

SEGUNDAS RESIDÊNCIAS EM MEIO RURAL: O CASO DA REGIÃO OESTE, PORTUGAL

Maria de Nazaré Oliveira Roca

e-GEO Centro de Estudos de Geografia e Planeamento Regional, UNL

mn.roca@fcsh.unl.pt

Nuno Leitão

TERCUD – Centro de Estudos do Território, Cultura e Desenvolvimento

nuno.leitao@ulusofona.pt

Resumo

Em Portugal, nas últimas décadas, o espaço rural tem passado por grandes transformações sociodemográficas e no uso do solo. Usos do solo tradicionais, particularmente o agrícola, passam a competir cada vez mais com outros usos. Entre eles, as segundas residências têm vindo a se expandir consideravelmente. Surge assim um novo segmento da população que apesar de habitar o espaço rural temporariamente tem um papel cada vez maior em processos decisórios relacionados com o desenvolvimento territorial. Assim, esta comunicação trata de estudar a expansão das segundas residências em espaço rural e tem como objectivos determinar a importância e evolução bem como avaliar preliminarmente as possíveis repercussões sociodemográficas e territoriais desse fenómeno. A região escolhida para o estudo de caso é o Oeste, onde as segundas residências têm registado um crescimento acima da média nacional e onde estão previstos grandes empreendimentos imobiliários no sector do turismo residencial.

Palavras-chaves: segundas residências/desenvolvimento territorial /uso do solo/dinâmicas sociodemográficas

SECOND HOMES IN RURAL AREAS: THE CASE OF THE OESTE REGION, PORTUGAL

Maria de Nazaré Oliveira Roca

e-GEO Centro de Estudos de Geografia e Planeamento Regional, UNL
mn.roca@fcsh.unl.pt

Nuno Leitão

TERCUD – Centro de Estudos do Território, Cultura e Desenvolvimento
nuno.leitao@ulusofona.pt

Abstract

In Portugal, in the last decades, rural space has been under deep changes in its sociodemographic and land use features. Traditional rural land uses, particularly the agricultural one, have been competing with other land uses. Among these, second home residential land use has been expanding considerably. As a result, a new segment of the rural population has become an ever more important stakeholder in decision-making processes related to spatial development. Thus, in this paper second home expansion in rural areas is discussed. Its objectives are to determine the importance and evolution and to make a first attempt to assess the sociodemographic and territorial effects of such phenomenon. The region chosen for the case study is the Oeste region, where second homes have been expanding above the national average and where large real estate developments for second home tourism are being planned and/or implemented.

Key words: second homes/spatial development/land use/sociodemographic change

1. Introdução

Em Portugal, a expansão de segundas residências tem sido uma das mudanças mais marcantes que ocorreram no uso do solo e na paisagem, principalmente nas áreas rurais. No último período intercensitário (1991-2001), o número de residências de uso secundário ou sazonal cresceu 40% enquanto as residências de uso habitual aumentaram 16%, tendo atingido cerca de 930 mil residências, perto de 20% de todos os alojamentos familiares. A sua presença é bastante frequente em várias partes do país: nas estâncias de veraneio da costa ocidental e do Algarve (onde se destacam os proprietários estrangeiros), no espaço periurbano das áreas metropolitanas de Lisboa e Porto ou no interior despovoado e envelhecido onde predominam as segundas residências de emigrantes. Recentemente, têm se expandido consideravelmente em áreas rurais interiores e litorais com paisagens naturais e culturais de alto valor.

Como em outros países da Europa Meridional, nos anos 90 do século passado e, especialmente, na primeira década do século XXI, a posse de segundas residências tem vindo a transformar-se num negócio imobiliário e ao mesmo tempo turístico, de grande rentabilidade (Flognfeldt, 2004: 242). Há um número crescente de residências secundárias inseridas em conjuntos turísticos (*resorts*) ou em condomínios fechados (Paris, 2006; Leal, 2006). Consequentemente, as paisagens marcadas pelas segundas residências têm-se transformado em “paisagens das elites”, cada vez mais separadas das paisagens rurais (Halseth, 2004).

Apesar dos aspectos ambientais, económicos, culturais e demográficos da expansão das segundas residências serem, hoje, frequentes tópicos de discussão entre decisores e *opinion-makers* portugueses, não há nenhum estudo a nível nacional ou regional dedicado a este fenómeno. Na década de 80 foram publicados resultados de trabalhos de campo pontuais a nível local sobre segundas residências, merecendo destaque o trabalho de Cravidão (1989) na Lousã e o de Castelo e Ferreira (1988) em Sintra. O interesse por essa temática foi retomado apenas no início deste século, destacando-se os trabalhos de Dinis e Malta (2001) sobre a Lousã e de Mendonça (2000) sobre o Trancoso. Todos esses trabalhos centram-se nos impactos territoriais e sociais da expansão das segundas residências no espaço rural.

Neste contexto, é provável que as medidas e instrumentos para regular a expansão de segundas residências se mostrem ineficazes quanto à concretização de objetivos de desenvolvimento sectoriais e/ou territoriais ao nível nacional e regional.

Nesta comunicação, tenta-se pela primeira vez, estudar à escala regional, a problemática das segundas residências. A região escolhida foi o Oeste, região rural em forte transformação,

localizada na área de influência de Lisboa e de Leiria, com três centros urbanos de pequenas dimensões mas de grande dinâmica, nomeadamente Alcobaça, na parte norte, Caldas da Rainha, na parte central e Torres Vedras na parte sul da Região.

O Oeste tem uma economia diversificada, destacando-se uma agricultura competitiva, pequenas e médias empresas no sector da cerâmica e agro-alimentar, com perspectivas de se organizarem em *clusters*, bem como um sector turístico em expansão (CODES, 2002). Em verdade, a Região Oeste foi considerada uma região prioritária para o desenvolvimento do turismo residencial no âmbito do Plano Estratégico Nacional de Turismo para os próximos dez anos. Nesta região, já em 2001, 25% dos alojamentos estavam destinados a uso sazonal ou secundário, os quais, desde os anos noventa, experimentaram um crescimento de 45%. Actualmente, na Região, há já um número considerável de *resorts* voltado para o mercado externo, em fase de lançamento, construção ou já concluídos, onde o turismo residencial tem um lugar destacado.

Merece referência o facto de alguns estrangeiros escolherem o Oeste para a compra de segundas residências por considerarem que a Região apresenta vantagens em relação ao Algarve, nomeadamente, a presença de campos de golfe de óptima qualidade, a proximidade de Lisboa que apresenta uma elevada oferta cultural e de lazer, bem como o seu aeroporto, mas também uma densidade urbanística consideravelmente mais baixa e paisagens naturais e culturais ainda pouco descaracterizadas.¹

2. Notas metodológicas

Os objectivos principais desta comunicação são: determinar a importância e a evolução das segundas residências no Oeste, identificar os principais empreendimentos de turismo residencial na Região, apontar os possíveis impactos territoriais, ambientais e sociodemográficos da expansão de segundas residências no desenvolvimento territorial.

Qualquer estudo sobre segundas residências confronta-se com a falta de consenso quanto à sua definição, devido à complexidade desse fenómeno quanto às causas de sua ocorrência, a frequência de sua ocupação e a finalidade de seu uso. Segundo, Coppock (1977) o carácter dinâmico da segunda residência, em particular a relação dinâmica entre primeira e segunda residência, tornam a sua identificação difícil. Além disso, como Di *et al.* (2001) enfatizam, o termo segunda residência, de facto, inclui uma terceira, quarta, ou um número ainda maior de casas próprias. Em conformidade, Colas e Cabrerizo (2004) utilizam o termo

¹ Fonte: www.homesworldwide.co.uk/europe/portugal/features/articles/exclusive_resort_for_the_silver_coast

“residências múltiplas” e Coll e Stillwell (1999) “residências alternantes” no caso de o proprietário partilhar o seu tempo entre residências, dependendo da finalidade da estadia. Nesta comunicação foi adoptada a definição de segunda residência dos Censos da População e da Habitação de 2001, uma vez que este é a única fonte de dados existente que permite estudar este fenómeno. Assim, é considerada como segunda residência o alojamento clássico familiar de uso sazonal ou secundário onde nenhum dos membros da família vive em carácter permanente. As expressões “segunda habitação”, “residência secundária”, que são empregadas neste texto, assumem o mesmo significado.

A freguesia, a menor unidade territorial-administrativa em Portugal, foi escolhida como unidade de estudo devido à existência de diferenças significativas na importância e ritmo de expansão das segundas residências dentro do Oeste, o que faz com que os seus impactos no desenvolvimento territorial sejam, também, de diferente grau de intensidade.

Na análise, foi levado em linha de conta o grau de urbanização das freguesias. Para isso, foi adoptada a Tipologia das Áreas Urbanas de 1998 do INE/DGOTDU² que classifica as freguesias em “áreas predominantemente urbanas”, “medianamente urbanas” e “predominantemente rurais”, sendo que somente as freguesias que pertencem ao primeiro tipo integram o espaço urbano português. Assim, o espaço rural português compreende: (i) as freguesias predominantemente rurais, ou seja, com densidades populacionais inferiores a 100 hab/km² e/ou aglomerados com menos de 2000 habitantes; (ii) freguesias medianamente urbanas, ou seja, com densidades populacionais superiores a 100 hab/km² e inferiores a 500 hab/km² e/ou aglomerados com população residente superior a 2000 habitantes mas inferior a 5000 habitantes e sem áreas urbanizadas ou urbanizáveis. No Oeste, 54 das suas 121 freguesias são medianamente urbanas, seguidas de 35 predominantemente rurais e 32 predominantemente urbanas. Assim, de acordo com esses critérios demográfico-funcionais, o Oeste pode ser considerado uma região rural em transformação marcada por uma urbanização de carácter difuso (COSTA e COSTA). Adiante no texto, as freguesias predominantemente e medianamente urbanas e predominantemente rurais serão denominadas, respectivamente urbanas, rurbanas e rurais.

O período de análise restringe-se ao último período intercensitário (1991-2001) pois não há estatísticas mais recentes disponíveis sobre as residências secundárias. Contudo, a fim de

² Esta tipologia tem como principais critérios a densidade populacional e a dimensão dos aglomerados, bem como o critério de funcionalidade/planeamento, contidos nos Planos Directores Municipais. Ver: <http://www.dgotdu.pt>.

se ter uma ideia sobre as tendências dominantes na sua expansão nos anos 2000, pesquisaram-se páginas na Internet e suplementos de periódicos que se dedicam ao imobiliário.

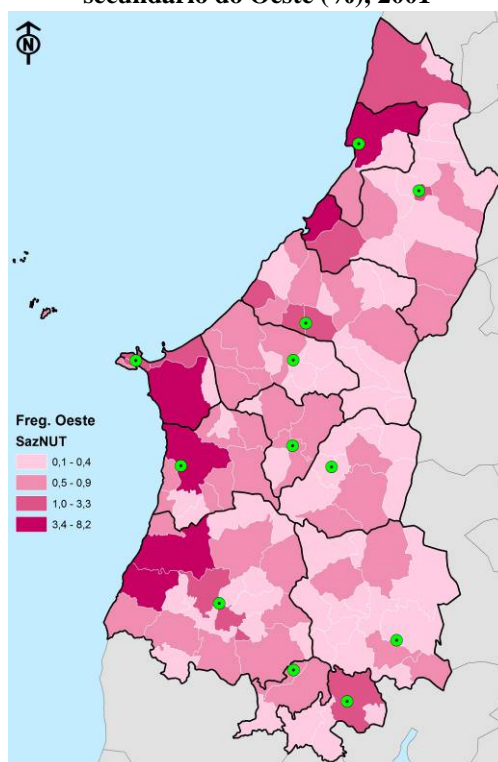
Os indicadores estatísticos utilizados foram: (i) percentagem de alojamentos de uso sazonal ou secundário no total de alojamentos da freguesia em 2001; (ii) variação absoluta do número de alojamentos de uso secundário e sazonal da freguesia entre 1991 e 2001; (iii) taxa de variação do número de alojamentos de uso secundário e sazonal da freguesia entre 1991 e 2001; (iv) participação de cada freguesia no total de alojamentos de uso sazonal ou secundário existentes no Oeste (em %).

3. Distribuição e dinâmica das segundas residências no Oeste

No Oeste, em 2001, dezassete freguesias³, concentravam mais de metade (56,7%) do total de segundas residências, sendo que mais de um terço delas (36,8%) se situava em apenas seis freguesias.⁴

As condições climáticas amenas e a posição litoral foram os factores que mais influenciaram a localização de segundas residências no Oeste (Fig. 1). De facto, as dezassete freguesias que concentravam a maior parte dessas residências situam-se no litoral, com excepção de 5 freguesias situadas no interior, todas sedes de concelho ou contíguas.⁵ As áreas de valor paisagístico e ambiental são, também, importantes na localização de segundas residências já que as freguesias situadas próximo ao Parque Natural de Serra de Aire e Candeeiros, no concelho de Alcobaça, e à Área Protegida da Serra de Montejunto, nos concelhos de Cadaval e de Alenquer, registaram, também, valores relevantes de alojamentos de uso sazonal ou secundário.

Fig. 1 - Participação de cada freguesia no total dos alojamentos de uso sazonal ou secundário do Oeste (%), 2001



³ Ou seja, aquelas onde se localizavam 1% ou mais do total de segundas residências no Oeste.

⁴ Nomeadamente, A dos Cunhados e Silveira, no concelho de Torres Vedras, Lourinhã, São Martinho do Porto, em Alcobaça, Atouguia da Baleia em Peniche e Nazaré.

⁵ Nomeadamente, Arruda dos Vinhos, Alfezeirão, Alcobaça, Caldas da Rainha (Santo Onofre) e Caldas da Rainha (Nossa Senhora do Pópulo), Torres Vedras (São Pedro e Santiago).

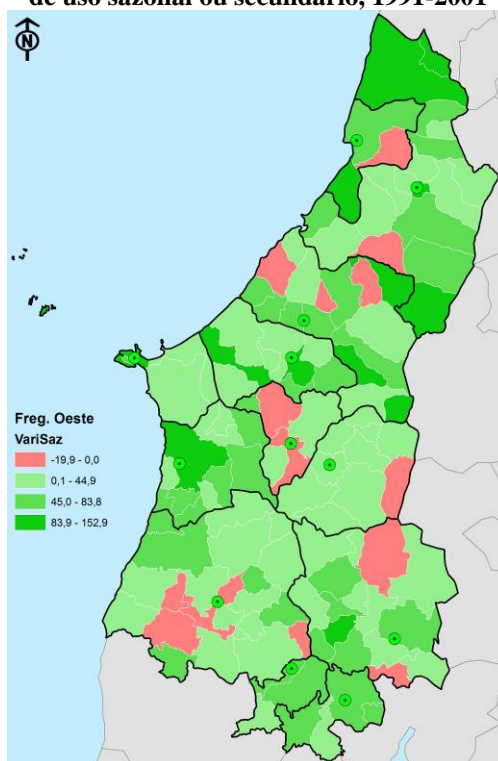
Em 2001, o meio urbano tinha um papel predominante na localização das segundas residências pois são urbanas 13 das 17 freguesias que concentravam a maior parte das segundas residências na Região.

A concentração espacial e os factores de localização acima apontados são, também mencionados como principais em estudos sobre segundas residências em outros países da Europa Meridional. Por exemplo, Leal (2006) e Tamer *et al.* (2006) destacam a importância das estâncias urbanas de veraneio na localização de segundas residências em países como a Espanha ou Turquia. Essas localidades são frequentemente caracterizadas por altas densidades de edificação e por construções em altura.

No decorrer dos anos 90, acentuou-se a concentração espacial de segundas residências (Fig. 2).⁶ De facto, as 17 freguesias mencionadas acima, com excepção de uma, apresentaram um crescimento absoluto de mais de 100 sendo que destas, 5 freguesias⁷ chegaram a registar um aumento de mais de 500 e 3 freguesias⁸ de mais de mil alojamentos. Outras 9 freguesias, quase todas no espaço rural interior, experimentaram, também, um acréscimo de mais de 100 mas sem ultrapassar os 200 alojamentos.

No Oeste, um quarto das freguesias, localizadas tanto no litoral como no interior, registaram uma percentagem de alojamentos de uso sazonal ou secundário acima de 25%, ou seja, do valor da região como um todo (Fig. 3). Dessas freguesias, em número de 31, 16 são rurais e 8 rurbanas, enquanto que em todas as restantes 7 freguesias urbanas há estâncias de veraneio. Em verdade, as freguesias com forte presença de segundas residências correspondem a quase metade das freguesias rurais, a um quinto das freguesias rurbanas mas a apenas 13% das freguesias urbanas. Isto implica dizer que, no Oeste, as segundas residências marcam mais a paisagem rural do que a urbana. No meio rural,

Fig. 2 - Variação do número de alojamentos de uso sazonal ou secundário, 1991-2001



⁶ Para as freguesias urbanas e rurbanas, foram registadas fortes correlações de Pearson, respectivamente 0,95 e 0,91 com um nível de significância de 0,01, entre a participação de cada freguesia no total de segundas residências no Oeste e a variação absoluta no número desses alojamentos entre 1991 e 2001. Por outro lado, para as freguesias rurais, a correlação foi 0,41 com um nível de significância de 0,05.

⁷ Nomeadamente, Pataias, concelho de Alcobaça, Nossa Senhora do Pópulo, concelho de Caldas da Rainha, A dos Cunhados em Torres Vedras, Atouguia da Baleia em Peniche e Silveira em Torres Vedras

⁸ São as freguesias de Lourinhã, São Martinho do Porto e Nazaré.

a residência secundária compete com outros usos do solo, incluindo o agrícola, uma vez que boa parte dessas freguesias compreende espaços classificados como “agro-industriais especializados”, nomeadamente em horticultura/fruticultura e vitivinicultura (CODES, (2002).

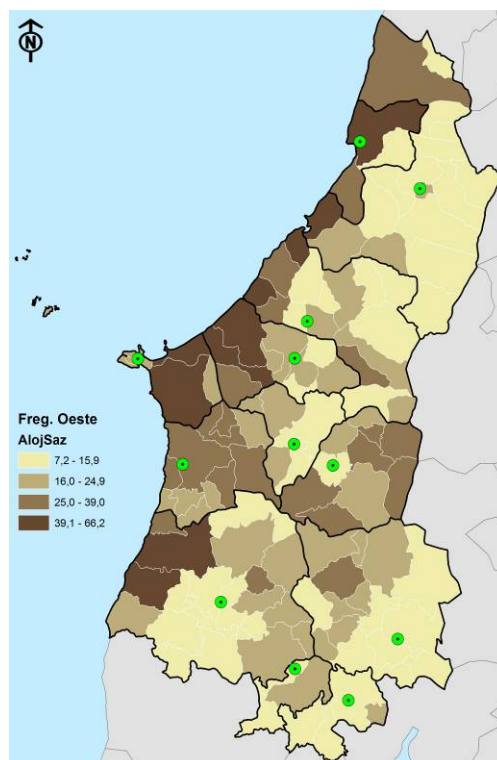
Em 2001, no território do Oeste havia polarização espacial entre áreas de segunda e primeira residência, ou seja, onde as segundas residências eram mais frequentes, havia poucas primeiras residências, e vice-versa.⁹

Nos anos 90, as segundas residências registaram altas taxas de crescimento, tanto no litoral como no interior, tanto no meio rural como urbano (Fig. 4). Destacam-se 50 freguesias, cujos valores ultrapassavam os 45% (ou seja, acima do valor para o Oeste) sendo que, em 10 delas o número de segundas residências chegou a crescer mais de 100%¹⁰. No interior, a maior parte das freguesias com altas taxas de crescimento de segundas residências localiza-se ou na parte sul da região, nomeadamente em Sobral de Monte Agraço, Arruda

dos Vinhos e Alenquer, beneficiadas pela considerável melhoria de acessibilidades a Lisboa bem como por paisagens rurais atraentes ou próximo à Serra de Aires e Candeeiros, ou na parte interior de Caldas da Rainha.

Merece, também, destaque a existência de uma correlação fraca¹¹ entre a taxa de variação de segundas residências e de alojamentos vagos para as freguesias rurais. São nas freguesias na parte interior central e, principalmente na parte interior sul da Região que se registam, ao mesmo tempo, altas taxas de crescimento de segundas residências e altas taxas de decréscimo de alojamentos vagos. Isto levanta a hipótese de que uma fatia considerável do

Fig. 3 - Alojamentos de uso sazonal ou secundário no total de alojamentos (%), 2001



⁹ A forte correlação negativa entre os indicadores “percentagem de alojamentos de uso sazonal ou secundário e percentagem de alojamentos de uso habitual no total dos alojamentos” comprova este facto (coeficiente de correlação de Pearson: -0,92; nível de significância de 0,01).

¹⁰ Nomeadamente, as freguesias litorais de Peniche (Ajuda), Peniche (São Pedro), Famalicão (Nazaré), Pataias (Alcobaça), bem como as freguesias interiores de Ribafria (Alenquer), Alcobaça e Martingança, em Alcobaça, Santa Catarina, Landal e São Gregório, em Caldas da Rainha.

¹¹ Coeficiente de Pearson: -0,36 a um nível de significância de 0,05

mercado imobiliário está cada vez mais voltada para potenciais proprietários de segundas residências em freguesias rurais, dentro da área de influência de Lisboa.

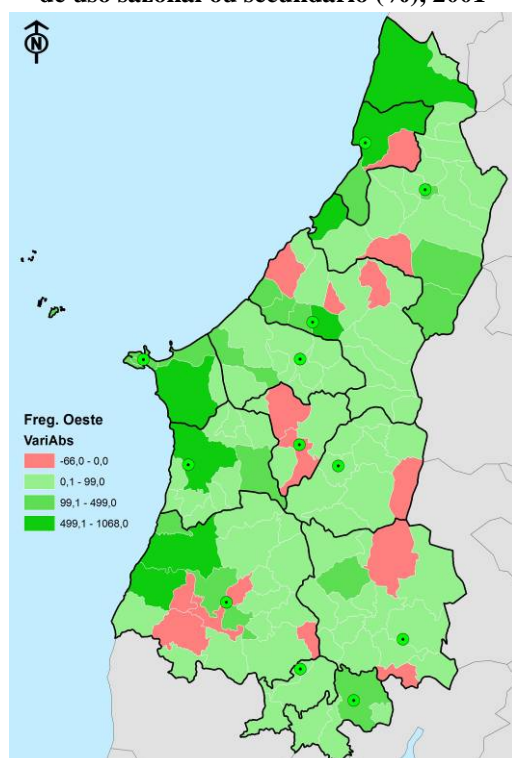
Concluindo, em 2001, as segundas residências concentravam-se nas estâncias urbanas de veraneio da região Oeste. Contudo, este fenómeno marca com muito mais força o espaço rural do que o espaço urbano. Quanto à dinâmica, nos anos 90, as residências secundárias expandiram-se não apenas no litoral urbanizado mas, também, no interior rural. Isto pode querer dizer que a procura do campo como modo alternativo de vida e o consumo de paisagens rurais de alto valor natural ou cultural estão a tornar-se factores cada vez mais importantes na escolha da localização de segundas residências na região Oeste. A par desses factores, a proximidade de Lisboa tem assumido cada vez mais importância, principalmente na sua área de influência onde as segundas e primeiras residências competem pelo uso do solo.

4. As segundas residências no Oeste nos anos 2000

Nesta década, na Região Oeste, a expansão das segundas residências tem sido marcada pela continuação da sua concentração espacial e pela presença cada vez maior de (potenciais) proprietários de nacionalidade estrangeira.

A concentração crescente da oferta de segundas residências está ligada ao forte desenvolvimento de um tipo de empreendimento turístico,¹² os conjuntos turísticos ou *resorts*, onde, a oferta inclui, além de hotéis, imobiliário turístico, actividades desportivas, principalmente o golfe mas, também, a equitação, o ténis, bem como o comércio, a restauração, as *spa* e os *health clubs*. Esses empreendimentos oferecem ainda outros equipamentos e/ou serviços para aumentar a sua competitividade, entre eles, os *country clubs*, centros de congresso e as áreas agrícolas com cultivos tradicionais.

Fig. 4 - Variação do número de alojamentos de uso sazonal ou secundário (%), 2001



¹² Ver a listagem e caracterização dos tipos de empreendimentos turísticos no novo Regime Jurídico da Instalação, Exploração e Funcionamento dos Empreendimentos Turísticos (Decreto-Lei n° 39/2008), publicado no Diário da República de 7 de Março de 2008.

Uma boa parte do investimento em *resorts* é estrangeiro bem como o mercado de potenciais proprietários de segundas residências nesses empreendimentos.

Através de pesquisa na Internet e na imprensa especializada¹³ foram identificados e localizados 18 conjuntos turísticos com oferta de segundas residências: 2 concluídos, 2 em ampliação, 2 em construção, 6 em fase de lançamento e 6 em fase de elaboração de projecto ou de aprovação pelas autoridades competentes. Isto vem de encontro à afirmação frequente na imprensa especializada de que, depois do Algarve, o Oeste é o principal destino para este tipo de investimento.¹⁴

A grande maioria dos *resorts* situa-se ou irá situar-se em 2 concelhos: Óbidos (6), na parte central da Região e Torres Vedras (5), na parte sul. Há, também, outros já construídos ou por construir nos concelhos de Lourinhã (3), Peniche (1), Alcobaça (1), Caldas da Rainha (1) e Alenquer (1). Predominam os *resorts* localizados em freguesias litorais (13), havendo apenas 5 em freguesias interiores, mas bastante próximos do litoral, com excepção de um *resort* junto à Serra de Montejunto. Esses empreendimentos estão (ou irão estar) situados em apenas 14 freguesias, sendo que há freguesias com mais de um *resort*, como é o caso da freguesia de Vau, em Óbidos que tem um em fase de construção e 3 em fase de lançamento enquanto as freguesias de Amoreira (Óbidos), Lourinhã e Turcifal (Torres Vedras) albergam dois resorts cada. A maior parte dos empreendimentos localiza-se em áreas pouco povoadas e de alto valor paisagístico e ambiental no espaço rural litoral.

Uma das ilações que se pode tirar desta pesquisa exploratória é que, no caso de residências secundárias integradas em *resorts*, “o sol e a praia”, secundado pelo alto valor paisagístico, continuam a ser os principais factores de localização desse tipo de residência.

Além da oferta de segundas residências integradas em conjuntos turísticos, há uma grande oferta de imóveis para segundas residências no espaço rural oestino, direccionada, tanto para o mercado nacional como para o estrangeiro, como demonstrou uma pesquisa num portal internacional de propriedades¹⁵ onde o concelho interior rural de Bombarral concentra o maior número de casas de campo e quintas no mercado, seguido pelos concelhos litorais de Nazaré, Alcobaça, Lourinhã e Torres Vedras e por Alenquer, concelho interior. Por outro lado, através de pesquisa na edição *online* de um suplemento imobiliário português¹⁶, constatou-se que apesar de haver casas de campo e quintas no mercado em praticamente todas as freguesias do Oeste, a maior oferta concentra-se em poucas freguesias, quase todas rurais

¹³ Expresso Imobiliário e Público Imobiliário, incluindo as suas edições online.

¹⁴ Fonte: Público Imobiliário, 6 de Julho de 2007, pag. 8.

¹⁵ Fonte: <http://www.properazzi.com/pt>.

¹⁶ Fonte: <http://aeiou.bpiexpressoimobiliario.pt>.

ou rurbanas. A concentração espacial cada vez maior de segundas residências, notada nas duas últimas décadas pode estar relacionada com (i) o facto de os planos directores municipais que regulam o uso do solo, terem entrado em vigor na segunda metade dos anos noventa e com (ii) o espaço rural, principalmente o rurano ter-se tornado a localização favorita para a construção de condomínios fechados destinados tanto à primeira como à segunda habitação.

Pode-se, assim, deduzir, que a procura do “idílio rural” continua a ser um factor secundário mas importante na localização das segundas residências.

Contudo, a melhoria considerável da rede intra-regional de estradas do Oeste permite aos apreciadores da vida rural usufruir de “sol e praia” e vice-versa.

Como já foi mencionado antes, não há dados estatísticos sobre os proprietários de segundas residências nem a nível nacional nem regional, sendo difícil obter uma caracterização sociodemográfica e económica desse segmento da população, particularmente da estrangeira.

O único estudo conhecido foi realizado no Algarve tendo como alvo tanto proprietários, como futuros proprietários de segundas residências.¹⁷ . A seguir apresenta-se um sumário dos principais resultados desse estudo. A maioria dos (potenciais) proprietários escolheu Portugal pelo clima, acessibilidades e cultura; um quinto dos inquiridos eram proprietários e 15% potenciais proprietários de segundas residências; entre os proprietários, predominavam ingleses, portugueses e irlandeses enquanto no caso dos potenciais proprietários além desses, se destacavam os espanhóis, holandeses e franceses; a maioria dos proprietários tem idade compreendida entre os 45 e 54 anos, nível de instrução superior, são economicamente activos, têm rendimentos acima da média da população dos países de origem e vive em famílias com dois filhos; por outro lado, em sua maioria, os potenciais proprietários têm menos de 55 anos e estão a constituir ou já constituíram família; 70% dos proprietários utiliza a segunda residência para férias (entre duas e treze semanas por anos) e apenas 20% considera a residência em Portugal como primeira, sendo que no caso dos ingleses a proporção é maior; 25% das propriedades estão inseridas em resorts mas entre os irlandeses esta proporção é significativamente maior (42%); a maioria dos proprietários considera a compra de segunda residência como um investimento seguro a médio e longo prazo.

Tudo leva a crer que o perfil do (potencial) proprietário estrangeiro que escolhe o Oeste para sua segunda residência não difere muito desse perfil. Contudo, pela informação

¹⁷ Ver “Residential Tourism Monitor” de autoria da firma consultora ILM/THR em http://www.ilmportugal.com-/Apresentacao_Residential_Tourism_Monitor.pdf.

recolhida, parece que a importância de (potenciais) proprietários espanhóis é maior nessa região do que no Algarve, principalmente no caso de segundas residências integradas em resorts.

4. Possíveis impactos da expansão das segundas residências

Qualquer estudo de impactos da expansão das segundas residências deve levar em linha de conta os dois tipos distintos de segundas residências, hoje existentes na Região Oeste, ou seja, segundas residências em conjuntos turísticos e segundas residências em aglomerados sejam eles urbanos, rurbanos ou rurais. De facto, cada um desses tipos de segundas residências pode provocar impactos paisagísticos, ambientais, demográficos, socioeconómicos diversos e com diferente intensidade.

Uma das características apontada acima sobre a segunda habitação em resorts é o facto desses empreendimentos turísticos estarem localizados em áreas de alto valor paisagístico e em muitos casos ambientalmente sensíveis. Sendo assim, entre outros, os seguintes impactos negativos associados a essas construções podem ser mencionados: introdução de elementos da arquitectura paisagística bem como equipamentos de desporto e lazer (campos de golfe, por exemplo) que nada têm a ver com a paisagem rural, transformando-a radicalmente; diminuição da capacidade de carga devido ao aumento considerável da população sazonal e problemas ambientais decorrentes como, por exemplo, erosão costeira, impermeabilidade de vertentes, diminuição da qualidade da água e sua salinização. Esses impactos são potenciados quando há demasiada concentração espacial de resorts como parece estar a acontecer no Oeste. Como exemplo pode-se referir um conjunto turístico a ser desenvolvido na Praia Azul, no Concelho de Torres Vedras em áreas da Reserva Agrícola Nacional, da Reserva Ecológica Nacional e da Rede Natura 2000. Contudo, foi-lhe atribuído o estatuto de Projecto de Interesse Municipal. Também outro *resort* que está a ser construído próximo à Lagoa de Óbidos, recebeu a atribuição de Projecto de Potencial Interesse Nacional e foi aprovado pelo Ministério do Ambiente com recomendações, apesar de estar em parte situado em áreas da Rede Natura 2000 e da Reserva Ecológica Nacional. Por outro lado, nos terrenos de alguns *resorts* há exemplos de abate de eucaliptais e de plantio subsequente de árvores melhor adaptadas às condições locais como o pinheiro bravo, a oliveira e o sobreiro. Quanto aos impactos demográficos e socioeconómicos, há, por um lado, o risco desses resorts se transformarem em espaços de auto-segregação uma vez que a população temporária tem pouca oportunidade de interacção com a população local e pouco frequenta o comércio e serviços locais uma vez que esses empreendimentos englobam não só equipamentos de

desportos e lazer mas, também, áreas comerciais e de serviços. Por outro lado, a construção e funcionamento dos resorts oferece oportunidades de emprego à população local.

Quanto às segundas residências localizadas em aglomerados podem ser mencionados os seguintes impactos negativos: a cada vez maior competição no uso do solo e consequente aumento de preços dos terrenos; aumento da pressão sazonal nos sistemas de esgotos e dos resíduos sólidos; o risco de aglomerados litorais, antigas vilas pesqueiras parecerem “lugares fantasmas” durante boa época do ano ou durante a semana, com casas, comércio e serviços fechados. Por outro lado, como impactos positivos podem ser apontados: a recuperação do património edificado; a oportunidade de emprego para a população local em serviços de proximidade para uma população temporária, em boa parte idosa; a possibilidade dos proprietários de segundas residências tornarem-se um segmento importante da população residente após a vida activa, contribuindo assim para a vitalidade demográfica desses aglomerados, principalmente no espaço rural.

5. Considerações finais

A crescente complexidade da expansão das segundas residências na Região Oeste demonstra a necessidade de investigação de campo, incluindo pesquisa sobre o conhecimento, atitudes e práticas dos diversos actores e agentes envolvidos nesse fenómeno a fim de integrar os resultados dessa investigação no planeamento do território. Os proprietários de segundas residências devem ser considerados importantes *stakeholders* uma vez que, embora não votem em eleições locais, sua contribuição para a receita fiscal a nível local é bastante importante. Além dos proprietários, outros agentes relacionados com as segundas residências como, por exemplo, os operadores turísticos, os mediadores imobiliários, os empresários locais e os potenciais investidores estrangeiros deveriam ser incluídos na investigação de conhecimentos, atitudes e práticas.

Nos aglomerados, este tipo de investigação deveria focar-se na resolução de conflitos sobre o uso do solo e na identificação de sinergias entre os proprietários de segundas residências e os grupos representativos da população local. Os primeiros têm um papel importante devido a serem mais instruídos. Portanto, essas sinergias podem ser exploradas a fim de envolver os proprietários de segundas residências em iniciativas de desenvolvimento local para a prestação de serviços culturais e de lazer.

Nos resorts, a investigação de conhecimentos, atitudes e práticas deveria centrar-se na população estrangeira. Perguntas sobre o perfil socioeconómico e a intenções dos proprietários de segundas residências em tornarem-se residente permanentes devem ser

incluídas a fim de serem planeados equipamentos e serviços. Seria, também, interessante tentar perceber o grau de integração dos proprietários estrangeiros de segundas residências no meio local, visando evitar a auto-segregação e possíveis situações de conflito.

6. Referências bibliográficas

Castelo, A. e Ferreira, C. (1988): “Segunda habitação em meio rural: Fontanelas, uma aldeia no concelho de Sintra”, em *1º Colóquio Hispano-Português de Estudos Rurais*, Évora.

CODES (2002): “Reestruturação económica e desenvolvimento da Região Oeste – Parte I Relatório Final”. Disponível em: http://www.airoportugal.com/public/outras/AIRO_Oeste_-_2002_Parte_I.pdf.

Colás, J.L. e Cabrerizo, J.A. (2004). “Vivienda secundaria y residencia múltiple en España: Una aproximación sociodemográfica” em *Geo Crítica/Scripta Nova, Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 8(178) (consultado a 20 de Abril de 2007). Disponível em <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-178.htm>.

Coll, A.G. e Stillwell, J. (1999): “Inter-provincial migration in Spain: temporal trends and age-specific patterns”, em: *International Journal of Population Geography*, 97-132.

Coppock, J.T. (1977, editor): *Second homes, curse or blessing*, Pergamon Press, Oxford.

Costa, N.M. e Costa, E.M. (2003): “Acessibilidades e configuração de bacias de emprego no território nacional”, em *Actas do X Encontro da Associação Portuguesa de Desenvolvimento Regional* (in print).

Cravidão, F.D. (1989): *Residência secundária e espaço rural. Duas aldeias na serra da Lousã, Casal Novo e Talasnal*, Gabinete de publicações Colecção Estudos 10, Coimbra, Faculdade de Letras da Universidade de Coimbra.

Dinis, I. e Malta, M. (2001): “Da desvitalização à nova ruralidade: identidades e destinos do território na serra da Lousã”, em 1º Congresso de Estudos Rurais, Setembro de 2001, Vila Real (consultado em 21 de Abril de 2007). Disponível em: <http://home.utad.pt/~des/cer/cer/download/2009.pdf>

Flognfeldt J.T. (2004): “Second homes as a part of a new rural lifestyle in Norway”. Em Hall CM, Müller DK (editores): *Tourism, mobility and second homes: between elite landscape and common ground*. Clevedon, Channel View Publications. pags. 233-243.

Halseth G. (2004): “The “cottage” privilege: increasingly elite landscapes of second homes in Canada”. Em Hall CM, Müller DK (editores): *Tourism, mobility and second homes:*

between elite landscape and common ground. Clevedon, Channel View Publications. pags. 35-54.

Leal, J. (2006): “Multiple residential practices and second homes in southern Europe: the Spanish case”, em *ENHR Conference – Housing in an expanding Europe: theory, policy, participation and implementation*, Julho de 2006, Ljubljana (consultado a 20 de Abril de 2007). Disponível em: http://enhr2006-ljubljana.uirs.si/publish/W24_Leal.pdf

Mendonça, J.A. (2000): “Transformações socioeconómicas recentes no concelho de Tarouca”, em: *Revista da Faculdade de Letras – Geografia*, 15/16. pags. 145-159.

Paris C. (2006): “Multiple “homes”, dwelling & hyper-mobility & emergent transnational second home ownership”, em *ENHR Conference – Housing in an expanding Europe: theory, policy, participation and implementation*, Julho de 2006, Ljubljana (consultado a 20 de Abril de 2007). Disponível em: http://enhr2006ljubljan.uirs.si/publish/-W24_Paris.pdf

Tamer, N.G., Erdoğanaras, F. e Güzey, Ö. (2006): “Turkey, social, economic and physical effects of second-home development based on foreign retirement migration in Turkey: Alanya and Dalyan”, em 42nd ISoCaRP CONGRESS, Setembro de 2006, Istanbul (consultado a 21 de Abril de 2007). Disponível em: http://www.isocarp.org/pub/events/congress/2006/programme/final%20programME_120906.pdf.