

ÍNDICE

I	- OBJECTIVO	2
II	- CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO ENVOLVENTE	3
	II.1. - introdução	3
	II.2. - demografia e aspectos sócio-económicos	3
III	- ÁREA DE INFLUÊNCIA	15
IV	- ANÁLISE DA OFERTA COMERCIAL	20
V	- ESTUDO COMERCIAL PARA O MERCADO DE TRANCOSO	24
	V.1. - introdução	24
	V.2. - definição de conceito	24
	V.3. - tenant mix proposto	28
VI	- ZONA DE INTERVENÇÃO	33
	VI.1. - introdução	33
	VI.2. - características do terreno	33
	VI.3. - condicionantes	34

- OBJECTIVO

Propomo-nos elaborar um estudo de análise comercial com o objectivo de definir o conceito de espaço a desenvolver na zona de intervenção do Mercado Municipal de Trancoso.

A elaboração deste estudo obedeceu a alguns pressupostos que passamos a expor:

- 1 – adaptação às características do mercado da região, nomeadamente comércio e serviços instalados no concelho de Trancoso e regiões adjacentes;
- 2 – enquadramento na realidade regional, considerada no sentido mais lato, de realidade cultural, histórica, social, etc.;
- 3 – enquadramento arquitectónico na área envolvente;
- 4 – características do terreno e suas condicionantes;
- 5 – integração do Mercado Municipal no projecto em estudo.

A estrutura do estudo que se apresenta baseou-se na análise dos factores supra citados combinados com uma análise comercial tendo como objectivo definir o conceito mais ajustado ao mercado onde se insere.

I - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO ENVOLVENTE

II.1. - introdução

O presente tema pretende fornecer um retrato do concelho de Trancoso quando enquadrado na Região (Centro) e sub-região (Beira Interior Norte) que o envolvem.

Assim, a nossa análise incide sobre as características demográficas, os aspectos sócio-económicos e a oferta comercial de Trancoso e dos concelhos da Área envolvente sendo que, a análise que recaiu sobre estes não tenha sido igualmente exaustiva.

A Área ou região envolvente de Trancoso compreende, para além do próprio concelho, os municípios limítrofes; isto é, Aguiar da Beira, Penedono, Semancelhe, Celorico da Beira, Meda e Pinhel.

II.2. - demografia e aspectos sócio-económicos

População na Área envolvente

No concelho de Trancoso residem 10.512 habitantes (segundo as estimativas do I.N.E. para 2006), sendo o município mais povoado da Área envolvente, seguido por Pinhel.

O crescimento populacional verificado entre os dois momentos de registo demográfico, 2006 e 2001 é negativo para todos os municípios da Área envolvente, à excepção de Aguiar da Beira, que regista no entanto um crescimento com fraco significado (0,24%).

É possível verificar que nos restantes municípios que integram a sub-região Beira Interior Norte e que são externos à Área envolvente, apenas o concelho da Guarda observa um crescimento demográfico positivo (1,01%), assumindo este município o papel de núcleo urbano central, onde reside cerca de 40% da população total da sub-região Beira Interior Norte.

Todos os municípios da Área envolvente obtêm resultados idênticos em termos de densidade populacional, oscilando entre os 20,55 hab./Km² e os 35,13 hab./Km² (respectivamente para Meda e Celorico da Beira). Trancoso apresenta uma densidade populacional ligeiramente superior à observada para a sub-região que integra, 29,08 hab./ Km². Destaca-se igualmente nesta grandeza estatística o concelho da Guarda (sede distrital) como o núcleo urbano com densidade populacional mais elevada.

O quadro que se segue (II.2. Q. 1) expõe estes valores.

II.2. Q. 1

POPULAÇÃO RESIDENTE E SUA EVOLUÇÃO, NA ÁREA ENVOLVENTE E EXTERIOR, 2001, 2006

LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA	ÁREA (Km ²) 2003 (1)	POPULAÇÃO RESIDENTE 2001 (2)	POPULAÇÃO RESIDENTE 2006 (3)	VARIAÇÃO (%)	DENSIDADE POPULACIONAL (Hab./Km ²) 2006
MUNICÍPIOS DA ÁREA ENVOLVENTE					
SUB-REGIÃO BEIRA INTERIOR NORTE	4.063,1	115.325	111.182	-3,59%	27,36
CELORICO DA BEIRA	247,2	8.875	8.683	-2,16%	35,13
MEDA	286,1	6.239	5.879	-5,77%	20,55
PINHEL	484,5	10.954	10.182	-7,05%	21,02
TRANCOSO	361,5	10.889	10.512	-3,46%	29,08
PENEDONO	133,7	3.445	3.346	-2,87%	25,03
SERNANCELHE	228,6	6.227	6.104	-1,98%	26,70
AGUIAR DA BEIRA	206,9	6.247	6.262	0,24%	30,27
MUNICÍPIOS DA BEIRA INTERIOR NORTE EXTERNOS A ÁREA ENVOLVENTE					
ALMEIDA	518,0	8.423	7.402	-12,12%	14,29
FIGUEIRA DE CASTELO RODRIGO	508,6	7.158	6.723	-6,08%	13,22
GUARDA	712,1	43.822	44.264	1,01%	62,16
MANTEIGAS	122,0	4.094	3.768	-7,96%	30,89
SABUGAL	823,1	14.871	13.769	-7,41%	16,73

(1) Informação constante da Carta Administrativa Oficial de Portugal, versão 2.0 de Julho de 2003

(2) I.N.E., XIV Recenseamento Geral da População, 2001

(3) I.N.E., Estimativas Anuais da População Residente, 2006

O município de Trancoso apresentou ainda em 2006 uma taxa de crescimento migratório positiva, de 0,3%, a segunda maior no contexto da Área envolvente, a seguir a Aguiar da Beira, com uma taxa de crescimento migratório de 0,6%. Os concelhos de Meda e Pinhel têm taxas negativas, respectivamente -0,2% e -0,5%.

A pirâmide etária da população do município de Trancoso revela uma população envelhecida, (o grupo etário de 0 a 14 anos representa apenas 12,12% do total da população residente), representatividade coincidente com a observada para a sub-região Beira Interior Norte que apresenta um quadro etário muito idêntico ao de Trancoso.

A taxa bruta de natalidade do concelho de Trancoso é baixa, 6,3‰ e igualmente próxima da que regista a sub-região onde se insere (6,6‰).

Se confrontarmos estes resultados com a estrutura etária da Região Centro e até mesmo do país, verificamos que toda a sub-região Beira Interior Norte e também toda a Área envolvente de Trancoso possui uma maior representatividade da população idosa, reflectindo o agravamento do fenómeno de envelhecimento nas regiões do interior do nosso país.

O quadro II.2. Q. 2 apresenta estes indicadores etários.

II.2. Q. 2

POPULAÇÃO RESIDENTE, POR GRUPO ETÁRIO, 2006

LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA	GRUPO ETÁRIO								TOTAL	TX. BRUTA DE NATALIDADE (%)
	0 a 14 anos	(%)	15 a 24 anos	(%)	25 a 64 anos	(%)	65 e + anos	(%)		
SUB-REGIÃO BEIRA INTERIOR NORTE	13.477	12,12%	13.106	11,79%	56.185	50,53%	28.414	25,56%	111.182	6,6
CELORICO DA BEIRA	1.094	12,60%	1.039	11,97%	4.271	49,19%	2.279	26,25%	8.683	7,5
MEDA	614	10,44%	720	12,25%	2.794	47,53%	1.751	29,78%	5.879	5,4
PINHEL	1.090	10,71%	1.135	11,15%	5.062	49,72%	2.895	28,43%	10.182	6,3
TRANCOSO	1.274	12,12%	1.353	12,87%	5.094	48,46%	2.791	26,55%	10.512	6,3
PENEDONO	438	13,09%	457	13,66%	1.634	48,83%	817	24,42%	3.346	7,4
SERNANCELHE	827	13,55%	838	13,73%	3.084	50,52%	1.355	22,20%	6.104	7,5
AGUIAR DA BEIRA	783	12,50%	880	14,05%	3.082	49,22%	1.517	24,23%	6.262	6,1
PORTUGAL	1.637.637	15,45%	1.265.531	11,94%	5.867.310	55,36%	1.828.617	17,25%	10.599.095	10,0
CENTRO	338.852	14,20%	280.046	11,74%	1.284.670	53,84%	482.323	20,22%	2.385.891	8,7

Fonte: I.N.E., Anuário Estatístico da Região Centro, 31 Dez. 2006
I.N.E., Indicadores Demográficos, 2006

Apesar destes resultados demográficos para o município, a realidade intra-concelhia reflecte grandes simetrias.

No concelho de Trancoso as freguesias de Trancoso (São Pedro), Trancoso (Santa Maria) – sede de concelho, e Vila Franca das Naves são as mais povoadas, onde reside cerca de 40% da população do concelho, merecendo estas três freguesias, nas 29 que compõem o concelho, a classificação estatística de Áreas Medianamente Urbanas, cuja tipologia se baseia em critérios estatísticos e administrativos e critérios de ordenamento e planeamento do território.

POPULAÇÃO RESIDENTE, POR FREGUESIAS DO CONCELHO DE TRANCOSO 2001

	POPULAÇÃO RESIDENTE 2001	(%) NO TOTAL
TRANCOSO	10.889	100,00%
Aldeia Nova	394	3,62%
Carniçais	192	1,76%
Castanheira	235	2,16%
Cogula	228	2,09%
Cótimos	194	1,78%
Feital	80	0,73%
Fiães	263	2,42%
Freches	551	5,06%
Granja	223	2,05%
Guilheiro	242	2,22%
Moimentinha	233	2,14%
Moreira de Rei	673	6,18%
Palhais	187	1,72%
Póvoa do Concelho	259	2,38%
Reboleiro	304	2,79%
Rio de Mel	311	2,86%
Trancoso (Santa Maria)	1.313	12,06%
Trancoso (São Pedro)	1.793	16,47%
Sebadelhe da Serra	185	1,70%
Souto Maior	145	1,33%
Tamanhos	323	2,97%
Terrenho	137	1,26%
Torre do Terrenho	211	1,94%
Torres	217	1,99%
Valdujo	272	2,50%
Vale do Seixo	171	1,57%
Vila Franca das Naves	1.097	10,07%
Vila Garcia	198	1,82%
Vilares	258	2,37%

Fonte: I.N.E., XIV Recenseamento Geral da População, 2001

Em suma, a rede urbana do concelho de Trancoso é caracterizada pela existência de núcleos de pequena dimensão, com povoamento concentrado, com fraco significado no conjunto da população do concelho. Nos três núcleos urbanos-principais já referidos, temos as duas sedes de freguesia da cidade de Trancoso (São Pedro e Santa Maria), (vide II.2. Q. 3) núcleo que polariza a actividade económica e social do concelho, onde se situam, o

centro de decisão e administração e os principais equipamentos, serviços públicos, privados, etc..

A freguesia de Vila Franca das Naves ocupa o segundo lugar na hierarquia urbana, pela sua proximidade à cidade de Trancoso, pela presença da linha-férrea e equipamentos escolares e de acção social.

Por outro lado, pelo facto de se localizarem na cidade de Trancoso dois equipamentos escolares, de Ensino Secundário e de Ensino Profissional únicos no concelho, trazem à cidade em época escolar diariamente mais de 700 alunos.

Segundo o Recenseamento Geral da População, 2001, a população residente empregada ou estudante, segundo o local de trabalho ou estudo, nas freguesias do concelho de Trancoso – Santa Maria e São Pedro – assinalam o um elevado número de efectivos que trabalham na freguesia onde residem (1.015) e igualmente o maior número de entradas de residentes noutra freguesia (619). Das 29 freguesias que compõem o município de Trancoso, 19 registam um maior número de efectivos a trabalhar noutra freguesia. O meio de transporte de selecção na maioria das deslocações diárias é o automóvel ligeiro (43,1%) seguido das deslocações a pé. O autocarro transporta um número modesto de passageiros. O transporte colectivo da empresa ou escola é fundamentalmente utilizado nas deslocações diárias da população estudantil, sendo o meio preferido pela população residente na freguesia de Tamanhos, tangente à cidade e por algumas freguesias localizadas no extremo do município. O tempo gasto nas suas deslocações casa-trabalho atinge na maioria da população o máximo de 30 minutos, constituindo as deslocações com tempo gasto superior a 30 minutos, números relativos pouco significativos.

Aspectos sócio-económicos

Neste título iremos expor indicadores que irão mensurar rendimentos das famílias, riqueza, condições de vida, despesa, etc., desagregando cada um dos indicadores dentro das disponibilidades estatísticas.

Quanto aos níveis de rendimento, em 2005/06 o rendimento líquido médio mensal das famílias portuguesas era de 1.845€; isto é, 22.136€ de rendimento total anual médio por agregado correspondente a 8.790€ per capita. Após desagregação ao nível de NUTS II, a sub-região Centro apresenta 20.119€ de rendimento líquido total anual médio por agregado, valor médio inferior à média nacional em cerca de 9% (Fonte: I.N.E., Inquérito às Despesas das Famílias 2005/06).

O grau de urbanização do local de residência constitui outro factor de diferenciação dos rendimentos médios das famílias. Se analisarmos este indicador tendo em conta a classificação da Área envolvente como Área Medianamente Urbana e Área Predominantemente Rural, o resultado dos rendimentos líquidos anuais médio por agregado decresce nestas Áreas, respectivamente para 18.422€ e 14.585€.

Quanto à estrutura dos rendimentos familiares verificamos que nas Áreas Predominantemente Rurais a importância relativa das pensões sobe para 27% do rendimento total (média nacional: 18%), assim como o rendimento não monetário (auto-consumo, auto-locação e recebimentos e salários em géneros) que sobe para 23% (média nacional: 19%) contrariamente, o Trabalho por Conta de Outrem decresce para 35% (média nacional: 49%).

Se analisarmos agora o Poder de compra concelhio, verificamos que o resultado da Beira Interior Norte (70,37) regista um índice per capita inferior ao da Região Centro (83,89).

Desagregando a informação ao nível NUTS III, verificamos por sua vez que todos os municípios da Área envolvente apresentam índices inferiores ao da sub-região que integram. Neste agrupamento o concelho de Trancoso regista o maior índice, 58,45.

II.2. Q. 4

PODER DE COMPRA CONCELHIO

Período de referência	Localização geográfica	Poder de compra per capita por Localização geográfica
2005	Centro	83,89
	Beira Interior Norte	70,37
	Celorico da Beira	56,76
	Meda	51,13
	Pinhel	56,23
	Trancoso	58,45
	Penedono	50,51
	Sernancelhe	48,44
	Aguiar da Beira	49,92

Fonte: I.N.E., Estudo sobre o Poder de compra Concelhio, 2005

Outra análise aos Orçamentos Familiares, agora na óptica da despesa das famílias, evidencia para a Região Centro uma estrutura de despesas assente numa maior importância relativa nos Transportes (15% do total de despesas), face ao padrão nacional (13%), registando uma estrutura idêntica nas restantes divisões de produtos. Numa Área Medianamente Urbana, onde se enquadra a cidade de Trancoso, as despesas nos Transportes decrescem (14% do total das despesas) enquanto os Produtos Alimentares ganham importância relativa, 18%.

Em 2005/06, segundo o Inquérito às Despesas das Famílias, a despesa média anual dos agregados familiares em bens e serviços foi de 17.607€, 6.993€ per capita. Por região, a Região Centro detém um nível de despesa mais baixo, 15.958€, 6.315€ per capita. Em Áreas Medianamente Urbanas a despesa total média por agregado baixa para 15.392€, correspondente a 5.509€ per capita decrescendo para 5.091€ per capita em Áreas Predominantemente Rurais.

Continuando a análise na óptica dos rendimentos, outro indicador do mercado de trabalho, o Ganho Médio Mensal, para trabalhadores por conta de outrem, verificamos que no município de Trancoso o Ganho é o mais elevado do conjunto de municípios da Área envolvente, 685,42€, embora inferior ao registado na Beira Interior Norte (693,80€). Evidencia uma estrutura fortemente assente no sector terciário III, onde o montante do Ganho se destaca relativamente aos indicadores dos concelhos envolventes, demonstrando uma estrutura urbana mais forte em Trancoso.

II.2. Q. 5

INDICADORES DO MERCADO DE TRABALHO, 2005

	GANHO MÉDIO MENSAL (€)	SECTOR I	SECTOR II	SECTOR III
Centro	779,05	616,98	783,53	782,42
Beira Interior Norte	693,80	550,7	681,83	706,63
Celorico da Beira	672,03	822,64	690,67	656,26
Meda	624,40	378,27	610,52	650,15
Pinhel	617,81	461,22	588,75	662,46
Trancoso	685,42	710,22	645,86	709,82
Penedono	624,88	--	501,84	656,28
Sernancelhe	605,35	406,48	566,55	643,24
Aguiar da Beira	580,80	530,36	561,94	594,32

Fonte: INE, Anuário Estatístico da Região Centro, 2006
INE, Anuário Estatístico da Região Norte, 2006

Face aos indicadores do emprego, a Região Centro detém a taxa de emprego mais elevada das NUTS II, com 63%, em 2006. A taxa para o país é de 57,7%.

Se desagregarmos esta variável, embora a fonte seja de origem diferente, verificamos que o número de desempregados no total da população residente é inferior no município de Trancoso, 1,59%, quando comparado com o mesmo indicador dos concelhos da Área envolvente e inclusivamente face aos resultados da Região Centro, 2,51% de desempregados.

II.2. Q. 6

DESEMPREGO POR CONCELHO, 2008

	DESEMPREGO JAN 2008 Nº.	POPULAÇÃO RESIDENTE 2006	% NO TOTAL DA POP. RESIDENTE
Centro	59.831	2.385.891	2,51%
Celorico da Beira	281	8.683	3,24%
Meda	117	5.879	1,99%
Pinhel	358	10.182	3,52%
Trancoso	167	10.512	1,59%
Penedono	109	3.445	3,16%
Sernancelhe	209	6.227	3,36%
Aguiar da Beira	195	6.247	3,12%

Fonte: IEFP, MTSS, Desemprego Registado por Concelho - Estatísticas Mensais, Janeiro 2008

Continuando a abordagem nas actividades económicas, o município de Trancoso apresentava em 2001 (INE, Censos 2001), uma estrutura de população empregada com peso superior no sector terciário, 51,1% da população total enquanto os outros dois sectores, Primário e Secundário, dividiam a restante população empregada, cabendo-lhes respectivamente 21,6% e 27,2%. Esta estrutura mostra ainda um peso elevado da agricultura. Desagregando esta estrutura de população empregada por grupos de profissões, os resultados continuam a revelar a acentuada natureza agrícola do município de Trancoso. Ou seja, a percentagem de trabalhadores residentes empregues na agricultura (19,90%) é superior relativamente à

realidade da sub-região Beira Interior Norte (18,05%) e claramente mais distanciada dos 5,91% da Região Centro. Os Trabalhadores da Produção Industrial e Artesãos representam 18,05% no concelho de Trancoso face aos 22,46% da Região Centro. Igualmente, os Empregados Administrativos pesam 5,96% no município de Trancoso contra 9,31% na Região Centro, evidenciando a fragilidade dos sectores industrial e terciário. Todavia, esta mesma evidência verifica-se em toda a sub-região da Beira Interior Norte com excepção mais uma vez do concelho da Guarda, sede de distrito e o pólo urbano da referida sub-região.

O tecido empresarial de Trancoso caracteriza-se por pequenas empresas e estabelecimentos familiares, principalmente do sector da indústria transformadora, nomeadamente produtos alimentares, do comércio, restaurantes e hotéis, construção civil e obras públicas.

Na população sem actividade económica, a população doméstica detém no concelho de Trancoso um peso superior (9,79% da população total) relativamente ao registado na sub-região Centro (6,71%), segundo os resultados dos Censos 2001.

Por último iremos expor outros indicadores de condições de vida da população residente na Área envolvente:

Recorrendo então a indicadores de outra natureza, verificamos que no município de Trancoso se efectuam 37 operações em caixas automáticas por habitante, os levantamentos respectivos são de 1.249€, muito próximo da média da sub-região Beira Interior Norte, 1.388€ e constitui o montante mais elevado no conjunto dos municípios da Área envolvente. O valor das compras por habitante, através de terminais é de 454€ no município de Trancoso, logo a seguir aos 543€ efectuadas em Celorico da Beira.

II.2. Q.7

Período de referência	Localização geográfica	Operações em caixas automáticas/hab. por Localização geográfica	Levantamentos nacionais em caixas automáticas/hab. por Localização geográfica	Compras através de terminais de pagamento automático/hab. por Localização geográfica	Crédito à habitação/hab. por Localização geográfica	Depósitos de clientes estabelecimentos de outra intermediação monetária por Localização geográfica e Tipo de cliente	Estabelecimentos de bancos e caixas económicas por Localização geográfica
		N.º	€	€	€	Total €(milhares)	N.º
2005	Beira Interior Norte	45	1388	994	4040	1438395	54
	Celorico da Beira	30	981	543	3935	103617	3
	Meda	21	605	316	2
	Pinhel	24	810	262	3458	121623	3
	Trancoso	37	1249	454	3016	124715	7
	Penedono	20	653	171	4152	49444	2
	Sernancelhe	20	607	107	4185	69232	2
	Aguiar da Beira	21	713	268	3304	78120	4

Fonte:

Operações em caixas automáticas por habitante (N.º) por Localização geográfica - Anual; Sociedade Interbancária de Serviços, S.A.
 Levantamentos nacionais em caixas automáticas por habitante (€) por Localização geográfica - Anual; Sociedade Interbancária de Serviços, S.A.
 Compras através de terminais de pagamento automático por habitante (€) por Localização geográfica - Anual; Sociedade Interbancária de Serviços, S.A.
 Crédito à habitação por habitante (€) por Localização geográfica - Anual; INE, Inquérito às Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras
 Depósitos de clientes estabelecimentos de outra intermediação monetária por Localização geográfica e Tipo de cliente - Anual; INE, Inquérito às Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras
 Estabelecimentos de bancos e caixas económicas (N.º) por Localização geográfica - Anual; INE, Inquérito às Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras

O município de Trancoso possui ainda estabelecimentos bancários e efectua operações de levantamentos e depósitos superiores às realizadas pelos municípios da Área envolvente. O montante de crédito à habitação detém menor peso face aos concelhos vizinhos.

- ÁREA DE INFLUÊNCIA

Por Área de Influência entenda-se a superfície geográfica onde o poder de atracção que é exercido por um empreendimento é limitado por uma determinada distância, normalmente medida em tempo de percurso via automóvel (designada distância-tempo).

A partir do local de implantação são marcados pontos equidistantes (em distância-tempo), que unidos formam linhas denominadas isócronas.

A Área de Influência é sub-dividida em sub-áreas correspondendo a cada uma destas, o intervalo geográfico compreendido entre duas isócronas.

Tendo em conta as características específicas do empreendimento comercial em análise, versus as características do comércio na Área envolvente, bem como a mobilidade permitida na Área envolvente e a sua futura melhoria, os movimentos migratórios com taxas positivas, nomeadamente dos residentes no município de Trancoso com destino à sua sede concelhia e o tempo médio de deslocações casa-trabalho, máximo 30 minutos, foi considerada uma Área de Influência com o limite máximo de 20 minutos (distância-tempo em veículo automóvel a circular dentro dos limites de velocidade). Como se pode ver no mapa da Área de Influência que apresentamos no final deste tema, a superfície do concelho de Trancoso está contido dentro dos limites desta Área de Influência, restando apenas uma franja composta por freguesias pertencentes aos concelhos limítrofes da Área envolvente.

Assim, foram desenhadas três sub-áreas de Influência, apenas para enquadrar a Área de Influência total:

- ❖ Área Imediata – compreendida entre as isócronas 0 e 10 minutos, onde se situa o núcleo urbano de Trancoso. Desenvolve-se integralmente dentro dos limites do concelho de Trancoso;
- ❖ Área Primária – compreendida entre as isócronas de 10 e 20 minutos, onde se inserem os núcleos urbanos de Vila Franca das Naves e Celorico da Beira. Desenvolve-se para além dos limites do concelho de Trancoso atingindo as freguesias dos municípios da Área envolvente contíguas a este. Os restantes núcleos, Aguiar da Beira, Meda, Penedono, Pinhel e Semancelhe já se encontram fora da Área Primária;
- ❖ Área anexa – considera a população que reside nos núcleos urbanos da Área envolvente, Aguiar da Beira, Celorico da Beira, apesar de estar incluído na sub-área Primária, Meda, Penedono, Pinhel e Semancelhe. A consideração desta anexação baseia-se no facto de ser nestas freguesias onde se situa o segmento da população com maior poder de compra intra-regional, com maior apetência para efectuar deslocações, entre as quais se poderão enquadrar as deslocações com a finalidade de efectuar compras.

Apesar do núcleo urbano e comercial de Celorico da Beira se encontrar dentro dos limites da Área de Influência superior (Área Primária), constata-se uma fraca atracção exercida a sul do Mondego; em grande parte atribuída à proximidade deste núcleo à Guarda e principalmente ao núcleo central de Viseu, sedes distritais e destinos regionais preferenciais nas deslocações, pelo que na abordagem comercial o contributo deste núcleo será amortecido em 50%.

Todavia, ainda assim, esta conclusão exclui as situações esporádicas que alteram o poder de atractividade, nomeadamente a realização de eventos

(feiras, mercados regionais, eventos culturais ou desportivos, etc.) cujo impacto tem efeitos para além da Área envolvente.

Enquadram-se nesta situação a Feira do Fumeiro (que atraiu cerca de 20.000 visitantes na sua última realização), Feira de S. Bartolomeu (Feira medieval que trouxe à cidade de Trancoso mais de 100.000 visitantes) e até mesmo o mercado semanal, o maior da região, que reúne semanalmente próximo de 600 feirantes.

Por outro lado, sabemos ainda que Trancoso se insere no grupo das Aldeias Históricas mais visitadas da Região, tendo recebido 32.000 visitas em 2007.

Há ainda a referir o impacto da melhoria das acessibilidades ao concelho de Trancoso, nomeadamente a construção já prevista do lanço do IP2, entre Trancoso e Celorico da Beira (IP5), que irá reduzir as distância-tempo nas deslocações na região, aumentando o grau de mobilidade da população residente na Área de Influência do projecto e Área envolvente de Trancoso.

O surgimento de importantes projectos de investimento privado, do qual se destacam o parque eólico e a Escola Profissional, são igualmente responsáveis pelo aumento da atractividade e fixação da população no concelho.

E por último, o esforço da autarquia no seguimento de uma política de investimento público, da aposta na requalificação, reabilitação e construção de monumentos de qualidade arquitectónica e num conjunto de investimentos na área da cultura e turismo, comércio, etc..

A conjugação de todos estes factores dinamizadores e atractivos seriam responsáveis pelo alargamento da área de atracção da cidade e concelho de Trancoso a toda a Área envolvente e para além desta.

No entanto, a Área de Influência mais abrangente a considerar no nosso estudo comercial do Mercado Municipal corresponde à Área Primária, 20 minutos de distância -tempo com a anexação dos núcleos urbanos da Área envolvente.

O mapa que se anexa mostra-nos esta Área.

- ANÁLISE DA OFERTA COMERCIAL

O aparelho comercial instalado na Área envolvente caracteriza-se por um comércio muito tradicional.

Foi levado a cabo um estudo sobre o mercado da cidade de Trancoso, local de implantação do empreendimento em análise e efectuada uma visita aos principais núcleos circundantes, que constituem a Área envolvente.

No núcleo comercial de Trancoso, o comércio existente merece obter uma classificação como aquela que comumente denominamos de comércio de sobrevivência e é na sua totalidade composto por comércio de rua, não havendo a registar a existência de comércio organizado em centro comercial.

Deparamo-nos com uma oferta muito tradicional, onde predominam ainda muitos estabelecimentos claramente ultrapassados, incapaz de responder às necessidades de um público mais exigente. Apesar da existência de estabelecimentos com uma oferta de artigos mais modernos e de melhor qualidade, a sua imagem não corresponde aos novos padrões de modernidade e sofisticação. Não encontramos qualquer representação de insígnias reconhecidas nacional ou internacionalmente, com excepção da Multiópticas e dos supermercados Écomarché e Minipreço.

A maior concentração de estabelecimentos comerciais encontra-se dentro das muralhas, predominantemente na rua principal, denominada Rua da Corredoura.

Na cidade de Trancoso foram levantados cerca de 160 estabelecimentos comerciais e serviços.

Foram classificados por actividade e posteriormente agrupados em 6 grandes grupos de actividade:

- alimentação fora do lar
- alimentação geral
- artigos para o lar
- vestuário, calçado e complementos
- diversos
- serviços

Da análise dos resultados constatamos o seguinte:

- o ramo alimentação fora do lar (constituído por cafés, bares e restaurantes) lidera o mercado em número de representantes, com cerca de 25% do universo de estabelecimentos.
- o ramo da moda, de vestuário, calçado e complementos, surge como o segundo mais representativo, com cerca de 21%. Neste grupo encontram-se incluídos os estabelecimentos de moda em geral, óptica e ourivesaria.
- na terceira posição encontra-se o ramo dos serviços, com cerca de 18%. Neste grupo foram considerados bancos, farmácias, seguradoras, imobiliárias, lavandarias, cabeleireiros e outros serviços. Foram excluídos outros prestadores de serviços como, por exemplo, gabinetes de contabilidade, consultórios médicos e unidades de análises e exames clínicos.
- o ramo de diversos, que compreende as lojas de brinquedos, caça e pesca, fotografia, ferragens e material eléctrico, flores e plantas, livraria, papelaria, tabacaria, materiais de construção, perfumes e cosméticos,

retrosaria, lãs e telecomunicações, ocupa a quarta posição com cerca de 15% dos estabelecimentos estudados.

- relativamente ao ramo alimentar, ocupando o quinto lugar a nível de representatividade com cerca de 11% do universo dos estabelecimentos levantados, há a referir que, para além do Supermercado Écomarché com cerca de 450 m² (3 caixas de saída) e do Supermercado Minipreço, com cerca de 250 m², registamos a existência de um pequeno supermercado de 180 m² (Supermercado El-Rei) e alguns mini-mercados e mercearias sem grande expressão. O Mercado Municipal, situado no exterior das muralhas, é o outro ponto de venda de bens alimentares, mas que apenas se encontra em funcionamento uma vez por semana.
- por fim, com 10% dos estabelecimentos levantados, temos o grupo de artigos para o lar. Este divide-se em electrodomésticos, móveis e iluminação, artigos de decoração e lojas de bazar, representando este último sub-grupo cerca de um quarto dos estabelecimentos do universo do grupo.

Dos restantes núcleos analisados, Vila Franca das Naves, freguesia do concelho de Trancoso, é o mais próximo da cidade, a apenas 17Km de distância, situando-se na Área de Influência Primária. Caracteriza-se pela presença de comércio muito tradicional e inteiramente de sobrevivência, concentrado na rua principal, "Rua do Comércio". Cerca de 50% destes estabelecimentos pertencem ao grupo Alimentação fora do lar. No grupo Alimentação Geral não se regista a presença de nenhum supermercado de maior dimensão, apenas pequenas mercearias e mini-mercados.

Nos restantes núcleos da Área envolvente, localizados fora dos limites do município de Trancoso, detectamos uma oferta comercial idêntica à existente no núcleo de Trancoso.

No entanto, enquanto o mercado dos três núcleos - Trancoso, Pinhel e Celorico da Beira, se assemelha em número de estabelecimentos, os restantes núcleos, Meda, Penedono, Sernancelhe e Aguiar da Beira, detém uma oferta mais fraca e menos representativa. Em todos eles se encontra instalado um supermercado da insígnia "Minipreço", com áreas de venda inferiores a 350 m².

Nos núcleos de Pinhel, Celorico da Beira e Meda, está ainda presente outra superfície alimentar, o supermercado Écomarché, com uma fórmula conceptual idêntica em todos eles, com áreas de venda próximas dos 500 m². Em Aguiar da Beira prevê-se ainda que possa surgir uma superfície alimentar, de insígnia Pingo Doce.

■ - ESTUDO COMERCIAL PARA O MERCADO DE TRANCOSO

V.1. - introdução

Após a análise demográfica, sócio-económica, da oferta comercial e da definição da Área de Influência da unidade comercial em questão, estamos aptos para direccionar o nosso estudo para uma visão comercial.

Apresentamos seguidamente o Estudo Comercial para o Mercado Municipal de Trancoso.

V.2. - definição de conceito

População residente na Área de Influência

A população nas sub-áreas de Influência Imediata e Primária, tal como foram definidas atrás, totaliza 19.640 habitantes, correspondendo à população que reside no concelho de Trancoso (10.512) e freguesias da Área envolvente incluídas na Área Primária (9.128).

Todavia, anexámos a este conjunto a população que reside nos principais núcleos urbanos da Área envolvente, 11.400 habitantes. Se aplicarmos o amortecimento de 50% sobre a população residente no núcleo de Celorico da Beira, seguindo a justificação atrás exposta, na Área anexa teremos 10.148 habitantes.

No total, a Área de Influência considera **29.788 residentes**, deixando ainda assim fora desta análise a restante população dos municípios da Área envolvente fora da Área Primária e a população flutuante.

Despesas mensais da população residente na Área de Influência

Tendo em conta a população residente na Área de Influência e o nível de Despesa Mensal per capita respeitante à Região Centro (I.N.E., Inquérito aos Orçamentos Familiares, 2000 e Inquérito às Despesas das Famílias, 2005/06), no valor de 526,25€, atingimos um montante de Despesas Mensais de **15.675.935,00€/mês**, incluindo os núcleos urbanos da Área envolvente. Cerca de 35% deste montante é da responsabilidade do concelho de Trancoso.

Mercado Potencial

Após dimensionar o montante de Despesas Mensais realizado na Área de Influência, esta verba será ajustada, ao considerar apenas os grupos de produtos com representação no mix de lojas em centros comerciais (Moda, ou Vestuário, calçado e complementos, Artigos para o Lar, Restaurantes e similares, ou Alimentação fora do lar, Diversos e Produtos alimentares ou Alimentação Geral). Face ao Inquérito aos Orçamentos Familiares, esta % para a Região Centro, representa 37% do total da despesa.

Aplicando esta percentagem ao volume de Despesas Mensais, dimensionaremos assim o Mercado Potencial da Área de Influência do projecto em estudo.

Assim, na Área de Influência da unidade comercial em análise o Mercado Potencial representa cerca de **5,8 milhões de euros mensais** (5.800.095,95€/mês, mais concretamente).

Os valores obtidos para o Mercado Potencial fornecem-nos desde já valores referenciais para o dimensionamento da superfície comercial quando comparado com mercados potenciais de dimensão semelhante, embora sujeitos à ponderação das condições de mercado observadas na Área de Influência e Área envolvente de Trancoso. Ou seja, estamos perante um comércio existente que não corresponde às necessidades dos consumidores, os quais por sua vez se deslocam aos principais núcleos de comércio da região para a satisfação das suas necessidades e às feiras.

Perante esta realidade de mercado, o surgimento de um novo pólo comercial nesta zona de influência, ajustado à sua dimensão de urbanização, com características associadas aos padrões do conceito de verdadeira superfície comercial, irá constituir um mercado alternativo viável ao absorver uma parcela significativa do Mercado não atendido da Área de Influência e Área envolvente para além do aproveitamento de sinergias (derivadas da realização de eventos, incluindo a feira e o Mercado Municipal). Todavia, esta atractividade só poderá ser garantida se coexistirem outras atractividades que contribuam para a consolidação deste efeito.

Estamos a referir-nos nomeadamente à aposta de Trancoso no papel de centralidade regional, ao empenhar-se na realização de grandes investimentos públicos e público-privados, especialmente no âmbito cultural e comercial e incentivar e promover investimentos privados, de que já são exemplo o Pavilhão Multiusos, o Hotel, o Parque Eólico, o Centro Cultural, a Escola Profissional, etc..

O forte contributo da construção da ligação do IP2 ao IP5, que melhoram a acessibilidade de Trancoso, a reabilitação e requalificação do património de Trancoso, centro histórico e campo da feira e a construção de museus, Museu do design do tempo, Museu judaico e Museu da cidade e outros edifícios de nível arquitectónico, melhoram o posicionamento e as potencialidades da cidade e município de Trancoso como nova centralidade, cuja atractividade não será exercida apenas sobre a população da Área de Influência ou da Área envolvente mas que terá impacto ao nível do turismo da região, preferencialmente acompanhado pelo lançamento de eficientes campanhas promocionais.

Trancoso como maior centralidade será transformado num local preferencial para compras e deslocações com fins culturais ou outros.

Um centro comercial capaz de desempenhar o papel atractivo e de colmatar as deficiências de mercado, deverá ter uma área de venda de 5.000 m², considerada a área de venda ideal (área de venda de estabelecimentos de comércio). Se testarmos a viabilidade desta metragem, ao atribuímos a esta unidade um volume de vendas de aproximadamente 1,35 milhões de euros mensais, verificamos que este montante representa pouco mais de 1/5 do Mercado Potencial disponível na Área de Influência (cerca de 5,8 milhões de euros/mês), valor que nos parece aceitável.

Face às carências detectadas no mercado de Trancoso, a esta área deverá ainda ser anexada uma superfície com uma forte aposta em áreas de lazer e serviços, definida de forma exógena aos nossos cálculos já que se encontra fora do grupo de produtos considerados, para além do Mercado Municipal que deverá ser igualmente excluído deste conjunto.

Evidentemente que a consideração de um conjunto comercial com uma área superior, portanto com maior diversidade de grupos de artigos exerceria uma maior atractividade sobre a população da região onde este se insere, alargando igualmente o seu raio de acção; isto é, a sua Área de Influência seria expandida. Todavia, dadas as características da região de Trancoso e Área envolvente, nomeadamente o facto de se tratar de uma zona pouco povoada, em Trancoso residem 10.512 habitantes e em toda a Área envolvente 50.968 habitantes, reduziria o sucesso de tal investimento pela falta de clientela. Por outro lado, haverá sempre uma parcela da população que continuará a deslocar-se aos grandes centros comerciais da região, Guarda e principalmente Viseu, embora possam decrescer em volume.

De referir ainda que o grau de satisfação dos clientes locais e as suas preferências não estão apenas restringidos à oferta de artigos ou de serviços, em número ou qualidade, mas dependem também dos métodos de venda utilizados, da exposição dos artigos, da apresentação do estabelecimento, etc..

V.3. - tenant mix proposto

Numa primeira aproximação a um mix equilibrado e diversificado e tendo como premissas as conclusões do ponto anterior, este poderia traduzir-se num espaço comercial com as seguintes condições:

- **Supermercado:** de insígnia reconhecida no mercado nacional, que garanta oferta alternativa à oferta presente no mercado. A localização é estratégica e a área proposta para este espaço tornam este espaço apelativo.
- **Lazer:** dentro deste espaço enquadra-se um ginásio, um bar/discoteca e um espaço de lazer para crianças no conceito de espaço fechado. A oferta

actual no mercado de lazer é deficitária, sendo essencial reunir neste espaço integrado estabelecimentos deste ramo. Relativamente ao bar/discoteca, poderia o funcionamento da discoteca estar condicionado, sendo por exemplo limitado ao fim-de-semana. Os espaços ginásio e bar/discoteca devem procurar servir os vários tipos de clientela, colmatando as deficiências de mercado cujo público-alvo são as camadas mais jovens. O espaço de lazer para crianças funcionando em espaço fechado permite a sua utilização durante todo o ano, independentemente das condições climatéricas. Deve ter oferta diversificada de serviços e adaptar-se aos vários públicos-alvo, infantis ou juvenis.

- **Posto de Turismo:** actualmente a funcionar nas instalações do Mercado Municipal e a integrar na nova unidade comercial. Trará benefícios para o centro e para os utentes, quando instalado num espaço com mais impacto. Deverá ter ligação à rua.

- **Artesanato/Produtos Regionais:** a forma organizacional associada a este espaço poderá considerar a hipótese de associação de produtores regionais com ou sem intermediação de entidades públicas municipais ou outras, mas constituirá uma alternativa de oferta, nomeadamente ao fim-de-semana e nos dias em que o comércio local se encontra encerrado, para os turistas e visitantes, potenciais clientes.

- **Negócios típicos de ancoragem:** numa superfície comercial a presença de uma forte ou representativa ancoragem constitui um factor atractivo fundamental na composição do mix. Assim, tendo em conta o perfil de clientela da região, a ancoragem deverá considerar espaços nos ramos do Desporto, Moda e Artigos para o lar / Som / Imagem / Informática / Telecomunicações.

- **Restauração:** a oferta de restaurantes deverá colmatar as deficiências da oferta actual, quer relativamente ao horário de funcionamento, quer relativamente aos artigos oferecidos, conseguindo num só espaço de restauração poder satisfazer as necessidades de toda a população, quer sejam jovens, turistas, visitantes ou consumidores que convergem à cidade de Trancoso ao Mercado semanal ou outros eventos. Este espaço deve considerar fundamental a existência de uma zona de food court.

- **Estabelecimentos de comércio e serviços:** para além dos grupos já referidos, numa unidade comercial há sempre espaços que complementam o tenant mix de lojas, associados às actividades consideradas mais tradicionais e que habitualmente num conjunto comercial são denominadas lojas Satélites. Dentro deste grupo estão incluídos os estabelecimentos de serviços.

- **Espaço de exposições** (alternativo ao Pavilhão Multiusos): devidamente adaptado para o efeito e com área a definir.

- **Mercado Municipal:** é de enorme importância para esta unidade o facto de incorporar no seu espaço o Mercado Municipal de Trancoso, sem esquecer que a fórmula de integração constitui igualmente um factor decisivo. Este espaço deve ser fechado, moderno, coberto, corresponder aos padrões específicos exigidos para espaços desta natureza e que, para além de funcionar como ponto de venda de produtos típicos de mercado, deverá em termos de arquitectura ser atractivo e funcional. A área a atribuir a este espaço não deverá na sua concepção original estar restringida à actual superfície ocupada pelas bancas activas, mas permitir flexibilidade para efectuar ajustamentos que venham a ser necessários no futuro ou permitir ainda a existência de uma zona no seu interior de utilização livre, para receber produtores de outras regiões, realizar feiras temáticas, ou desfiles e apresentação de grupos folclóricos, etc.. Se for viável a anexação do terreno

confinante ao actual Mercado Municipal, este será uma opção favorável para a localização deste espaço.

Assim, apresentamos uma versão possível da composição do tenant mix do projecto do Mercado Municipal de Trancoso:

Supermercado	-	2.000 m ²
Ginásio	-	500 m ²
Disco/Bar	-	250 m ²
Lazer	-	150 m ²
Turismo	-	50 m ²
Artesanato/ Produtos regionais	-	200 m ²
Âncora Desporto ✱	-	300 m ²
Âncora Moda	-	400 m ²
Âncora Lar/Informática ✱	-	350 m ²
Satélites (20)	-	1.000 m ²
Restauração (10)	-	500 m ²
TOTAL		5.700 m²

MERCADO MUNICIPAL

área a definir

ESPAÇO DE EXPOSIÇÕES

área a definir

(alternativo ao Pavilhão Multiusos e devidamente adaptado)

- Esta unidade deve ainda considerar a construção de um **parque de estacionamento subterrâneo**, devendo obedecer a imposições legais, contribuindo assim para a resolução do problema da insuficiência de lugares de estacionamento.

Este projecto deve ser pensado para dialogar, apoiar e complementar o vizinho mercado, independentemente do dia em que este se realizar, apostando na qualidade, estimulando e divulgando os hábitos e costumes

locais e regionais embora mantendo uma administração como um centro comercial.

A composição final poderá sofrer ajustamentos face a condicionalismos que possam surgir até à elaboração do projecto final.

Por outro lado, a existência de parâmetros nas políticas de expansão por parte das cadeias de lojas, poderá condicionar a composição ideal definida para a unidade comercial. Assim, aconselha-se a realização de uma primeira sondagem junto de alguns grupos nacionais e comerciantes locais na qualidade de potenciais lojistas.

VI - ZONA DE INTERVENÇÃO

VI.1. - introdução

Neste tema a análise irá recair sobre a Zona de Intervenção: Mercado Municipal de Trancoso, numa abordagem mais específica, às características do terreno e a todas as condicionantes inerentes ao desenvolvimento do projecto.

VI.2. - características do terreno

Factores a assinalar relativamente ao terreno:

- 1 - a sua localização estratégica; com excelente visibilidade e de fácil localização para quem chega a Trancoso. Apesar de se situar na zona exterior às muralhas, perímetro que define não só a zona histórica da cidade mas também a zona de maior concentração comercial e fluxo populacional, a sua proximidade às Portas d'El Rei enquadra este projecto dentro da área que poderemos designar de acesso pedonal.
- 2 - a área, próxima dos 9.000 m², a configuração e a topografia do lote permitem o fácil aproveitamento do mesmo para qualquer tipo de uso ao flexibilizarem a construção, incluindo das fundações;
- 3 - o lote é servido por três vias, o que permite a criação de vários acessos de automóvel para os parques de estacionamento;
- 4 - a exposição solar é perfeita porque as quatro faces do lote estão completamente desimpedidas, não existindo na vizinhança edifícios de altura superior à construção existente no lote;

5 - em termos de enquadramento arquitectónico a presença de edifícios com linhas arquitectónicas modernas e do próprio pavilhão Multiusos na zona adjacente, não restringem a adopção de linhas arquitectónicas modernas.

IV.3. - condicionantes

1 - uma das condicionantes inerentes à concepção deste projecto é sem margem de dúvida a integração do Mercado Municipal na unidade comercial.

Para tal, tornou-se necessário efectuar o levantamento desta condicionante; ou seja, contabilizar as bancas que se encontram activas presentemente e cujos respectivos ocupantes terão que ser integrados na nova unidade comercial.

Consiste em:

SECTOR	Nº. DE BANCAS	Nº. DE OCUPANTES
Carnes	16	16
Frutas e legumes	18	11
Mercearias	2	1
Padarias	12	7
Peixarias	6	6
Charcutarias	18	12
TOTAL	72	53
m²	72	
+ 5 Espaços Exteriores		

Existem 72 bancas activas a que correspondem 53 ocupantes. A área que ocupam é de 72 m², considerando em média 1m² para cada banca.

Os 5 espaços exteriores que funcionam actualmente com frente para a Av. Dr. Fernandes Vaz, são excluídos desta análise, visto não serem parte integrante do Mercado Municipal pela actividade que exercem.

- 2- o facto de o Mercado Municipal funcionar apenas um dia por semana, actualmente às Sextas-feiras, representa outra das condicionantes do projecto.
- 3- a localização de um posto de abastecimento de combustíveis no alçado tardoz obriga a algumas diligências. No entanto, este posto não tem grande interferência no lote porque está suficientemente afastado do limite da propriedade, permitindo que seja pensado um cordão verde de isolamento, que funcione como uma barreira física entre os lotes de diferentes usos.
- 4- outra condicionante à concepção final do projecto prende-se com a anexação ou não do terreno confinante sem que tal ponha em risco o desenvolvimento deste projecto comercial, dada a dimensão do terreno que se encontra já disponibilizado, actual Mercado Municipal.
- 5- o regime de autorização a que estão sujeitas a instalação dos conjuntos comerciais, actualmente Lei n.º.12/2004 de 30.03, tendo já sido elaborado um anteprojecto de diploma que irá revogar integralmente a anterior lei, poderá constituir outra condicionante no desenvolvimento do conceito deste projecto, dado as implicações em termos de licenciamento estabelecidas em função da metragem da unidade comercial requerente. Actualmente está sujeita a autorização a instalação de conjuntos

comerciais que tenham uma área bruta locável (ABL) igual ou superior a 6.000m² (afecta aos estabelecimentos de comércio), prevendo o anteprojecto de novo Decreto-Lei o alargamento desta metragem para 10.000m² de ABL, embora considere uma base de sujeição mais ampla na definição do conceito de ABL.

Lisboa, 30 de Abril de 2008

In-Mont, Plano Imobiliário, Lda.