seguinte, onde é de assinalar o maior peso nos homens das situações de “patrão” e “empregado por conta própria”, de alguma forma em acordo com a existência assinalada (ver nota 1 da página 63) de limitações à ascensão das mulheres aos níveis de decisão mais elevados.

Figura 3-33 : Situação na profissão, por sexos - região de Lisboa, 1991



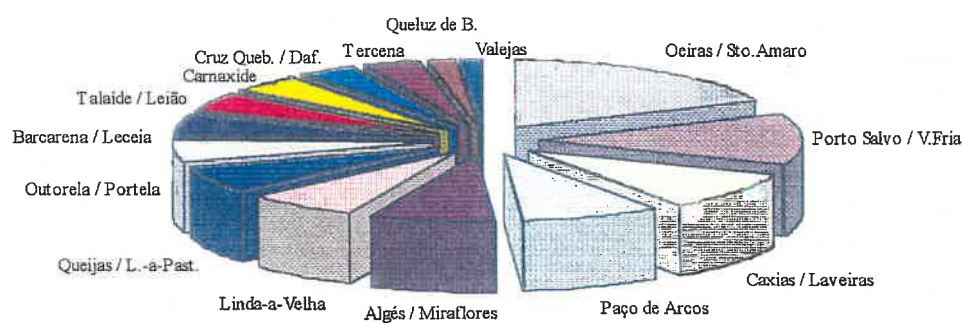
Fonte: INE Censo 1991

4. O TECIDO EMPRESARIAL DE OEIRAS

4.1 Aglomerados urbanos

A Figura 3-1 seguinte compara as áreas (urbanas mais urbanizáveis) dos aglomerados urbanos existentes,

Figura 3-1 : Aglomerados urbanos - área urbana e urbanizável



Fonte: CMO / GDM

onde se destacam Oeiras / Sto. Amaro, com 18,2% do total, Porto Salvo / Vila Fria (12,9%), Caxias / Laveiras (9,2%), Paço de Arcos (8,5%) e Algés / Miraflores (8,0%).

De acordo com os estudos mais recentes publicados pelo GDM da CMO¹, existem neste conjunto dos aglomerados urbanos do Concelho cerca de 6.900 estabelecimentos com uma dimensão média próxima dos 7 empregados por estabelecimento, representando um número total de postos de trabalho superior a 48.000.

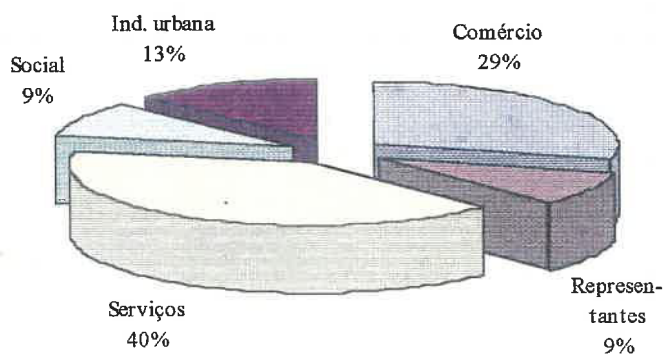
¹ Em particular, o estudo da *Base Económica dos Espaços Urbanos - Situação em 1995*, publicado em Novembro de 1995, adiante designado por "Base Económica 1995", e o estudo sobre *Comércio e Serviços - Dinâmica Urbana do Concelho de Oeiras entre 1984 e 1994*, publicado em Outubro de 1995, adiante designado por "Comércio e Serviços 1994".

A informação disponível agrupa os estabelecimentos em cinco grandes tipos:

- Comércio
- Representações comerciais
- Serviços
- Sector social (associações, instituições, equipamentos sociais)
- Indústria urbana (oficinas, reparações, construção civil)

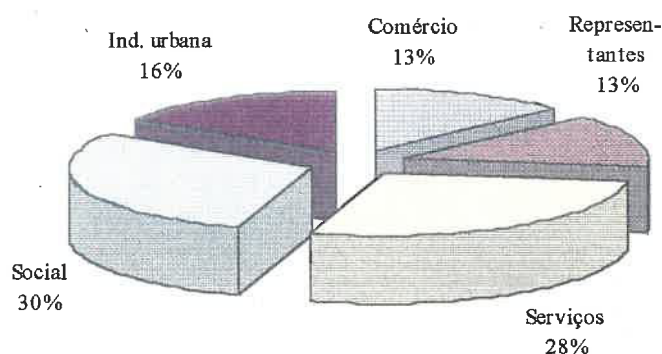
As Figura 3-2, Figura 3-3 e Figura 3-4 seguintes mostram a estrutura sectorial das empresas dos aglomerados urbanos (número e dimensão média dos estabelecimentos, postos de trabalho).

Figura 3-2 : Aglomerados urbanos -repartição sectorial dos estabelecimentos



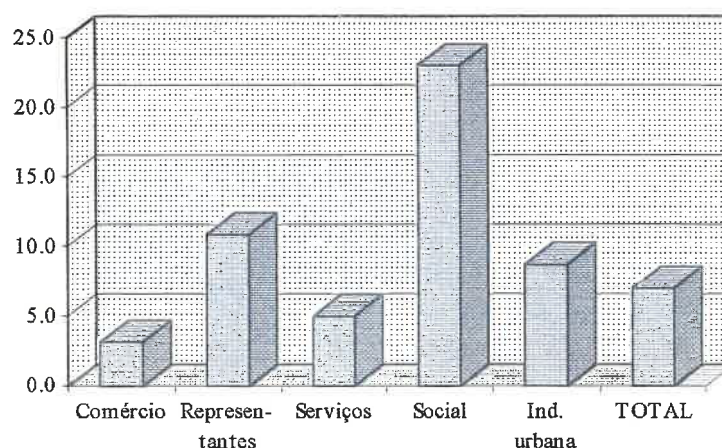
Fonte: Base Económica 1995

Figura 3-3 : Aglomerados urbanos - repartição sectorial dos postos de trabalho



Fonte: Base Económica 1995

Figura 3-4 : Aglomerados urbanos - dimensão média dos estabelecimentos



Fonte: Base Económica 1995

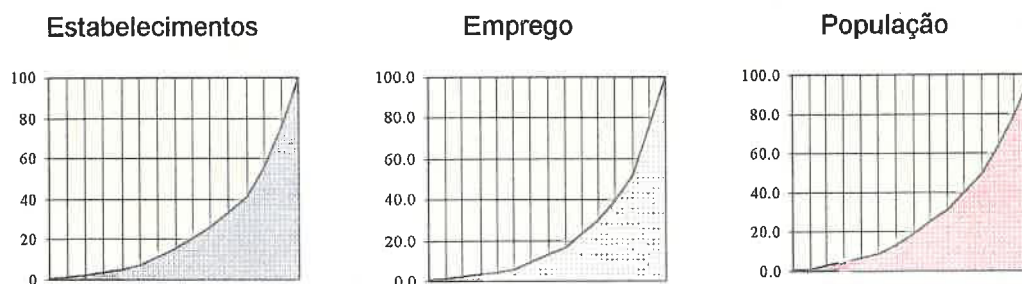
O sector dos serviços surge como o mais importante (40% dos estabelecimentos e 28% dos postos de trabalho) e o que tem menor dimensão média de empresas, mas note-se que é o sector social o que gera mais postos de trabalho - 30% do emprego nos aglomerados urbanos, e a maior dimensão média de empresa (equipamentos escolares, administração, etc.).

Quadro 3-1 : Empresas e população nos aglomerados urbanos

Estabelecimentos		Empregados		População	
Oeiras	1,639	Algés	11,843	Oeiras	43,229
Algés	1,431	Oeiras	11,692	Algés	29,805
Linda-a-Velha	987	Linda-a-Velha	5,718	Linda-a-Velha	28,201
Paço de Arcos	588	Carnaxide	4,593	Paço de Arcos	19,421
Carnaxide	467	Paço de Arcos	3,451	Carnaxide	17,741
Queijas	371	Cruz Quebrada	3,027	Cruz Quebrada	11,905
Caxias	344	Caxias	1,875	Queijas	11,885
Cruz Quebrada	317	Porto Salvo	1,787	Porto Salvo	11,551
Porto Salvo	295	Queijas	1,573	Caxias	9,338
Queluz de Baixo	124	Queluz de Baixo	740	Tercena	4,597
Tercena	118	Valejas	644	Outorela	4,579
Barcarena	99	Tercena	595	Queluz de Baixo	3,617
Valejas	65	Barcarena	407	Barcarena	3,268
Outorela	58	Outorela	378	Valejas	1,305
Talaíde	27	Talaíde	217	Talaíde	828
	6,930		48,540		201,270

Fonte: Base Económica 1995

Figura 3-5 : Concentração das empresas e população nos aglomerados urbanos



Fonte: Quadro 3-1

Como mostram o Quadro 3-1 e a Figura 3-5, os dois ou três aglomerados mais importantes (Oeiras, Algés e Linda-a-Velha) concentram mais de metade da população, das empresas e dos postos de trabalho.

Face a estes dados, afigura-se haver uma distribuição relativamente uniforme das empresas pelos aglomerados na proporção da respectiva população. De qualquer forma, existem desvios significativos a este padrão, que o Quadro 3-2 seguinte assinala.

Quadro 3-2 : Proporcionalidade entre a população e os estabelecimentos, por sector

	Comércio	Representantes	Serviços	Social	Indústria urbana
Algés	1.4	1.9	1.5	0.9	1.1
Barcarena	0.7	0.3	0.8	1.7	1.3
Carnaxide	0.7	0.9	0.8	0.9	0.7
Caxias	0.8	1.0	1.1	1.6	1.2
Cruz Quebrada	0.6	0.9	0.7	0.8	1.3
Linda-a-Velha	1.2	1.2	1.0	0.6	1.0
Oeiras	1.2	0.9	1.2	1.2	0.9
Outorela	0.3	0.1	0.3	1.1	0.3
Paço de Arcos	0.9	0.4	0.9	1.1	0.8
Porto Salvo	0.8	0.5	0.6	1.3	1.0
Queijas	1.1	1.1	0.8	0.7	0.9
Queluz de Baixo	0.9	0.9	1.0	0.9	1.3
Talaíde	0.2	0.4	1.0	0.8	2.2
Tercena	0.6	0.4	0.6	1.0	1.4
Valejas	0.4	0.5	1.0	0.7	6.0

Fonte: Quadro 3-1, Quadro 3-3 e Quadro 3-4

Obs.: Rácio entre a percentagem de estabelecimentos e a percentagem de população; assinaladas a sombreado azul as situações mais significativas de sobre-representação dos sectores, e a sombreado vermelho as de sub-representação

Nas três diferentes "hierarquias" apresentadas no Quadro 3-1, as trocas de posição entre os aglomerados nunca excedem dois lugares, excepto nas seguintes situações em que a troca respeita a três lugares:

- Queijas é o 7º aglomerado em número de estabelecimentos mas o 10º em postos de trabalho;
- Valejas é o 11º em postos de trabalho mas o 14º em população;
- Outorela é o 14º em número de estabelecimentos e número de postos de trabalho, mas o 11º em população.

Quadro 3-3 : Distribuição sectorial das empresas nos aglomerados

Comércio		Representantes		Serviços	
Oeiras	503	Algés	174	Oeiras	696
Algés	421	Oeiras	119	Algés	613
Linda-a-Velha	326	Linda-a-Velha	101	Linda-a-Velha	383
Paço de Arcos	176	Carnaxide	46	Paço de Arcos	248
Queijas	126	Queijas	40	Carnaxide	196
Carnaxide	120	Cruz Quebrada	31	Caxias	145
Porto Salvo	87	Caxias	27	Queijas	127
Caxias	74	Paço de Arcos	26	Cruz Quebrada	118
Cruz Quebrada	70	Porto Salvo	16	Porto Salvo	93
Queluz de Baixo	31	Queluz de Baixo	10	Queluz de Baixo	49
Tercena	28	Tercena	6	Tercena	40
Barcarena	22	Barcarena	3	Barcarena	35
Outorela	13	Valejas	2	Outorela	19
Valejas	5	Outorela	1	Valejas	18
Talaíde	2	Talaíde	1	Talaíde	11

Social		Indústria urbana	
Oeiras	158	Oeiras	161
Algés	83	Algés	138
Paço de Arcos	67	Linda-a-Velha	122
Linda-a-Velha	52	Paço de Arcos	68
Carnaxide	48	Cruz Quebrada	65
Caxias	47	Carnaxide	54
Porto Salvo	45	Porto Salvo	51
Cruz Quebrada	30	Caxias	48
Queijas	27	Queijas	48
Barcarena	17	Valejas	34
Outorela	16	Tercena	28
Tercena	14	Queluz de Baixo	21
Queluz de Baixo	10	Barcarena	18
Valejas	3	Talaíde	8
Talaíde	2	Outorela	6

Fonte: Base Económica 1995

Novamente, existe um “padrão” de ordenação dos aglomerados, em cada um dos sectores, no qual se percebe a proporcionalidade relativamente à população (ver Quadro 3-1 : Empresas e população nos aglomerados urbanos), mas notam-se também alguns desvios significativos, assinalados no Quadro 3-4 adiante.

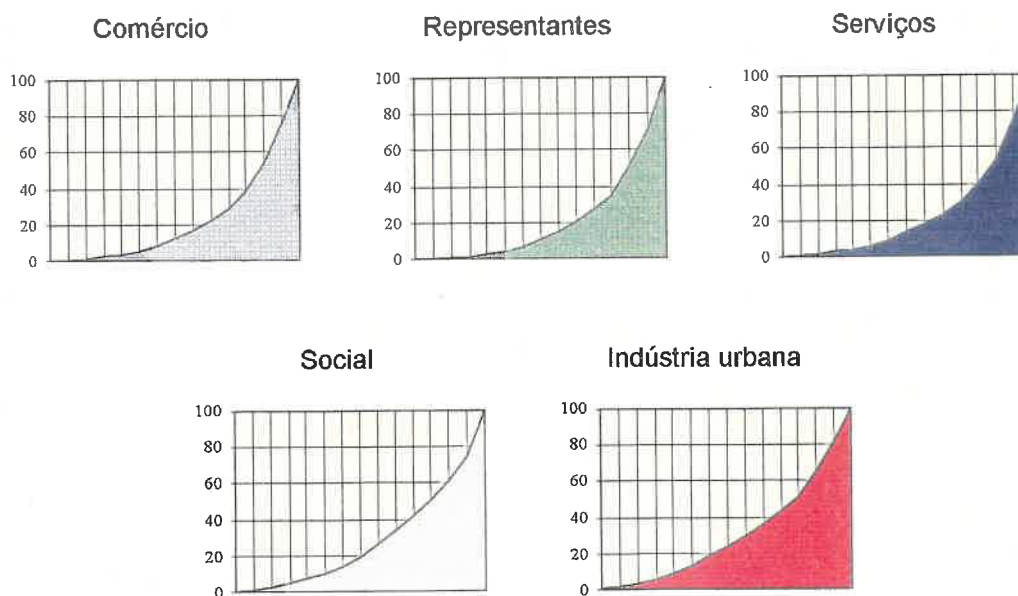
Quadro 3-4: Distribuição sectorial das empresas - desvios mais significativos

Aglomerado	Posição do aglomerado na ordenação do sector ...				
	Comércio	Represen- -tantes	Serviços	Social	Indústria urbana
Paço de Arcos	4	8	4	3	4
Queijas	5	5	7	9	9
Cruz Quebarada	9	6	8	8	5
Queluz de Baixo	10	10	10	13	12
Outorela	13	14	13	11	15
Valejas	14	13	14	14	10

Fonte: Quadro 3-3 : Distribuição sectorial das empresas nos aglomerados

Obs.: as alterações mais significativas na hierarquia, assinaladas a sombreado, podem ser interpretadas como "sobre-representação" (subida na hierarquia) ou "sub-representação" (descida na hierarquia) do sector no aglomerado.

Figura 3-6: Concentração das empresas, por sector, nos aglomerados



Fonte: Quadro 3-4

A análise feita em *Comércio e Serviços 1994* identifica as transformações operadas na hierarquia dos aglomerados entre 1984 e 1994, entrando em linha de conta com a dinâmica destes sectores, chegando aos resultados que se apresentam no Quadro 3-5 seguinte:

Quadro 3-5: Hierarquia dos aglomerados - evolução 1984 - 1994

	Hierarquia	
	1994	1984
Algés	1	1
Oeiras	2	2
Linda-a-Velha	3	3
Paço de Arcos	4	4
Carnaxide	5	6
Cruz Quebrada	6	5
Queijas	7	8
Porto Salvo	8	7
Caxias	9	9
Queluz de Baixo	10	11
Tercena	11	10
Barcarena	12	12
Outorela	13	13
Talaíde	14	15
Valejas	15	14

Fonte: Comércio e Serviços 1994

Conclui a referida fonte:

“(...) verificou-se a manutenção dos quatro primeiros aglomerados no topos da hierarquia (Algés, Oeiras, Linda-a-Velha e Paço de Arcos. São pois (...) os aglomerados localizados nos extremos (sul, nascente e poente) do concelho a imporem-se como os principais pólos comerciais e de serviços do concelho de Oeiras.

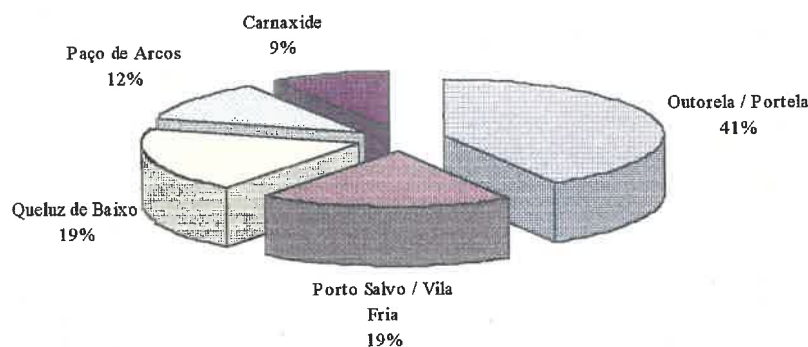
Se Algés, Linda-a-Velha e Carnaxide poderão justificar este posicionamento devido sobretudo a factores externos (proximidade a Lisboa, quadro de acessibilidades, preços do solo), Oeiras e Paço de Arcos contrapõem com a própria dinâmica do Concelho e

sobretudo, alicerçada na sua função (Oeiras) sede de Concelho (e Paço ed Arcos enquanto espaço de continuidade).

(...) Há um crescimento generalizado da população dos aglomerados. No entanto é importantíssima a evolução verificada nos quatro aglomerados mais "terciarizados". Foi nestes aglomerados onde a componente de comércio e serviços mais se fez notar em termos de aumento e importância no contexto concelhio e onde, paralelamente, se registaram as menores taxas de variação da população".

4.2 Zonas industriais

Figura 3-7: Importância das zonas industriais (área existente + área proposta)



Fonte: CMO / GDM

De acordo com um estudo recente elaborado no âmbito da Comissão Técnica Intermunicipal (Amadora - Cascais - Oeiras - Sintra)¹, a repartição das empresas em actividade pelas áreas industriais era a indicada nos Quadro 3-6 e Figura 3-8 seguintes.

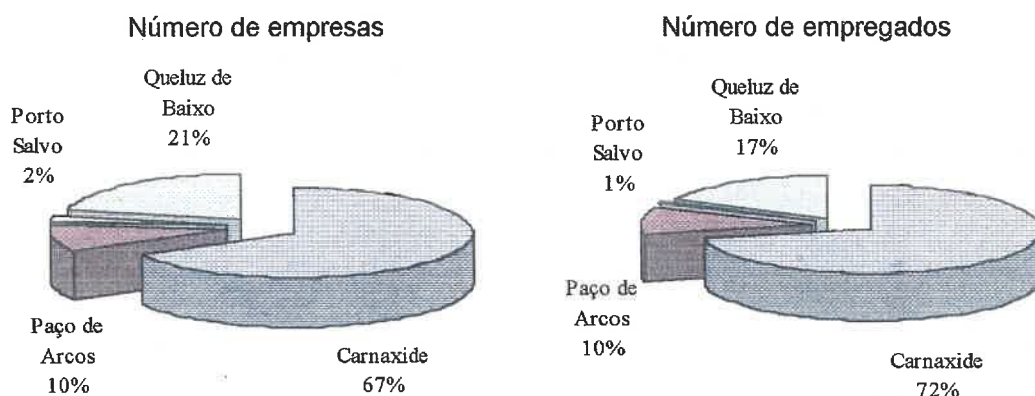
¹ Principais Localizações Industriais do Concelho de Oeiras, GDM / CMO, 1995, adiante designado por "Áreas Industriais 95".

Quadro 3-6: Empresas e emprego nas áreas industriais

	Empresas	Dimensão média	Emprego
Carnaxide	140	90	12648
Paço de Arcos	20	92	1832
Porto Salvo	5	33	163
Queluz de Baixo	45	69	3084
Total	210	284	17727

Fonte: Áreas Industriais 1995

Figura 3-8: Empresas e emprego nas áreas industriais



Fonte: Quadro 3-6

A desagregação pelos principais sectores de actividade figura no Quadro 3-7 seguinte, onde cumpre destacar a importância dos sectores comerciais, da indústria de material eléctrico e electrónico, da química e farmacêutica, dos transportes e alimentar.

Quadro 3-7: Repartição por sector de actividade

Sector	Nº de empresas	Sector	Nº de trabalh.	Sector	Dimen. média
Comércio	67	Comércio	3972	Administração	583
Material eléctrico	25	Material eléctrico	2539	Transportes	579
Química, farmacêutica	21	Transportes	2035	Telecomunicações	399
Comércio	16	Comércio	1378	Material eléctrico	353
Artes gráficas, papel	13	Alimentar	1282	Artes gráficas, papel	331
Serviços	10	Artes gráficas, papel	1247	Construção	311
Alimentar	9	Química, farmacêutica	1102	Outras empresas	240
Transportes	7	Serviços	843	Comércio	229
Serv.culturais	7	Outras empresas	720	Alimentar	187
Construção	7	Administração	710	Química, farmacêutica	169
Comunicações	6	Construção	516	Comércio	131
Administração	4	Telecomunicações	399	Comércio	129
Serv.diversos	3	Comunicações	319	Serviços	124
Outras empresas	3	Comércio	262	Comunicações	53
Bancos, seguros	3	Bancos, seguros	137	Bancos, seguros	46
Telecomunicações	2	Serv.culturais	124	Serv.limpeza	33
Madeiras	2	Serv.diversos	36	Outra indústria	30
Comércio	2	Serv.limpeza	33	Serv.culturais	29
Serv.limpeza	1	Outra indústria	30	Cimento	22
Outra indústria	1	Cimento	22	Madeiras	21
Cimento	1	Madeiras	21	Serv.diversos	12
Total	210		17727		84

Os Quadro 3-8, Quadro 3-9, Quadro 3-10 e Quadro 3-11 seguintes mostram as actividades existentes nas quatro áreas industriais.

Quadro 3-8: Zona industrial de Carnaxide

Sector	Nº de empresas	Nº de trabalh.	Dim. média
Comércio	47	3377	72
Material eléctrico	13	1469	113
Transportes	5	1462	292
Alimentar	8	1252	157
Comércio	12	1167	97
Serviços	7	826	118
Outras empresas	3	720	240
Artes gráficas, papel	7	476	68
Comunicações	6	319	53
Telecomunicações	1	308	308
Química, farmacêutica	9	275	31
Comércio	2	262	131
Construção	5	256	51
Administração	3	190	63
Bancos, seguros	3	137	46
Serv.diversos	3	36	12
Serv.limpeza	1	33	33
Outra indústria	1	30	30
Cimento	1	22	22
Madeiras	1	17	17
Serv.culturais	2	14	7
Total	140	12648	90

Fonte: Áreas Industriais 1995

Quadro 3-9: Zona Industrial de Paço de Arcos

Sector	Nº de empresas	Nº de trabalh.	Dim. média
Material eléctrico	7	554	79
Administração	1	520	520
Artes gráficas, papel	2	282	141
Construção	1	182	182
Química, farmacêutica	2	140	70
Telecomunicações	1	91	91
Comércio	1	30	30
Serviços	3	17	6
Comércio	2	16	8
Total	20	1832	92

Fonte: Áreas Industriais 1995

Quadro 3-10: Zona Industrial de Porto Salvo

Sector	Nº de empresas	Nº de trabalh.	Dim. média
Alimentar	1	78	78
Madeiras	1	42	42
Artes gráficas, papel	1	23	23
Química, farmacêutica	1	16	16
Cimento	1	4	4
Total	5	163	33

Fonte: Áreas Industriais 1995

Quadro 3-11: Zona Industrial de Queluz de Baixo

Sector	Nº de empresas	Nº de trabalh.	Dim. média
Alimentar	10	687	69
Madeiras	2	573	287
Artes gráficas, papel	17	563	33
Química, farmacêutica	4	489	122
Cimento	4	474	119
Material eléctrico	2	158	79
Outra indústria	5	110	22
Construção	1	30	30
Total	45	3084	69

Fonte: Áreas Industriais 1995

5. A CÂMARA MUNICIPAL COMO AGENTE ECONÓMICO

OBSERVAÇÃO:

Não foi possível, durante esta primeira fase do trabalho, desenvolver este tema com a profundidade necessária, em particular devido à morosidade que exige o necessário cuidado do tratamento da informação relativa a despesas e receitas, com a desagregação julgada essencial aos objectivos que se pretendem atingir. Há assim que considerar este documento como tendo carácter provisório e incompleto, questões que só poderão ser ultrapassadas na fase seguinte do projecto.

O maior empregador

De acordo com dados de 1995, a Câmara Municipal de Oeiras, com mais de 1200 trabalhadores (dos quais quase 1000 do quadro), é o maior empregador do Concelho, juntamente com a Carris (praticamente o mesmo número de trabalhadores da C.M.O.), a já alguma distância da terceira maior empresa (menos de 800 empregados)¹.

O maior investidor

Com um investimento médio anual na ordem dos 6 milhões de contos, a Câmara Municipal de Oeiras é seguramente o maior investidor no Concelho².

¹ Informação do Gabinete de Desenvolvimento Municipal da C.M.Oeiras, no âmbito dos trabalhos da Comissão Técnica Intermunicipal dos concelhos de Amadora, Cascais, Oeiras e Sintra sobre as áreas industriais e empresariais dos respectivos concelhos, e informação do Gabinete de Estudos da C.M.Oeiras.

² Investimento anual médio no período 1992 - 1995, em "despesas de capital", informação do Gabinete de Estudos da C.M.Oeiras. Obviamente, a comparação do

Uma das maiores “empresas” em “receitas”

Com uma receita média anual de quase 12 milhões de contos, a Câmara Municipal de Oeiras será também uma das maiores empresas do Concelho³.

Estes três indicadores, passe o “abuso” que constitui a sua comparação com o universo empresarial, mostram claramente a importância económica da Câmara Municipal de Oeiras no seu concelho.

Esta importância é acrescida à luz da problemática do desenvolvimento sustentável: a Câmara é o principal agente de intervenção em inúmeras áreas directamente relacionadas com a qualidade ambiental e do meio urbano, com a qualidade de vida das populações - ordenamento e gestão da oferta de solo, infraestruturas e equipamentos, serviços de limpeza, remoção e tratamento de resíduos, etc.

Por natureza, praticamente toda a intervenção da Câmara tem a ver com a problemática global da sustentabilidade⁴.

Neste sentido, a intervenção camarária, tal como expressa na orientação dos seus investimentos e despesas, poderá de alguma forma constituir um indício do “sistema de preferências das populações” (dos seus

investimento municipal com o investimento empresarial é abusiva, só podendo ser entendida aqui como uma imagem.

³ Valores médios anuais para o período 1992 - 1995, envolvendo receitas correntes (incluem impostos) e de capital (incluem empréstimos obtidos). Informação do Gabinete de Estudos da C.M.Oeiras. Novamente, a comparação com as “receitas” (volume de negócios) das empresas tem valor meramente ilustrativo.

⁴ Independentemente do carácter mais ou menos “sustentável” de cada medida concreta.

representantes) relativamente aos factores do bem-estar, da qualidade de vida⁵.

A origem das receitas, por seu lado, reflecte o que é a estrutura actual do "financiamento do desenvolvimento sustentável", na parte em cuja gestão existe maior intervenção directa do Município⁶.

5.1 Repartição dos investimentos

Relativamente ao quadriénio 1992-1995, quatro objectivos representaram mais de 60% das despesas totais de investimento (verQuadro 5-1):

Habitação, planeamento e urbanização - um pouco mais de 24% do total realizado, com um valor médio anual próximo dos 1,8 milhões de contos (dos quais 80% foram gastos em projectos e construção).

Comunicações e transportes - quase 15% do total realizado, com um valor médio anual ligeiramente superior a 1 milhão de contos (dos quais 55% respeitantes a beneficiações da rede viária e 35% a projectos e construção de vias).

⁵ Reforça-se a dúvida expressa, "(...) poderá de alguma forma constituir um indício (...)". De facto, as decisões de investimento da Câmara são função do sistema de preferências dos munícipes (ou do entendimento que dele fazem os responsáveis políticos locais), mas a alocação efectiva de recursos (humanos, materiais, financeiros) tem de estar necessariamente articulada com (dependente de) outros investimentos feitos nesses sectores (Administração Central, particulares), com o nível de carências e as próprias características do sector (por exemplo, a Acção Social é provavelmente menos "capital-intensiva" que o Desporto). Uma ilustração possível desta situação é a educação, área que se admite altamente valorizada pelas populações, mas na qual a Administração Central e os próprios particulares investem significativamente, e o nível de cobertura de equipamentos é razoável (particularmente no contexto de polarização por Lisboa), ou seja, mesmo que a educação constituísse a primeira preferência, provavelmente não viria nunca a traduzir-se como o principal sector de investimento da Autarquia em termos de alocação de recursos financeiros.

⁶ Recorde-se que a Câmara não tem controle directo, relativamente a parte importante das suas receitas, sobre a determinação do respectivo montante, nem sobre a cobrança.

Administração municipal - um pouco mais de 12% das despesas totais, representando uma despesa média anual da ordem dos 900 mil contos (dos quais 41% em beneficiação e manutenção de instalações e 14% em aquisição de equipamentos).

Cultura e património - cerca de 10% das despesas totais, representando uma média anual da ordem dos 760 mil contos (dos quais 67% em aquisição de edifícios e 13% em projectos e construção de novos espaços).

Quadro 5-1: Investimentos da C.M.Oeiras 1992 - 1995 (%)

OBJECTIVOS	Correntes	Capital	Total
Educação	8.3	9.1	8.9
Cultura e Património	7.7	10.9	10.3
Desporto	5.3	5.2	5.2
Acção Social	6.7	2.3	3.1
Saúde	0.6	0.0	0.1
Habituação,Planeamento e Urbanização	1.2	29.5	24.3
Saneamento e Salubridade	17.5	7.2	9.0
Protecção Civil	4.8	1.9	2.4
Desenvolvimento Económico e Abastecimento Público	2.7	6.4	5.7
Comunicações e Transportes	3.2	17.1	14.6
Defesa do Meio Ambiente	3.9	4.1	4.1
Administração Municipal	37.9	6.5	12.2
Total	100.0	100.0	100.0

Fonte: Gabinete de Estudos da C.M.Oeiras

Dois terços do investimento de capital (quase 4 milhões de contos num total de pouco mais de 6, valores médios anuais) concentraram-se nos objectivos “Habituação, Planeamento e Urbanização”, “Comunicação e Transportes”, “Cultura e Património” e “Educação”.

Os investimentos correntes (cerca de 1,3 milhões de contos de média anual) concentraram-se na “Administração Municipal” e no “Saneamento e Salubridade”, que no seu conjunto representam mais de 55% do total.

Se estes números têm de facto algo a ver com o “sistema de preferências” dos munícipes relativamente ao investimento nos factores do seu bem-estar, como é possível supor-se⁷, dir-se-ia que os sectores mais valorizados têm sido a habitação (qualidade de vida), a acessibilidade viária (qualidade do meio urbano) e o património (identidade, sentimento de pertença).

⁷ Recordem-se as dúvidas atrás levantadas sobre esta possibilidade.

5.2 Repartição das receitas

A repartição das receitas (cerca de 12 milhões de contos de média anual, dos quais 6,7 de receitas correntes e 5,3 de receitas de capital) evidencia alguns aspectos interessantes:

Quadro 5-2: Receitas da C.M.Oeiras em 1992 - 1995 (%)

Correntes		Capital	
Cont.predial rústica	0.0	Terrenos	4.7
Contribuição autárquica	17.7	Habitação	9.9
Imposto s/ veículos	3.6	Outros	1.2
Derrama	8.4	Venda de bens e serviços	15.8
Imp.Mais-Valias	0.3	FEF Fundo de Equilíbrio Financeiro	12.0
Sisa	31.7	Outros	27.9
Impostos directos	61.8	Transferências de capital	39.9
Imposto de Turismo	1.1	Reembolso de empréstimos	0.0
Taxas e serv.pgs.p/empresas	6.5	Outros	0.0
Impostos indirectos	7.5	Activos financeiros	0.0
Taxas	7.2	Empréstimos m/l prazo	44.3
Multas e penalidades	1.0	Outros	0.0
Taxas, multas	8.2	Passivos financeiros	44.3
Rendimento de propriedades	0.9	Outras receitas de capital	0.1
Participação nos imp.directos	13.7	TOTAL RECEITAS DE CAPITAL	100.0
Outros	0.9		
Transferências correntes	14.6		
Venda de bens duradouros	0.0	CORRENTES	55.8
Venda de bens não duradouros	0.1	CAPITAL	44.2
Venda de serviços	6.7	TOTAL	100.0
Outras receitas correntes	0.2		
TOTAL RECEITAS CORRENTES	100.0		

Fonte: Gabinete de Estudos da C.M.Oeiras

- Mais de metade (quase 51%) das receitas totais provêm de impostos, taxas e multas;
- a Sisa (2,1 milhões de contos, 32%) e a Contribuição Autárquica (1,2 milhões, 18%) têm representado no conjunto praticamente metade das receitas correntes, e cerca de um quarto (28%) do total das receitas, o que tem a ver com o dinamismo do mercado imobiliário local (número e

valor das transacções, parque edificado recente com valores fiscais relativamente actualizados);

- a derrama (560 mil contos, 8,4%) é a quarta rúbrica mais importante nas receitas correntes, logo seguida dos impostos indirectos (502 mil contos, 7,5%) que, tal como a derrama, são pagos pelas empresas, o que de alguma forma é sinal de boa situação económica do tecido empresarial local, bem como de alguma importância deste no conjunto das receitas camarárias⁸;
- os empréstimos de médio e longo prazo contraídos (média anual de cerca de 2,3 milhões de contos) representam um pouco mais de 20% do conjunto das receitas camarárias;
- o FEF (média de cerca de 634 mil contos) pesa pouco mais de 5% no conjunto das receitas camarárias, o que indicia alguma “independência” face à Administração Central.

Em síntese, dir-se-ia que a manutenção do actual nível de despesas e investimento está bastante dependente das receitas originadas pela dinâmica económica local, em particular do mercado imobiliário.

⁸ Na realidade há participação do tecido empresarial noutras receitas, mas que não é possível avaliar com base na informação actualmente disponível.