

Dinâmica de Construção na Grande Área Metropolitana do Porto 1995-2003



Ano de edição 2005



FICHA TÉCNICA

Título

Dinâmica de Construção na Grande Área Metropolitana do Porto 1995-2003

Editor

Instituto Nacional de Estatística

Av. António José de Almeida

1000-043 LISBOA

Portugal

Telefone: 218 426 100

Fax: 218 440 401

Presidente do Conselho de Administração

José Mata

Capa

DDC - Departamento Difusão e Clientes

Composição

DDC - Departamento Difusão e Clientes

Impressão

DFA - Departamento Financeiro e Administrativo

Tiragem

350 exemplares

ISBN 972-673-838-5

Depósito Legal nº 233009/05

Periodicidade Irregular

Preço: 12,00 € (IVA incluído)

O INE na Internet

www.ine.pt

Serviço de Apoio ao Cliente 808 201 808

©INE, Lisboa . Portugal, 2005 * Reprodução autorizada, excepto para fins comerciais, com indicação da fonte bibliográfica

ÍNDICE

INTRODUÇÃO	5
1. TERRITÓRIO DA GAMP	7
2. EVOLUÇÃO DA HABITAÇÃO NA GAMP: 1991 - 2001	9
2.1 Dinâmicas populacionais.....	9
2.2 Estrutura do parque habitacional	12
2.3 Forma de ocupação dos alojamentos	16
2.4 Regime de ocupação dos alojamentos.....	18
2.5 Qualidade habitacional	18
2.6 Indicadores de dimensão	24
2.7 Perfil habitacional concelhio	25
3. SISTEMAS DE INFORMAÇÃO DO LICENCIAMENTO E CONCLUSÃO DE OBRAS.....	31
4. DINÂMICA POTENCIAL - LICENCIAMENTO DE OBRAS: 1995 - 2003	33
4.1 Caracterização geral do licenciamento de obras.....	33
4.2 Evolução anual do licenciamento de obras	35
4.3 Distribuição espacial do licenciamento de obras	38
5. CARACTERÍSTICAS DO LICENCIAMENTO DE OBRAS: 1995 - 2003	40
5.1 Destino da obra	40
5.2 Entidade promotora da obra.....	48
5.3 Destino da obra <i>versus</i> Entidade promotora da obra	51
5.4 Tipo de obra	53
5.5 Características das obras de construção para habitação familiar	54
5.6 Perfil concelhio do licenciamento	65
6. DINÂMICA POTENCIAL <i>VERSUS</i> DINÂMICA EFECTIVA	71
6.1 Obras concluídas.....	71
6.2 Evolução anual das obras concluídas.....	72
6.3 Diferenças nas características entre o licenciamento e a conclusão de obras	76
7. PRAZOS DO PROCESSO DE LICENCIAMENTO E CONSTRUÇÃO DE OBRAS PARA HABITAÇÃO.....	81
7.1 Prazo de aprovação do licenciamento de obras para habitação	81
7.2 Prazo de execução de obras para habitação	82
NOTAS FINAIS	86
ANEXO I - EVOLUÇÃO DA HABITAÇÃO	89
ANEXO II - DINÂMICA POTENCIAL <i>VERSUS</i> DINÂMICA EFECTIVA	94
ANEXO III - CONCEITOS / RECENTEAMENTOS GERAIS DA POPULAÇÃO E DA HABITAÇÃO	102
ANEXO IV - CONCEITOS / SISTEMA DE INDICADORES DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS	107

INTRODUÇÃO

O presente estudo, desenvolvido no âmbito de um protocolo de colaboração entre o Instituto Nacional de Estatística e a Grande Área Metropolitana do Porto, pretende analisar as principais características e dinâmicas do parque habitacional da GAMP¹, em particular no respeitante ao licenciamento e à conclusão de obras, no período entre 1995 e 2003.

Para uma melhor compreensão dos traços que descrevem o território em causa, foi privilegiada uma forma de apresentação da informação que assenta na consideração de dois vectores fundamentais:

- permitir estabelecer o confronto da GAMP com um dos espaços mais alargados em que se insere - a região Norte - e com o que se observa globalmente para Portugal;
- garantir uma desagregação territorial acrescida no que se refere à análise da informação que reporta à Grande Área Metropolitana do Porto, através da inclusão de informação para os concelhos que a constituem e, sempre que se entendeu pertinente, para as freguesias que integram estes concelhos.

Num primeiro capítulo, caracteriza-se o parque habitacional da GAMP, com base na informação disponibilizada pelos Recenseamentos Gerais da População e da Habitação de 1991 e 2001.

Em seguida, analisa-se a informação relativa ao licenciamento e conclusão de obras proveniente do SIL - Sistema de Informação do Licenciamento, para o período entre 1995 e 2001, e do SIOU - Sistema de Indicadores das Operações Urbanísticas, para os anos de 2002 e 2003.

A abordagem relativa ao licenciamento de obras foca as seguintes vertentes:

- a evolução do licenciamento, no período entre 1995 e 2003, tendo por referência o contexto regional e nacional;

¹ Na sequência da entrada em vigor do diploma Lei n.º. 10/2003, de 13 de Maio, que define a nova lei das áreas metropolitanas, a Área Metropolitana do Porto fez a escritura pública de adaptação a 6 de Julho de 2004, passando a designar-se por Grande Área Metropolitana do Porto (GAMP), desde a publicação da escritura pública e dos respectivos Estatutos no Diário da República, III Série, Suplemento, de 30 de Julho de 2004. A adesão dos municípios de Arouca, Santa Maria da Feira, Santo Tirso, São João da Madeira e Trofa ficou formalizada a 28 de Janeiro de 2005. Estes cinco concelhos juntaram-se, assim, aos nove que já compunham a Grande Área Metropolitana do Porto: Espinho, Gondomar, Maia, Matosinhos, Porto, Póvoa de Varzim, Valongo, Vila do Conde e Vila Nova de Gaia.

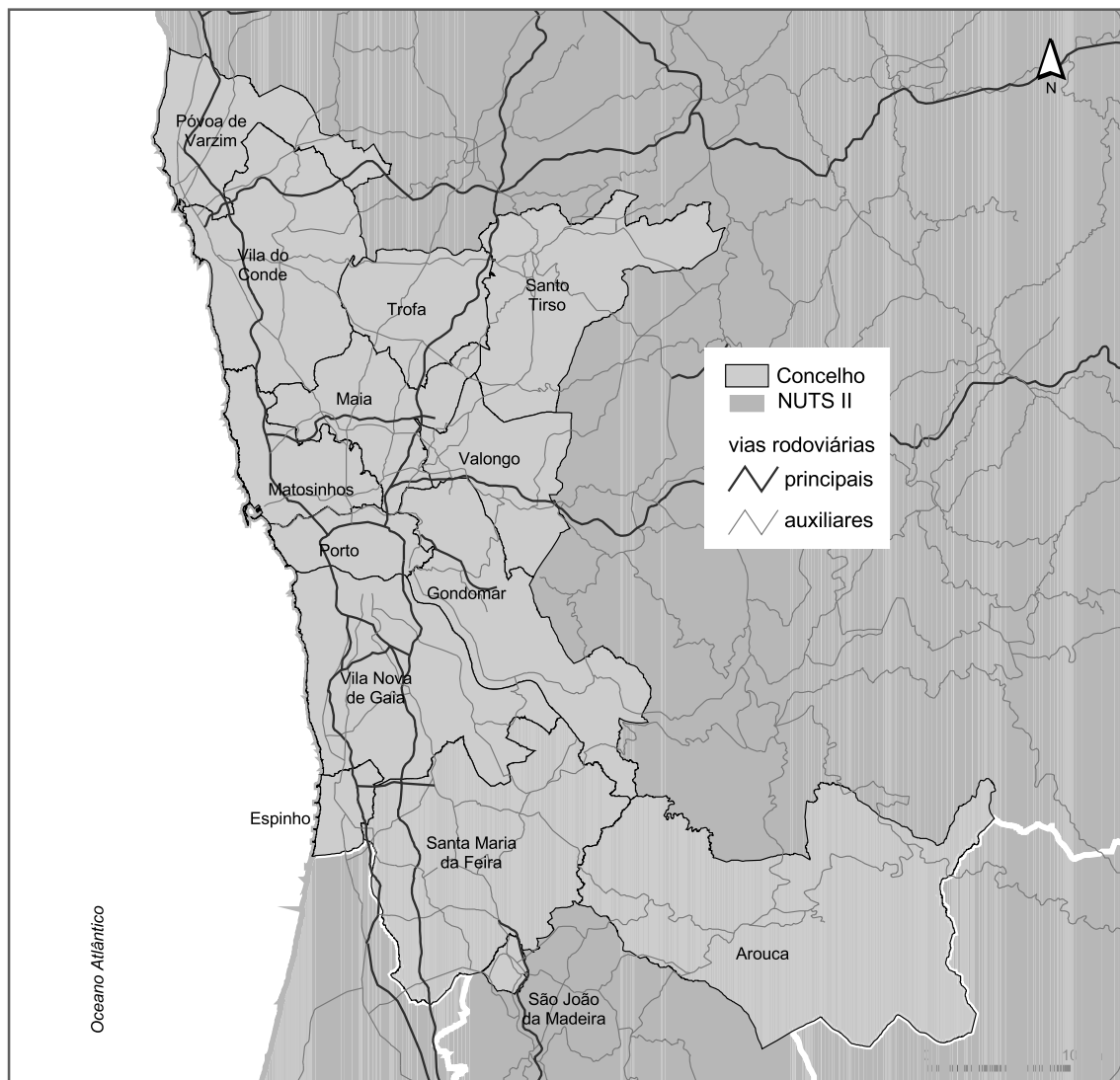
-
-
- a distribuição espacial do licenciamento no território da GAMP;
 - as características do licenciamento de obras na GAMP.

O estudo das obras concluídas permitirá avaliar a dinâmica efectiva da construção na GAMP no período entre 1995 e 2003, sem descurar o respectivo enquadramento regional e nacional. A conjugação dos dois tipos de informação permitirá confrontar a dinâmica potencial de construção, medida através do licenciamento de obras, com a dinâmica efectiva de construção, traduzida pelas obras concluídas. Em particular, atender-se-á ao prazo de aprovação do pedido de licenciamento, permitindo analisar o tempo subjacente à aprovação de um pedido de licenciamento, e ao prazo de execução da obra, correspondente ao período de tempo inerente à concretização da construção de uma obra.

1. TERRITÓRIO DA GAMP

A Grande Área Metropolitana do Porto constitui um espaço centrado no concelho do Porto que, por sua vez, se encontra rodeado por uma primeira coroa de concelhos - Matosinhos, Maia, Valongo, Gondomar e Vila Nova de Gaia. Uma segunda coroa era, até ao início de 2004, composta pelos concelhos mais periféricos - Espinho (a Sul), Vila do Conde e Póvoa de Varzim (a Norte). A GAMP coincidia então com a sub-região NUTS III Grande Porto. Em Janeiro de 2005, ficou formalizada a adesão à GAMP de cinco novos concelhos: Arouca, Santa Maria da Feira e São João da Madeira, a Sudeste, na sub-região NUTS III do Entre Douro e Vouga, e Santo Tirso e Trofa, a Nordeste, na sub-região do Ave.

Figura 1.1 Território da GAMP



Entre os dois momentos censitários, 1991 e 2001, importa referir a criação do concelho da Trofa, a 14 de Dezembro de 1998, a partir de freguesias do concelho de Santo Tirso. Os dados censitários permitem a reconstituição estatística do concelho da Trofa para 1991, a partir da agregação das freguesias que vieram a formar o concelho. São esses os dados que se apresentam na primeira parte deste estudo, sendo que a delimitação do concelho de Santo Tirso adoptada para 1991 reflecte também esse mesmo desenho.

A GAMP, com uma dimensão populacional de 1,6 milhões de indivíduos em 2001, ocupa uma superfície de 1 574 km², correspondendo a cerca de 7% da superfície da região Norte e perto de 2% do território nacional. Os 14 concelhos que a constituem agregam 214 freguesias, traduzindo 11% e 5% do número de freguesias da região Norte e do país, respectivamente. A conjugação destas características gera uma dimensão média das freguesias da GAMP de cerca de 7 km², inferior às registadas aos níveis regional e nacional.

2. EVOLUÇÃO DA HABITAÇÃO NA GAMP: 1991 - 2001

Esta secção pretende sumariar, com base nos dados censitários de 1991 e 2001, as principais características e dinâmicas do parque habitacional da GAMP. As tabelas de indicadores ao nível concelhio que suportam esta análise encontram-se no Anexo I.

2.1 Dinâmicas populacionais

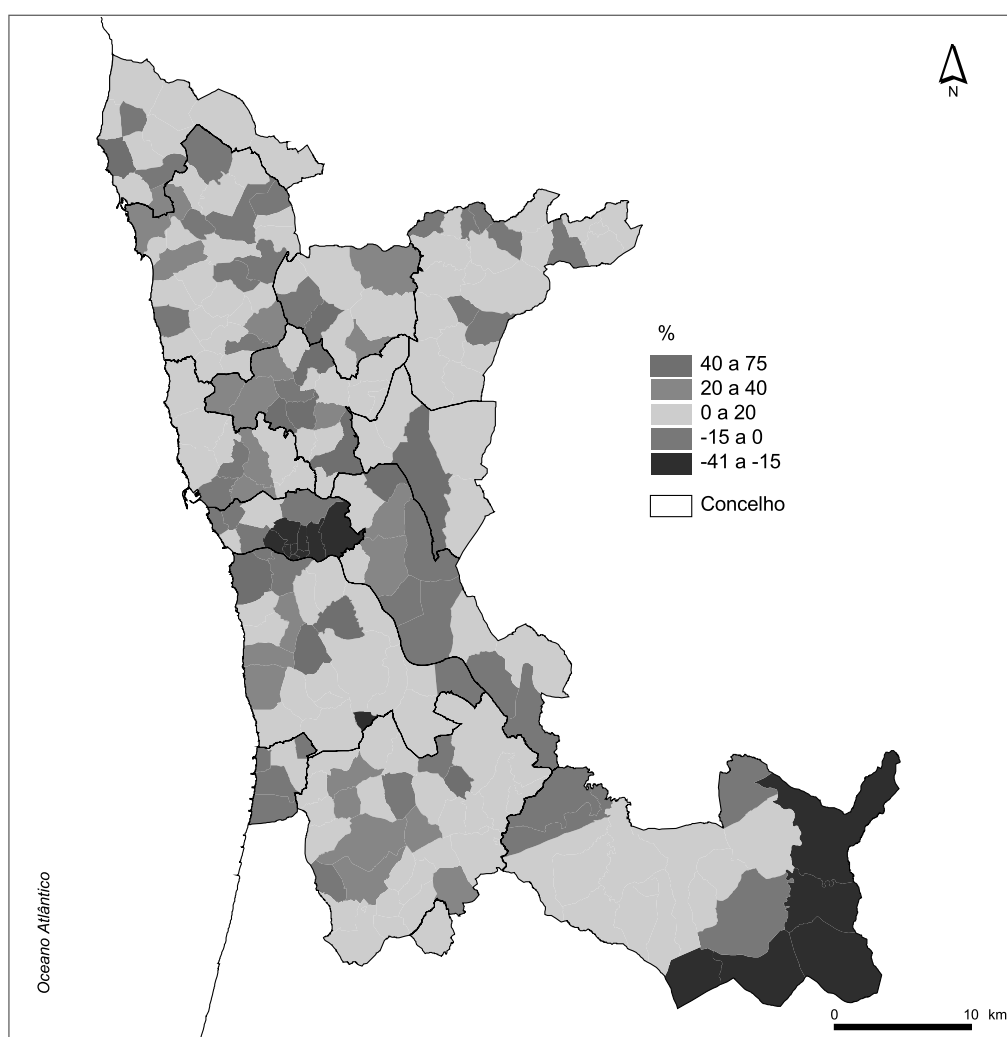
Entre 1991 e 2001, a população residente na GAMP registou um crescimento de 8%, mais acentuado que os ocorridos aos níveis regional e nacional. O crescimento populacional foi evidente em todos os concelhos que compõem a GAMP, com excepção dos concelhos de Espinho e do Porto, cuja população residente registou uma redução face a 1991. Importa, porém, sublinhar o significativo crescimento populacional observado na Maia: +29%. Com efeito, naquela década, a dinâmica demográfica da GAMP pautou-se por uma perda populacional no seu centro metropolitano (Porto) acompanhada por uma concentração crescente de população nos concelhos que o circundam.

Em 2001, residiam na GAMP cerca de 1,6 milhões de indivíduos, o que corresponde a 42% da população residente na região Norte e a cerca de 15% da população residente no país. Em consequência, a GAMP registava, em 2001, uma densidade populacional nove vezes superior à da região em que se insere e 14 vezes superior à observada ao nível nacional.

Entre os concelhos que constituem a GAMP, Vila Nova de Gaia era, em 2001, o concelho mais populoso, absorvendo 18,6% do total de indivíduos; seguia-se-lhe o Porto, com 17% do total. Note-se que estes dois concelhos em conjunto com Gondomar e Matosinhos concentravam 57% dos indivíduos residentes na GAMP. O concelho do Porto perdeu, assim, a posição cimeira que ocupava, em 1991, em virtude do efeito conjugado da perda populacional que sofreu e do crescimento populacional observado no concelho de Vila Nova de Gaia. A densidade populacional oscilava entre 6 337 habitantes por km², no Porto, e 74, em Arouca.

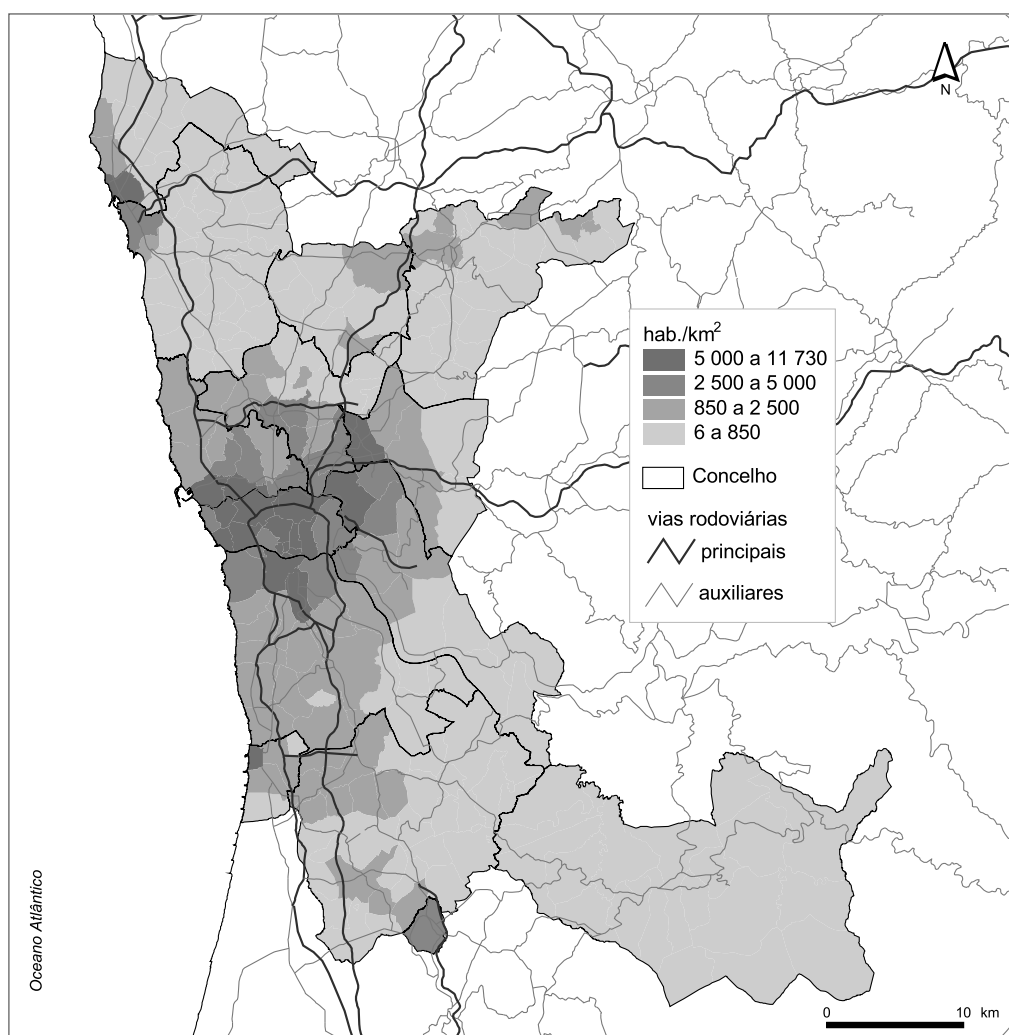
A análise ao nível da freguesia confirma o maior dinamismo demográfico do território localizado em torno do centro metropolitano do Porto. Às já referidas perdas populacionais ocorridas nos concelhos do Porto e de Espinho, importa acrescentar o facto de nove das 20 freguesias do concelho de Arouca terem exibido, entre 1991 e 2001, decréscimos populacionais em resultado de fenómenos como o envelhecimento populacional e a emigração para outros espaços.

Figura 2.2 Variação populacional, por freguesia, entre 1991 e 2001



Por outro lado, a observação da figura 2.3 sugere que a população se tendia a concentrar de forma mais significativa em torno das principais acessibilidades viárias: é o caso, a Norte do Porto, da A28 (Matosinhos, Vila do Conde e Póvoa de Varzim), da A3 (Maia, Trofa e Santo Tirso) e da A4 (Valongo) e, a Sul, da A1 (Vila Nova de Gaia e Santa Maria da Feira). É também visível que a densidade populacional se tendia a reduzir, à medida que aumentava o afastamento face ao concelho do Porto. Tal como o centro metropolitano do Porto e respectiva zona envolvente, os centros urbanos da Póvoa de Varzim e de Vila do Conde, a Norte, e de São João da Madeira, a Sul, registavam densidades mais acentuadas que os espaços que os rodeiam.

Figura 2.3 Densidade populacional, por freguesia, em 2001

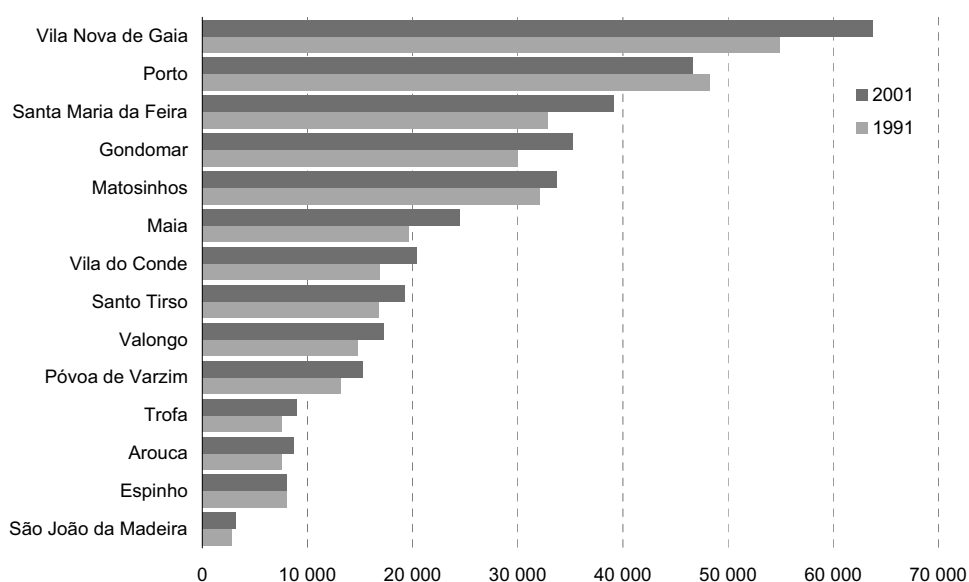


Ao contrário do registado para a população residente, o número de famílias clássicas residentes aumentou em todos os concelhos da GAMP e de forma mais acentuada que o número de indivíduos residentes, sugerindo uma redução da dimensão média familiar tal como observado globalmente para Portugal. Em 2001, era observável que as famílias de maior dimensão se tendiam a concentrar na periferia da GAMP: por exemplo, em Arouca, cada família era constituída, em média, por 3,4 indivíduos, enquanto no centro metropolitano (Porto) se ficava pelos 2,6 indivíduos.

2.2 Estrutura do parque habitacional

O número de edifícios recenseados na GAMP, em 2001, ascendia a 344 mil, na sequência de um crescimento de 13% face a 1991 mais intenso que o registado em Portugal e semelhante ao observado na região Norte. Ao nível concelhio, importa destacar, por um lado e mais uma vez, a Maia em virtude do acentuado aumento no número de edifícios e, por outro lado, o Porto e Espinho cujo parque de edifícios se reduziu naquela década, à semelhança do observado para a dimensão populacional, o que sugere uma terciarização do parque de edifícios².

Figura 2.4 Edifícios, por concelho, em 1991 e 2001



Do mesmo modo, foram recenseados, em 2001, na GAMP cerca de 648 mil alojamentos familiares clássicos, 38% dos quais concentrados nos concelhos do Porto e de Vila Nova de Gaia. O crescimento do parque de alojamentos familiares clássicos (+30%) superou os observados regional e nacionalmente. Esta dinâmica de crescimento foi, de novo, particularmente evidente no concelho da Maia, com o número de alojamentos familiares clássicos a aumentar 61%. No outro extremo, encontrava-se Espinho onde o parque de alojamentos cresceu 9%.

² Refira-se que os edifícios recenseados são apenas os destinados à habitação, embora esta possa não ser a sua afectação principal.

A GAMP apresentava, em 2001, densidades de edifícios (219 edifícios por km²) e de alojamentos familiares clássicos (411 alojamentos por km²) superiores às registadas no conjunto da região em que se insere e face à média nacional, o que indica uma ocupação habitacional do território mais densa na GAMP.

De entre os concelhos da GAMP, o Porto destacava-se por exibir, em ambos os indicadores, a densidade mais acentuada. Uma primeira coroa de concelhos em torno do centro metropolitano (Matosinhos, Maia, Gondomar e Vila Nova de Gaia) e, ainda, Espinho e São João da Madeira (os concelhos menos extensos da GAMP) apresentavam também densidades de edifícios e de alojamentos elevadas no contexto da GAMP.

Pelo contrário, em Arouca, Santo Tirso e Trofa e nas freguesias mais rurais de Gondomar, da Póvoa de Varzim, de Santa Maria da Feira e de Vila do Conde, as densidades de edifícios e de alojamentos indiciavam uma ocupação do território menos intensa. Assim, a distribuição espacial do parque habitacional tendia a seguir o padrão identificado para a densidade populacional. Com efeito, o progressivo afastamento do centro metropolitano (Porto) era acompanhado por uma ocupação habitacional do território mais difusa.

Figura 2.5 Densidade de alojamentos familiares clássicos e de edifícios, por concelho, em 2001

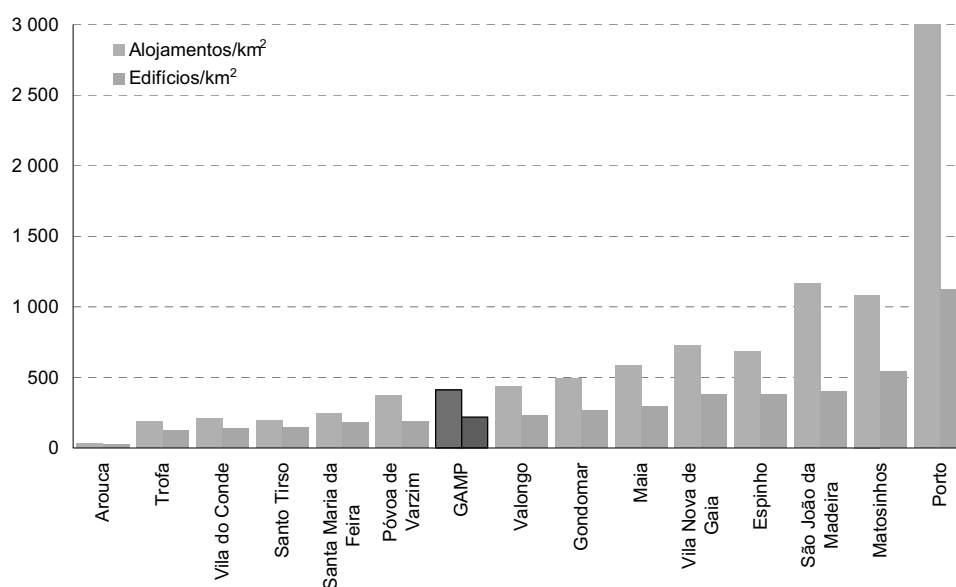


Figura 2.6 Densidade de edifícios, por freguesia, em 2001

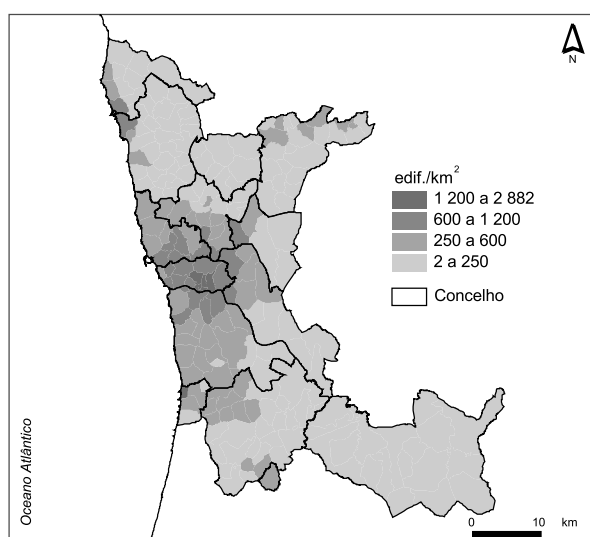
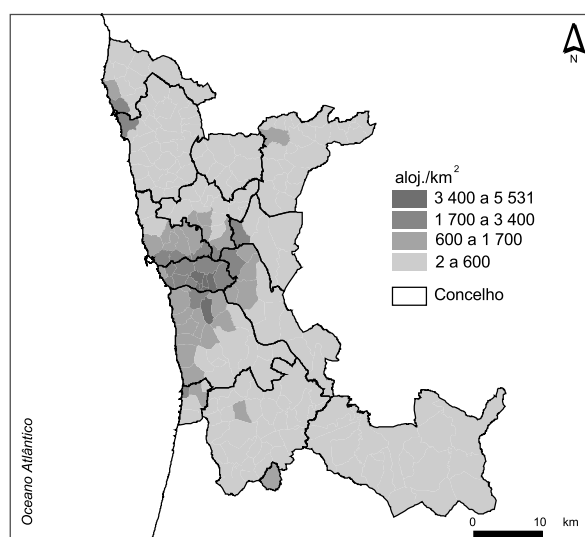


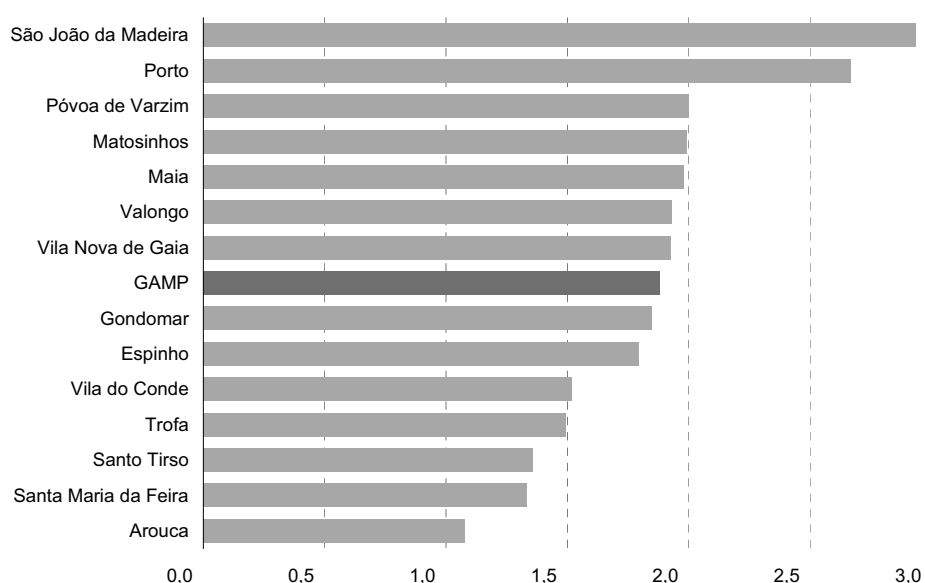
Figura 2.7 Densidade de alojamentos familiares clássicos, por freguesia, em 2001



Também o número médio de famílias clássicas por alojamento familiar clássico (0,82) era, na GAMP e em 2001, superior ao registado para a região Norte e para o conjunto do país: 0,75 e 0,73, respectivamente. Importa sublinhar o caso da Póvoa de Varzim por apresentar, entre os 14 concelhos que formam a GAMP, o menor número médio de famílias residentes por alojamento (0,66), o que evidencia uma maior sazonalidade na ocupação do parque habitacional.

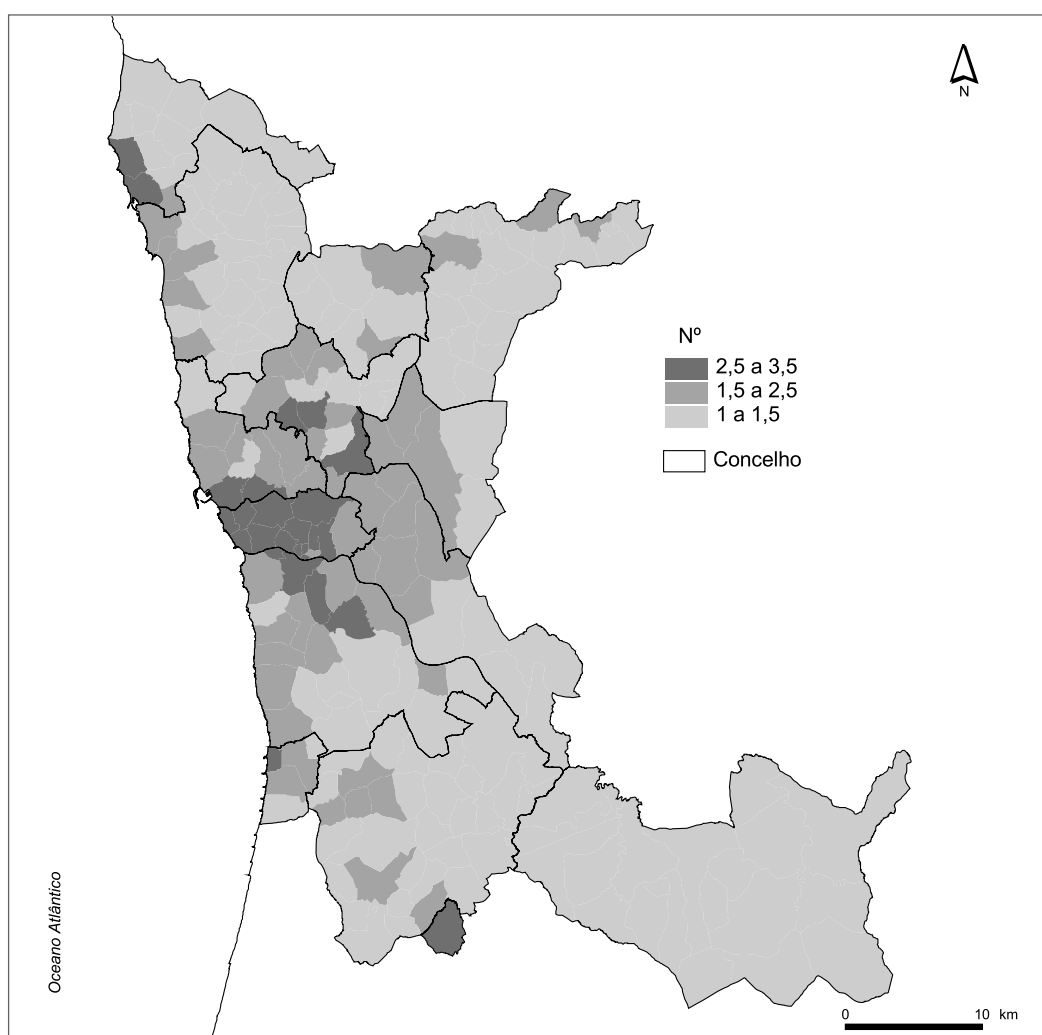
Do mesmo modo, o número de alojamentos familiares clássicos por edifício (1,9) superava as médias regional (1,5) e nacional (1,6). De entre os concelhos da GAMP, a dimensão média dos edifícios era, à luz deste indicador, mais significativa nos concelhos mais urbanos (São João da Madeira e Porto) e mais reduzida no concelho mais rural do espaço metropolitano (Arouca).

Figura 2.8 Alojamentos familiares clássicos por edifício, por concelho, em 2001



A análise ao nível de freguesia evidencia uma concentração de edifícios de maior dimensão na generalidade das freguesias do concelho do Porto, na freguesia de São João da Madeira (que coincide com o respectivo concelho) bem como nos centros urbanos de Espinho, Matosinhos, Maia, Póvoa de Varzim e Vila Nova de Gaia. As freguesias pertencentes ao concelho de Arouca apresentavam, em geral, edifícios de menor dimensão, embora a freguesia sede de concelho (Arouca) registasse, a este nível, um número médio de alojamentos por edifício superior mas, ainda assim, aquém do observado para o conjunto da GAMP.

Figura 2.9 Alojamentos familiares clássicos por edifício, por freguesia, em 2001



2.3 Forma de ocupação dos alojamentos

Em 2001, 79% dos alojamentos familiares clássicos recenseados na GAMP estavam ocupados como residência habitual, enquanto 12% se encontravam vagos e os restantes 9% se destinavam a uso sazonal ou secundário. Face a 1991, a proporção de alojamentos ocupados como residência habitual diminuiu em quase quatro pontos percentuais por contrapartida com um acréscimo nas proporções de alojamentos de uso sazonal ou secundário e de alojamentos vagos.

Sublinhe-se que, em 2001, as proporções de alojamentos ocupados como residência habitual e de alojamentos vagos ultrapassavam as médias regional e nacional, enquanto se verificava uma concentração relativa menos expressiva de habitação sazonal ou secundária na GAMP. Contudo, no contexto da GAMP,

a expressão das residências para uso sazonal ou secundário era particularmente evidente nos dois concelhos do litoral Norte da GAMP: Póvoa de Varzim e Vila do Conde (em particular na orla costeira), onde as proporções de alojamentos de uso sazonal ou secundário ascendiam a 30% e 21%, respectivamente. A análise confirma, assim, este território como a zona balnear da GAMP, onde a habitação sazonal/secundária detinha maior relevo no contexto dos respectivos parques habitacionais. Este fenómeno assumia ainda alguma expressão em Espinho, igualmente devido às características balneares, mas também em Arouca, em particular nas freguesias mais periféricas, onde a segunda habitação está associada à ruralidade do espaço e ao fenómeno da emigração para outros concelhos ou para o estrangeiro.

Figura 2.10 Alojamentos familiares de uso sazonal ou secundário, por freguesia, em 2001

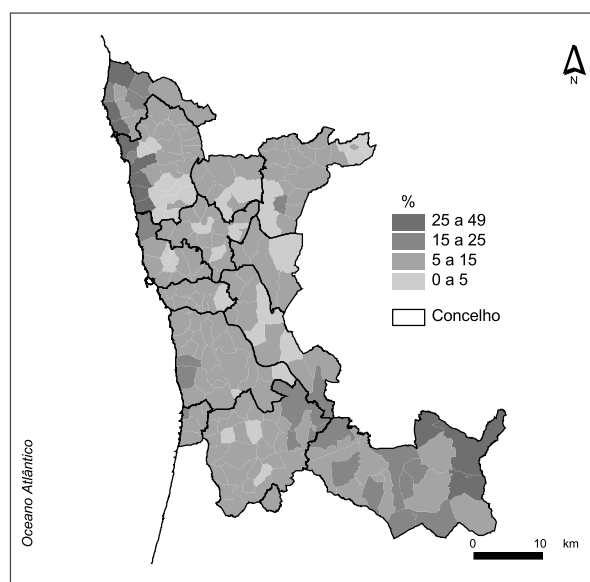
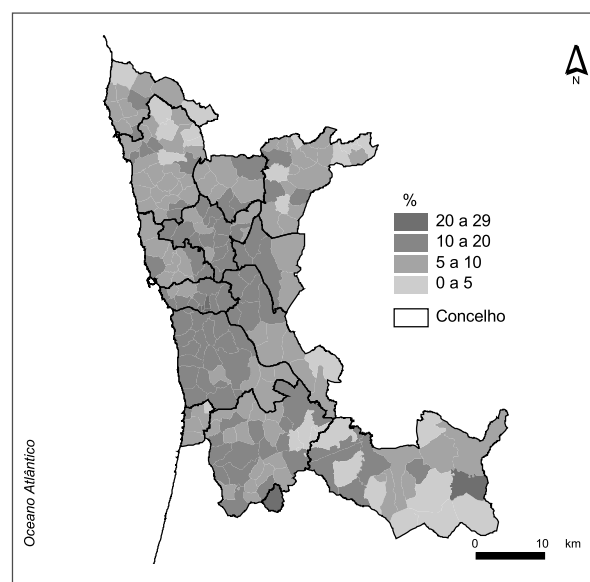


Figura 2.11 Alojamentos familiares vagos, por freguesia, em 2001



Por outro lado, em 2001, os concelhos mais urbanos (Porto e São João da Madeira³) concentravam, em termos relativos, mais alojamentos vagos. São João da Madeira registou mesmo o maior acréscimo na proporção concelhia de alojamentos vagos. Em Santo Tirso, registava-se a proporção mais elevada de alojamentos ocupados como residência habitual: 86%. Assim, enquanto a habitação sazonal/secundária se tendia a concentrar em territórios mais periféricos do espaço metropolitano, os alojamentos vagos assumiam maior expressão nas zonas mais urbanas.

³ Relembre-se a particularidade de o concelho de São João da Madeira, o de menor dimensão no espaço metropolitano, ser constituído apenas por uma freguesia, não integrando grandes componentes de espaço rural.

2.4 Regime de ocupação dos alojamentos

Em 2001, a proporção de alojamentos clássicos de residência habitual ocupados pelo proprietário era, na GAMP, de 68%. Trata-se de uma proporção inferior às médias regional (74%) e nacional (76%). Os máximos concelhos correspondiam a Arouca e Santa Maria da Feira (mais de 82%, em ambos os casos) e o mínimo concelho ao Porto, onde apenas metade dos alojamentos clássicos de residência habitual eram ocupados pelo proprietário. Pelo contrário, o arrendamento tinha mais importância no centro metropolitano (Porto) e nos concelhos limítrofes do que no território mais periférico da GAMP.

Dos alojamentos familiares ocupados pelo proprietário, 42,2% tinham associados encargos decorrentes da propriedade (correspondentes à amortização e juros do capital em dívida por compra de casa própria), traduzindo uma proporção superior à verificada nos dois espaços de referência: região Norte e Portugal. Na Maia, Matosinhos, São João da Madeira e Valongo, mais de metade dos alojamentos ocupados pelo proprietário tinham inerentes encargos decorrentes dessa propriedade; em Gondomar e Vila Nova de Gaia, aquela proporção rondava os 50%. Assim, o fenómeno dos encargos associados à aquisição de habitação está particularmente presente nos cinco concelhos que circundam o centro metropolitano (Porto), mais abrangidos por uma expansão urbana mais recente.

Entre 1991 e 2001, observou-se um acréscimo da proporção de alojamentos ocupados pelo proprietário (particularmente notório nos concelhos que circundam o Porto - Gondomar, Maia, Matosinhos, Valongo e Vila Nova de Gaia mas também em São João da Madeira), tendo a importância relativa dos alojamentos arrendados diminuído, evolução que se estendeu a todos os concelhos da GAMP. Paralelamente, a proporção de alojamentos com encargos associados face ao total de alojamentos ocupados pelo proprietário aumentou nos 14 concelhos, em particular, em Gondomar, na Maia e em Vila Nova de Gaia.

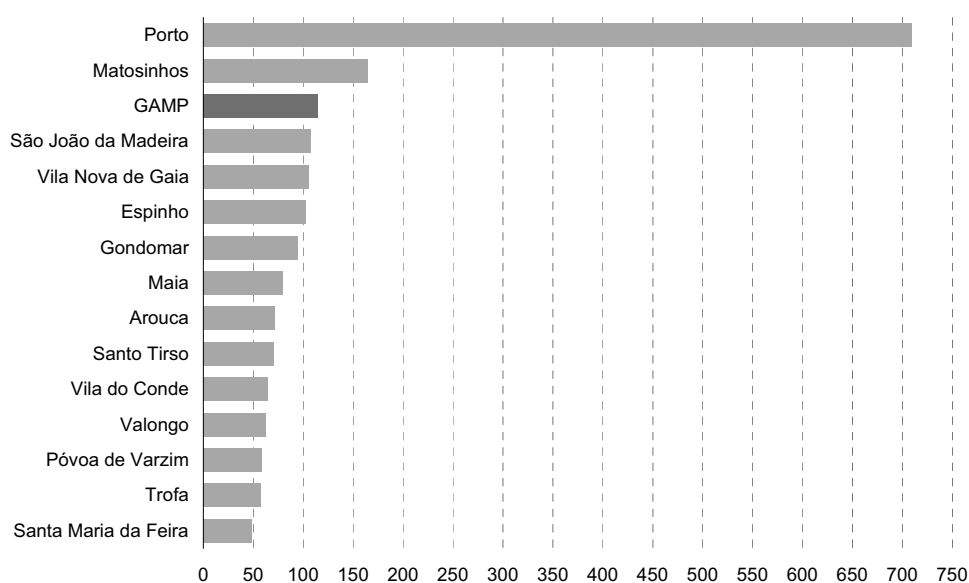
2.5 Qualidade habitacional

Neste ponto, enunciam-se as principais conclusões em termos de qualidade habitacional com base, por um lado, no índice de envelhecimento e no estado de conservação dos edifícios e, por outro lado, na disponibilidade de instalações básicas e no índice de lotação dos alojamentos.

O parque habitacional da GAMP era, segundo os dados de 2001, mais envelhecido que o da região Norte e que o nacional. Por cada 100 edifícios construídos após 1991, existiam 115 edifícios construídos até 1945, enquanto na região Norte e em Portugal, o índice de envelhecimento se ficava pelos 87 e 99, respectivamente. O Porto era, entre os concelhos da GAMP, o que apresentava o parque habitacional mais envelhecido, registando um índice de envelhecimento de 710 edifícios construídos até 1945 por cada 100 edifícios construídos após 1991, contribuindo, de forma acentuada, para o valor registado

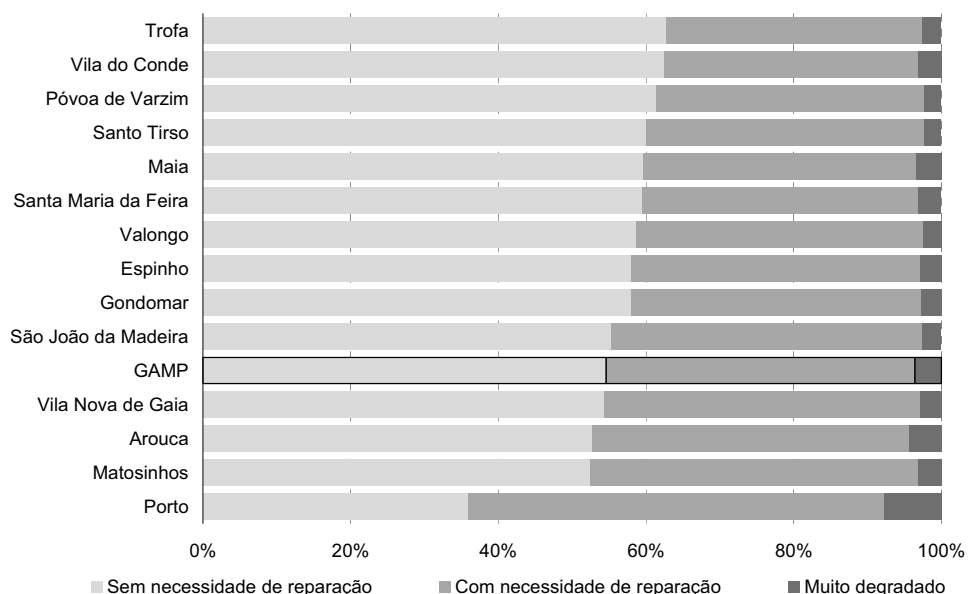
na GAMP, de tal forma que apenas o Porto e Matosinhos (165) exibiam índices acima da média metropolitana. No outro extremo, e com índices de envelhecimento inferiores a 60, encontravam-se Santa Maria da Feira, Trofa e Póvoa de Varzim. Arouca merece também referência em virtude de mais de um quarto dos edifícios aí recenseados ter sido construído na década de 90. Os dados reflectem o facto de o parque habitacional da área metropolitana se encontrar mais envelhecido no território central que na orla exterior.

Figura 2.12 Índice de envelhecimento dos edifícios, por concelho, em 2001



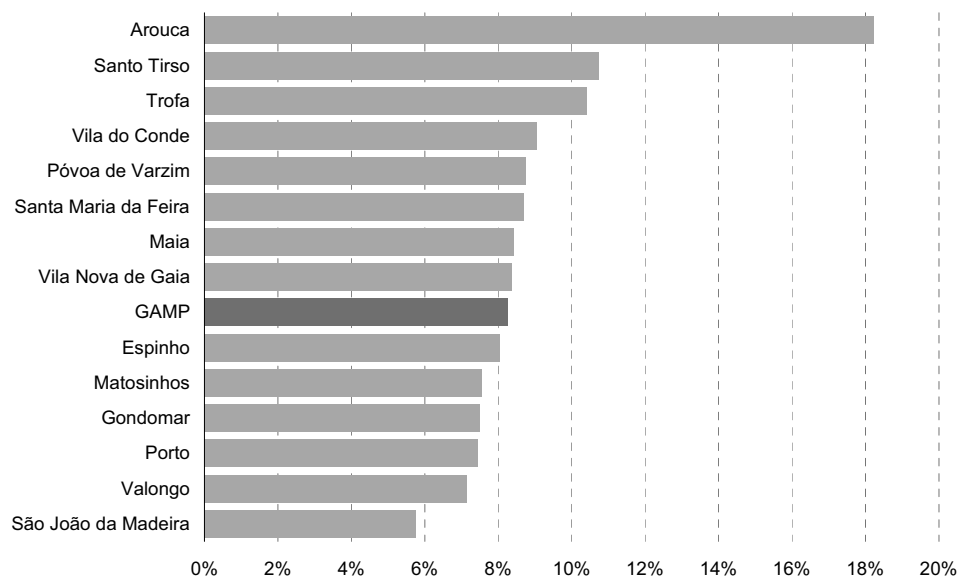
Em 2001, do total de edifícios recenseados na GAMP, perto de 4% encontravam-se muito degradados, traduzindo uma proporção superior à observada ao nível nacional e semelhante à registada na região Norte. Entre os concelhos da GAMP, aquela proporção era particularmente elevada no Porto (7,8%). A Santo Tirso e à Póvoa de Varzim correspondiam os valores menos elevados (2%, em ambos os casos). Por seu turno, os edifícios com necessidade de reparação correspondiam a 42% do total (mais uma vez acima das médias regional e nacional), enquanto os que não necessitavam de qualquer reparação representavam 55% do total de edifícios. Os três concelhos mais a Norte da GAMP (Póvoa de Varzim, Vila do Conde e Trofa) apresentavam os parques habitacionais melhor conservados. No outro extremo, encontrava-se o concelho do Porto (apenas 36% dos edifícios foram classificados como não necessitando de qualquer reparação).

Figura 2.13 Edifícios, segundo o estado de conservação, por concelho, em 2001



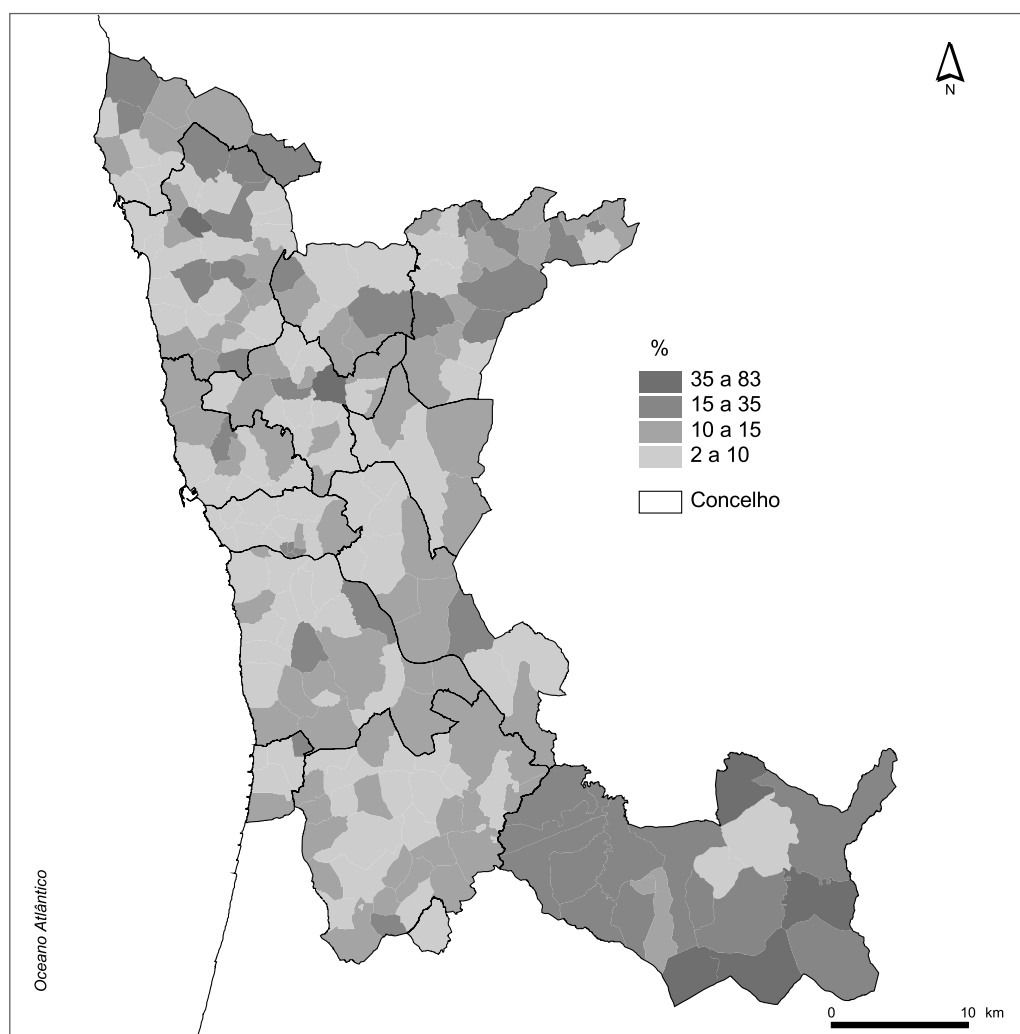
Entre 1991 e 2001, verificou-se um alargamento da cobertura das instalações básicas (electricidade, instalações sanitárias, água e banho) existentes nos alojamentos de residência habitual de todos os concelhos da GAMP. À luz deste indicador, o concelho de Porto, apesar de apresentar o parque de edifícios mais envelhecido e degradado, exibiu uma qualidade habitacional, avaliada pela dotação de infraestruturas básicas, significativa, no contexto da GAMP, apenas superada por São João da Madeira e Valongo. Com efeito, o afastamento progressivo do centro metropolitano era acompanhado por uma menor dotação de instalações básicas: aos concelhos mais afastados do centro metropolitano, a Sul (Arouca e Santa Maria da Feira) bem como aos quatro concelhos mais a Norte da GAMP (Santo Tirso, Trofa, Vila do Conde e Póvoa de Varzim) estavam associados menores níveis de cobertura: nestes concelhos, a proporção de alojamentos sem pelo menos uma das instalações básicas superava, em 2001, os 8%.

Figura 2.14 Alojamentos clássicos de residência habitual sem pelo menos uma das instalações básicas, por concelho, em 2001



A análise ao nível da freguesia confirma a conclusão de que a qualidade habitacional, medida pela disponibilidade de instalações básicas, tendia a ser menor no território mais periférico da GAMP, em particular na maior parte das freguesias de Arouca e, a Norte, em algumas freguesias de Vila do Conde, Póvoa de Varzim, Trofa e Santo Tirso mas também nas freguesias de Silva Escura (na Maia), de Miragaia e Sé (no Porto).

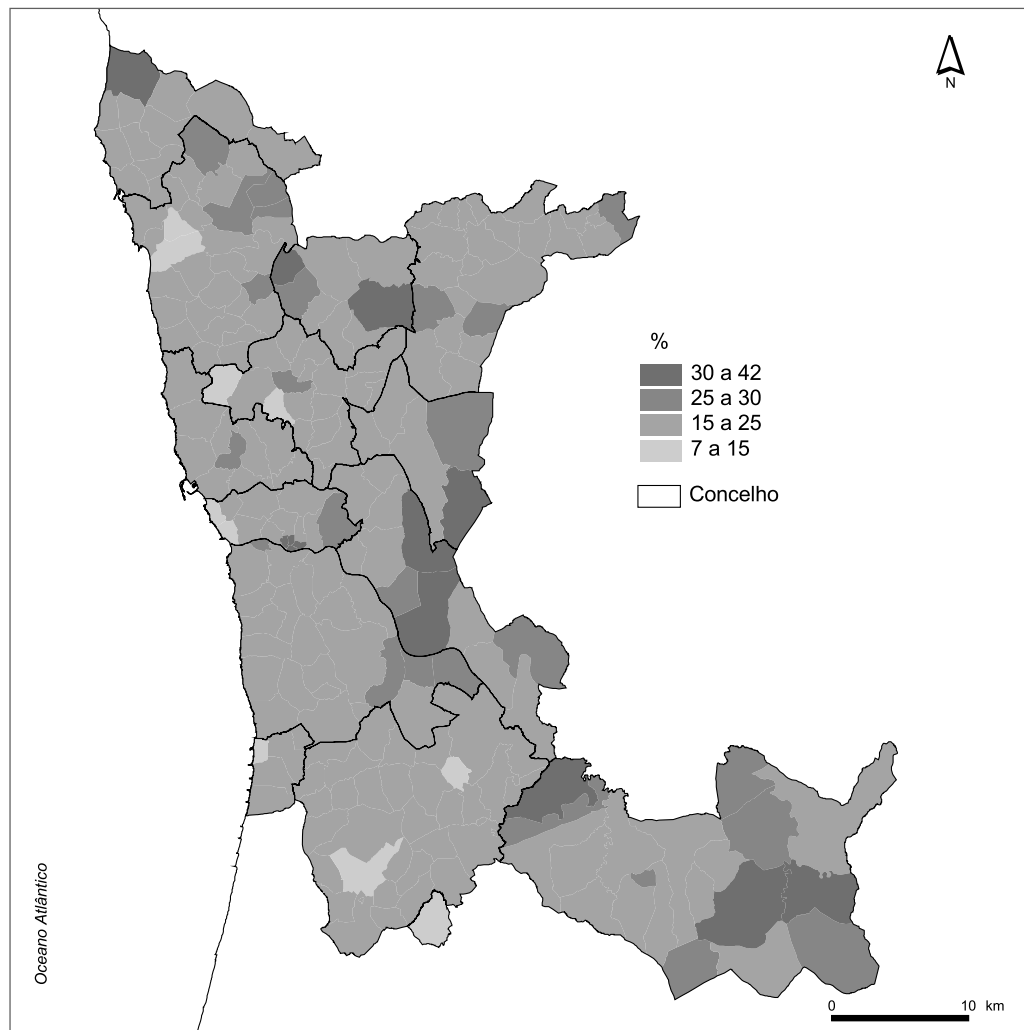
Figura 2.15 Alojamentos clássicos de residência habitual sem pelo menos uma das instalações básicas, por freguesia, em 2001



Cerca de um quinto dos alojamentos clássicos de residência habitual recenseados na GAMP, em 2001, encontravam-se sobrelotados⁴. Trata-se de uma proporção superior à média nacional (16%). Em Arouca, Gondomar, Trofa e Valongo, mais de um quinto dos alojamentos encontravam-se naquela situação. São João da Madeira destacava-se por exibir a menor incidência de alojamentos sobrelotados: 14% do total.

⁴ Um alojamento encontra-se sobrelotado quando há divisões em falta face ao número de indivíduos residentes. Para uma descrição mais precisa, veja-se o conceito de índice de lotação no Anexo III.

Figura 2.16 Alojamentos clássicos de residência habitual, sobrelotados, por freguesia, em 2001

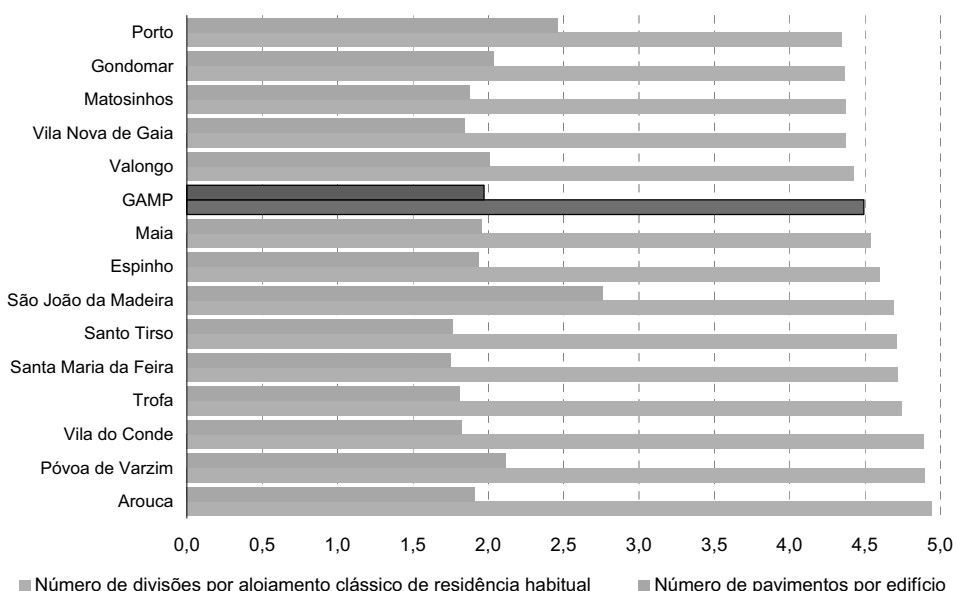


Entre as freguesias com maior proporção de alojamentos sobrelotados encontram-se quatro freguesias do centro histórico do Porto (São Nicolau, Sé, Miragaia e Vitória). Em contrapartida, as duas freguesias da orla marítima (Foz do Douro e Nevogilde) encontram-se na situação oposta, ou seja, com baixas proporções de alojamentos sobrelotados. Porém, a análise ao nível da freguesia sugere que o excesso de lotação dos alojamentos tende a acentuar-se, à medida que aumenta o afastamento face ao centro metropolitano.

2.6 Indicadores de dimensão

Em 2001, cada alojamento clássico de residência habitual recenseado na GAMP tinha, em média, 4,5 divisões⁵, sugerindo, segundo este indicador, alojamentos de menor dimensão do que a observada para a região Norte e para o país: as médias regional e nacional eram de 4,7 e 4,6, respectivamente. Arouca, Póvoa de Varzim e Vila do Conde - três concelhos periféricos face ao centro metropolitano - alcançavam as médias mais elevadas (4,9 divisões por alojamento). No outro extremo, encontravam-se o centro metropolitano do Porto (4,3) e os concelhos envolventes: Gondomar, Maia, Matosinhos, Valongo e Vila Nova de Gaia (com médias entre as 4,4 e as 4,5 divisões). Esta análise torna evidente que a dimensão média dos alojamentos tendia a aumentar com o progressivo afastamento face ao centro metropolitano.

Figura 2.17 Número de divisões por alojamento clássico de residência habitual e número de pavimentos por edifício, por concelho, em 2001



Por seu turno, o número médio de pavimentos por edifício permite avaliar a pressão em altura exercida sobre o território. Assim, na GAMP, o número médio de pavimentos por edifício era de 2, o que traduz uma média ligeiramente acima das regional e nacional. Dois concelhos vizinhos, no Sul da GAMP, São João da Madeira e Santa Maria da Feira apresentavam o número médio de pavimentos por edifício mais e menos elevado (2,9 e 1,7, respectivamente). O Porto apresentava, com base neste indicador, os edifícios mais altos (2,5 pavimentos em média), logo a seguir a São João da Madeira, o que é consentâneo com o carácter mais urbano destes concelhos.

⁵ Inclui a cozinha, desde que tenha pelo menos quatro m² de área e dois metros de altura na sua maior parte, e exclui as casas de banho. Para uma descrição mais precisa, veja-se o Anexo III.

2.7 Perfil habitacional concelho

A análise que se segue pretende identificar as características diferenciadoras de cada concelho face à média da Grande Área Metropolitana do Porto, tendo por base a informação dos Recenseamentos Gerais da População e da Habitação de 1991 e 2001.

Arouca, enquanto concelho mais periférico, a Sudeste da GAMP, apresentava as menores densidades populacional e habitacional e os edifícios de menor dimensão (medida pelo número médio de alojamentos) da GAMP. Arouca merece também referência dada a expansão recente do seu parque habitacional: mais de um quarto dos edifícios foi construído na década de 90. A proporção de edifícios muito degradados era a segunda mais elevada da GAMP. Paralelamente, detinha uma sobrelotação dos alojamentos superior à média da GAMP, bem como uma menor dotação dos mesmos em termos de instalações básicas. O arrendamento marcava a presença menos significativa de toda a GAMP.

Espinho exibiu, tal como o Porto, um decréscimo populacional, entre 1991 e 2001. O parque habitacional revelou um dinamismo pouco expressivo: o número de alojamentos familiares clássicos registou o acréscimo menos acentuado da GAMP (9,4%) e o número de edifícios recenseados diminuiu ligeiramente. O uso secundário ou sazonal das habitações reforçou a sua presença, ao mesmo tempo que a expansão do acesso a habitação própria através do recurso ao crédito foi a menos significativa do espaço metropolitano.

Gondomar registou, entre 1991 e 2001, um crescimento populacional acima da média (+14,6%), mantendo-se o quarto concelho mais populoso, posição que já detinha em 2001, concentrando 10,6% dos indivíduos residentes na GAMP. A dinâmica de crescimento do parque habitacional foi ainda mais acentuada. Em 2001, cerca de metade dos alojamentos ocupados pelo proprietário tinham associados encargos decorrentes da propriedade. Com efeito, na década de 90 e à semelhança do observado nos concelhos limítrofes ao concelho do Porto, os dados reflectem uma intensificação do fenómeno de aquisição de casa própria.

A **Maia** registou o maior dinamismo demográfico e habitacional entre 1991 e 2001: o crescimento populacional foi de 28,9% e o parque de alojamentos aumentou 61%. Ainda assim, a Maia era, em 2001, apenas o sexto concelho mais populoso da GAMP, absorvendo 7,7% da população residente. O fenómeno de expansão do parque habitacional associou-se à intensificação da propriedade dos alojamentos, com encargos inerentes à sua aquisição. Com efeito, a existência de encargos decorrentes da propriedade era a mais expressiva entre os concelhos da GAMP.

Matosinhos era, a seguir ao Porto, o concelho que apresentava o parque habitacional mais envelhecido (165 edifícios construídos até 1945 por cada 100 edifícios construídos após 1991). E tal como nos restantes concelhos que circundam o centro metropolitano do Porto, a presença de alojamentos ocupados pelo proprietário com encargos associados era, em 2001, expressiva (mais de metade dos alojamentos ocupados pelo proprietário).

O concelho do **Porto** apresenta, no seio deste espaço metropolitano, um comportamento similar a outros centros de áreas metropolitanas em processo de suburbanização/periurbanização. Com efeito, entre 1991 e 2001, registou um decréscimo populacional de 13%, contrariando a tendência generalizada observada na GAMP e perdendo a posição cimeira em termos populacionais para o concelho de Vila Nova de Gaia. Ainda assim, contava, em 2001, com 263 mil habitantes, o maior número de famílias residentes (mais de 100 mil) e era claramente o concelho com as maiores densidades populacional e habitacional. Face a 1991, o parque de edifícios reduziu-se, ao contrário do observado para o número de alojamentos familiares clássicos. O parque habitacional era o mais envelhecido e o mais degradado da GAMP. A dimensão média dos edifícios, quer em termos de número de alojamentos familiares clássicos, quer em termos de pavimentos, era também significativa. Contudo, o número de divisões por alojamento de residência habitual era o menor da GAMP (2,3). Apresentava uma proporção elevada de alojamentos vagos e a maior expressão de alojamentos arrendados.

A **Póvoa de Varzim** é o concelho mais a Norte da GAMP. Evidenciando o perfil balnear que lhe é habitualmente associado, apresentava, em 2001, a proporção mais elevada de alojamentos de uso sazonal ou secundário, no contexto da GAMP. A ocupação sazonal da habitação reflectia-se no menor número médio de famílias por alojamento (0,66), sendo estes últimos de grande dimensão, a avaliar pelo número médio de divisões. O parque habitacional encontrava-se bem conservado: o índice de envelhecimento dos edifícios era reduzido (58) assim como a proporção de edifícios muito degradados (2,3%).

Santa Maria da Feira apresentava, em 2001, o parque de edifícios mais jovem da GAMP (49 edifícios construídos até 1945, por cada 100 edifícios construídos após 1991), tendo quase um quarto dos mesmos sido construído na década de 90. A pressão construtiva em altura era a menos expressiva do espaço metropolitano: 1,7 pavimentos por edifício. Foi um dos concelhos em que a intensificação da propriedade dos alojamentos, com encargos associados à sua aquisição, foi mais acentuada.

Santo Tirso exibiu, face a 1991 (considerando a delimitação geográfica em vigor em 2001, na sequência da criação do concelho da Trofa), um crescimento populacional pouco acentuado (3,8%), no contexto da GAMP. O aumento relativo do número de edifícios superou o observado para o conjunto da GAMP, passando-se o inverso com o número de alojamentos. Apresentava, em 2001, a menor proporção de

alojamentos vagos (7% dos alojamentos familiares clássicos) e, simultaneamente, a proporção mais expressiva de alojamentos de residência habitual (86%). O grau de degradação do parque habitacional era pouco significativo (2,3% dos edifícios).

São João da Madeira tem a particularidade de ser constituído por uma única freguesia, apresentando densidades populacional e habitacional significativas, no contexto da GAMP. É o concelho com maior número de alojamentos por edifício e maior número médio de pavimentos por edifício, sugerindo uma forte pressão construtiva em altura. Revela uma forte concentração de alojamentos vagos, fenómeno que se intensificou na década de 90. Paralelamente, os alojamentos apresentavam-se sublotados e bem equipados em termos de instalações básicas.

O conjunto das freguesias que integram o concelho da **Trofa**⁶ registou um crescimento populacional, na década de 90, de 14,5% e, portanto, acima da média metropolitana. A Trofa destaca-se, no seio da GAMP, por exibir o número de famílias clássicas por alojamento mais elevado (0,89). De facto, mais de um quinto dos alojamentos de residência habitual encontrava-se sobrelotado. O parque de edifícios apresentava-se bem conservado: pouco envelhecido e com a maior parte dos edifícios a não necessitarem de qualquer reparação.

Valongo registou um crescimento populacional, entre 1991 e 2001, de 16%, apenas superado nos concelhos da Maia e de Vila Nova de Gaia. Embora apresentasse uma densidade populacional abaixo da média, as densidades de edifícios e de alojamentos ultrapassavam a média da GAMP. Com efeito, importa assinalar o crescimento de 43% observado no número de alojamentos, entre 1991 e 2001. Exibia, em 2001, uma das proporções mais elevadas de alojamentos de residência habitual (82,8%) sendo que, entre estes, a proporção dos que eram ocupados pelo respectivo proprietário era superior à média da GAMP. O parque de edifícios era um dos menos envelhecidos da GAMP.

Vila do Conde exibiu, face a 1991, um crescimento populacional acima da média metropolitana, o mesmo se passando com os parques de edifícios (o segundo crescimento mais acentuado da GAMP) e de alojamentos. A seguir à Póvoa de Varzim, concelho vizinho, era o que concentrava relativamente mais alojamentos de uso sazonal ou secundário. A maior parte dos edifícios não necessitava, em 2001, de qualquer reparação. Tal como na Póvoa de Varzim, os alojamentos eram, em média, de dimensão significativa, em termos de número de divisões.

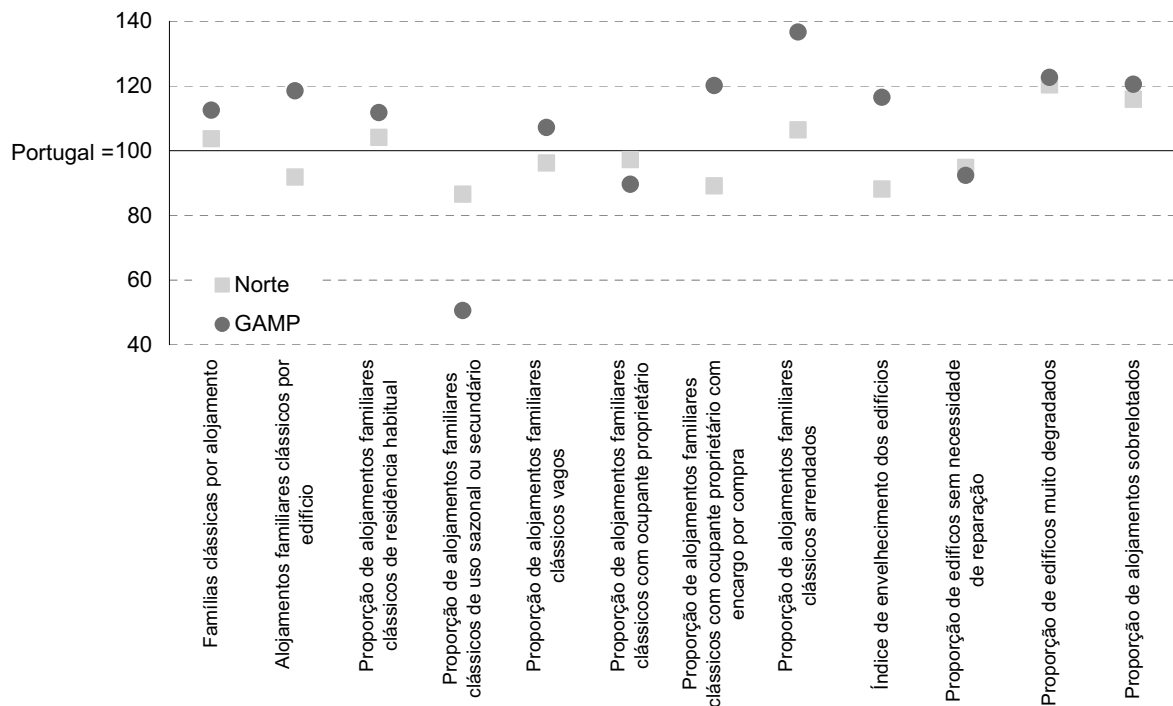
⁶ Relembre-se que, embora o concelho da Trofa não existisse à data do recenseamento de 1991, foi possível recriá-lo para esse ano, a partir das freguesias que vieram a constituir-lo.

Vila Nova de Gaia era, em 2001, o concelho mais populoso da GAMP, concentrando 18,6% dos indivíduos residentes, na sequência de um forte crescimento populacional entre 1991 e 2001, apenas superado na Maia. A expressiva dinâmica construtiva observada na década de 90 nos concelhos envolventes ao Porto estendeu-se a Vila Nova de Gaia, com o parque de alojamentos familiares clássicos a crescer 40%. A intensificação do fenómeno de aquisição de casa própria traduziu-se no facto de metade dos alojamentos ocupados pelo proprietário terem associados encargos decorrentes dessa propriedade.

A **GAMP** é, à luz dos dados censitários de 2001, um espaço com densidades populacional e habitacional mais acentuadas que as observadas, quer ao nível regional, quer ao nível nacional. Este espaço metropolitano exibia, em 2001, um parque de edifícios mais envelhecido e degradado que os observados nos dois espaços de referência, sendo os edifícios de maior dimensão, quer em altura, quer em número de alojamentos. Os alojamentos, por sua vez, eram de menor dimensão, a avaliar pelo número de divisões, e albergavam, em média, mais famílias que o observado no conjunto da região Norte e globalmente para o país. A habitação sazonal/secundária exibia uma importância menor que nos dois espaços de referência. Pelo contrário, o arrendamento constituía um regime de ocupação dos alojamentos com maior expressão na GAMP do que no conjunto da região Norte ou no país.

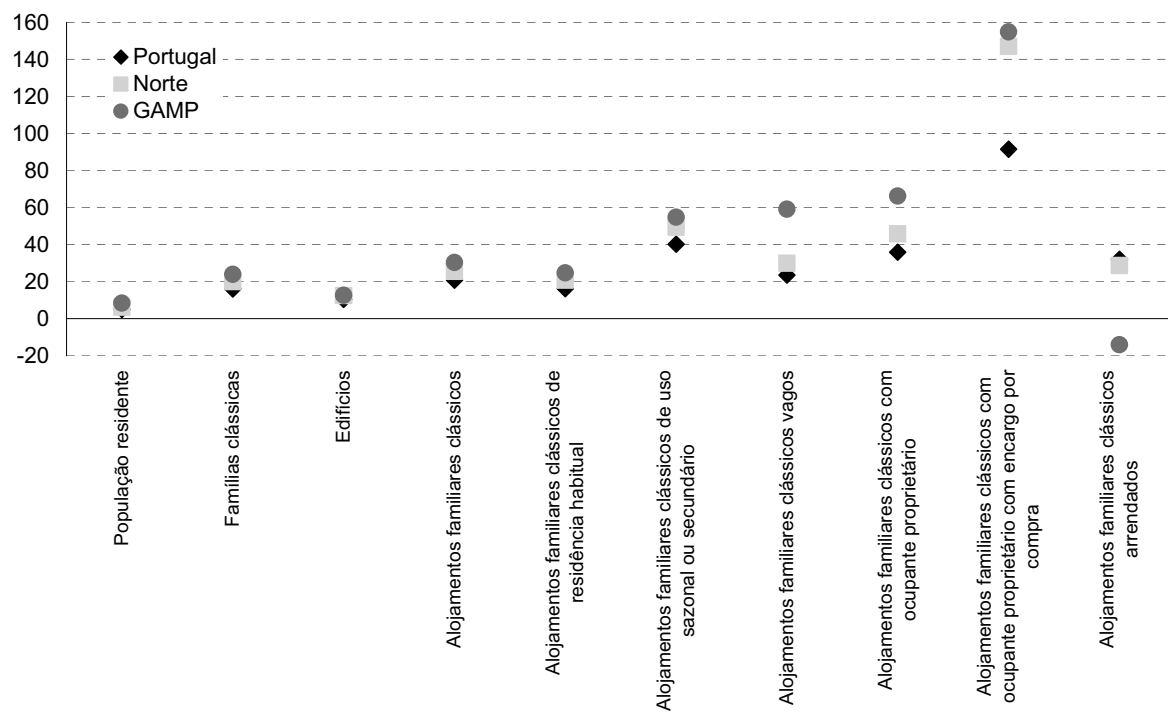
A análise do espaço metropolitano sugere que ao progressivo afastamento face ao seu centro metropolitano (Porto) está associado um decréscimo na ocupação do território, acompanhado por uma menor qualidade habitacional, medida pela dotação de instalações básicas nos alojamentos e pela lotação dos mesmos. Pelo contrário, no território mais periférico da GAMP, o parque de edifícios apresentava-se menos envelhecido e melhor conservado do que na zona central do espaço metropolitano, sendo, em geral, maior a dimensão dos alojamentos (em termos de número de divisões) e menor a dimensão dos edifícios (em termos de número de alojamentos). A habitação sazonal/secundária tendia a estar mais concentrada no espaço exterior da GAMP enquanto os alojamentos vagos marcavam uma presença relativamente mais expressiva no espaço central. Também o arrendamento constituía um regime de ocupação dos alojamentos mais relevante no território central da GAMP.

Figura 2.18 A GAMP nos contextos regional e nacional, em 2001 (Portugal = 100)



Entre 1991 e 2001, o espaço metropolitano, em particular no território envolvente ao centro metropolitano, registou um dinamismo demográfico e habitacional mais acentuado do que os observados na região Norte e em Portugal. O fenómeno de aquisição de casa própria parece ter sido mais intenso no território metropolitano do que nos dois espaços de referência, a avaliar pelo ganho de importância relativa dos alojamentos ocupados pelo proprietário com encargos decorrentes dessa propriedade. Pelo contrário, naquela década, o arrendamento perdeu importância enquanto regime de ocupação dos alojamentos. É também notório o acréscimo verificado na qualidade dos alojamentos, medido pelo nível de cobertura de instalações básicas.

Figura 2.19 A dinâmica populacional e habitacional da GAMP nos contextos regional e nacional, entre 1991 e 2001 (%)



3. SISTEMAS DE INFORMAÇÃO DO LICENCIAMENTO E CONCLUSÃO DE OBRAS

A análise que se segue sobre a dinâmica de construção no período 1995-2003 assenta em dois sistemas de informação estatística do INE. A informação de 1995 a 2001 tem por fonte o Sistema de Informação do Licenciamento (SIL), enquanto a informação de 2002 e de 2003 se baseia num sistema de informação estatístico mais completo - o Sistema de Indicadores de Operações Urbanísticas (SIOU)⁷.

O Sistema de Informação do Licenciamento (SIL) resulta do aproveitamento, para fins estatísticos, dos procedimentos administrativos executados pelas Câmaras Municipais através da licença de obras emitida que contém, para além da data de concessão da licença e do seu número, o local da obra, o tipo de obra, o destino da obra, a entidade investidora e as características da obra - o número e a superfície dos pavimentos, o número de fogos, a superfície habitável, o número de divisões e de quartos de dormir. Esta informação abrange todas as Câmaras Municipais do país e tem carácter mensal, sendo também apurada a informação anual.

O SIL resulta da resposta aos seguintes inquéritos:

- Inquérito ao Licenciamento de Obras (construção nova, ampliação, transformação, restauração e demolição de edifícios);
- Inquérito ao Licenciamento de Obras Concluídas (construção nova, ampliação, transformação e restauração de edifícios);
- Inquérito à Construção, Ampliação, Transformação e Restauração de Edifícios;
- Inquérito à Construção, Ampliação, Transformação e Restauração de Edifícios - Entidades Isentas;
- Inquérito à Demolição de Edifícios.

As alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na redacção que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 177/01, de 4 de Junho - que apelam à necessidade de adaptação com vista a promover a modernização da área estatística do licenciamento e conclusão de obras - exigiram uma reformulação global, quer ao nível do grau de cobertura do sistema, quer ao nível dos procedimentos instalados de recolha de informação.

⁷ INE (2002), *Subsistema Estatístico da Construção e Habitação - SIOU - Sistema de Indicadores das Operações Urbanísticas - Metodologia*.

INE (2002), *Subsistema Estatístico da Construção e Habitação - SIOU - Sistema de Indicadores das Operações Urbanísticas - Notas de Apoio ao Preenchimento dos Inquéritos*.

INE/DEE (Maria José Pinheiro), *Licenciamento e construção de edifícios - Reestruturação dos inquéritos ao licenciamento e à construção de edifícios - Metodologia para vigorar a partir de 1993 (versão actualizada)*.

Assim, abrangendo a actividade desenvolvida por entidades públicas ou privadas em todas as fases do processo urbano, desde a efectiva afectação dos solos à construção urbana até à utilização dos edifícios neles implantados, o novo diploma permitiu potenciar, significativamente, o aproveitamento da informação administrativa para fins da produção estatística oficial.

Ao regular o conjunto de operações urbanísticas, sujeito a procedimentos de controlo administrativo idênticos, foi possível simplificar esses procedimentos e estruturar coerentemente um sistema de informação estatística - o Sistema de Indicadores das Operações Urbanísticas (SIOU). O novo sistema alargou o âmbito da informação abrangida às operações de loteamento urbano, aos trabalhos de remodelação de terrenos e às mudanças de uso dos edifícios e das suas fracções.

Na área das estatísticas das obras de construção de edifícios, o conjunto de acções programadas visou actualizar o modelo de recolha de dados em questões como o tipo, o destino ou a entidade investidora da obra. Pretendeu igualmente melhorar a fiabilidade da informação em indicadores como o número de edifícios, anteriormente quantificado (pelo SIL) por aproximação ao número de licenças concedidas, assim como produzir novos indicadores relativos aos edifícios afectos a funções residenciais. Note-se que a aproximação do número de licenças ao número de edifícios no SIL não invalida a análise, pois através do SIOU (informação correspondente ao ano de 2002) constatou-se que, do total de licenças emitidas, 99% correspondiam a um edifício licenciado.

O SIOU é um sistema de informação estatística que abrange todas as operações urbanísticas através de procedimentos simplificados e estruturados de forma coerente, permitindo obter um conjunto mais vasto de informação através da resposta mensal, por parte das Câmaras Municipais do país, aos seguintes inquéritos:

- Inquérito às Operações de Loteamento Urbano;
- Inquérito aos Trabalhos de Remodelação de Terrenos;
- Inquérito aos Projectos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios;
- Inquérito à Utilização de Obras Concluídas;
- Inquérito às Alterações de Utilização dos Edifícios.

As variáveis inquiridas identificam um vasto conjunto de informação: por um lado, a identificação da Câmara Municipal, do processo interno e do tipo de procedimento subjacente e a identificação do alvará (número e data); por outro lado, a informação relativa ao tipo de obra, ao destino da obra e à entidade promotora e a informação que permite caracterizar o edifício - a área, o volume, a cércea, o número de pisos, o número de fogos e a sua tipologia (T0, T1, etc.) e as características do estacionamento (número e área dos lugares).

4. DINÂMICA POTENCIAL - LICENCIAMENTO DE OBRAS: 1995 - 2003

Neste capítulo, procede-se a uma caracterização geral das licenças de obras concedidas pelas Câmaras Municipais, excluindo as licenças para *alteração* e *demolição*, para o período de 1995 a 2003. Nesta análise, para além de uma primeira leitura do volume de licenciamento de obras ao nível municipal, será analisada a sua evolução anual, bem como a sua distribuição espacial, ao nível da freguesia.

4.1 Caracterização geral do licenciamento de obras

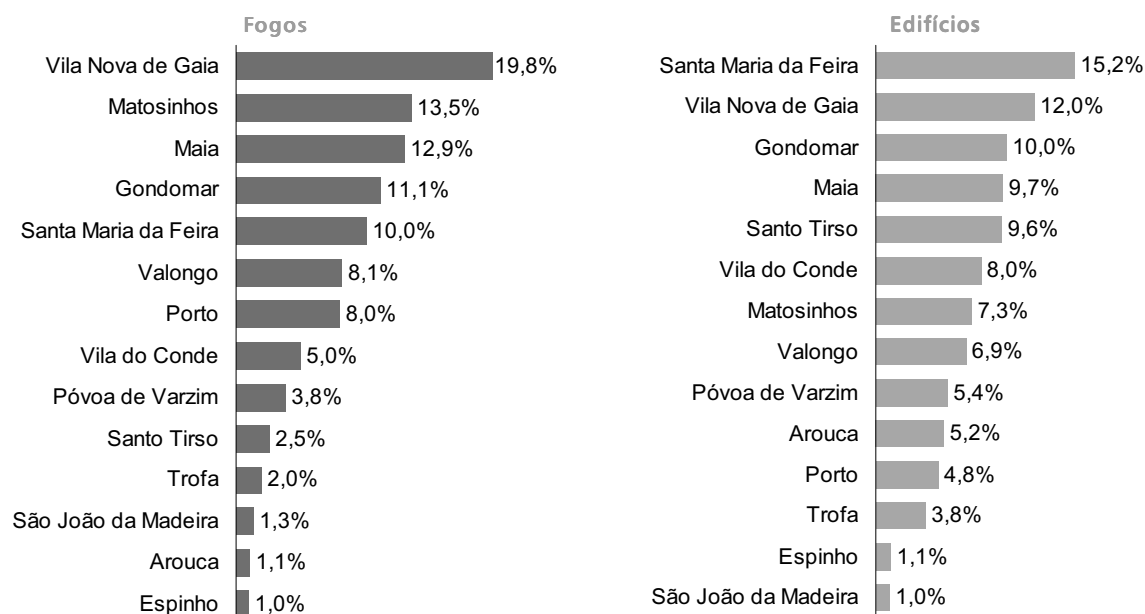
Entre 1995 e 2003, foram licenciados na GAMP cerca de 173 mil fogos, respeitantes a perto de 46 mil edifícios, para quase 46 mil licenças concedidas⁸. O universo de licenças de obras em análise diz respeito a *construções novas*, *ampliações* e *reconstruções*. Assim, foram eliminadas da análise as *alterações* e as *demolições*, por se entender que a conjugação das duas fontes de informação (SIL e SIOU) não assegurava uma coerência ao longo do período em análise destes tipos de obra⁹.

As *licenças* propriamente ditas constituíram o tipo de procedimento no licenciamento de obras mais frequente na GAMP (96,9% no período em análise), cabendo 2,5% às *autorizações* e 0,6% aos *pareceres prévios*. Às *obras municipais* correspondeu uma proporção residual.

⁸ Note-se que, para o período entre 1995 e 2001, a cada licença era feito corresponder um edifício, pelo que o número de edifícios licenciados se encontra marginalmente subavaliado naquele período. Para o período 2002-2003, embora a cada licença pudesse corresponder mais do que um edifício, estes eram devidamente contabilizados.

⁹ Refira-se, por exemplo, que no período 2002-2003, as alterações e as demolições representaram 1% e 4%, respectivamente, do total de obras licenciadas na GAMP.

Figura 4.1 Proporções concelhias do licenciamento de obras, 1995-2003

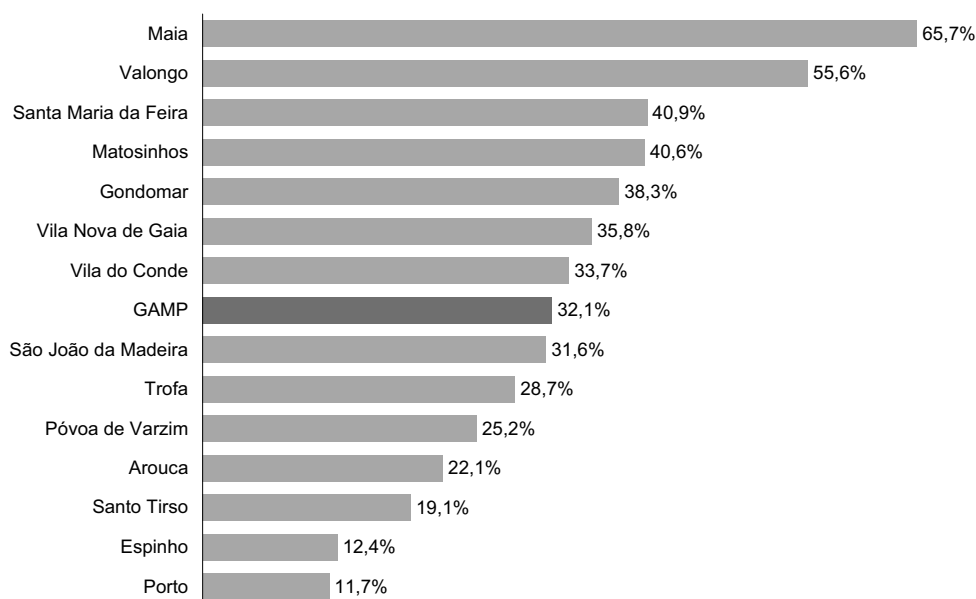


À primeira coroa de concelhos em torno do centro metropolitano – Matosinhos, Maia, Valongo, Gondomar e Vila Nova de Gaia - corresponderam dois terços dos fogos licenciados e cerca de 46% dos edifícios licenciados, revelando particular dinamismo no licenciamento de obras. Além deste conjunto de concelhos, também Santa Maria da Feira merece referência: concentrou a maior proporção de edifícios licenciados e um décimo dos fogos licenciados. Pelo contrário, o licenciamento de obras encontrava-se menos concentrado nos concelhos mais periféricos deste espaço metropolitano, em particular, em São João da Madeira, Espinho, Trofa, Arouca e Póvoa de Varzim.

A dinâmica construtiva potencial¹⁰ pode ser avaliada através da comparação entre o número de fogos licenciados no período entre 1995 e 2003 e a estimativa do parque de fogos em 1994¹¹. A dinâmica construtiva potencial foi menos expressiva no concelho do Porto e mais significativa no concelho da Maia. Os cinco concelhos que circundam o concelho do Porto, em conjunto com Santa Maria da Feira foram os que revelaram maior dinamismo em termos de intenções de construção, por oposição ao centro metropolitano do Porto e aos concelhos da periferia metropolitana.

¹⁰ Trata-se de dinâmica potencial por reflectir intenções de construção, medidas através do licenciamento de obras, e não construção efectiva.

¹¹ Em virtude de os dados relativos ao concelho da Trofa só estarem disponíveis a partir de 1999, foram atribuídos ao concelho da Trofa, para 1994, 34% dos 34 609 fogos estimados para Santo Tirso. Optou-se, assim, por adoptar a proporção média verificada no período 1999-2003, no conjunto de freguesias que vieram a constituir o concelho da Trofa, dada a relativa estabilidade da mesma.

Figura 4.2 Indicador da dinâmica construtiva potencial¹², por concelho, 1995-2003

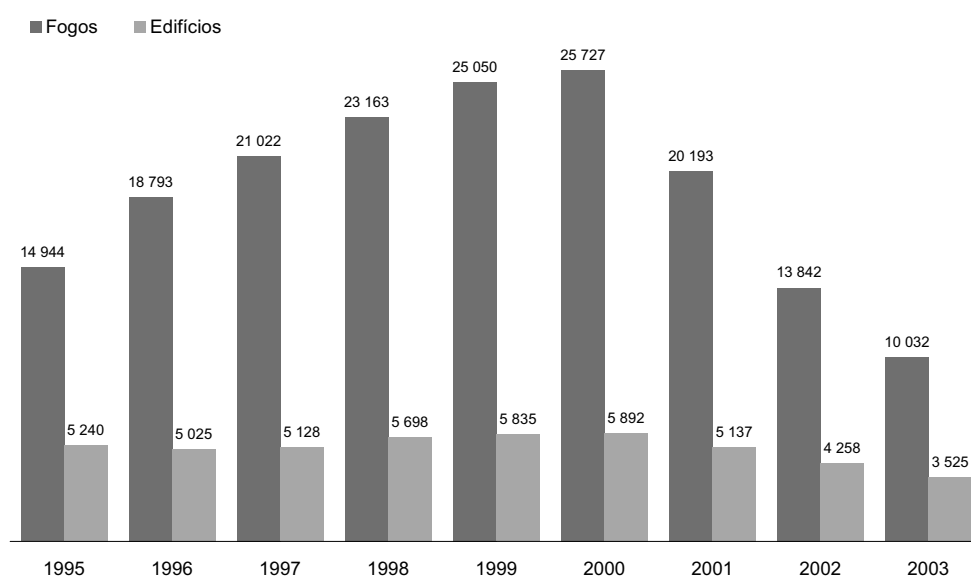
4.2 Evolução anual do licenciamento de obras

O número de fogos licenciados na GAMP aumentou de forma sustentada entre 1995 e 2000, embora a um ritmo decrescente. Com efeito, entre 1995 e 1996, registou-se o crescimento anual relativo mais acentuado do período: +25,8%. Entre 2000 e 2003, verificaram-se decréscimos anuais consecutivos, tendo o mais acentuado ocorrido entre 2001 e 2002: -31,5%.

Do mesmo modo, o número de edifícios licenciados na GAMP registou reduções anuais entre 2000 e 2003 mas menos expressivas do que as observadas para os fogos licenciados. Contudo, entre 1995 e 1996 e ao contrário do registado para os fogos, tinha-se já verificado uma diminuição do número de edifícios licenciados, seguindo-se um período de acréscimos anuais ainda que, em geral, menos acentuados que os observados para o número de fogos licenciados. Ao ano de 2003, corresponderam os menores números de obras licenciadas: cerca de 10 mil fogos e de 3,5 mil edifícios.

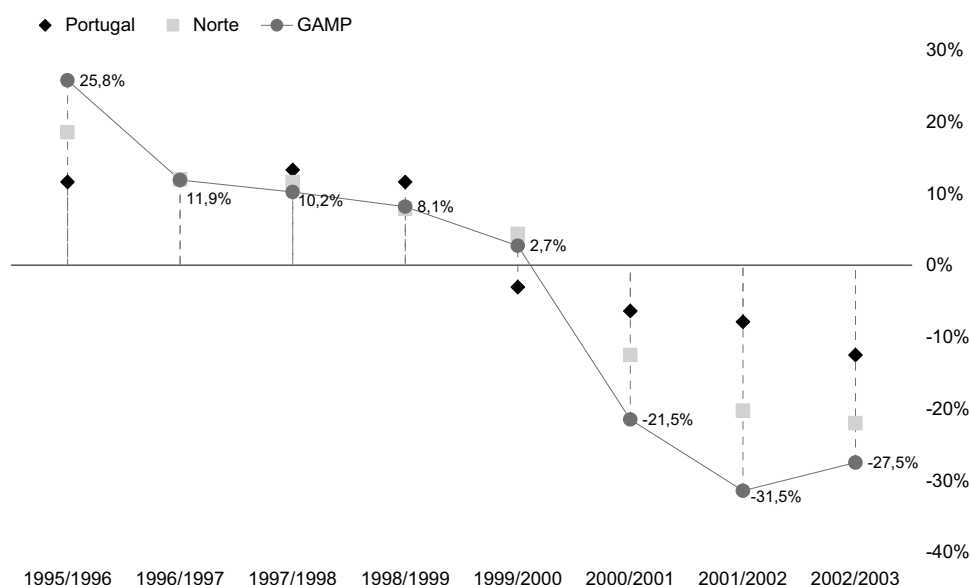
¹² Indicador da dinâmica construtiva potencial = (Fogos licenciados entre 1995 e 2003 / Estimativa do número de fogos em 1994)*100

Figura 4.3 Evolução do licenciamento de obras na GAMP, 1995-2003



A evolução do número de fogos licenciados na GAMP seguiu, em geral, a tendência observada aos níveis regional e nacional. Assim, entre 1995 e 1999, os acréscimos anuais observados nos dois espaços de referência, estenderam-se à GAMP. Em 2000, o número de fogos licenciados ao nível nacional registou uma quebra face ao ano anterior, enquanto na região Norte e na GAMP foram observados acréscimos, embora menos acentuados do que os que vinham ocorrendo. No três anos seguintes, o decréscimo alargou-se aos espaços regional e metropolitano, com a GAMP a exhibir reduções mais acentuadas do que as observadas para os espaços de referência.

Figura 4.4 Taxa de variação anual do número de fogos licenciados, 1995-2003



Nota: Os valores de Portugal, para os anos de 2002 e 2003, foram corrigidos em virtude da indisponibilidade da informação para os concelhos de Lisboa, Sintra (2002 e 2003) e Seia (2003). Assim, a 2002 foram imputados os valores de Lisboa e Sintra de 2001 e, a 2003, os valores de Lisboa e Sintra de 2001 e de Seia de 2002.

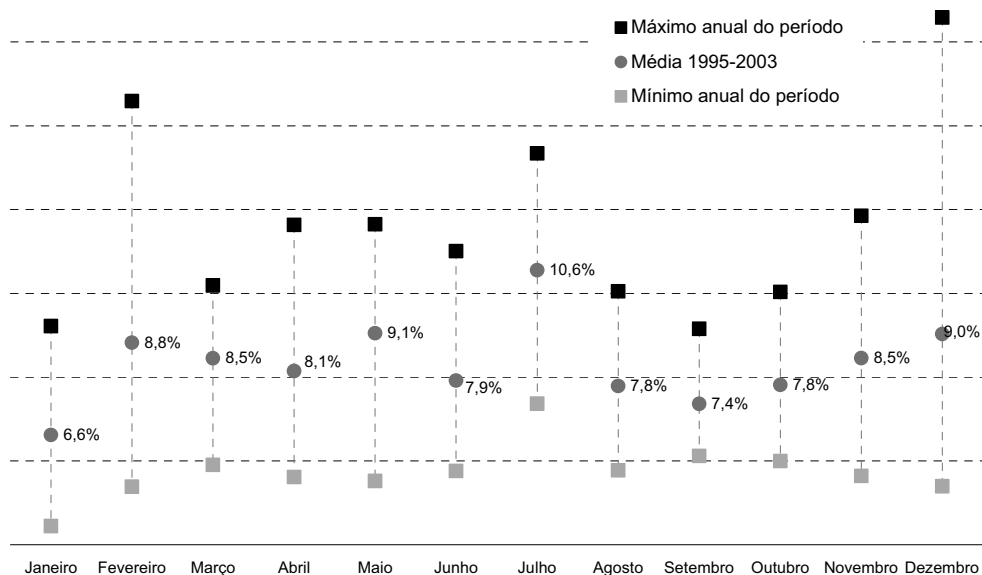
De um modo geral, a evolução do número de fogos licenciados ocorrida ao nível concelhio entre 1995 e 2003 seguiu a tendência metropolitana. Em particular, no período entre 2000 e 2003, os decréscimos anuais verificados na GAMP estenderam-se à generalidade dos concelhos. A exceção mais significativa foi o crescimento superior a 50% observado na Maia, entre 2002 e 2003, que contrariou a tendência geral.

Tabela 4.1 Taxa de variação anual do número de fogos licenciados, por concelho, 1995-2003

	1995/1996	1996/1997	1997/1998	1998/1999	1999/2000	2000/2001	2001/2002	2002/2003
	%							
GAMP	25,8	11,9	10,2	8,1	2,7	-21,5	-31,5	-27,5
Arouca	-7,9	32,5	24,5	-0,8	-3,6	-4,6	-23,3	0,6
Espinho	82,3	-36,7	63,3	-33,9	67,9	-32,0	32,4	-66,9
Gondomar	44,8	9,9	-10,9	-3,3	-13,2	-21,8	-16,1	-44,2
Maia	10,3	-7,8	37,9	11,9	-6,8	-60,6	-28,6	52,7
Matosinhos	30,5	3,3	34,3	-4,9	44,2	-9,7	-35,0	-59,9
Porto	57,9	-36,9	-6,6	65,9	-24,9	61,4	-28,4	-39,5
Póvoa de Varzim	20,9	95,5	-30,2	8,4	-8,6	38,3	-40,3	-44,4
Santa Maria da Feira	4,8	17,9	44,3	15,1	42,4	-53,6	-39,1	-50,0
Santo Tirso	102,5	-0,4	14,7	11,0	-31,3	44,7	-21,9	1,9
São João da Madeira	170,3	-24,9	71,7	35,2	-21,0	-48,9	7,8	-33,8
Trofa	-57,9	153,8	97,3	29,6	-58,5	46,4	53,4	-61,8
Valongo	-3,9	47,4	3,9	85,2	0,6	-21,8	-41,6	-49,3
Vila do Conde	29,6	-4,7	49,3	2,6	12,7	42,4	-42,5	-5,7
Vila Nova de Gaia	25,3	35,3	-9,7	-18,3	-4,5	-34,9	-40,1	33,0

Entre 1995 e 2003, o licenciamento de fogos na GAMP foi mais intenso nos meses de Julho, Maio e Dezembro, responsáveis por quase 30% do total. Pelo contrário, ao mês de Janeiro correspondeu o menor número de fogos licenciados. A análise anual não permitiu identificar um padrão sazonal no licenciamento de fogos.

Figura 4.5 Proporção mensal do licenciamento de fogos na GAMP, 1995-2003



4.3 Distribuição espacial do licenciamento de obras

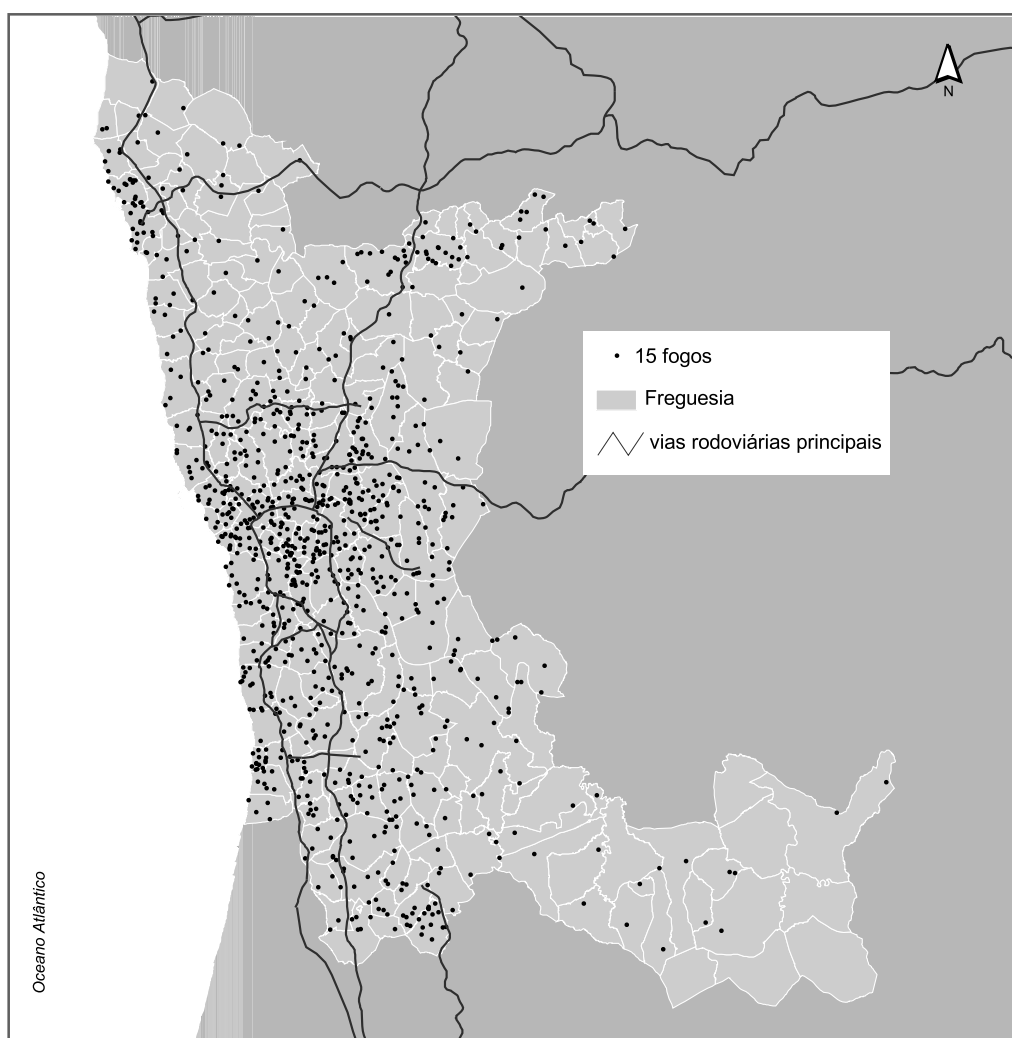
As freguesias do centro metropolitano (Porto) que constituem o centro metropolitano apresentaram, em geral, fraca concentração dos fogos licenciados à semelhança do que ocorreu no concelho mais periférico da GAMP: Arouca.

A análise resultante do cruzamento de informação sobre as principais acessibilidades rodoviárias do território metropolitano com o número de fogos licenciados por freguesia permite ainda reter o seguinte:

- nos concelhos a Nordeste do espaço metropolitano, Trofa e Santo Tirso, a concentração de fogos licenciados é igualmente inexpressiva, apesar da proximidade à A3. Ainda assim, destacam-se as freguesias São Martinho do Bougado e Santiago do Bougado (na Trofa) e a freguesia de Santo Tirso, dada a concentração de fogos licenciados;
- nos dois concelhos mais a Norte, Vila do Conde e Póvoa de Varzim, constata-se uma concentração dos fogos licenciados nas freguesias do litoral - caracterizadas pela proximidade à A28 -, em particular nas freguesias sede de concelho: Vila do Conde e Póvoa de Varzim;

- os concelhos que constituem a coroa circundante ao centro metropolitano evidenciaram uma concentração significativa de fogos licenciados (com excepção da zona mais periférica de Gondomar), em particular, as freguesias de Rio Tinto, São Cosme, Fânzeres, Valbom e Baguim do Monte (em Gondomar); de Valongo, Alfena, Ermesinde e Campo (em Valongo), da Senhora da Hora, Leça do Balio e São Mamede de Infesta (em Matosinhos), de Águas Santas e Vermoim (na Maia) e de Pedroso e Canidelo (em Vila Nova de Gaia). Refira-se que, no contexto da GAMP, estes concelhos estão bem equipados em termos de rede viária;
- a Sul, são relevantes as freguesias de São João de Ver e Canedo, em Santa Maria da Feira, dada a concentração de fogos licenciados.

Figura 4.6 Fogos licenciados, por freguesia, 1995-2003



5. CARACTERÍSTICAS DO LICENCIAMENTO DE OBRAS: 1995 - 2003

Em seguida, procede-se à análise das características do licenciamento de obras na GAMP atendendo ao destino da obra, à entidade promotora, ao tipo de obra e às principais características dos edifícios e fogos, como o número de pisos, o número de divisões, a tipologia e a área habitável.

5.1 Destino da obra

Entre 1995 e 2003, 83,5% das obras licenciadas na GAMP destinaram-se à *habitação*, 9% a *uso geral*¹³ e 3,3% a *serviços comerciais*. A *agricultura e pesca*, a *indústria*, o *turismo*, os *serviços de transportes e comunicações* e os *serviços não mercantis* representaram, no conjunto, 4,2% do total. A *habitação familiar* constituiu o destino de 83,3% do total de obras licenciadas para *habitação*, assumindo as *convivências* uma proporção residual.

Tabela 5.1 Proporção de licenciamento de obras na GAMP, segundo o destino da obra, 1995-2003

Destino da Obra	GAMP
Habitação	83,5%
Habitação familiar	83,3%
Convivências	0,2%
Agricultura e Pesca	0,4%
Agricultura	0,4%
Pesca	0,0%
Indústria	1,8%
Indústria extractiva	0,1%
Indústria transformadora	1,8%
Turismo	0,5%
Estabelecimento hoteleiro e de turismo no espaço rural	0,4%
Estabelecimento de restauração e de bebidas	0,1%
Serviços comerciais	3,3%
Unidades comerciais de dimensão relevante	0,1%
Centros comerciais	0,0%
Comércio tradicional	0,2%
Escritórios	3,0%
Serviços de transportes e comunicações	0,6%
Transportes	0,2%
Comunicações	0,0%
Parques de estacionamento e interfaces	0,4%
Serviços não mercantis	0,9%
Administração pública	0,1%
Serviços médicos	0,1%
Equipamentos de apoio à infância	0,0%
Equipamentos de apoio à terceira idade	0,0%
Ensino e pesquisa científica	0,3%
Actividades recreativas e culturais	0,2%
Actividades desportivas de grande dimensão	0,0%
Actividades desportivas de pequena dimensão	0,0%
Culto e inumação	0,1%
Uso geral	9,0%
inferior a 0,025%	

¹³ Inclui armazéns, pavilhões e outros imóveis cuja função não se encontra definida.

A análise dos dados anuais, com base numa maior desagregação do destino da obra, revela algumas particularidades que importa assinalar:

- a *habitação familiar* foi, para todos os anos, o destino de obra licenciada dominante, atingindo a maior proporção em 1999 (85%) e a menor em 2003 (79%);
- o *uso geral* constituiu sistematicamente o segundo destino de obra licenciada mais significativo, atingindo a proporção máxima em 2003 (13%);
- seguiram-se os *escritórios*, com excepção dos dois últimos anos: 2002 e 2003, em que este destino foi superado pela *indústria transformadora* (1,9% e 1,6%, respectivamente) e pelos *parques de estacionamento e interfaces* (2% e 3%, respectivamente); com efeito, este último destino ganhou representatividade naqueles dois anos.

Em virtude da importância do domínio da *habitação* enquanto destino de obra licenciada, importa observar a imagem concelhia deste tipo de destino face aos restantes.

Tabela 5.2 Proporção de licenciamento de obras, segundo o destino da obra, por concelho, 1995-2003

	Habitação	Agricultura e Pesca	Indústria	Serviços comerciais	Serviços de transportes e comunicações	Serviços não mercantis	Turismo	Uso geral
	%							
GAMP	83,5	0,4	1,8	3,3	0,6	0,9	0,5	9,0
Arouca	70,2	2,9	1,2	0,6	0,2	0,8	0,5	23,6
Espinho	84,7	-	5,0	2,5	0,2	1,8	0,5	3,2
Gondomar	94,7	0,0	0,4	0,6	0,2	0,7	0,2	3,2
Maia	80,0	0,1	2,4	1,7	0,3	0,8	0,7	14,1
Matosinhos	94,5	0,1	0,7	1,9	0,4	1,2	0,3	1,0
Porto	70,8	-	0,4	19,2	0,5	4,2	2,4	2,6
Póvoa de Varzim	92,2	0,5	2,4	3,1	0,1	0,7	0,2	0,7
Santa Maria da Feira	88,5	0,0	2,8	4,1	0,1	0,7	0,3	3,4
Santo Tirso	64,2	0,8	2,3	1,3	2,8	0,6	0,5	27,6
São João da Madeira	75,3	-	8,0	4,4	0,6	1,1	0,4	10,1
Trofa	67,7	1,4	1,6	3,1	2,2	0,9	0,6	22,4
Valongo	85,2	0,3	1,4	3,1	0,6	0,8	0,5	8,0
Vila do Conde	82,6	1,0	2,9	6,0	0,2	0,6	0,2	6,4
Vila Nova de Gaia	91,6	0,0	1,1	1,2	0,1	0,5	0,2	5,3

inferior a 0,025%

Assim, destacam-se os concelhos de Gondomar, Matosinhos, Póvoa de Varzim e Vila Nova de Gaia pelo facto de mais de 90% das obras aí licenciadas terem tido como destino a *habitação*. Com proporções menores, encontravam-se Santo Tirso, Trofa, Arouca e Porto - concelhos que apresentaram um baixo índice de dinâmica construtiva potencial. Com excepção do centro metropolitano (Porto), tratam-se de concelhos localizados na orla exterior da GAMP.

Em relação aos outros destinos de obra licenciada, refira-se o seguinte:

- o *uso geral* assumiu proporções concelhias particularmente elevadas em Santo Tirso, Arouca, Trofa, Maia e São João da Madeira que, em conjunto com o Porto, constituíram os concelhos onde o destino *habitação* foi menos significativo;
- o destino *agricultura e pesca* foi inexistente no Porto, Espinho e São João da Madeira e marcou a presença relativa concelhia mais expressiva em Arouca;
- Espinho e São João da Madeira revelaram um perfil mais industrial, enquanto o Porto exibiu um perfil mais terciário;
- o *turismo* assumiu uma importância relativa maior no Porto (2%) e em Valongo (1%);
- aos dois concelhos a Nordeste do espaço metropolitano, Santo Tirso e Trofa, corresponderam as proporções concelhias associadas aos *serviços de transportes e comunicações* mais elevadas (3% e 2%, respectivamente);
- Espinho e Porto concentraram mais obras licenciadas destinadas a *serviços não mercantis* face ao respectivo total concelhio do que os restantes concelhos do espaço metropolitano.

Uma desagregação mais fina do destino da obra licenciada permite acrescentar o seguinte:

- no concelho do Porto, o destino *escritório* representou, no período em análise, 19,5% do total;
- em Vila do Conde, o destino *escritório* foi ainda expressivo (6%);
- São João da Madeira e Espinho destacaram-se por exibirem as proporções associadas ao destino *indústria transformadora* mais elevadas (8% e 6%, respectivamente);
- Arouca apresentou a proporção associada à *agricultura* mais elevada (3%);
- o Porto revelou ainda proporções elevadas, no contexto da GAMP, associadas aos destinos *comércio tradicional* e *culto e inumação*, constituindo o concelho mais heterogéneo em termos de destino das obras licenciadas.

A utilização da área de construção é, em geral, coincidente com o destino atribuído à obra¹⁴. Com efeito, a *habitação* constituiu o destino de 84%, quer das obras licenciadas, quer da área de construção licenciada, no período em análise. Em Santo Tirso e na Trofa, a *habitação* representou o destino de menos de 70% da área de construção licenciada mas, apenas em Valongo, aquela proporção ultrapassou os 90%. Arouca foi concelho onde a *agricultura e pesca* absorveu mais área de construção licenciada, enquanto, em Santo Tirso, São João da Madeira e Vila do Conde, a área de construção licenciada dedicada à *indústria* situou-se entre 9% e 12% do total concelhio, no período em análise. Por outro lado, confirma-se a especificidade do centro metropolitano do Porto que assumiu proporções particularmente elevadas no respeitante aos *serviços comerciais*, aos *serviços mercantis* e ao *turismo*, evidenciando um perfil mais terciário do que os restantes concelhos.

Tabela 5.3 Proporção de licenciamento de obras, segundo a área de construção, por concelho, 1995-2003

	Habitação	Agricultura e Pesca	Indústria	Serviços comerciais	Serviços de transportes e comunicações	Serviços não mercantis	Turismo	Uso geral
	%							
GAMP	84,0	0,2	3,7	5,8	0,4	0,5	0,4	4,9
Arouca	76,4	1,2	7,4	1,6	0,3	0,9	1,0	11,2
Espinho	83,9	-	6,8	4,1	0,0	0,2	0,3	4,8
Gondomar	87,3	0,0	0,6	8,1	0,1	0,3	0,1	3,5
Maia	81,8	0,0	3,3	4,0	0,5	0,0	0,6	9,7
Matosinhos	89,1	0,0	0,7	6,9	1,0	0,2	0,3	1,7
Porto	81,5	-	0,4	11,1	0,1	4,6	1,5	0,8
Póvoa de Varzim	80,1	0,6	7,2	7,9	0,4	0,1	0,3	3,4
Santa Maria da Feira	83,5	0,1	7,2	7,0	0,1	0,4	0,2	1,5
Santo Tirso	64,9	0,4	11,5	4,1	1,9	0,3	0,6	16,2
São João da Madeira	79,4	-	8,8	5,1	0,1	0,3	1,7	4,7
Trofa	67,8	0,9	3,5	7,7	2,7	0,5	0,5	16,4
Valongo	90,2	0,1	2,5	3,5	0,3	0,1	0,2	3,1
Vila do Conde	74,6	0,9	8,6	9,3	0,1	0,3	0,1	5,9
Vila Nova de Gaia	89,8	0,0	2,3	2,2	0,0	0,1	0,3	5,4

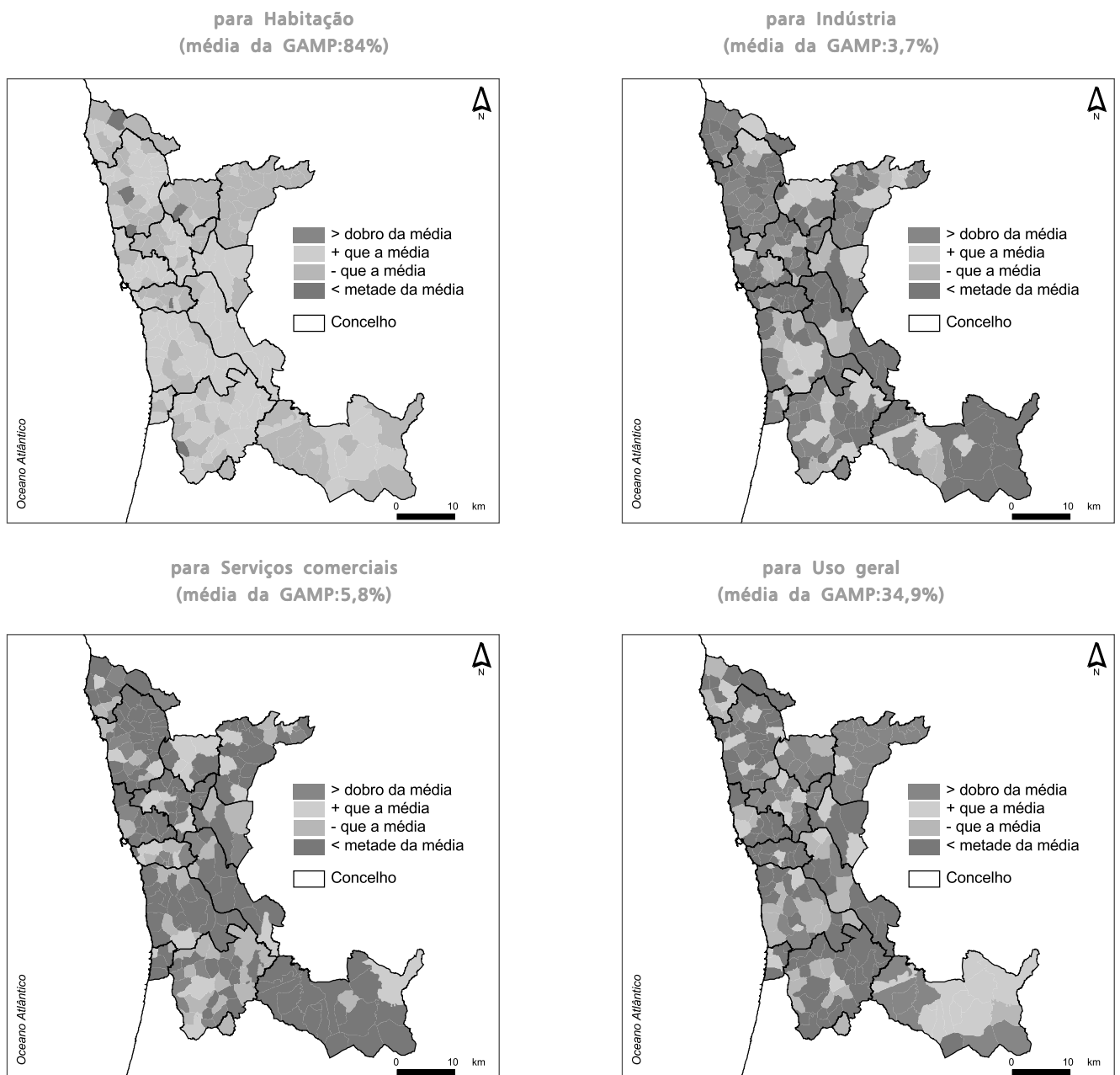
inferior a 0,025%

¹⁴ Função atribuída à actividade que utiliza a maior parte da área de construção.

A análise, ao nível de freguesia, da proporção de obras licenciadas na GAMP por utilização da área de construção permite constatar o seguinte:

- o concelho de Vila Nova de Gaia era o que concentrava mais freguesias com elevadas proporções associadas à *habitação* enquanto, no extremo oposto, se encontrava Vila do Conde;
- as freguesias com perfil mais *industrial* concentravam-se sobretudo na orla exterior do espaço metropolitano: a Norte, Amorim e Laundos (na Póvoa de Varzim) e Mosteiró, Mindelo e Vilar (em Vila do Conde); a Este, Refojos de Riba de Ave, Santa Cristina do Couto e Vilarinho (em Santo Tirso); a Sul, em duas das freguesias mais centrais de Arouca (Chave e Mansores) e ainda na freguesia de Vila Maior (em Santa Maria da Feira) e nas freguesias de Guetim e Silvalde (em Espinho);
- os *serviços comerciais* encontravam maior expressão na generalidade das freguesias do concelho do Porto (em particular, Santo Ildefonso, Campanhã, Massarelos e Sé) mas também em freguesias dispersas pela GAMP como Fajozes (em Vila do Conde), Argivai (na Póvoa de Varzim), Espargo (em Santa Maria da Feira), Senhora da Hora (em Matosinhos) e São Pedro da Afurada (em Vila Nova de Gaia);
- as freguesias que registaram proporções mais expressivas de área licenciada destinada a *uso geral* estavam concentradas nos concelhos de Arouca, Vila do Conde, Santo Tirso e Trofa, encontrando-se entre as mais periféricas da GAMP. Destacam-se, em particular, as freguesias de Cabreiro e Chave (em Arouca), Aveleda, Azurara e Vilar de Pinheiro (em Vila do Conde), Carreira, Aves e Água Longa (em Santo Tirso), Muro, Covelas, São Mamede do Coronado, Santiago do Bougado e Alvarelhos (na Trofa) e Grijó (em Vila Nova de Gaia).

Figura 5.1 Proporção de licenciamento de obras, segundo o destino da área de construção, por freguesia, 1995-2003



O quociente de localização¹⁵ permite analisar a especificidade das diversas freguesias no respeitante ao destino da obra. Assim, a cada freguesia foi associado o destino da obra com o quociente de localização

¹⁵ O quociente de localização corresponde ao rácio entre a proporção do licenciamento por destino de obra de uma determinada freguesia e a proporção do licenciamento por destino de obra na GAMP. Se o rácio for superior a um, significa que determinado destino da obra tem maior relevância no total do licenciamento da freguesia que na GAMP.

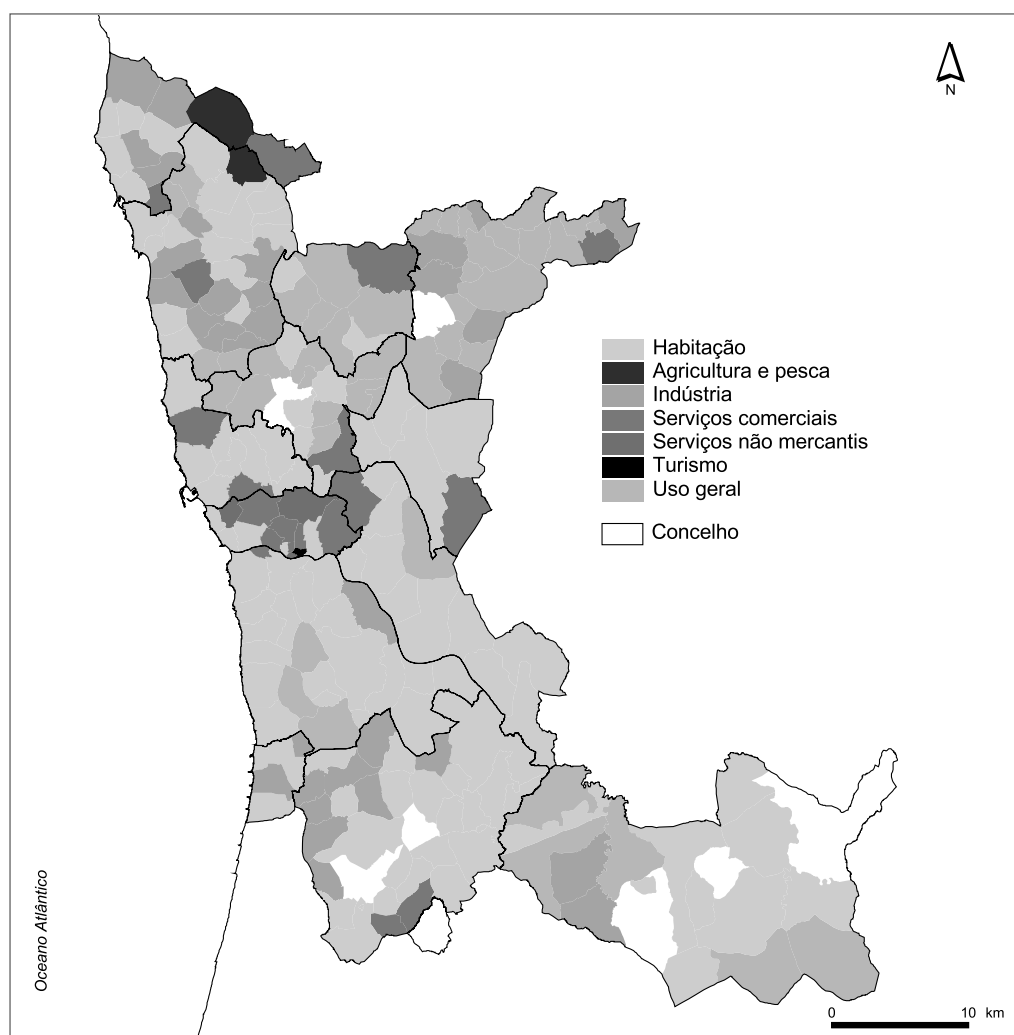
mais elevado, desde que superior a um e representando pelo menos 10% do total de licenciamento de obras da freguesia, ou seja, que tenha importância minimamente significativa no licenciamento total da freguesia. Estas restrições inviabilizaram a associação de um destino de obra específico a dez das 214 freguesias da GAMP.

Em cerca de metade das 214 freguesias que constituem o território metropolitano, as obras licenciadas tiveram como destino específico a *habitação*. São sobretudo freguesias localizadas na faixa litoral da GAMP mas que cobrem grande parte dos concelhos Valongo, Gondomar, Vila Nova de Gaia e Santa Maria da Feira.

A *agricultura e pesca* constituiu um destino de obra específico apenas em duas freguesias a Norte do espaço metropolitano: Arcos, em Vila do Conde, e Rates, na Póvoa de Varzim. A *indústria* revelou-se significativa em 33 freguesias (correspondendo a 15% do total da GAMP). Trata-se de freguesias dispersas no território metropolitano, mas com maior incidência nos concelhos mais periféricos: Póvoa do Varzim (4 freguesias), Vila do Conde (10), Santo Tirso (6), Arouca (2 freguesias), Santa Maria da Feira (8 freguesias) e Espinho (2), às quais se junta Avintes, em Vila Nova de Gaia.

O licenciamento de *serviços comerciais* assumiu-se específico em 19 freguesias da GAMP (9% do total), concentradas, em particular, no concelho do Porto (6 freguesias).

Figura 5.2 Destino de obra específico¹⁶ do licenciamento de obras, por freguesia, 1995-2003



Aldoar, Paranhos e São Nicolau (no concelho do Porto) constituíram as três únicas freguesias do território metropolitano em que o destino específico das obras licenciadas correspondeu aos *serviços não mercantis*. O *turismo* revelou-se um destino específico das obras licenciadas apenas numa freguesia do centro histórico do Porto: Sé.

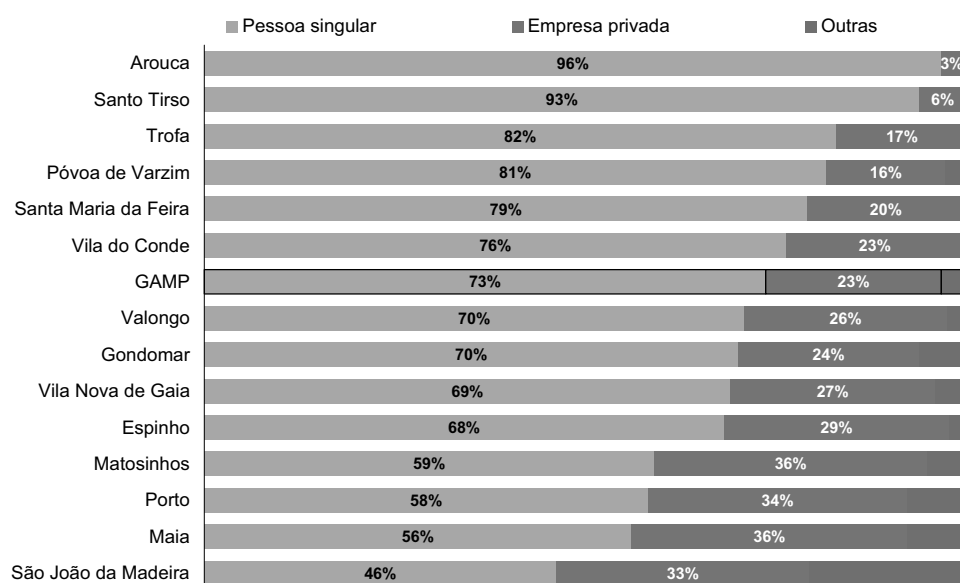
O licenciamento de obras para *uso geral* (armazéns, pavilhões e outros imóveis cuja função não se encontra definida) foi particularmente relevante nos concelhos de Vila do Conde, Maia, Santo Tirso, Trofa, Vila Nova de Gaia e Arouca, sobretudo em freguesias mais periféricas do espaço metropolitano.

¹⁶ Obtido através do destino de obra com maior quociente de localização (rácio entre a proporção do licenciamento por destino de obra de uma determinada freguesia e a proporção do licenciamento por destino de obra da GAMP), desde que superior a um e represente pelo menos 10% do total de licenciamento de obras da freguesia.

5.2 Entidade promotora da obra

Entre 1995 e 2002, o licenciamento de obras na GAMP foi maioritariamente promovido por *peessoas singulares* (cerca de 73%); seguiram-se-lhe as *empresas privadas* (23%) e as *cooperativas de habitação* (2%). À *administração central*, às *autarquias locais*, às *empresas de serviço público* e às *instituições sem fins lucrativos* corresponderam quotas inferiores a 1%.

Figura 5.3 Proporção de licenciamento de obras, segundo a entidade promotora, por concelho, 1995-2003



O padrão do licenciamento de obras por entidade promotora verificado para o conjunto do período não diferiu substancialmente do registado anualmente. Contudo, importa sublinhar o seguinte:

- às *empresas de serviço público* couberam, em todos os anos, quotas residuais (não ultrapassando 0,1%);
- à *administração central* e às *instituições sem fins lucrativos* corresponderam sempre quotas inferiores a 0,8%;
- as *autarquias locais* apresentaram-se mais dinâmicas nos anos de 1996, 2001 e 2003, ao promoverem mais de 1% das obras licenciadas;
- as *cooperativas de habitação* promoveram, em 1995, um décimo das obras licenciadas enquanto, nos restantes anos, o contributo ficou sempre abaixo de 4%;

- por seu turno, as *empresas privadas* exibiram, em 1995, uma quota de 15% enquanto nos restantes anos superou sempre os 20%;
- a quota associada às *pessoas singulares* atingiu o máximo em 1997 (78%) e o mínimo em 2000 (68%).

A análise concelhia revela, no conjunto do período em análise, algumas especificidades que importa referir:

- o concelho do Porto registou as proporções de licenciamento de obras promovido pela *administração central* mais elevadas (2,3% e 0,1%, respectivamente);
- São João da Madeira destaca-se por apresentar uma quota de 20% correspondente às *autarquias locais* (a segunda quota pertenceu ao Porto e foi de apenas 2%);
- as *cooperativas de habitação* revelaram-se particularmente expressivas enquanto promotoras de licenciamento de obras na Maia, Gondomar, Matosinhos, Vila Nova de Gaia e Valongo, com quotas concelhias superiores, em qualquer caso, a 2%. Note-se que se trata dos cinco concelhos limítrofes do centro metropolitano do Porto;
- as *empresas de serviço público* exibiram a expressão concelhia mais significativa em São João da Madeira (0,6%);
- as quotas concelhias correspondentes às *instituições sem fins lucrativos* foram superiores a 1% apenas em Espinho e no Porto;
- às *empresas privadas* correspondeu um mínimo concelhio em Arouca (3%) e máximos concelhios em Matosinhos e na Maia (36%);
- por último, em Arouca, as *pessoas singulares* foram as promotoras de 96% do licenciamento de obras enquanto, no outro extremo, se encontrava São João da Madeira (46%), em grande medida, devido à expressão das *autarquias locais* enquanto promotoras de licenciamento de obras.

A análise das especificidades, ao nível de freguesia e no respeitante à entidade promotora, também se baseou no cálculo do quociente de localização¹⁷, obedecendo a um critério de selecção da entidade promotora semelhante ao adoptado para o destino de obra. Neste caso, foi possível associar às 214 freguesias que compõem a GAMP uma entidade promotora específica do licenciamento de obras.

¹⁷ O quociente de localização corresponde ao rácio entre a proporção do licenciamento por entidade promotora de uma determinada freguesia e a proporção do licenciamento por entidade promotora da GAMP. Se o rácio for superior a um, significa que determinada entidade promotora tem maior relevância no licenciamento da freguesia que na GAMP.

As *peças singulares* constituíram a entidade promotora específica em quase três quintos das freguesias da GAMP, situadas predominantemente na orla exterior, menos urbanizada, do espaço metropolitano, enquanto as *empresas privadas* assumiram maior relevância na zona mais urbana (no litoral e na zona central) do território metropolitano, constituindo a entidade promotora específica do licenciamento das obras em 36% das freguesias metropolitanas. Apenas a freguesia de São João da Madeira, que coincide com o respectivo concelho, teve como entidade promotora específica associada as *autarquias locais* enquanto a *administração central* constituiu a entidade promotora específica em quatro freguesias do centro histórico do Porto: Miragaia, São Nicolau, Sé e Vitória. As *cooperativas de habitação* revelaram-se específicas apenas em seis freguesias da GAMP, localizadas em Gondomar (1 freguesia), na Maia (3), em Matosinhos (1) e em Vila Nova de Gaia (1).

Figura 5.4 Entidade promotora específica¹⁸ do licenciamento de obras, por freguesia, 1995-2003



¹⁸ Obtida através da entidade promotora do licenciamento com maior quociente de localização (rácio entre a proporção do licenciamento por entidade promotora de uma determinada freguesia e a proporção do licenciamento por entidade promotora da GAMP), desde que superior a um e represente pelo menos 10% do total de licenciamento de obras da freguesia.

5.3 Destino da obra *versus* Entidade promotora da obra

Neste ponto, procede-se à análise do licenciamento de obras na GAMP, para o período entre 1995 e 2003, por entidade promotora segundo o destino da obra. As principais conclusões são as que, de seguida, se enunciam:

- as *peessoas singulares*, as *cooperativas de habitação*, as *empresas privadas* e as *autarquias locais* dedicaram a maior parte do licenciamento de obras a *habitação*. No caso das *peessoas singulares* e das *cooperativas de habitação*, as proporções ultrapassavam os 80%;
- a *administração central* promoveu licenciamento de obras destinadas sobretudo aos *serviços não mercantis* (66%) e apenas 26% à *habitação*;
- refira-se ainda que, a seguir à *habitação*, os *serviços não mercantis* (32%) constituíram o principal destino do licenciamento de obras promovido pelas *autarquias locais* ;
- as *empresas de serviço público* dirigiram o licenciamento de obras, sobretudo, aos *serviços de transportes e comunicações* (30%), à *habitação* (25%) e aos *serviços não mercantis* (23%);
- as *instituições sem fins lucrativos* promoveram licenciamento de obras destinadas, fundamentalmente, aos *serviços não mercantis* (52%) mas também à *habitação* (30%).

Tabela 5.4 Distribuição do licenciamento de obras na GAMP por entidade promotora, segundo o destino da obra, 1995-2003

	Habitação	Agricultura e Pesca	Indústria	Serviços comerciais	Serviços de transportes e comunicações	Serviços não mercantis	Turismo	Uso geral	Total
	%								
Total	83,5	0,4	1,8	3,3	0,6	0,9	0,5	9,0	100,0
Cooperativa de habitação	82,1	-	-	0,3	0,2	0,5	-	16,8	100,0
Empresa de serviço público	25,0	-	15,0	10,0	30,0	20,0	-	-	100,0
Empresa privada	79,1	0,1	5,1	6,7	0,5	0,6	0,7	7,2	100,0
Instituição sem fins lucrativos	30,1	-	-	6,1	0,5	51,5	0,5	11,2	100,0
Autarquia local	52,1	-	2,6	2,6	1,0	32,4	1,6	7,8	100,0
Administração central	25,7	0,7	-	1,4	-	66,0	1,4	4,9	100,0
Pessoa singular	85,8	0,6	0,9	2,3	0,6	0,2	0,4	9,3	100,0

A abordagem conjugada dos quocientes de localização, ao nível de freguesia, entre o destino da obra e a entidade promotora¹⁹ permite uma análise mais completa.

¹⁹ Uma vez que não foi atribuído um destino específico da obra a dez freguesias, a análise é feita para 204 freguesias.

As *peças singulares*, que enquanto entidade promotora do licenciamento assumiam maior relevância na orla exterior do espaço metropolitano, quando analisadas conjuntamente com o destino *habitação* abrangeram 58 freguesias, localizadas sobretudo nos concelhos de Santa Maria da Feira e Vila do Conde. A conjugação *peças singulares/uso geral* associou-se a 30 freguesias, mais de metade das quais em Santo Tirso. Esta entidade promotora revelou-se ainda importante quando associada à *indústria* (23 freguesias).

Por seu turno, as *empresas privadas*, que assumiam maior relevância na zona mais central da GAMP, revelaram uma associação expressiva à *habitação* (39 freguesias, 10 das quais em Vila Nova de Gaia); mas também ao *uso geral* (13 freguesias), aos *serviços comerciais* (12) e à *indústria* (10).

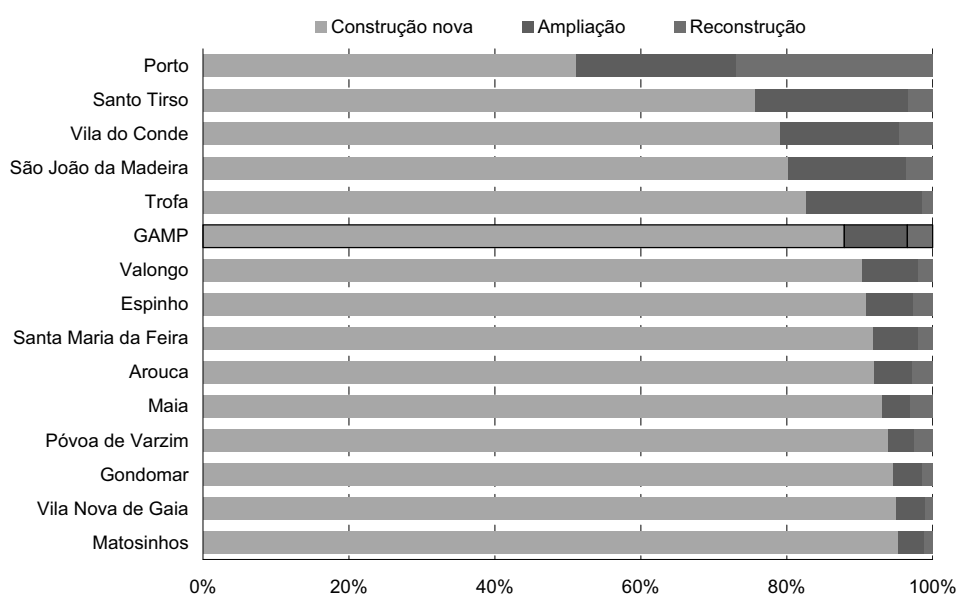
Tabela 5.5 Número de freguesias por concelho, segundo os destinos de obra e entidade promotora específicos, 1995-2003

Entidade promotora								
	Pessoa singular		Administração central		Empresa privada		Cooperativa de habitação	
Habitação	Arouca	9	Porto	1	Espinho	2	Gondomar	1
	Espinho	1			S. Mª da Feira	3	Maia	2
	S. Mª da Feira	16			Gondomar	3	Matosinhos	1
	Gondomar	6			Maia	2	V. N. de Gaia	1
	Maia	1			Matosinhos	6		
	Matosinhos	1			Porto	4		
	Póvoa de Varzim	3			Póvoa de Varzim	2		
	Valongo	1			Valongo	3		
	Vila do Conde	10			Vila do Conde	4		
	V. N. de Gaia	8			V. N. de Gaia	10		
	Trofa	2						
Agricultura e Pesca	Póvoa de Varzim	1						
	Vila do Conde	1						
Indústria	Arouca	2			Espinho	1		
	Espinho	1			S. Mª da Feira	3		
	S. Mª da Feira	5			Vila do Conde	5		
	Póvoa de Varzim	4			V. N. de Gaia	1		
	Santo Tirso	6						
	Vila do Conde	5						
Serviços comerciais	S. Mª da Feira	1	Porto	1	S. Mª da Feira	1		
	Porto	1			Gondomar	1		
	Póvoa de Varzim	1			Maia	1		
	Santo Tirso	1			Matosinhos	2		
	Valongo	1			Porto	4		
	Trofa	1			Póvoa de Varzim	1		
					Vila do Conde	1		
					V. N. de Gaia	1		
Serviços não mercantis	Porto	1	Porto	1	Porto	1		
Turismo			Porto	1				
Uso geral	Arouca	5			Maia	7		
	Gondomar	1			Vila do Conde	2		
	Maia	2			V. N. de Gaia	2		
	Santo Tirso	16			Trofa	2		
	Vila do Conde	2						
	V. N. de Gaia	1						
	Trofa	3						

5.4 Tipo de obra

Como foi referido, o universo de licenças de obras em análise diz respeito a *construções novas*, *ampliações* e *reconstruções*. A *construção nova* constituiu, no período entre 1995 e 2003, o principal tipo de obra licenciada na GAMP (88% do total); seguiram-se-lhe as *ampliações* (9%) e as *reconstruções* (3%).

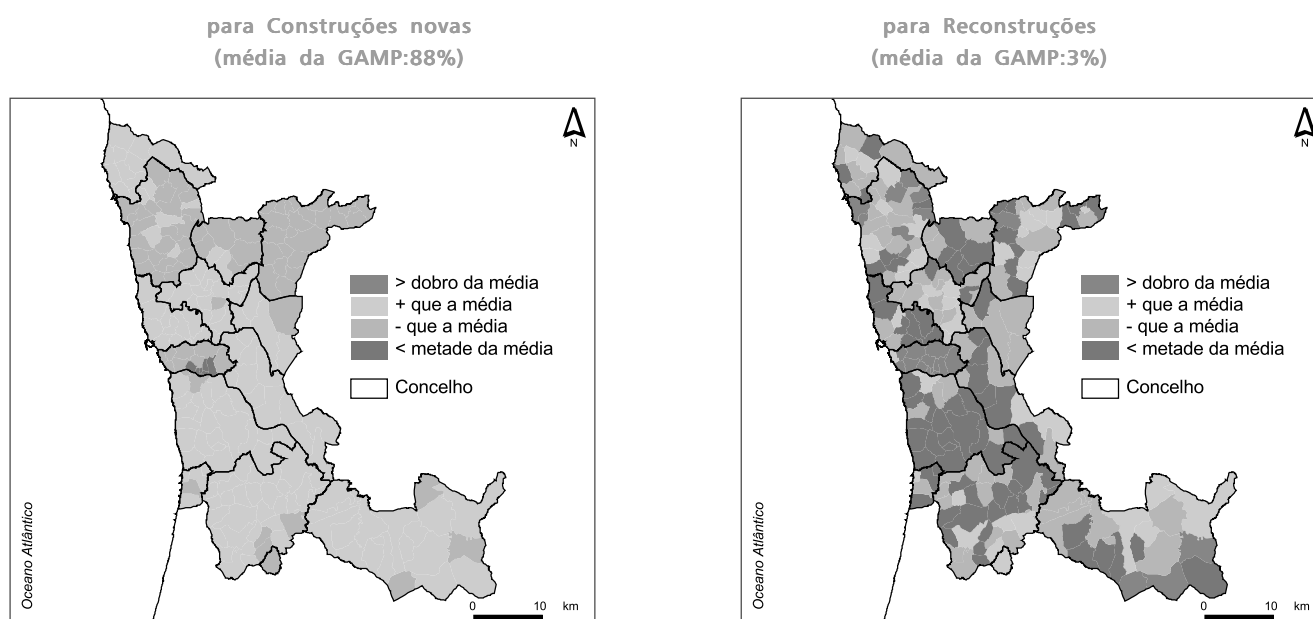
Figura 5.5 Proporção de licenciamento de obras, segundo o tipo de obra, por concelho, 1995-2003



Nos concelhos de Matosinhos, Vila Nova de Gaia, Gondomar, Póvoa de Varzim e Maia registaram-se as concentrações de licenciamento de obras em *construções novas* mais elevadas (superiores, em qualquer um dos casos a 93%). Note-se que se trata de concelhos, com excepção da Póvoa de Varzim, localizados na primeira coroa metropolitana e que foram alvo, na década de 90, de uma significativa expansão demográfica e habitacional. O Porto constituiu o concelho com o perfil mais distinto da média metropolitana. Com efeito, apresentou, no período em análise, as proporções de *ampliações* e de *reconstruções* mais expressivas, no contexto da GAMP: 22% e 27%, respectivamente, evidenciando a importância da requalificação do centro metropolitano. Porém, se no caso das *ampliações* foi seguido de perto por outros concelhos - Santo Tirso (20%), São João da Madeira, Vila do Conde e Trofa, com proporções concelhias de 16% -, no respeitante às *reconstruções*, evidenciou-se, superando em 23 pontos percentuais o segundo concelho que concentrou, em termos relativos, mais *reconstruções*: Santo Tirso (3,4%).

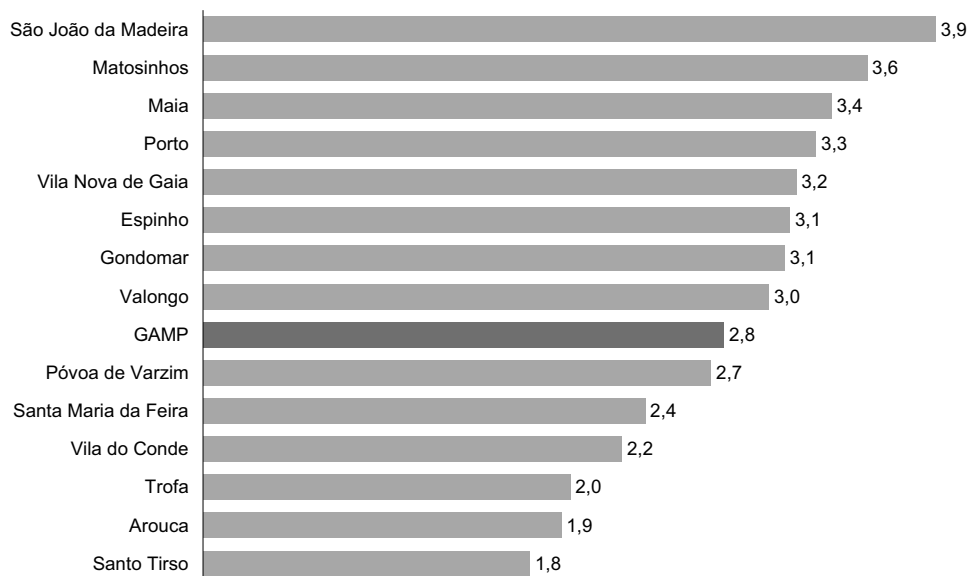
A análise, ao nível da freguesia, do licenciamento por tipo de obra confirma que foi na coroa envolvente ao centro metropolitano que se licenciaram, em termos relativos, mais obras de *construção nova*. Porém, este fenómeno foi também significativo em algumas das freguesias da Póvoa de Varzim, de Arouca, de Santa Maria da Feira e de Espinho. Pelo contrário, a proporção do licenciamento de obras para *reconstrução* assumiu maior expressividade no centro metropolitano (com menor relevância na freguesia de Nevogilde) e na orla exterior do território metropolitano, em particular em Vila do Conde e nas freguesias mais periféricas de Arouca.

Figura 5.6 Proporção de licenciamento de obras, segundo o tipo de obra, por freguesia, 1995-2003



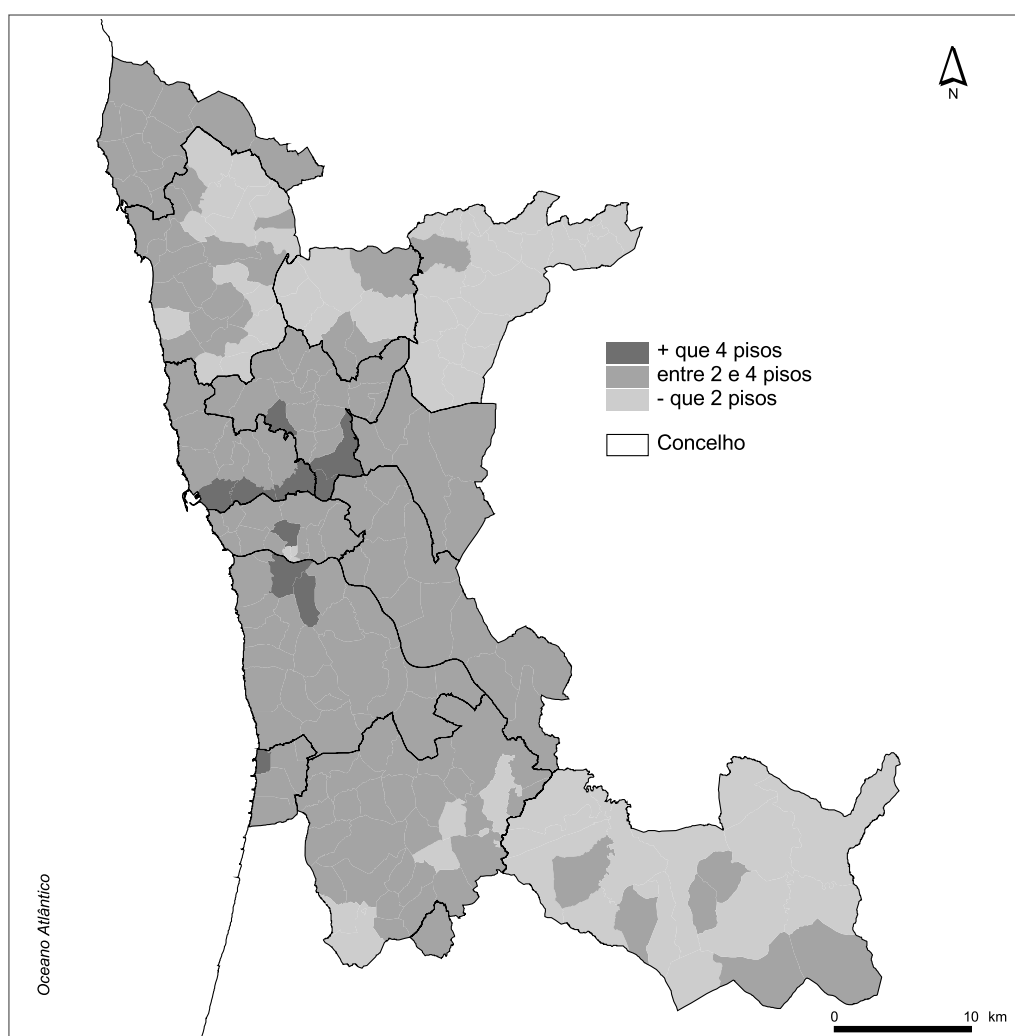
5.5 Características das obras de construção para habitação familiar

Entre 1995 e 2003, foram licenciados, na GAMP, 38 mil edifícios destinados a *habitação familiar*, abrangendo perto de 107 mil pisos e traduzindo uma média de 2,8 pisos por edifício. A análise concelhia evidencia o facto de o conjunto formado pelo centro metropolitano (Porto) e pelos cinco concelhos que o circundam ter registado uma pressão construtiva potencial em altura acentuada, com uma média de pisos por edifício a variar entre 3, em Valongo, e 3,6, em Matosinhos. Contudo, foi em São João da Madeira que este fenómeno assumiu maior expressão (3,9), sendo também relevante referir Espinho (3,1). No conjunto, os oito concelhos referidos foram os que apresentaram uma pressão construtiva em altura, à luz deste indicador, superior à média metropolitana. No outro extremo, encontravam-se os concelhos mais periféricos da GAMP, em particular, Santo Tirso, Arouca e Trofa, que exibiram uma média que não ultrapassou os dois pisos por edifício.

Figura 5.7 Número médio de pisos por edifício de habitação familiar, por concelho, 1995-2003

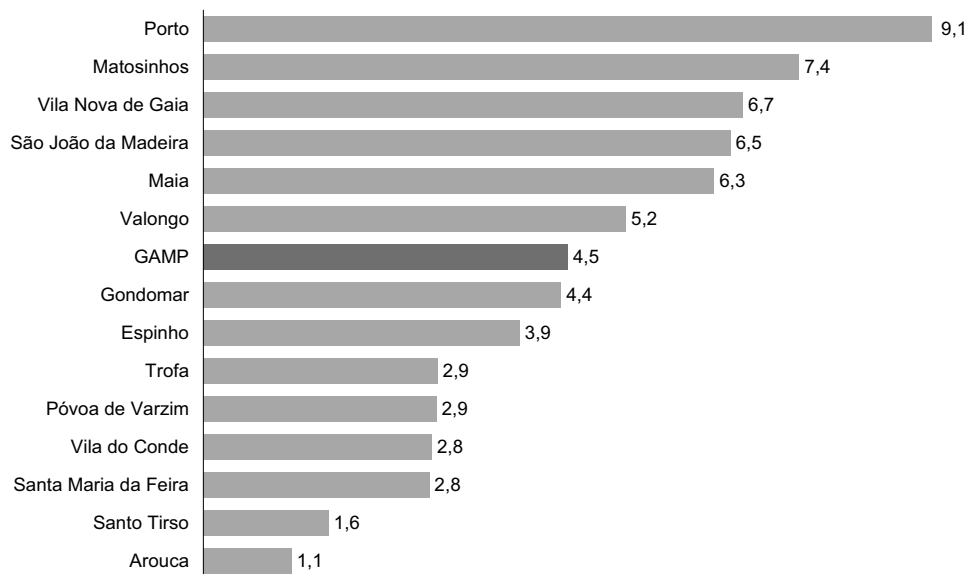
A análise ao nível da freguesia revela que as freguesias mais periféricas da GAMP tendiam a apresentar um menor número médio de pisos por edifício de habitação familiar. As freguesias de Mafamude e Santa Marinha (em Vila Nova de Gaia), Maia e Águas Santas (na Maia), Matosinhos e Senhora da Hora (em Matosinhos) e Espinho (no concelho de Espinho) exibiram um número médio de pisos por edifício particularmente expressivo (superior a 4). Note-se que se trata das freguesias que constituem os centros urbanos daqueles concelhos.

Figura 5.8 Número médio de pisos por edifício de habitação familiar, por freguesia, 1995-2003



O número de fogos licenciados para habitação familiar por edifício de habitação familiar licenciado atingiu a expressão máxima no concelho do Porto (9,1), seguindo-se-lhe Matosinhos (7,4). Também à luz deste indicador, a pressão construtiva revela-se mais acentuada no território central da GAMP. Os concelhos de Espinho e de Gondomar exibem, porém, um rácio inferior à média metropolitana. Com menor pressão construtiva, mantêm-se os concelhos de Arouca e Santo Tirso, revelando um número médio de fogos por edifício inferior a dois.

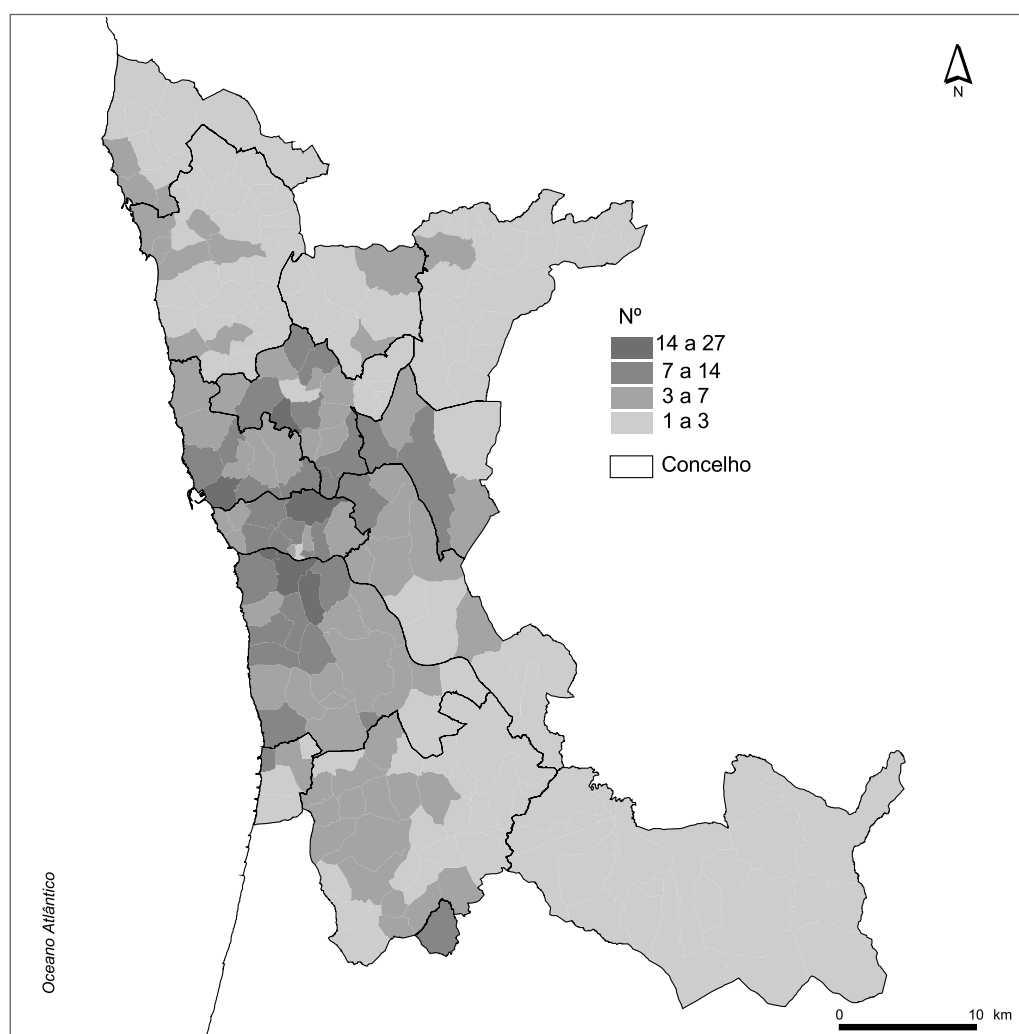
Figura 5.9 Número médio de fogos por edifício de habitação familiar, por concelho, 1995-2003



A expressão no território do número de fogos por edifício de habitação familiar licenciado traduz uma imagem semelhante à obtida para o número de pisos por edifício de habitação familiar, com a densidade do fenómeno a atenuar-se, à medida que aumentava o afastamento face ao centro metropolitano.

Destacam-se, em particular, as freguesias de São Pedro da Afurada, Santa Marinha e Mafamude (no concelho de Vila Nova de Gaia), de Matosinhos (no concelho de Matosinhos), da Maia (no concelho da Maia) e de Paranhos (no concelho do Porto) que apresentaram um número médio de fogos por edifício licenciado superior a 13.

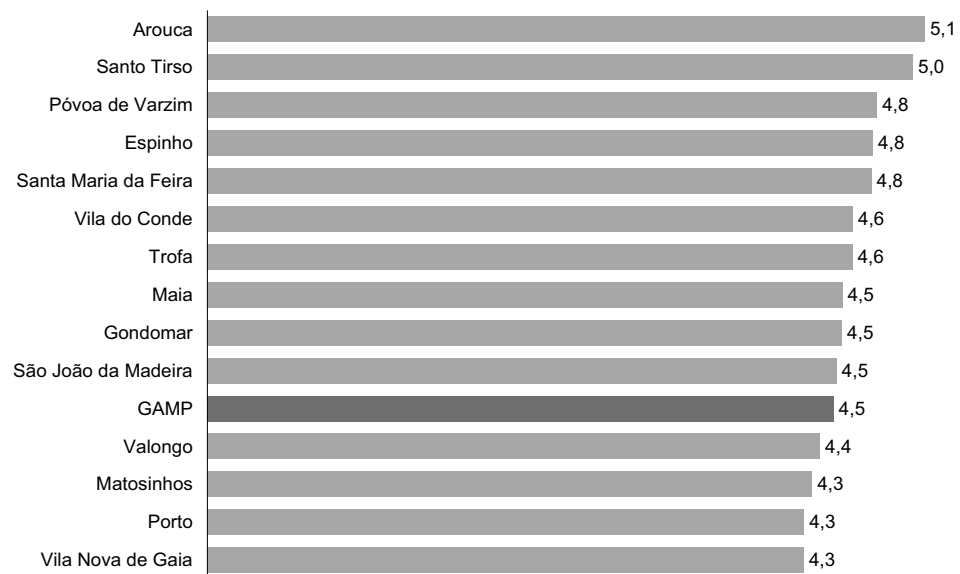
Figura 5.10 Número médio de fogos por edifício de habitação familiar, por freguesia, 1995-2003



O licenciamento de obras para habitação familiar na GAMP, no período em análise, representou um total de 771 mil divisões²⁰, traduzindo uma média de 4,5 divisões por fogo licenciado. Arouca destaca-se por constituir o único concelho a exibir uma média superior a cinco divisões por fogo. No outro extremo, encontravam-se os concelhos de Vila Nova de Gaia, do Porto e de Matosinhos (4,3 divisões por fogo). Apesar de não se constatar muita heterogeneidade concelhia a este nível, o padrão revela-se inverso ao observado para o número de pisos e de fogos por edifício de habitação familiar, sugerindo maior escassez e, consequentemente, maior custo de oportunidade do espaço disponível para construção no território mais urbano.

²⁰ Inclui a cozinha, desde que tenha pelo menos quatro m² de área e dois metros de altura na sua maior parte, e exclui as casas de banho. Para uma descrição mais precisa, veja-se o Anexo IV.

Figura 5.11 Número médio de divisões por fogo, por concelho, 1995-2003



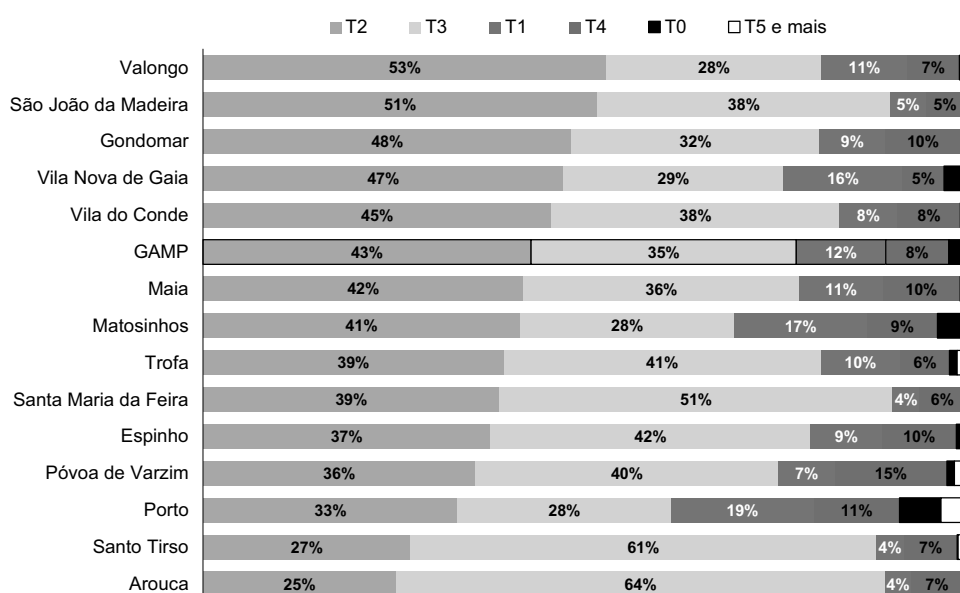
De facto, era nas freguesias situadas no território metropolitano mais periférico que se tendiam a localizar os fogos com mais divisões. Em particular, as freguesias de Navais, na Póvoa de Varzim, e de Bagunte, em Vila do Conde, apresentaram um número médio de divisões por fogo superior a 6.

Figura 5.12 Número médio de divisões por fogo, por freguesia, 1995-2003



A maioria dos fogos de edifícios de habitação familiar licenciados na GAMP, entre 1995 e 2003, pertenciam à tipologia T2 (43%), seguindo-se-lhe a tipologia T3 (35%). Os fogos licenciados com um quarto representaram 12% do total e os de tipologia T4 corresponderam a 8%. À tipologia T5 ou mais coube uma quota de 2%.

Figura 5.13 Proporção de licenciamento de fogos, segundo a tipologia, por concelho, 1995-2003



Arouca, Santo Tirso e Santa Maria da Feira constituíram os concelhos em que a tipologia T3 foi a mais representativa, contrariando o observado para a média metropolitana. Importa notar que estes concelhos se encontram entre os mais periféricos da GAMP.

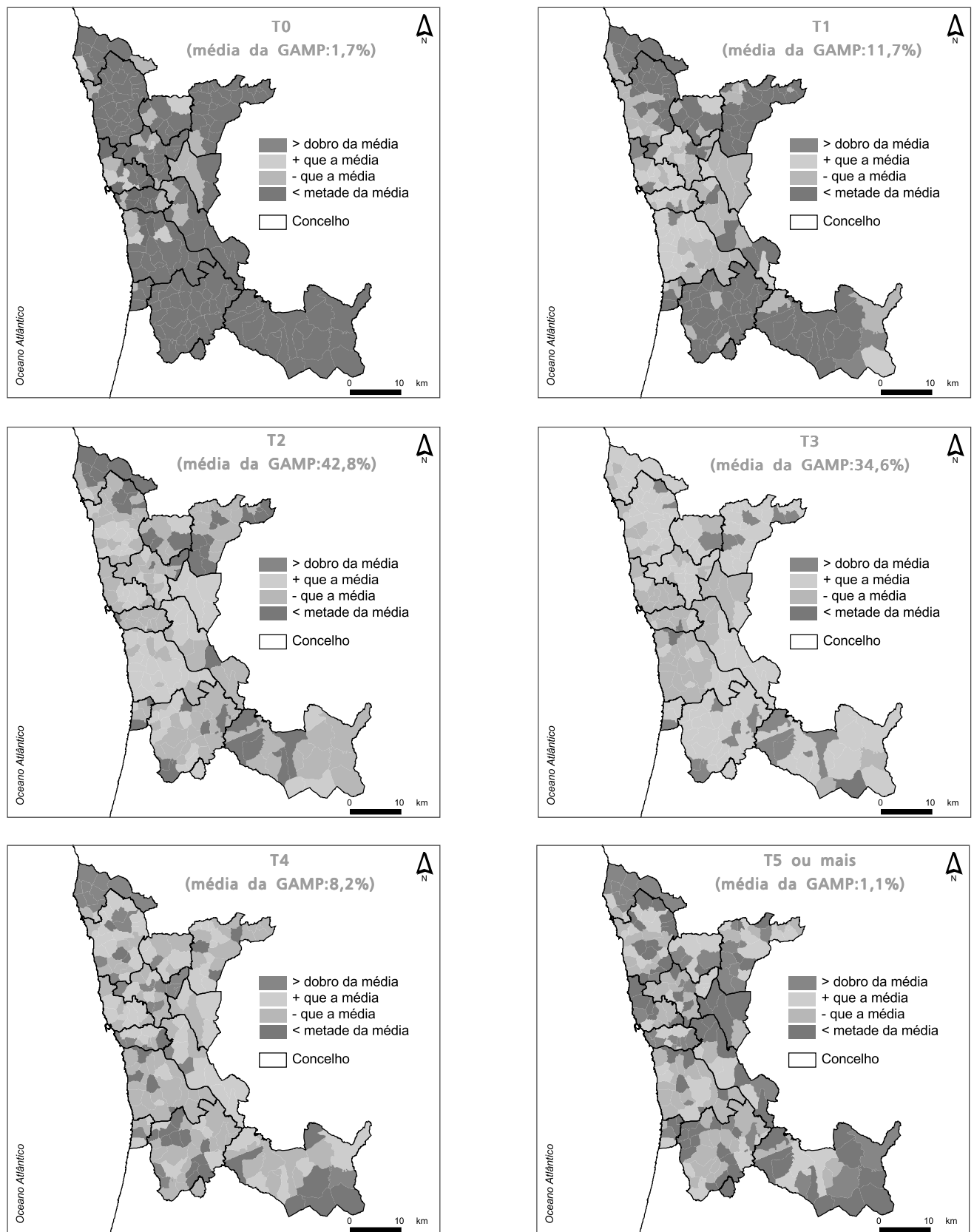
O centro metropolitano (Porto) destaca-se por exibir as proporções mais elevadas de fogos do tipo T0, do tipo T1 e do tipo T5 ou mais: 5%, 19% e 4%, respectivamente, apresentado por isso alguma especificidade no contexto da GAMP. Matosinhos e Vila Nova de Gaia apresentaram igualmente proporções associadas às tipologias T0 e T1 significativas. Por seu turno, a Póvoa de Varzim revelou uma concentração acentuada de fogos do tipo T4 e T5 ou mais (neste último caso, logo a seguir ao Porto).

A análise realizada ao nível da freguesia permite acrescentar o seguinte:

- a tipologia T0 assumiu maior expressão nas freguesias de São Pedro da Afurada, Mafamude, Santa Marinha e Vilar do Paraíso (em Vila Nova de Gaia), São Mamede de Infesta, Matosinhos e Lavra (em Matosinhos), bem como na generalidade das freguesias do concelho do Porto, sendo as exceções mais claras as freguesias de Aldoar e Foz do Douro. Verificou-se, portanto, uma concentração deste tipo de fogos na zona mais central da GAMP;

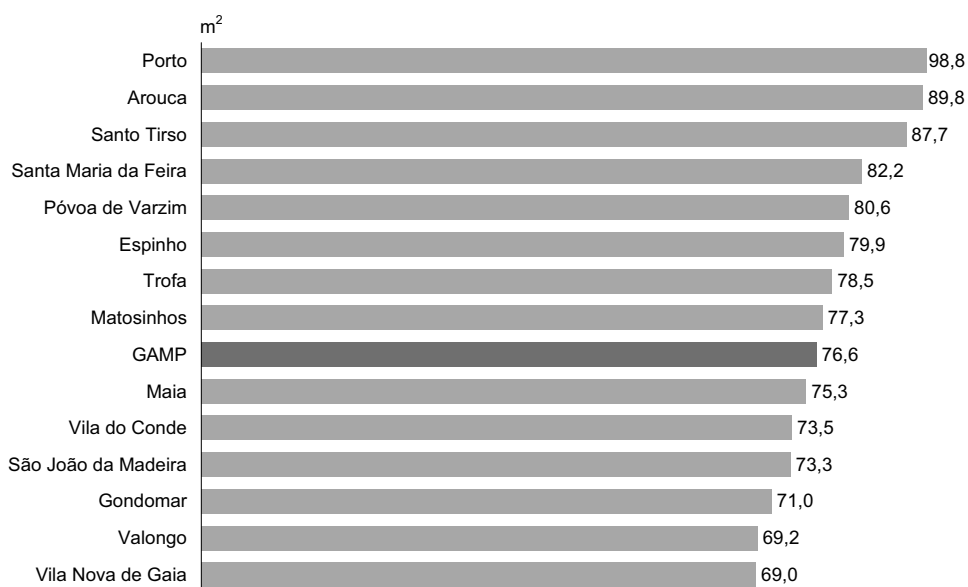
-
-
- a proporção de fogos T1 licenciados também se revelou, em geral, decrescente, à medida que se verificava o afastamento do centro metropolitano. Contudo, aos concelhos do Porto, de Vila Nova de Gaia e de Matosinhos, juntam-se algumas freguesias do concelho de Arouca, com elevadas proporções associadas a esta tipologia;
 - as proporções mais elevadas de fogos licenciados do tipo T2 verificaram-se no território envolvente ao centro metropolitano do Porto, com particular destaque para as freguesias dos concelhos de Gondomar, de Valongo e de Vila Nova de Gaia;
 - a tipologia T3 tendia a concentrar-se em freguesias dos concelhos de Vila do Conde, Santo Tirso, Arouca e Santa Maria da Feira mas também nas freguesias de Paramos (Espinho) e de Covelas (Trofa);
 - a tipologia T4 assume maior importância em três freguesias do concelho da Póvoa de Varzim (Terroso, Navais e Laundos): em qualquer caso, com uma proporção superior a 32%;
 - por último, os fogos licenciados do tipo T5 ou mais assumiram as proporções máximas nas freguesias Navais, Laundos e Estela (Póvoa de Varzim), Nevogilde, Aldoar, Foz do Douro e Lordelo do Ouro (na zona ocidental do concelho do Porto, reflectindo o desenvolvimento de novas centralidades de habitação de luxo) e Vitória (também no concelho do Porto).

Figura 5.14 Proporção de licenciamento de fogos, segundo a tipologia, por freguesia, 1995-2003



No período em análise, a área habitável média dos fogos de edifícios de habitação familiar licenciados na GAMP era de 77 m². Ao centro metropolitano Porto correspondia a área habitável média mais elevada: 99 m², seguindo-se-lhe alguns dos concelhos mais periféricos da GAMP como Arouca, Santo Tirso, Santa Maria da Feira e Póvoa de Varzim. No outro extremo, encontravam-se Vila Nova de Gaia, Valongo e Gondomar, com médias inferiores a 72 m². Assim, a superfície habitável média por fogo era, em geral, maior na orla exterior do espaço metropolitano, mas também no centro metropolitano (Porto).

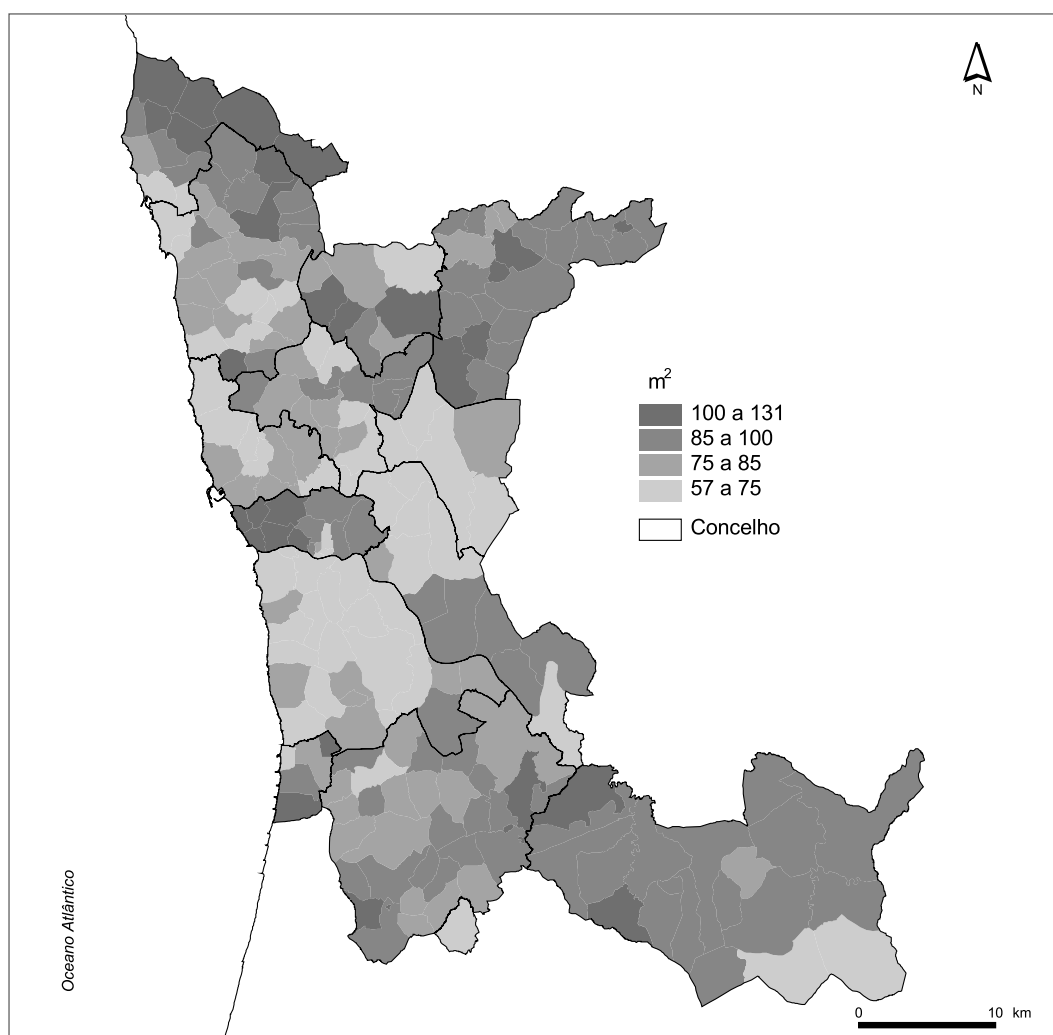
Figura 5.15 Área habitável média por fogo, por concelho, 1995-2003



Ao nível da freguesia, importa sublinhar:

- a superfície habitável média por fogo era particularmente elevada nas freguesias da zona ocidental do concelho do Porto, nas freguesias mais a Norte do espaço metropolitano, em particular, Laundos e Navais, na Póvoa de Varzim e em algumas freguesias dispersas pelo território como Paramos (Espinho), Muro (Trofa) e Bagunte (Vila do Conde);
- com áreas médias habitáveis por fogo mais reduzidas encontravam-se sobretudo freguesias de Vila Nova de Gaia, em particular, a freguesia central de Santa Marinha.

Figura 5.16 Área habitável média por fogo, por freguesia, 1995-2003



5.6 Perfil concelho do licenciamento

A análise seguinte pretende identificar as características que distinguem cada concelho do espaço metropolitano, no respeitante ao licenciamento de obras.

Em **Arouca**, as *peças singulares* foram responsáveis pela promoção de 93% das obras licenciadas, sendo o concelho a apresentar o perfil mais agrícola em termos de destino principal das obras e da área licenciada. Aos edifícios de habitação familiar licenciados correspondeu uma dimensão reduzida, no contexto da GAMP, quer em termos de pisos, quer de fogos (que, por sua vez, eram constituídos por um número elevado de divisões).

Espinho exibiu, no contexto da GAMP, proporções significativas de obras licenciadas destinadas à *indústria* e aos *serviços não mercantis*. Apresentava a particularidade de os edifícios aí licenciados disporem, em média, de mais pisos mas menos fogos em relação à média metropolitana. Por seu turno, os fogos licenciados eram de dimensão elevada, quer em termos de número de divisões, quer em termos de área habitável.

A **Gondomar** registou a proporção máxima, quer de obras destinadas a *habitação familiar* (95%), quer de *construções novas* (95%). As *cooperativas de habitação*, enquanto entidades promotoras das obras licenciadas, revelaram uma importância relativa superior à observada nos restantes concelhos. As obras licenciadas sugeriam uma pressão construtiva em altura superior à média metropolitana e fogos com menor área habitável.

A **Maia** constituiu o concelho com maior dinâmica construtiva potencial: no período em análise, o número de fogos licenciados correspondeu a dois terços do parque de fogos existente no início do período. Às *empresas privadas*, enquanto entidades promotoras do licenciamento de obras, coube, neste concelho, a proporção concelhia máxima (36%). A pressão construtiva em altura, em termos de dinâmica potencial de construção, era superior à média metropolitana.

Matosinhos apresentou a proporção concelhia mais expressiva de *construções novas* face ao total de obras licenciadas (95%). A *habitação familiar* constituiu o destino de 94% das obras licenciadas. Às *empresas privadas*, enquanto entidades promotoras, coube uma importância relativa elevada, no contexto da GAMP. Os edifícios licenciados eram de grande dimensão, quer em termos de número de pisos, quer de número de fogos.

No **Porto** o indicador de dinâmica construtiva potencial foi o mais reduzido. Em termos de destino das obras licenciadas, revelou especificidades notórias, exibindo proporções associadas aos *serviços comerciais*, aos *serviços não mercantis* e ao *turismo* expressivas face aos restantes concelhos. Por outro lado, registou proporções elevadas de licenciamento de obras promovido pela *administração central*, pelas *autarquias locais* e pelas *instituições sem fins lucrativos*. O Porto apresentou, no período em análise, as maiores proporções de *ampliações* e de *reconstruções*, no contexto da GAMP. O número médio de fogos por edifício de habitação familiar foi o mais elevado de toda a GAMP (9,1) e o número médio de divisões por fogo foi dos mais reduzidos (4,3), mas a área habitável por fogo foi a mais expressiva (99 m²). Exibiu, ainda, as proporções mais significativas de fogos do tipo T0, do tipo T1 e do tipo T5 ou mais.

A **Póvoa de Varzim** revelou uma concentração elevada de fogos do tipo T4 e T5 ou mais, detendo apenas 4% dos fogos licenciados na GAMP. A proporção de obras licenciadas destinadas a *habitação familiar* foi significativa, no contexto da GAMP (92%). A pressão construtiva em altura foi menor do que a observada para o conjunto da GAMP, o mesmo acontecendo com a dimensão média dos edifícios, medida em número de fogos. Por outro lado, os fogos licenciados eram de dimensão superior à média metropolitana, quer em termos de número de divisões, quer em termos de área habitável.

Santa Maria da Feira registou a proporção mais elevada de edifícios licenciados: 15% do total metropolitano. Revelou uma dinâmica construtiva potencial acima da média metropolitana: o número de fogos licenciados correspondeu a 41% do parque de fogos existentes no início do período. Mais de metade dos fogos licenciados pertenciam à tipologia T3. Com efeito, a dimensão média dos fogos era superior ao observado ao nível metropolitano, não apenas em número de divisões mas também de área habitável.

A **Santo Tirso** correspondeu a proporção concelhia de obras licenciadas destinadas a *serviços de transportes e comunicações* mais elevada (3%). No contexto do território metropolitano, apresentou uma proporção de *ampliações* significativa face ao total concelhio de obras licenciadas. Tal como em Arouca, quer o número médio de pisos, quer o número médio de fogos por edifício de habitação familiar licenciado ficou aquém de dois. Por outro lado, o número médio de divisões e a área habitável média por fogo licenciado eram expressivos, no contexto da GAMP.

São João da Madeira destaca-se pelo facto de apresentar uma quota de 20% correspondente ao licenciamento de obras promovido pelas *autarquias locais*, bem como a expressão concelhia mais significativa associada às *empresas de serviço público*; em contrapartida, o licenciamento promovido por *peessoas singulares* foi, em termos relativos, o menos significativo de toda a GAMP. Apresentou uma concentração expressiva de obras licenciadas destinadas a *ampliações*. Por outro lado, o número médio de pisos por edifício de habitação familiar licenciado foi o mais elevado do espaço metropolitano: 3,9, sendo o número médio de fogos por edifício também elevado, sugerindo uma dimensão expressiva dos edifícios licenciados.

O concelho da **Trofa** foi responsável por 2% do total de fogos licenciados na GAMP. Apenas 68% das obras licenciadas foram promovidas por *peessoas singulares* e 16% corresponderam a *ampliações* (a média metropolitana foi de 9%). A pressão construtiva em altura (2 pisos por edifício de habitação familiar), em termos de dinâmica potencial de construção, revelou-se menor do que a do espaço de referência (2,8) bem como o número de fogos por edifício. A tipologia T3 assumiu uma importância relativa maior do que no conjunto dos restantes concelhos, tendo-se passado o inverso com os fogos do tipo T2.

Valongo registou um indicador de dinâmica construtiva potencial apenas superado pela Maia. Não apresentou, no respeitante ao licenciamento de obras, características claramente específicas, sendo contudo possível sublinhar o facto de a dimensão dos edifícios, em termos de números de fogos (5,2), superar a média metropolitana e de mais de metade dos fogos licenciados pertencer à tipologia T2.

Em **Vila do Conde** foram licenciados 5% dos fogos face ao total metropolitano. Do total de obras licenciadas, 16% consistiram em *ampliações*, o que traduz uma proporção claramente acima da média metropolitana. A dimensão média dos edifícios de habitação familiar, medida com base no número médio de fogos, ficou aquém da média da GAMP (2,8 contra 4,5).

Vila Nova de Gaia foi o concelho da GAMP responsável por mais fogos licenciados no período em análise: um quinto do total. Os fogos licenciados foram, em média, os de menor dimensão da GAMP, quer em termos de número médio de divisões (4,3), quer de superfície habitável média (69 m²). Em contrapartida, os edifícios licenciados tinham uma dimensão acima da média metropolitana, medida pelo número de pisos e pelo número de fogos.

Entre 1995 e 2003, o licenciamento de obras no território da **GAMP** teve como principal destino a *habitação familiar* (83%), tendo as *peessoas singulares* sido a principal entidade promotora do licenciamento (73%) o que, em conjunto com as *empresas privadas*, totalizou 96% do licenciamento de obras na GAMP. O tipo de obra licenciada foi essencialmente a *construção nova* (88% do total); seguiram-se-lhe as *ampliações* (9%) e as *reconstruções* (3%). Em média, os edifícios de *habitação familiar* licenciados, naquele período, eram constituídos por 2,8 pisos e 4,5 fogos, apresentando cada fogo, em média, 4,5 divisões. A tipologia mais comum de fogos licenciados na GAMP foi a T2 (43%), seguindo-se-lhe a tipologia T3 (35%). A área habitável por fogo licenciado foi, em média, de 77 m².

Figura 5.17 A GAMP nos contextos regional e nacional, 1995-2003 (Portugal = 100)

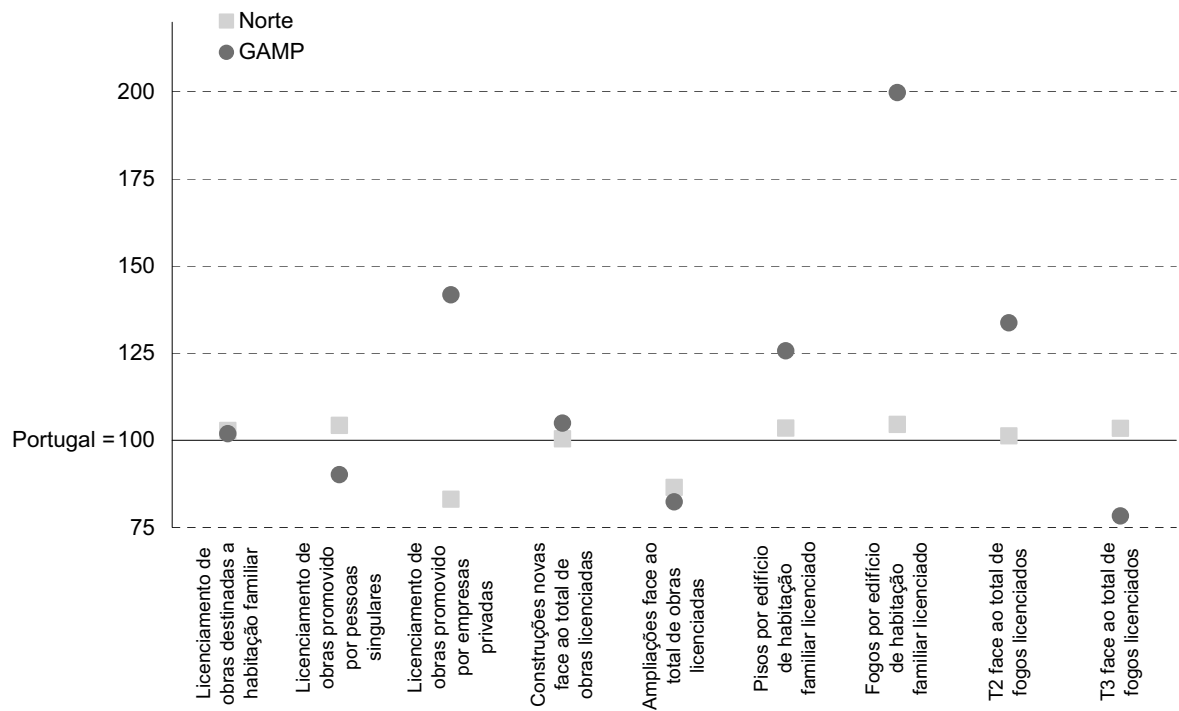


Tabela 5.6 Principais indicadores do licenciamento de obras, por concelho, 1995-2003

	Fogos licenciados face ao total metropolitano	Licenciamento de obras destinado a habitação familiar	Licenciamento de obras promovido por pessoas singulares	Licenciamento de obras promovido por empresas privadas	Construções novas	Ampliações	Pisos por edifício de habitação familiar	Fogos por edifício de habitação familiar	T2	T3
	%	%	%	%	%	%	Nº	Nº	%	%
GAMP	100	83	73	23	88	9	2,8	4,5	43	35
Arouca	1	70	96	3	92	5	1,9	1,1	25	64
Espinho	1	84	68	29	91	6	3,1	3,9	37	42
Gondomar	11	95	70	24	95	4	3,1	4,4	48	32
Maia	13	80	56	36	93	4	3,4	6,3	42	36
Matosinhos	13	94	59	36	95	4	3,6	7,4	41	28
Porto	8	69	58	34	51	22	3,3	9,1	33	28
Póvoa de Varzim	4	92	81	16	94	3	2,7	2,9	36	40
Santa Maria da Feira	10	88	79	20	92	6	2,4	2,8	39	51
Santo Tirso	3	64	93	6	76	21	1,8	1,6	27	61
São João da Madeira	1	75	46	33	80	16	3,9	6,5	51	38
Trofa	2	68	82	17	83	16	2,0	2,9	39	41
Valongo	8	85	70	26	90	8	3,0	5,2	53	28
Vila do Conde	5	82	76	23	79	16	2,2	2,8	45	38
Vila Nova de Gaia	20	91	69	27	95	4	3,2	6,7	47	29

6. DINÂMICA POTENCIAL *VERSUS* DINÂMICA EFECTIVA

Neste capítulo, procede-se a uma caracterização das obras concluídas na GAMP e da respectiva evolução no período entre 1995 e 2003. As obras concluídas²¹ neste período podem referir-se a processos de licenciamento anteriores a 1995, abrangendo, no caso vertente, obras licenciadas desde a década de 70. Conduz-se, ainda, uma análise comparativa da evolução anual, no período entre 1995 e 2003, do licenciamento e da conclusão de obras com base num conjunto de indicadores que visam relacionar a dinâmica potencial (licenciamento de obras) com a dinâmica efectiva (conclusão de obras). Para consultar as tabelas de indicadores ao nível concelhio que suportam esta análise, veja-se o Anexo II.

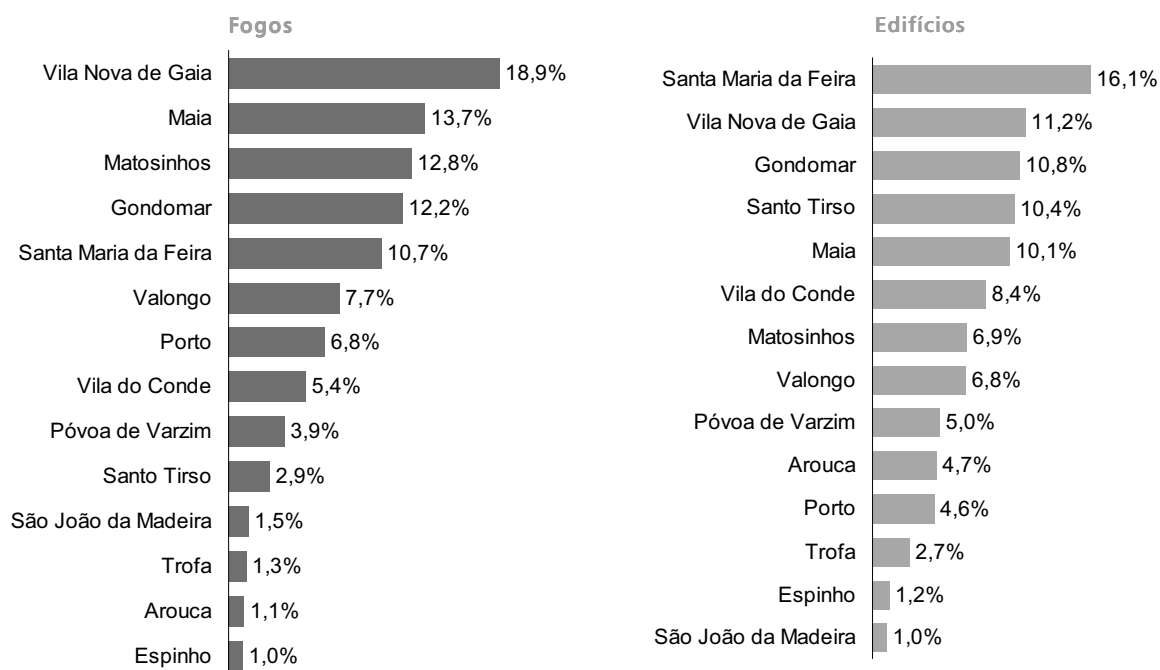
6.1 Obras concluídas

Entre 1995 e 2003, foram concluídas na GAMP obras de construção em 45 mil edifícios e 158 mil fogos. Do total de obras concluídas, 71% foram licenciadas no mesmo período, tendo as restantes obtido a aprovação do respectivo licenciamento em anos anteriores a 1995.

A análise por concelho confirma o maior dinamismo da primeira coroa em torno do centro metropolitano (Porto), cujos concelhos foram responsáveis por dois terços dos fogos concluídos e 45% dos edifícios concluídos, na GAMP e no período em análise. Além deste conjunto de concelhos, Santa Maria da Feira merece referência particular dada a dinâmica efectiva de construção aí observada: por exemplo, foi neste concelho que se concluíram mais obras de construção em edifícios no espaço metropolitano, no período 1995-2003. Este padrão territorial é coincidente com o encontrado para o licenciamento de obras.

²¹ Tal como aquando da análise do licenciamento de obras, o universo em questão diz respeito a construções novas, ampliações e reconstruções, excluindo-se as demolições e as alterações.

Figura 6.1 Proporções concelhias da conclusão de obras, por concelho, 1995-2003

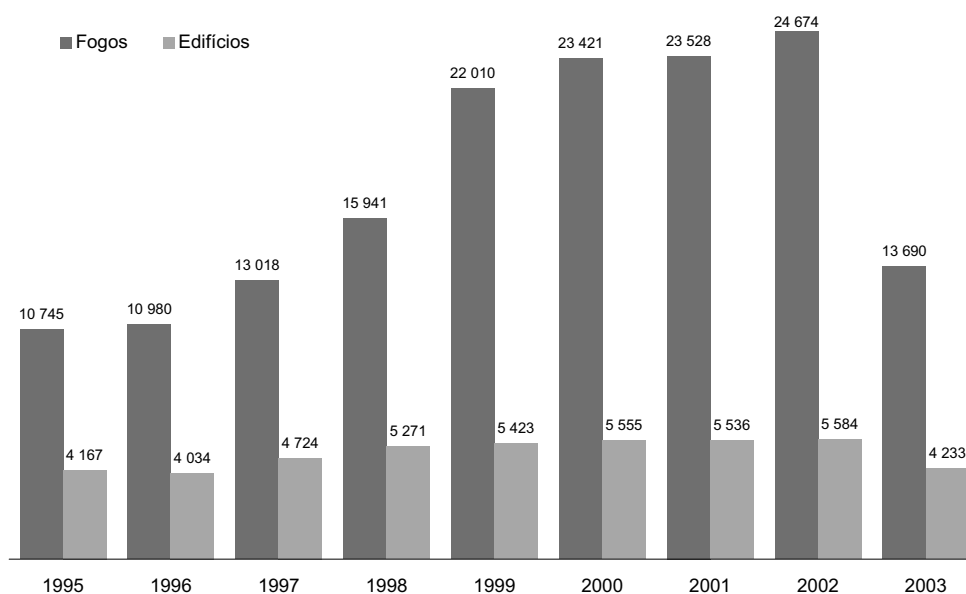


6.2 Evolução anual das obras concluídas

Entre 1995 e 2002, a evolução do número de fogos concluídos, na GAMP, foi ascendente, tendo-se atingindo, em 2002, um máximo de 25 mil fogos concluídos. Entre 2002 e 2003, verificou-se, contudo, uma quebra de cerca de 11 mil fogos. O período de 1997 a 1999 correspondeu à fase de crescimento mais acentuado com a taxa de variação anual a atingir, entre 1998 e 1999, 38%; a partir daí, o ritmo de crescimento desacelerou, culminando na redução referida.

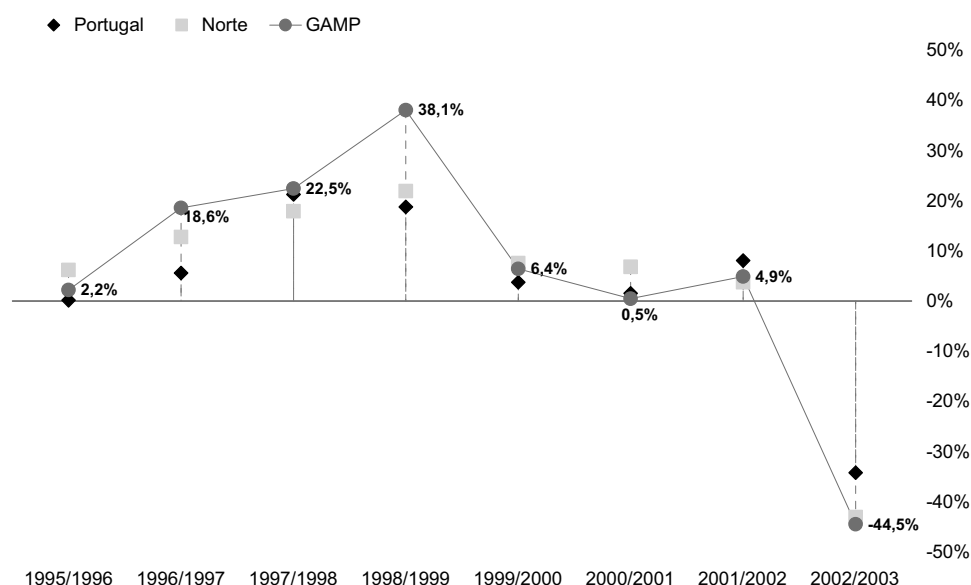
No respeitante ao número de edifícios concluídos, o período em análise inicia-se com uma quebra de 3%, entre 1995 e 1996; 1997 e 1998 marcaram o período de crescimento mais acentuado, para depois se observar uma desaceleração (em 2001, registou-se mesmo uma quebra ligeira). Tal como para os fogos concluídos, a quebra mais acentuada verificou-se entre 2002 e 2003 (-24%).

Figura 6.2 Evolução das obras concluídas na GAMP, 1995-2003



Entre 1995 e 2003, a evolução do número de fogos concluídos na GAMP acompanhou a tendência observada aos níveis nacional e regional: crescimentos anuais sucessivos entre 1995 e 2002, seguidos de uma redução anual entre 2002 e 2003. O ritmo de crescimento foi, contudo, distinto dos observados nos dois espaços de referência. Assim, se entre 1995 e 1996, a taxa de crescimento metropolitana ficou aquém da regional, no período entre 1996 e 1999, superou sucessivamente as médias nacional e regional. A situação alterou-se nos anos seguintes: a evolução foi menos acentuada do que na região Norte, entre 1999 e 2001, e do que no país, entre 2000 e 2002. A quebra anual ocorrida, entre 2002 e 2003, no número de fogos licenciados foi superior à observada nos dois espaços de referência.

Figura 6.3 Taxa de variação anual do número de fogos concluídos, 1995-2003



Ao nível concelhio e entre 1995 e 1996, a evolução do número de fogos concluídos na GAMP foi algo heterogénea, com seis concelhos a exibirem reduções, destacando-se em particular Arouca e Vila do Conde, com quebras superiores a 30%. Por outro lado, sublinhe-se a evolução ocorrida na Trofa, onde o número de fogos concluídos quase quadruplicou.

Para a evolução observada, entre 1996 e 1997, contribuíram²², de forma mais significativa, os concelhos de Vila Nova de Gaia e de Gondomar. O crescimento de 23% ocorrido, entre 1997 e 1998, foi sobretudo proporcionado pela evolução verificada na Maia e em Valongo, tendo apenas havido reduções em Gondomar, Vila Nova de Gaia e Trofa. Entre 1998 e 1999 e entre 1999 e 2000, Vila Nova de Gaia voltou a ser preponderante para o crescimento médio metropolitano, tendo sido, no primeiro caso, acompanhada por Matosinhos. Pelo contrário, entre 2000 e 2003, Vila Nova de Gaia contribuiu de forma negativa para a evolução observada ao nível metropolitano.

A quebra ocorrida, entre 2002 e 2003, estendeu-se à generalidade dos concelhos da GAMP, com particular destaque para Santa Maria da Feira, Porto, Vila Nova de Gaia e Trofa, onde o número de fogos concluídos foi inferior a metade do observado em 2002. Espinho e São João da Madeira, concelhos de dimensão reduzida no contexto da GAMP, constituíram a exceção ao exibirem um crescimento anual, ainda que não muito expressivo: 10% e 3%, respectivamente.

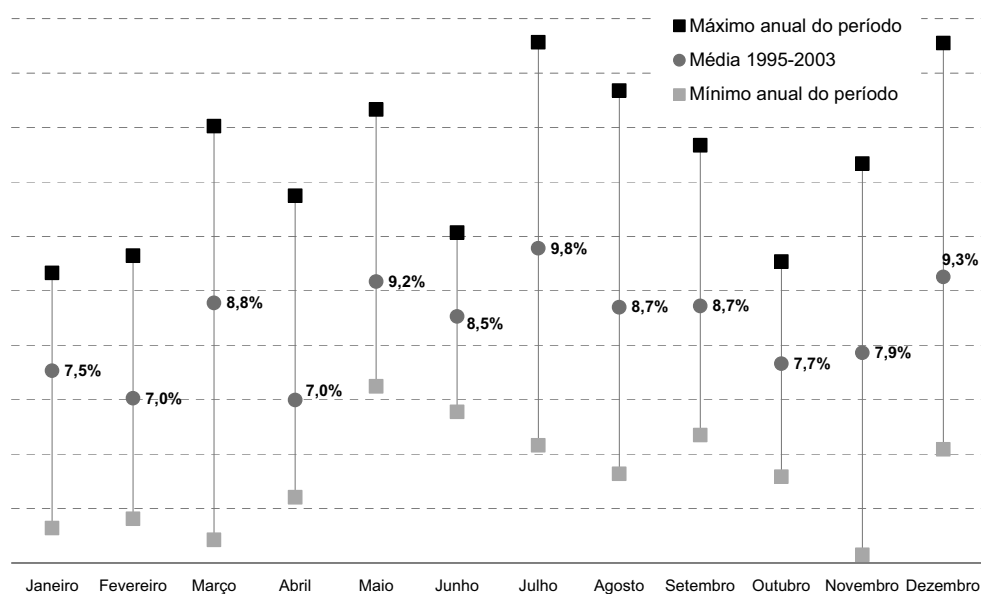
²² A importância dos contributos concelhios para a evolução global ocorrida na GAMP tem em consideração a conjugação entre as taxas de crescimento e o volume de fogos concluídos no concelho.

Tabela 6.1 Taxa de variação anual dos fogos concluídos, por concelho, 1995-2003

	1995/1996	1996/1997	1997/1998	1998/1999	1999/2000	2000/2001	2001/2002	2002/2003
GAMP	2%	19%	22%	38%	6%	0%	5%	-45%
Arouca	-35%	84%	16%	7%	6%	-13%	44%	-40%
Espinho	-4%	-15%	20%	4%	43%	-38%	-3%	10%
Gondomar	6%	63%	-10%	38%	-21%	3%	-8%	-38%
Maia	-8%	-12%	46%	29%	-16%	11%	6%	-30%
Matosinhos	32%	36%	32%	76%	-16%	27%	33%	-49%
Porto	16%	-50%	56%	-13%	35%	-6%	45%	-52%
Póvoa de Varzim	32%	-23%	15%	42%	30%	-16%	2%	-18%
Santa Maria da Feira	10%	48%	11%	69%	10%	3%	29%	-68%
Santo Tirso	29%	-30%	92%	-7%	-20%	14%	36%	-20%
São João da Madeira	15%	27%	132%	-32%	89%	-19%	-43%	3%
Trofa	273%	398%	-56%	91%	69%	4%	131%	-63%
Valongo	-19%	57%	87%	11%	16%	21%	-7%	-35%
Vila do Conde	-32%	-18%	88%	14%	30%	24%	-27%	0%
Vila Nova de Gaia	-3%	62%	-4%	70%	28%	-22%	-26%	-61%

A análise mensal do número de fogos concluídos na GAMP, entre 1995 e 2003, permite constatar que os meses de Julho, Maio e Dezembro são que os apresentaram maior proporção de fogos concluídos: no conjunto, 28% do total. Refira-se que estes foram também os meses de maior actividade no licenciamento de obras. Em contrapartida, aos meses de Fevereiro e Abril corresponderam as menores proporções.

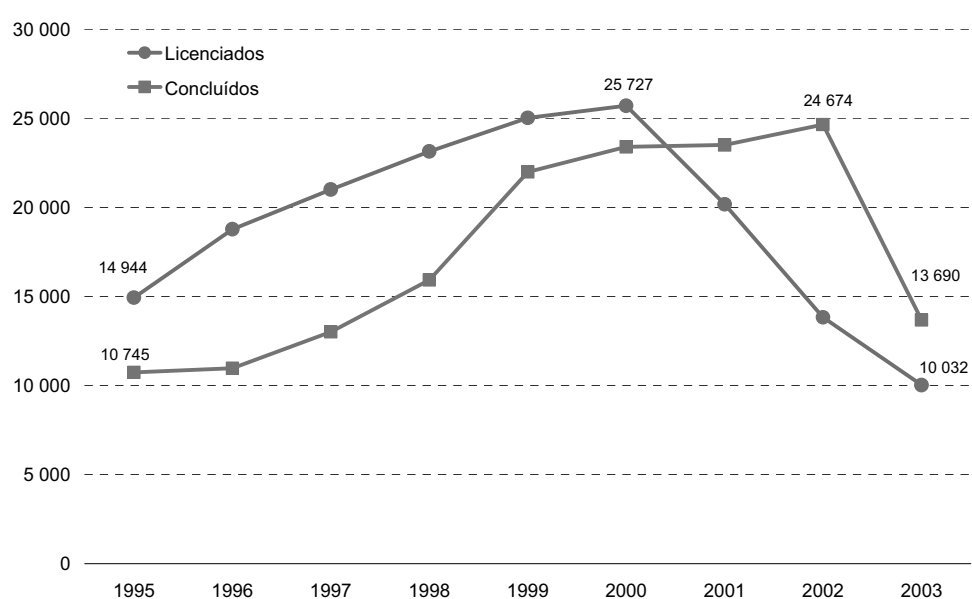
Figura 6.4 Proporção mensal da conclusão de fogos na GAMP, 1995-2003



6.3 Diferenças nas características entre o licenciamento e a conclusão de obras

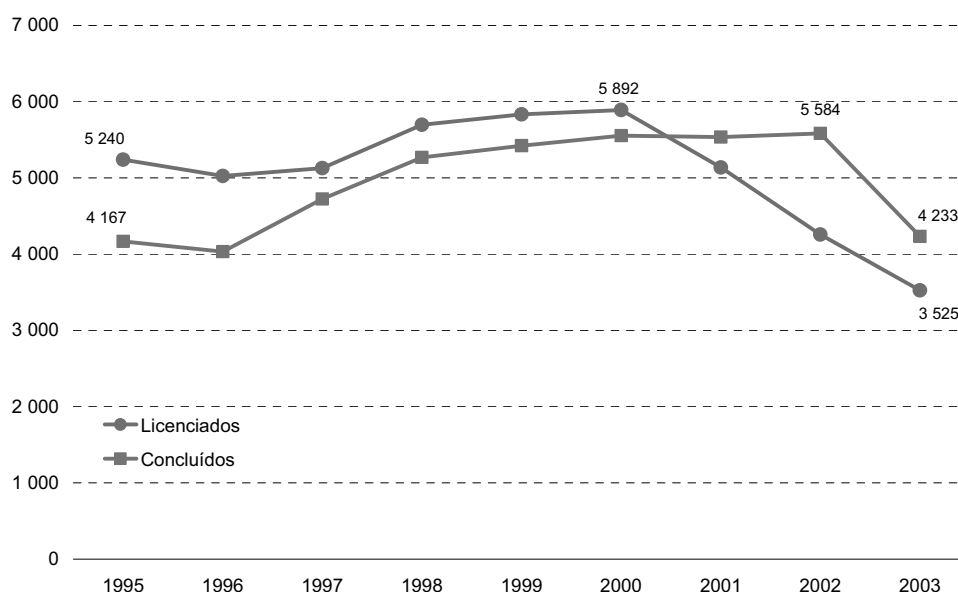
Entre 1995 e 2000, tanto o número de fogos licenciados como o número de fogos concluídos na GAMP apresentaram uma evolução ascendente, com a dinâmica potencial a superar a dinâmica efectiva. A partir de 2000, o licenciamento entrou numa fase descendente que se prolongou até 2003. Por seu turno, o número de fogos concluídos apenas registou uma quebra entre 2002 e 2003, observando-se um desfasamento de dois anos face ao licenciamento.

Figura 6.5 Evolução do número de fogos na GAMP, 1995-2003



A evolução do número de edifícios licenciados e concluídos confirma o desfasamento médio de dois anos entre a dinâmica potencial e a dinâmica efectiva. Assim, entre 1995 e 2000, o número de edifícios licenciados foi sempre crescente e superior ao número de edifícios concluídos que também evidenciou uma tendência ascendente. Porém, e à semelhança do observado para os fogos, enquanto a dinâmica potencial entrou em quebra a partir de 2000, a dinâmica efectiva começou a decrescer a partir de 2002.

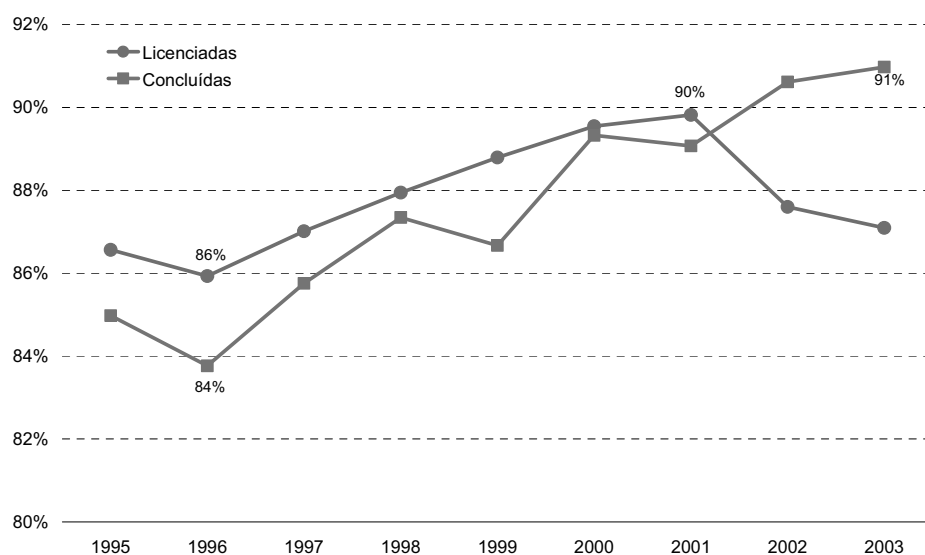
Figura 6.6 Evolução do número de edifícios na GAMP, 1995-2003



As *construções novas* representaram, no conjunto do período, 88% das obras licenciadas e das obras concluídas na GAMP. Em ambos os casos, a tendência foi crescente até 2001, embora a proporção no total de obras licenciadas se manifestasse superior e mais estável, tendo entre 2001 e 2003 entrado em declínio enquanto, no respeitante às obras concluídas, a proporção manteve a tendência ascendente. No final do período, a proporção de *construções novas* no total de obras concluídas superava a proporção observada para as obras licenciadas (91% contra 87%).

A proporção de *construções novas* licenciadas no total de obras licenciadas atingiu o máximo, em 2001 (90%), observando-se quebras, nos dois anos seguintes. A proporção mínima ocorreu tanto, em termos potenciais como em termos efectivos, em 1996. Ao fim do período em análise corresponde a proporção máxima de *construções novas* no total de obras concluídas (91%).

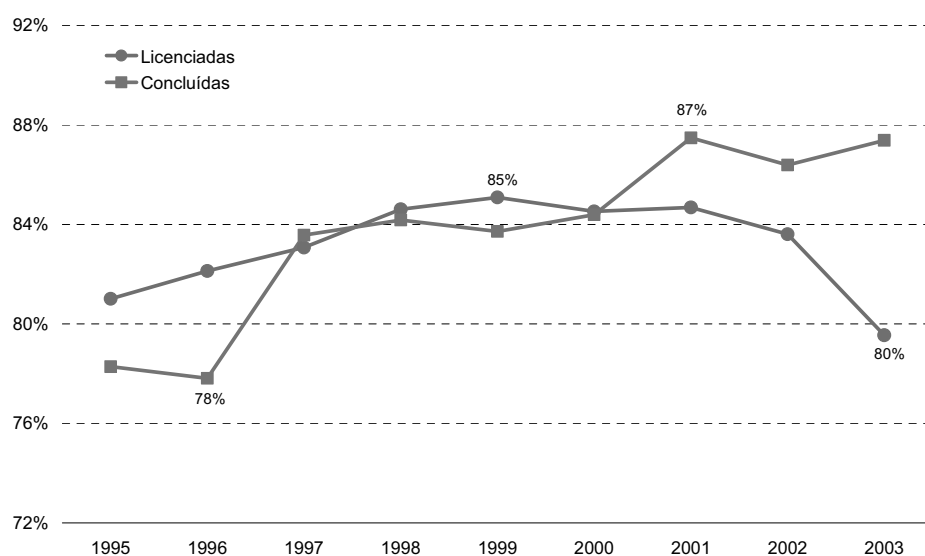
Figura 6.7 Evolução da proporção de obras de construção nova na GAMP, 1995-2003



O destino *habitação familiar* representou, no conjunto do período, 83% das obras licenciadas e 84% das obras concluídas na GAMP. A proporção de obras licenciadas para *habitação familiar* revelou uma tendência ascendente até 1999 que se inverteu a partir de 2001.

No respeitante à dinâmica efectiva, aquela proporção exibiu mais oscilações, com o mínimo a ocorrer em 1996 (78%) e o máximo, em 2001 (87%).

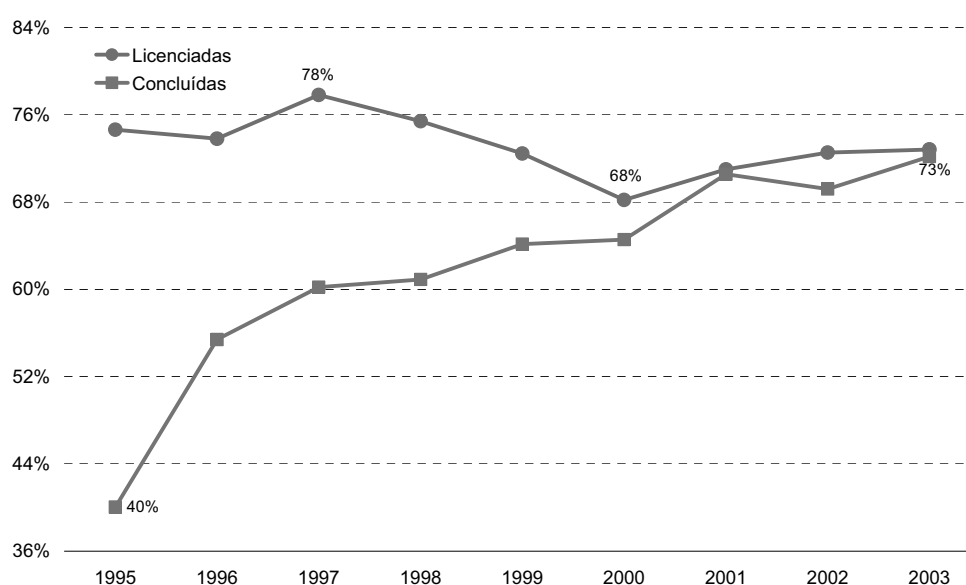
Figura 6.8 Evolução da proporção de obras para habitação familiar na GAMP, 1995-2003



O licenciamento de obras promovido por *peessoas singulares* apresentou uma tendência descendente ao contrário do observado para a conclusão de obras. Por seu turno, quer o licenciamento, quer a conclusão de obras promovidos por *empresas privadas* exibiram uma tendência globalmente ascendente, embora os dados sugiram uma inversão no final do período.

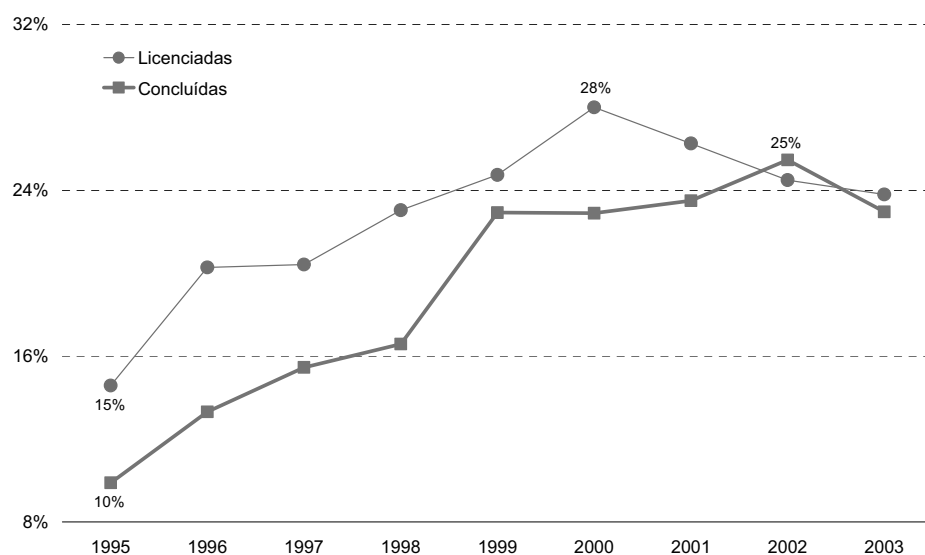
A importância das *peessoas singulares* enquanto promotoras de obras concluídas registou um acréscimo claro, ao longo do período em análise, por contrapartida, com a perda de importância das *cooperativas de habitação*. Tal não é sugerido pela evolução da dinâmica potencial para a qual as *peessoas singulares* registaram um contributo menor em 2003 do que o que havia sido observado em 1995.

Figura 6.9 Evolução da proporção de obras promovidas por pessoas singulares na GAMP, 1995-2003



Por seu turno, as *empresas privadas* têm vindo a reforçar a sua importância enquanto promotoras de obras embora, em 2001, se tenha verificado uma inversão na tendência ascendente da dinâmica potencial e, dois anos mais tarde, na dinâmica efectiva.

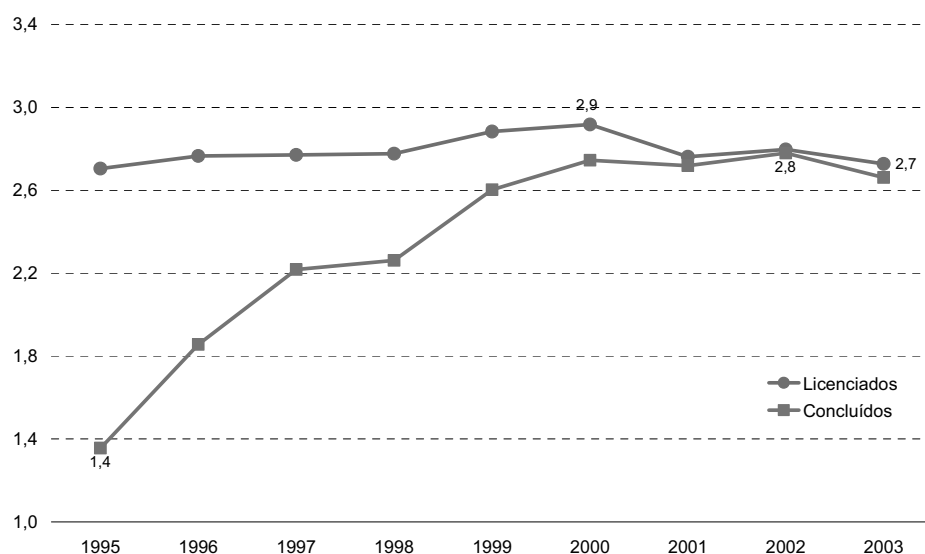
Figura 6.10 Evolução da proporção de obras promovidas por empresas privadas na GAMP, 1995-2003



Entre 1995 e 2003, o número médio de pisos por edifício de habitação familiar licenciado manteve-se relativamente estável, tendo-se cifrado, no conjunto do período, em 2,8.

Em termos efectivos, observa-se que, entre 1995 e 2000, a pressão construtiva em altura na GAMP aumentou de forma sustentada. Entre 2001 e 2003, embora ligeiras, registaram-se algumas oscilações. Na sequência desta evolução, os valores associados às dinâmicas potencial e construtiva estavam, no fim do período, bem mais próximos do que no início do período.

Figura 6.11 Evolução do número médio de pisos por edifício de habitação familiar na GAMP, 1995-2003



7. PRAZOS DO PROCESSO DE LICENCIAMENTO E CONSTRUÇÃO DE OBRAS PARA HABITAÇÃO

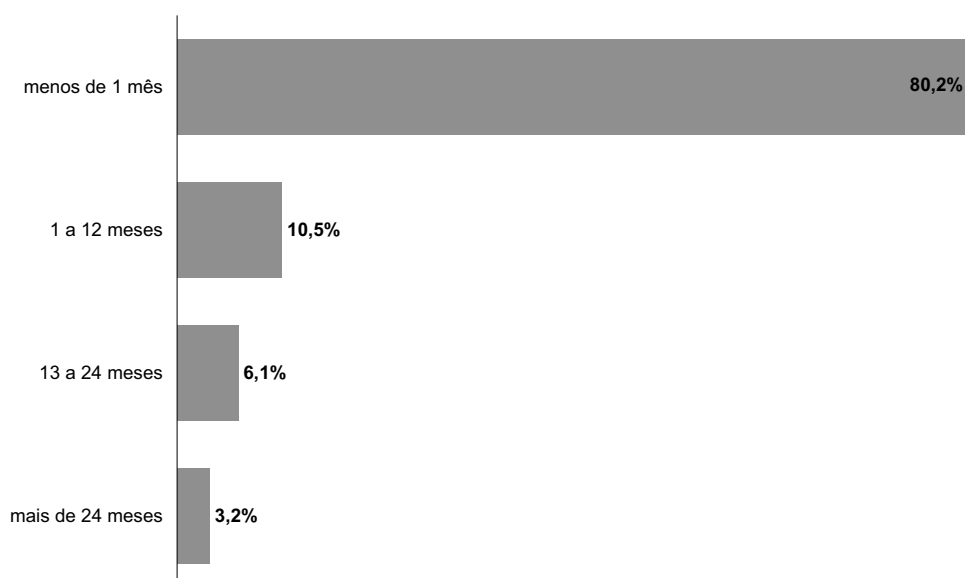
Neste capítulo, procede-se a uma análise dos prazos, em termos de meses, associados ao processo de licenciamento e construção de obras para *habitação*. Esta opção resulta do facto de este destino ser, por um lado, o menos heterogéneo em termos das características das obras, permitindo uma leitura mais precisa dos prazos médios e, por outro lado, representar 84% quer das obras licenciadas, quer das obras concluídas. Analisar-se-ão, designadamente, os prazos de aprovação e de execução das obras²³.

7.1 Prazo de aprovação do licenciamento de obras para habitação

O prazo de aprovação diz respeito ao processo de licenciamento e corresponde ao tempo, medido em meses, entre o pedido de licenciamento e a aprovação desse mesmo licenciamento através da emissão do respectivo alvará.

Cerca de 80% das licenças de obras para *habitação* solicitadas na GAMP²⁴ foram aprovadas em menos de um mês, um décimo demoraram entre um e 12 meses, 6% entre 13 e 24 meses e as restantes (3%) mais de dois anos.

Figura 7.1 Proporção de licenciamento de obras na GAMP, segundo o prazo de aprovação, 1995-2003

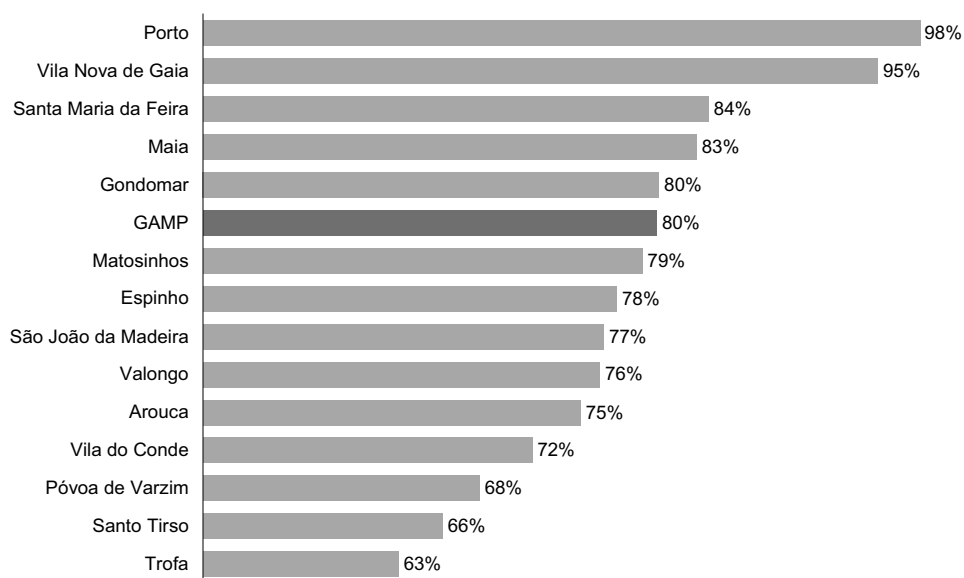


²³ Esta metodologia foi adoptada pela primeira vez em INE (2004), *Relatório Final sobre a "Dinâmica de construção no território da Associação de Municípios do Oeste: 1995-2002"*.

²⁴ Licenças emitidas entre 1995 e 2003 e licenças emitidas antes de 1995 referentes a edifícios construídos entre 1995 e 2003.

Apenas na Trofa, Santo Tirso e Póvoa de Varzim, concelhos da orla exterior do espaço metropolitano, a proporção de pedidos de licenciamento aprovados em menos de um mês ficava aquém dos 70%, embora acima dos 60%. Esta proporção era particularmente elevada no centro metropolitano do Porto (98%) e em Vila Nova de Gaia, Santa Maria da Feira e Maia. Apenas nestes quatro concelhos, a proporção de pedidos de licenciamento aprovados em menos de um mês superou a média metropolitana (80%).

Figura 7.2 Proporção de pedidos de licenciamento aprovados em menos de um mês, por concelho, 1995-2003



O prazo de aprovação dos pedidos de licenciamento de obras para *habitação* não registou alterações anuais significativas.

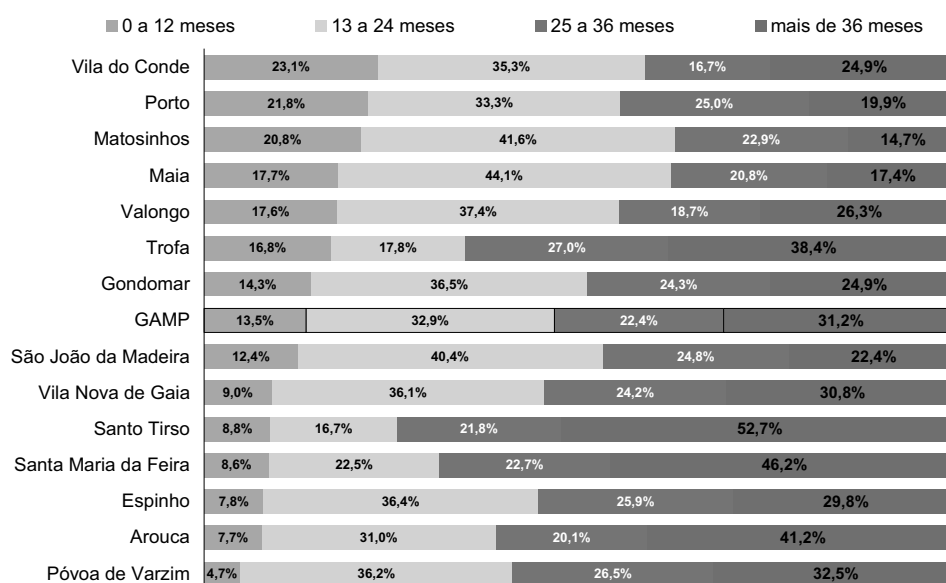
7.2 Prazo de execução de obras para habitação

O prazo de execução diz respeito à construção propriamente dita e corresponde ao tempo, medido em meses, que medeia o início da obra e a conclusão da mesma²⁵.

Apenas 14% das obras para *habitação* foram executadas em 12 meses ou menos, um terço durou entre 13 e 24 meses e mais de metade prolongou-se por mais de dois anos.

²⁵ Procedeu-se a um tratamento de valores extremos, tendo-se optado por excluir da análise os casos associados a prazos de execução superiores a 120 meses (correspondentes a 2,5% do total).

Figura 7.3 Proporção de conclusão de obras, segundo o prazo de execução, por concelho, 1995-2003

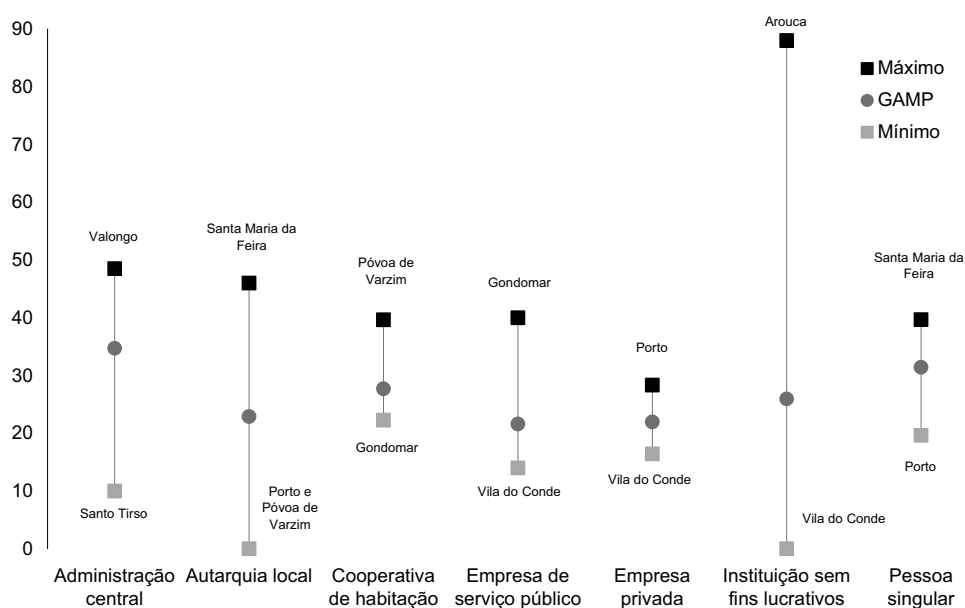


Em termos concelhios, Vila do Conde, Porto, Matosinhos e Maia foram os concelhos que registaram maiores proporções de obras concluídas em menos de um ano (mais de um quinto). Por outro lado, na Póvoa de Varzim apenas 5% das obras foram concluídas num ano ou menos enquanto, em Santo Tirso, mais de metade das obras prolongaram-se por mais de três anos.

O prazo de execução das obras destinadas a *habitação* foi, em média e no conjunto do espaço metropolitano, de 34 meses, mas variável consoante a entidade promotora da obra²⁶. Às *empresas* (quer *privadas*, quer *de serviço público*) correspondeu o prazo médio de execução mais curto (22 meses) e, à *administração central*, o prazo médio de execução mais longo (35 meses). Também às *pessoas singulares* correspondia um prazo de execução abaixo da média global (31 meses).

²⁶ Refira-se a existência de um conjunto residual de obras licenciadas antes de 1995 mas concluídas no período em análise cuja entidade promotora é desconhecida.

Figura 7.4 Prazo médio de execução (em meses) na GAMP, segundo a entidade promotora, 1995-2003



Ao nível concelhio, o prazo médio de execução atingiu 48 meses em Santo Tirso e 43 meses em Santa Maria da Feira. Ainda acima da média metropolitana (34 meses), encontravam-se os concelhos de Arouca, Póvoa de Varzim e Trofa. Por seu turno, a Matosinhos correspondeu o prazo médio de execução das obras mais reduzido: 25 meses. A heterogeneidade existente no território da GAMP, no respeitante ao prazo de execução, foi menos expressiva para as obras promovidas pelas *empresas privadas*, cujo prazo médio de execução oscilou entre 16 meses, em Vila do Conde, e 28 meses, no Porto, tendo a média metropolitana sido de 22 meses.

As obras promovidas por *pessoas singulares* demoraram, em média, 31 meses a serem concluídas. Ao nível concelhio, coube a Santa Maria da Feira o prazo médio de execução mais extenso: 40 meses. Arouca, Espinho, Santo Tirso e Trofa também apresentaram médias concelhias superiores à média metropolitana. O Porto destacou-se por exibir o prazo médio de execução das obras promovidas por *pessoas singulares* mais reduzido: 20 meses.

Às *cooperativas de habitação* correspondeu um prazo médio de execução, no conjunto da GAMP, de 28 meses. Foram os concelhos da Póvoa de Varzim e de Vila Nova de Gaia que exibiram os prazos médios mais extensos: 40 e 39 meses, respectivamente, em oposição a Gondomar, Matosinhos, Santo Tirso e Vila do Conde, onde aquele prazo não ultrapassou, em média, os dois anos.

As obras promovidas pela *administração central* demoraram, em média, 35 meses a serem concluídas. Em particular, em Espinho, Santa Maria da Feira e Valongo, as obras promovidas pela *administração central* prolongaram-se por quatro anos. Em Santo Tirso duravam, em média, apenas dez meses.

As obras promovidas pelas *autarquias locais* prolongaram-se, em média, por 23 meses mas, neste caso, a heterogeneidade concelhia foi mais evidente. Assim, Santa Maria da Feira apresentou um prazo médio de 46 meses enquanto no Porto e na Póvoa de Varzim não ultrapassou um mês.

Tabela 7.1 Prazo médio de execução da obra, segundo a entidade promotora, por concelho, 1995-2003

Prazo médio de execução	Entidade promotora							
	Total	Administração central	Autarquia local	Cooperativa de habitação	Empresa de serviço público	Empresa privada	Instituição sem fins lucrativos	Pessoa singular
	meses							
GAMP	34	35	23	28	22	22	26	31
Arouca	41	24	25	-	-	25	88	33
Espinho	33	47	-	-	-	25	22	33
Gondomar	31	-	15	22	40	22	24	30
Maia	27	21	8	27	24	20	-	27
Matosinhos	25	-	36	23	-	21	25	24
Porto	27	27	menos de 1 mês	26	-	28	18	20
Póvoa de Varzim	35	26	menos de 1 mês	40	-	24	34	31
Santa Maria da Feira	43	47	46	28	-	22	24	40
Santo Tirso	48	10	-	23	16	22	21	38
São João da Madeira	29	-	27	-	-	27	-	26
Trofa	36	-	-	-	-	20	-	36
Valongo	31	49	-	33	-	20	38	31
Vila do Conde	29	-	-	24	14	16	-	28
Vila Nova de Gaia	33	34	-	39	-	26	23	29

Refira-se que, entre 1995 e 2003, o prazo médio de execução das obras destinadas a *habitação* reduziu-se: era de cerca de 38 meses, para as obras concluídas em 1995, enquanto, para as obras concluídas em 2003, se ficava pelos 29 meses.

NOTAS FINAIS

O território metropolitano: 1991-2001

A GAMP é, à luz dos dados censitários de 2001 e face ao conjunto da região Norte e de Portugal, um espaço:

- com maiores densidades populacional e habitacional;
- com um parque de edifícios mais envelhecido e degradado, sendo os edifícios de maior dimensão, quer em altura, quer em número de alojamentos;
- com alojamentos de menor dimensão, a avaliar pelo número de divisões, e que albergavam, em média, mais famílias;
- em que a habitação sazonal/secundária exibia uma importância menor;
- em que o arrendamento constituía um regime de ocupação dos alojamentos com maior expressão.

A análise do espaço metropolitano sugere que:

- o progressivo afastamento face ao centro metropolitano do Porto está associado a um decréscimo na ocupação do território, acompanhado por uma menor qualidade habitacional, medida pela dotação de instalações básicas nos alojamentos e pela lotação dos mesmos;
- no território mais periférico da GAMP, o parque de edifícios apresentava-se menos envelhecido e melhor conservado do que na zona central do espaço metropolitano, sendo, em geral, maior a dimensão dos alojamentos (em termos de número de divisões) e menor a dimensão dos edifícios (em termos de número de alojamentos);
- a habitação sazonal/secundária tendia a estar mais concentrada no espaço exterior da GAMP enquanto os alojamentos vagos marcavam uma presença relativamente mais significativa no espaço central;
- o arrendamento constituía um regime de ocupação dos alojamentos mais relevante no território central da GAMP.

Entre 1991 e 2001, no espaço metropolitano:

- registou-se um dinamismo demográfico e habitacional mais acentuado que os observados na região Norte e em Portugal, em particular no território envolvente ao centro metropolitano;
- o fenómeno de aquisição de casa própria parece ter sido mais intenso no território metropolitano do que nos dois espaços de referência, a avaliar pelo ganho de importância relativa dos alojamentos ocupados pelo proprietário com encargos decorrentes dessa propriedade;
- o arrendamento perdeu importância enquanto regime de ocupação dos alojamentos;
- verificou-se um acréscimo na qualidade dos alojamentos, medido pelo nível de cobertura de instalações básicas.

O licenciamento de obras na GAMP: 1995-2003

Entre 1995 e 2003:

- foram licenciadas, na GAMP, obras em cerca de 173 mil fogos e 46 mil edifícios, tendo a primeira coroa de concelhos em torno do centro metropolitano (Porto) revelado particular dinamismo;
- o licenciamento de obras no território da GAMP teve como principal destino a *habitação* (84%), destacando-se os concelhos de Gondomar, Matosinhos, Póvoa de Varzim e Vila Nova de Gaia pelo facto de mais de 90% das obras aí licenciadas terem tido como destino a *habitação*;
- as *peças singulares* constituíram a principal entidade promotora (73% do licenciamento), o que, em conjunto com as *empresas privadas*, totalizou 96% do licenciamento de obras na GAMP;
- o tipo de obra licenciada foi essencialmente a *construção nova* (88% do total); seguiram-se-lhe as *ampliações* (9%) e as *reconstruções* (3%), tendo-se estas últimas concentrado sobretudo no concelho do Porto;
- em média, os edifícios de *habitação familiar* licenciados, naquele período, eram constituídos por 2,8 pisos e 4,5 fogos, apresentando cada fogo, em média, 4,5 divisões;
- a tipologia de fogos licenciados mais comum na GAMP foi a T2 (43%), seguindo-se-lhe a tipologia T3 (35%);
- a área habitável por fogo licenciado foi, em média, de 77 m², tendo atingido o máximo concelho no centro metropolitano (Porto): 99 m².

As dinâmicas de construção potencial e efectiva na GAMP: 1995-2003

Entre 1995 e 2003:

- foram concluídas, na GAMP, obras em 158 mil fogos e em 44 mil edifícios;
- verificou-se particular dinamismo nos concelhos envolventes do concelho do Porto, em termos de dinâmica efectiva, tal como observado para a dinâmica potencial de construção;
- enquanto a dinâmica potencial de construção exibiu uma tendência de crescimento até 2000 que se inverteu nos três anos seguintes, na dinâmica efectiva essa inversão só ocorreu, entre 2002 e 2003, constatando-se um desfasamento médio de dois anos entre a dinâmica potencial e a dinâmica efectiva de construção.

Os prazos de aprovação e de execução de obras para habitação na GAMP: 1995-2003

Relativamente ao prazo de aprovação dos pedidos de licenciamento de obras para *habitação*, concluiu-se que cerca de 86% das licenças de obras solicitadas foram aprovadas em menos de um mês e apenas 3% demoraram mais de dois anos a obter aprovação.

O prazo médio de execução das obras destinadas a *habitação* foi de 34 meses na GAMP mas variável consoante a entidade promotora da obra:

- às *empresas* (quer *privadas*, quer *de serviço público*) correspondeu o prazo médio de execução mais curto (22 meses);
- à *administração central*, o prazo médio de execução mais longo (35 meses);
- às *pessoas singulares* correspondeu um prazo de execução acima da média global (31 meses).

Ao nível concelhio, o prazo médio de execução das obras destinadas a *habitação* atingiu os valores mais elevados em Santo Tirso (48 meses) e em Santa Maria da Feira (43 meses), enquanto a Matosinhos correspondeu o prazo médio de execução das obras mais reduzido: 25 meses.

ANEXO I - EVOLUÇÃO DA HABITAÇÃO

Tabela 1 Área, Freguesias, População residente, Densidade populacional e Famílias clássicas

	Área	Freguesias	População residente		Densidade populacional	Famílias clássicas	
	2001	2001	1991	2001	2001	1991	2001
	Km ²	Nº		Hab/km ²		Nº	
Portugal	92 152	4 257	9 867 147	10 356 117	112,4	3 147 403	3 650 757
Região Norte	21 289	2 026	3 472 715	3 687 293	173,2	1 008 923	1 210 631
GAMP	1 574	214	1 431 380	1 551 950	1 547,3	427 415	529 856
Arouca	328	20	23 894	24 227	73,8	6 248	7 175
Espinho	21	5	34 956	33 701	1 596,5	11 041	11 584
Gondomar	131	12	143 178	164 096	1 248,5	42 422	54 567
Maia	83	17	93 151	120 111	1 443,2	26 704	40 569
Matosinhos	62	10	151 682	167 026	2 698,0	46 549	57 771
Porto	42	15	302 472	263 131	6 337,4	99 325	100 696
Póvoa de Varzim	82	12	54 788	63 470	773,5	14 945	20 164
Santa Maria da Feira	215	31	118 641	135 964	631,9	33 251	44 244
Santo Tirso	136	24	69 773	72 396	533,9	20 009	23 094
São João da Madeira	8	1	18 452	21 102	2 646,9	5 288	7 052
Trofa	73	8	32 820	37 581	518,3	8 975	11 945
Valongo	76	5	74 172	86 005	1 134,4	21 384	28 070
Vila do Conde	149	30	64 836	74 391	499,2	16 755	23 829
Vila Nova de Gaia	169	24	248 565	288 749	1 711,8	74 519	99 096

Fontes:

INE, BGRI - Base Geográfica de Referenciação de Informação, versão definitiva à data de referência dos Censos 2001 (12/03/01)
 INE, Recenseamento Geral da População, 1991 e 2001.

Tabela 2 Indicadores do parque habitacional

	Edifícios		Alojamentos familiares clássicos		Famílias clássicas por alojamento	Densidade de alojamentos familiares clássicos	Densidade de edifícios	Alojamentos familiares clássicos por edifício	Divisões por alojamento clássico de residência habitual
	1991	2001	1991	2001			2001		
	Nº		Nº		Nº	aloj./km ²	edif./km ²	Nº	
Portugal	2 861 719	3 160 043	4 154 974	5 019 425	0,73	54,5	34,3	1,6	4,6
Região Norte	978 155	1 100 329	1 278 948	1 605 157	0,75	75,4	51,7	1,5	4,7
GAMP	305 456	344 027	496 614	647 507	0,82	411,3	218,5	1,9	4,5
Arouca	7 568	8 684	7 897	9 350	0,77	28,5	26,5	1,1	4,9
Espinho	8 043	8 027	13 176	14 415	0,80	682,9	380,3	1,8	4,6
Gondomar	29 979	35 204	46 306	64 994	0,84	494,5	267,9	1,8	4,4
Maia	19 681	24 500	30 103	48 475	0,84	582,4	294,4	2,0	4,5
Matosinhos	32 116	33 703	52 237	67 105	0,86	1 084,0	544,4	2,0	4,4
Porto	48 303	46 681	112 405	124 494	0,81	2 998,4	1 124,3	2,7	4,3
Póvoa de Varzim	13 181	15 219	23 193	30 424	0,66	370,8	185,5	2,0	4,9
Santa Maria da Feira	32 819	39 124	39 140	52 171	0,85	242,5	181,8	1,3	4,7
Santo Tirso	16 819	19 300	21 971	26 213	0,88	193,3	142,3	1,4	4,7
São João da Madeira	2 807	3 166	6 451	9 299	0,76	1 166,4	397,1	2,9	4,7
Trofa	7 538	9 009	10 061	13 473	0,89	185,8	124,2	1,5	4,7
Valongo	14 813	17 246	23 233	33 288	0,84	439,1	227,5	1,9	4,4
Vila do Conde	16 908	20 422	22 713	30 975	0,77	207,9	137,0	1,5	4,9
Vila Nova de Gaia	54 881	63 742	87 728	122 831	0,81	728,2	377,9	1,9	4,4

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação, 1991 e 2001.

Tabela 3 Alojamentos familiares clássicos, segundo a forma de ocupação, em 1991 e 2001

	Total	Residência habitual	Uso sazonal ou ocupante ausente	Vagos	Total	Residência habitual	Uso sazonal ou secundário	Vagos
	1991				2001			
	Nº							
Portugal	4 154 838	3 055 409	659 158	440 271	5 019 425	3 551 229	924 419	543 777
Região Norte	1 278 908	978 949	171 210	128 749	1 605 157	1 182 065	255 800	167 292
GAMP	496 599	410 401	38 961	47 237	647 507	512 017	60 326	75 164
Arouca	7 897	6 145	979	773	9 350	7 080	1 502	768
Espinho	13 176	10 066	1 611	1 499	14 415	10 980	2 061	1 374
Gondomar	46 306	40 694	2 089	3 523	64 994	53 545	3 895	7 554
Maia	30 103	26 220	1 625	2 258	48 475	39 709	3 089	5 677
Matosinhos	52 236	44 721	3 216	4 299	67 105	55 662	5 130	6 313
Porto	112 391	94 657	5 427	12 307	124 494	95 899	9 760	18 835
Póvoa de Varzim	23 193	13 967	7 041	2 185	30 424	18 937	9 103	2 384
Santa Maria da Feira	39 140	32 171	3 000	3 969	52 171	42 861	3 822	5 488
Santo Tirso	21 971	19 283	1 459	1 229	26 213	22 531	1 844	1 838
São João da Madeira	6 451	5 266	377	808	9 299	6 918	554	1 827
Trofa	10 061	8 654	495	912	13 473	11 201	766	1 506
Valongo	23 233	20 111	1 339	1 783	33 288	27 559	2 111	3 618
Vila do Conde	22 713	16 186	4 865	1 662	30 975	21 995	6 617	2 363
Vila Nova de Gaia	87 728	72 260	5 438	10 030	122 831	97 140	10 072	15 619

Fonte: INE, Recenseamento Geral da Habitação, 1991 e 2001.

Tabela 4 Alojamentos familiares clássicos de residência habitual, segundo o regime de ocupação, em 1991 e 2001

	Total	Ocupante proprietário			Arrendados	Outros	Total	Ocupante proprietário			Arrendados	Outros
		Total	Com encargo por compra	Sem encargo por compra				Total	Com encargo por compra	Sem encargo por compra		
	1991						2001					
	Nº											
Portugal	3 055 409	1 978 036	441 647	1 536 389	545 710	531 663	3 551 229	2 688 469	845 625	1 842 844	720 878	141 882
Região Norte	978 949	596 854	101 553	495 301	198 391	183 704	1 182 065	870 230	250 871	619 359	255 336	56 499
GAMP	410 401	208 929	57 458	151 471	165 312	36 160	512 017	347 331	146 454	200 877	142 064	22 622
Arouca	6 145	4 798	322	4 476	632	715	7 080	6 046	1 038	5 008	638	396
Espinho	10 066	5 341	1 253	4 088	3 714	1 011	10 980	7 276	1 756	5 520	3 216	488
Gondomar	40 694	20 962	6 794	14 168	16 155	3 577	53 545	37 083	18 421	18 662	14 111	2 351
Maia	26 220	13 559	4 514	9 045	10 469	2 192	39 709	28 935	16 078	12 857	9 190	1 584
Matosinhos	44 721	20 980	8 543	12 437	19 891	3 850	55 662	36 577	18 315	18 262	17 101	1 984
Porto	94 657	34 527	10 279	24 248	54 804	5 326	95 899	47 911	19 530	28 381	44 747	3 241
Póvoa de Varzim	13 967	9 113	1 494	7 619	3 253	1 601	18 937	14 187	3 766	10 421	3 703	1 047
Santa Maria da Feira	32 171	21 612	2 736	18 876	6 495	4 064	42 861	35 303	9 595	25 708	5 435	2 123
Santo Tirso	19 283	10 848	1 886	8 962	6 316	2 119	22 531	15 039	3 685	11 354	5 502	1 990
São João da Madeira	5 266	2 739	1 177	1 562	2 196	331	6 918	4 981	2 623	2 358	1 717	220
Trofa	8 654	5 709	999	4 710	1 940	1 005	11 201	8 793	2 496	6 297	1 699	709
Valongo	20 111	11 250	4 012	7 238	6 932	1 929	27 559	20 024	10 052	9 972	6 266	1 269
Vila do Conde	16 186	10 058	1 881	8 177	4 064	2 064	21 995	16 999	5 095	11 904	4 022	974
Vila Nova de Gaia	72 260	37 433	11 568	25 865	28 451	6 376	97 140	68 177	34 004	34 173	24 717	4 246

Fonte: INE, Recenseamento Geral da Habitação, 1991 e 2001.

Tabela 5 Edifícios, segundo a época de construção, em 2001

	Total	Antes de 1919	De 1919 a 1945	De 1946 a 1960	De 1961 a 1970	De 1971 a 1980	De 1981 a 1985	De 1986 a 1990	De 1991 a 1995	De 1996 a 2001
	Nº									
Portugal	3 160 043	253 880	344 936	357 042	395 262	553 349	359 579	289 351	279 146	327 498
Região Norte	1 100 329	86 225	107 055	110 336	133 759	199 449	134 284	107 098	103 668	118 455
GAMP	344 027	25 914	42 481	44 757	48 619	57 298	36 423	28 836	27 528	32 171
Arouca	8 684	649	958	902	719	1 363	977	863	999	1 254
Espinho	8 027	293	1 083	1 125	1 038	1 367	934	845	674	668
Gondomar	35 204	2 670	3 358	4 034	6 254	6 143	3 619	2 731	2 925	3 470
Maia	24 500	1 727	2 300	2 482	3 112	4 473	2 920	2 445	2 259	2 782
Matosinhos	33 703	1 735	4 332	5 134	5 603	6 313	4 275	2 626	1 693	1 992
Porto	46 681	8 707	13 171	8 851	6 014	3 995	1 700	1 160	1 516	1 567
Póvoa de Varzim	15 219	480	1 231	1 610	2 301	3 145	1 883	1 644	1 399	1 526
Santa Maria da Feira	39 124	1 728	2 923	3 787	4 847	6 967	5 018	4 373	4 337	5 144
Santo Tirso	19 300	989	1 886	2 371	2 210	3 554	2 325	1 877	1 981	2 107
São João da Madeira	3 166	80	376	669	591	527	264	235	171	253
Trofa	9 009	526	654	906	1 134	1 680	1 161	886	1 011	1 051
Valongo	17 246	844	1 455	1 885	2 500	3 086	2 027	1 767	1 686	1 996
Vila do Conde	20 422	1 210	1 640	1 928	2 688	3 973	2 565	2 001	1 922	2 495
Vila Nova de Gaia	63 742	4 276	7 114	9 073	9 608	10 712	6 755	5 383	4 955	5 866

Fonte: INE, Recenseamento Geral da Habitação, 2001.

Tabela 6 Edifícios, segundo o estado de conservação, em 2001

	Total	Sem necessidade de reparação	Com necessidade de reparação				Muito degradado
			Total	Pequenas	Médias	Grandes	
		Nº					
Portugal	3 160 043	1 868 342	1 199 336	706 716	329 605	163 015	92 365
Região Norte	1 100 329	616 842	444 788	251 869	125 987	66 932	38 699
GAMP	344 027	187 890	143 804	82 351	40 901	20 552	12 333
Arouca	8 684	4 577	3 724	1 970	1 029	725	383
Espinho	8 027	4 662	3 134	1 786	905	443	231
Gondomar	35 204	20 439	13 804	8 326	3 787	1 691	961
Maia	24 500	14 622	9 044	5 077	2 572	1 395	834
Matosinhos	33 703	17 691	14 942	9 077	4 073	1 792	1 070
Porto	46 681	16 797	26 238	12 518	8 618	5 102	3 646
Póvoa de Varzim	15 219	9 334	5 537	3 365	1 550	622	348
Santa Maria da Feira	39 124	23 241	14 673	8 762	3 954	1 957	1 210
Santo Tirso	19 300	11 591	7 271	4 507	1 923	841	438
São João da Madeira	3 166	1 748	1 337	710	410	217	81
Trofa	9 009	5 655	3 124	1 890	773	461	230
Valongo	17 246	10 117	6 699	4 022	1 752	925	430
Vila do Conde	20 422	12 769	7 013	4 138	1 959	916	640
Vila Nova de Gaia	63 742	34 647	27 264	16 203	7 596	3 465	1 831

Fonte: INE, Recenseamento Geral da Habitação, 2001.

Tabela 7 Índice de lotação dos alojamentos clássicos de residência habitual, em 2001

	Total	Alojamentos sublotados				Normal	Alojamentos sobrelotados			
		Total	Nº de divisões excedentes				Total	Nº de divisões em falta		
			3 divisões ou +	2 divisões	1 divisão			1 divisão	2 divisões	3 divisões ou +
	Nº									
Portugal	3 551 229	2 020 899	391 426	584 413	1 045 060	961 444	568 886	414 160	113 797	40 929
Região Norte	1 182 065	633 296	126 994	184 107	322 195	329 350	219 419	157 915	46 378	15 126
GAMP	512 017	257 196	45 056	70 414	141 726	155 971	98 850	72 200	20 365	6 285
Arouca	7 080	3 825	911	1 132	1 782	1 719	1 536	1 004	384	148
Espinho	10 980	5 973	1 110	1 757	3 106	3 019	1 988	1 445	430	113
Gondomar	53 545	24 157	3 642	5 913	14 602	18 204	11 184	8 267	2 236	681
Maia	39 709	20 177	3 307	5 355	11 515	12 499	7 033	5 289	1 347	397
Matosinhos	55 662	27 109	4 184	7 083	15 842	17 755	10 798	8 043	2 170	585
Porto	95 899	50 431	10 768	14 461	25 202	27 100	18 368	13 143	3 844	1 381
Póvoa de Varzim	18 937	9 977	2 268	2 892	4 817	5 196	3 764	2 645	840	279
Santa Maria da Feira	42 861	23 049	3 651	6 789	12 609	12 092	7 720	5 533	1 671	516
Santo Tirso	22 531	11 841	2 131	3 302	6 408	6 421	4 269	3 130	903	236
São João da Madeira	6 918	4 000	591	1 181	2 228	1 960	958	710	196	52
Trofa	11 201	5 456	896	1 603	2 957	3 393	2 352	1 699	496	157
Valongo	27 559	12 948	1 672	3 448	7 828	9 031	5 580	4 125	1 120	335
Vila do Conde	21 995	11 727	2 602	3 408	5 717	6 044	4 224	2 978	932	314
Vila Nova de Gaia	97 140	46 526	7 323	12 090	27 113	31 538	19 076	14 189	3 796	1 091

Fonte: INE, Recenseamento Geral da Habitação, 2001.

Tabela 8 Evolução dos principais indicadores entre 1991 e 2001

	Alojamentos familiares clássicos										
	População residente	Famílias clássicas	Edifícios	Variação 1991 - 2001							
				Total	Residência habitual	Uso sazonal ou secundário	Vagos	Ocupante proprietário			
								Total	Com encargo por compra	Sem encargo por compra	
											Arrendados
%											
Portugal	5,0	16,0	10,4	20,8	16,2	40,2	23,5	35,9	91,5	19,9	32,1
Região Norte	6,2	20,0	12,5	25,5	20,7	49,4	29,9	45,8	147,0	25,0	28,7
GAMP	8,4	24,0	12,6	30,4	24,8	54,8	59,1	66,2	154,9	32,6	-14,1
Arouca	1,4	14,8	14,7	18,4	15,2	53,4	-0,6	26,0	222,4	11,9	0,9
Espinho	-3,6	4,9	-0,2	9,4	9,1	27,9	-8,3	36,2	40,1	35,0	-13,4
Gondomar	14,6	28,6	17,4	40,4	31,6	86,5	114,4	76,9	171,1	31,7	-12,7
Maia	28,9	51,9	24,5	61,0	51,4	90,1	151,4	113,4	256,2	42,1	-12,2
Matosinhos	10,1	24,1	4,9	28,5	24,5	59,5	46,8	74,3	114,4	46,8	-14,0
Porto	-13,0	1,4	-3,4	10,8	1,3	79,8	53,0	38,8	90,0	17,0	-18,4
Póvoa de Varzim	15,8	34,9	15,5	31,2	35,6	29,3	9,1	55,7	152,1	36,8	13,8
Santa Maria da Feira	14,6	33,1	19,2	33,3	33,2	27,4	38,3	63,3	250,7	36,2	-16,3
Santo Tirso	3,8	15,4	14,8	19,3	16,8	26,4	49,6	38,6	95,4	26,7	-12,9
São João da Madeira	14,4	33,4	12,8	44,1	31,4	46,9	126,1	81,9	122,9	51,0	-21,8
Trofa	14,5	33,1	19,5	33,9	29,4	54,7	65,1	54,0	149,8	33,7	-12,4
Valongo	16,0	31,3	16,4	43,3	37,0	57,7	102,9	78,0	150,5	37,8	-9,6
Vila do Conde	14,7	42,2	20,8	36,4	35,9	36,0	42,2	69,0	170,9	45,6	-1,0
Vila Nova de Gaia	16,2	33,0	16,1	40,0	34,4	85,2	55,7	82,1	193,9	32,1	-13,1

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação, 1991 e 2001.

Tabela 1 Evolução do número de fogos, por concelho, 1995-2003

Ano	1995		1996		1997		1998		1999		2000		2001		2002		2003	
	L	C	L	C	L	C	L	C	L	C	L	C	L	C	L	C	L	C
GAMP	14 944	10 745	18 793	10 980	21 022	13 018	23 163	15 941	25 050	22 010	25 727	23 421	20 193	23 528	13 842	24 674	10 032	13 690
Arouca	164	144	151	94	200	173	249	200	247	214	238	227	227	198	174	285	175	170
Espinho	130	184	237	176	150	150	245	180	162	188	272	269	185	168	245	163	81	179
Gondomar	1 880	1 420	2 723	1 506	2 993	2 459	2 666	2 203	2 578	3 036	2 238	2 408	1 749	2 484	1 468	2 290	819	1 421
Maia	2 437	2 037	2 688	1 866	2 477	1 638	3 415	2 392	3 823	3 083	3 563	2 591	1 404	2 881	1 002	3 057	1 530	2 137
Matosinhos	1 668	730	2 176	967	2 248	1 317	3 020	1 735	2 873	3 046	4 144	2 568	3 742	3 265	2 433	4 349	976	2 222
Porto	1 224	1 246	1 933	1 443	1 219	717	1 138	1 118	1 888	973	1 418	1 313	2 289	1 238	1 639	1 795	991	859
Póvoa de Varzim	474	459	573	606	1 120	466	782	535	848	761	775	991	1 072	836	640	852	356	698
Santa Maria da Feira	1 366	795	1 432	872	1 689	1 292	2 437	1 436	2 805	2 423	3 993	2 668	1 853	2 740	1 129	3 531	565	1 128
Santo Tirso	240	361	486	464	484	324	555	623	616	578	423	461	612	526	478	713	487	572
São João da Madeira	101	109	273	125	205	159	352	369	476	250	376	473	192	385	207	218	137	224
Trofa	247	11	104	41	264	204	521	89	675	170	280	288	410	300	629	693	240	259
Valongo	981	598	943	483	1 390	758	1 444	1 414	2 674	1 569	2 689	1 826	2 103	2 205	1 228	2 057	622	1 330
Vila do Conde	541	799	701	541	668	446	997	839	1 023	955	1 153	1 246	1 642	1 539	944	1 123	890	1 123
Vila Nova de Gaia	3 491	1 852	4 373	1 796	5 915	2 915	5 342	2 808	4 362	4 764	4 165	6 092	2 713	4 763	1 626	3 548	2 163	1 368

Fontes: SIL - Sistema de Informação do Licenciamento, SIOU - Sistema de Indicadores das Operações Urbanísticas.

L - Licenciados

C - Concluídos

Tabela 2 Evolução do número de edifícios, por concelho, 1995-2003

Ano	1995		1996		1997		1998		1999		2000		2001		2002		2003	
	L	C	L	C	L	C	L	C	L	C	L	C	L	C	L	C	L	C
GAMP	5 240	4 167	5 025	4 034	5 128	4 724	5 698	5 271	5 835	5 423	5 892	5 555	5 137	5 536	4 258	5 584	3 525	4 233
Arouca	259	174	231	166	230	183	294	250	333	273	288	279	301	251	217	317	227	213
Espinho	53	51	59	69	58	72	71	55	67	52	54	70	52	71	68	65	35	40
Gondomar	630	545	496	383	496	649	571	596	617	624	557	549	515	591	429	499	244	394
Maia	457	511	584	430	450	408	517	552	686	519	700	669	338	500	311	467	375	423
Matosinhos	346	196	296	221	343	293	395	349	398	384	498	371	514	402	347	492	199	379
Porto	327	314	296	259	279	280	216	261	290	243	264	183	260	193	149	196	111	109
Póvoa de Varzim	202	154	250	181	275	161	258	236	363	223	319	305	325	306	280	290	216	367
Santa Maria da Feira	789	562	716	510	788	648	948	806	986	934	1 072	958	749	1 033	538	1 086	357	614
Santo Tirso	378	510	426	511	480	446	583	586	563	574	426	462	550	500	499	577	489	454
São João da Madeira	37	44	44	45	45	50	60	39	68	52	55	67	59	61	51	57	54	46
Trofa	195	57	191	104	250	126	357	148	85	137	77	115	107	161	263	193	191	181
Valongo	338	231	321	276	319	340	332	334	461	366	431	363	372	397	306	461	273	274
Vila do Conde	425	366	438	385	387	398	436	435	389	415	426	430	416	468	399	416	350	418
Vila Nova de Gaia	804	452	677	494	728	670	660	624	529	627	725	734	579	602	401	468	404	321

Fontes: SIL - Sistema de Informação do Licenciamento. SIOU - Sistema de Indicadores das Operações Urbanísticas.

L - Licenciados

C - Concluídos

Tabela 3 Evolução da proporção de obras de construção nova, por concelho, 1995-2003

Ano	1995		1996		1997		1998		1999		2000		2001		2002		2003	
	L	C	L	C	L	C	L	C	L	C	L	C	L	C	L	C	L	C
Construção nova																		
GAMP	87%	85%	86%	84%	87%	86%	88%	87%	89%	87%	90%	89%	90%	89%	88%	91%	87%	91%
Arouca	78%	80%	77%	78%	80%	79%	80%	80%	100%	92%	99%	92%	97%	96%	90%	96%	93%	93%
Espinho	96%	94%	97%	99%	90%	90%	89%	95%	88%	88%	89%	91%	92%	90%	94%	91%	80%	90%
Gondomar	98%	96%	96%	95%	92%	97%	94%	94%	93%	95%	92%	91%	92%	94%	97%	93%	99%	97%
Maia	94%	90%	94%	93%	91%	92%	90%	93%	95%	90%	94%	95%	92%	92%	93%	96%	94%	96%
Matosinhos	96%	92%	91%	93%	96%	93%	96%	95%	95%	96%	96%	96%	96%	96%	95%	95%	94%	97%
Porto	47%	49%	53%	49%	47%	44%	52%	51%	49%	41%	48%	51%	50%	53%	52%	58%	83%	66%
Póvoa de Varzim	96%	91%	93%	96%	93%	90%	92%	90%	89%	92%	92%	90%	99%	90%	97%	95%	96%	99%
Santa Maria da Feira	89%	87%	90%	85%	92%	89%	92%	92%	92%	90%	91%	92%	93%	91%	97%	95%	94%	94%
Santo Tirso	81%	84%	79%	77%	81%	78%	78%	84%	75%	78%	79%	80%	83%	79%	68%	79%	60%	78%
São João da Madeira	59%	70%	64%	69%	80%	60%	88%	92%	82%	79%	87%	84%	88%	85%	73%	81%	87%	85%
Trofa	86%	72%	84%	76%	82%	87%	83%	74%	87%	72%	83%	77%	84%	82%	76%	88%	84%	90%
Valongo	87%	92%	88%	88%	87%	91%	92%	89%	95%	89%	91%	94%	89%	93%	91%	89%	89%	90%
Vila do Conde	75%	78%	77%	76%	78%	78%	76%	80%	79%	78%	83%	79%	83%	83%	79%	85%	83%	81%
Vila Nova de Gaia	93%	91%	90%	89%	94%	91%	94%	92%	97%	94%	97%	96%	99%	96%	99%	99%	95%	97%

Fontes: SIL - Sistema de Informação do Licenciamento. SIOU - Sistema de Indicadores das Operações Urbanísticas.

L - Licenciados
C - Concluídos

Tabela 4 Evolução da proporção de obras para habitação familiar, por concelho, 1995-2003

Ano	1995		1996		1997		1998		1999		2000		2001		2002		2003	
	L	C	L	C	L	C	L	C	L	C	L	C	L	C	L	C	L	C
Habitação familiar																		
GAMP	81%	78%	82%	78%	83%	84%	85%	84%	85%	84%	85%	84%	85%	87%	84%	86%	80%	87%
Arouca	68%	76%	68%	63%	76%	79%	64%	71%	70%	67%	71%	74%	66%	76%	76%	77%	76%	80%
Espinho	77%	92%	83%	81%	76%	81%	87%	78%	85%	83%	87%	94%	81%	90%	93%	77%	86%	88%
Gondomar	98%	97%	97%	95%	95%	97%	97%	95%	94%	94%	93%	95%	93%	94%	92%	92%	89%	91%
Maia	77%	76%	82%	78%	81%	79%	86%	84%	81%	83%	71%	63%	85%	90%	78%	88%	81%	84%
Matosinhos	93%	83%	86%	90%	95%	90%	95%	97%	96%	97%	96%	97%	97%	96%	92%	96%	94%	97%
Porto	62%	67%	65%	66%	71%	63%	68%	70%	62%	51%	77%	67%	74%	70%	70%	81%	80%	77%
Póvoa de Varzim	80%	89%	91%	80%	92%	94%	96%	89%	92%	91%	92%	93%	92%	90%	98%	93%	94%	97%
Santa Maria da Feira	87%	88%	88%	85%	89%	88%	89%	89%	90%	90%	86%	90%	87%	89%	91%	90%	90%	91%
Santo Tirso	57%	59%	66%	61%	62%	67%	62%	67%	66%	65%	72%	69%	67%	74%	66%	70%	57%	78%
São João da Madeira	65%	66%	80%	69%	67%	76%	85%	85%	79%	65%	89%	87%	66%	79%	67%	65%	72%	74%
Trofa	63%	25%	58%	47%	62%	54%	66%	59%	75%	69%	79%	69%	73%	72%	75%	71%	71%	79%
Valongo	83%	82%	82%	78%	83%	86%	91%	85%	91%	87%	86%	89%	89%	92%	84%	88%	73%	81%
Vila do Conde	67%	66%	79%	75%	81%	79%	90%	86%	88%	87%	87%	90%	89%	87%	83%	87%	78%	89%
Vila Nova de Gaia	94%	87%	91%	89%	91%	93%	92%	90%	94%	92%	91%	93%	90%	93%	90%	92%	88%	90%

Fontes: SIL - Sistema de Informação do Licenciamento, SIOU - Sistema de Indicadores das Operações Urbanísticas.

L - Licenciados

C - Concluídos

Tabela 5 Evolução da proporção de obras promovidas por pessoas singulares, por concelho, 1995-2003

Ano	1995		1996		1997		1998		1999		2000		2001		2002		2003	
	L	C	L	C	L	C	L	C	L	C	L	C	L	C	L	C	L	C
Pessoas singulares																		
GAMP	75%	40%	74%	55%	78%	60%	75%	61%	72%	64%	68%	65%	71%	71%	73%	69%	73%	72%
Arouca	100%	48%	94%	63%	90%	61%	94%	71%	98%	82%	96%	87%	96%	92%	99%	94%	98%	93%
Espinho	68%	57%	63%	64%	69%	72%	70%	64%	66%	60%	69%	70%	60%	73%	74%	63%	71%	73%
Gondomar	54%	36%	72%	57%	74%	45%	71%	61%	68%	62%	74%	73%	71%	77%	74%	73%	75%	72%
Maia	63%	48%	50%	53%	64%	56%	60%	49%	53%	57%	47%	42%	64%	59%	57%	54%	52%	58%
Matosinhos	55%	53%	64%	48%	66%	65%	58%	60%	67%	58%	50%	62%	57%	50%	53%	56%	63%	56%
Porto	65%	28%	53%	54%	65%	56%	49%	57%	54%	50%	61%	49%	55%	55%	54%	52%	59%	54%
Póvoa de Varzim	82%	22%	72%	48%	86%	61%	90%	70%	89%	79%	81%	67%	71%	76%	76%	76%	81%	88%
Santa Maria da Feira	87%	39%	85%	45%	84%	55%	76%	57%	75%	64%	70%	67%	78%	73%	78%	72%	78%	74%
Santo Tirso	98%	26%	94%	54%	92%	60%	95%	54%	93%	66%	94%	77%	89%	83%	91%	83%	93%	85%
São João da Madeira	57%	32%	61%	51%	51%	50%	40%	41%	44%	42%	36%	40%	44%	43%	43%	47%	44%	39%
Trofa	96%	56%	83%	60%	89%	72%	90%	85%	76%	64%	73%	80%	63%	80%	66%	70%	83%	63%
Valongo	80%	68%	88%	75%	78%	81%	74%	68%	63%	67%	62%	67%	67%	64%	64%	65%	60%	72%
Vila do Conde	83%	61%	76%	67%	83%	76%	83%	77%	79%	76%	71%	74%	67%	74%	75%	66%	64%	78%
Vila Nova de Gaia	65%	24%	70%	51%	71%	59%	69%	58%	71%	60%	68%	55%	66%	66%	72%	67%	66%	66%

Fontes: SIL - Sistema de Informação do Licenciamento. SIOU - Sistema de Indicadores das Operações Urbanísticas.

L - Licenciados
C - Concluídos

Tabela 6 Evolução da proporção de obras promovidas por empresas privadas, por concelho, 1995-2003

Ano	1995		1996		1997		1998		1999		2000		2001		2002		2003	
	L	C	L	C	L	C	L	C	L	C	L	C	L	C	L	C	L	C
Empresas privadas																		
GAMP	15%	10%	20%	13%	20%	15%	23%	17%	25%	23%	28%	23%	26%	24%	24%	25%	24%	23%
Arouca	0%	0%	5%	1%	8%	2%	3%	4%	2%	4%	3%	4%	2%	2%	0%	2%	2%	1%
Espinho	30%	24%	32%	23%	29%	15%	27%	33%	28%	40%	28%	24%	38%	26%	26%	34%	26%	25%
Gondomar	8%	9%	25%	11%	21%	15%	28%	16%	31%	30%	25%	22%	27%	19%	26%	23%	24%	27%
Maia	33%	18%	33%	28%	34%	33%	39%	30%	37%	37%	34%	27%	36%	37%	38%	43%	40%	39%
Matosinhos	20%	20%	26%	19%	29%	23%	37%	23%	32%	35%	49%	34%	42%	48%	40%	43%	35%	39%
Porto	32%	19%	33%	24%	32%	26%	44%	30%	38%	39%	26%	40%	29%	25%	38%	40%	35%	34%
Póvoa de Varzim	18%	3%	8%	17%	13%	8%	8%	10%	9%	9%	19%	8%	23%	18%	24%	22%	18%	11%
Santa Maria da Feira	12%	6%	13%	11%	15%	11%	22%	13%	24%	19%	29%	23%	21%	20%	21%	22%	22%	16%
Santo Tirso	2%	3%	4%	2%	8%	5%	5%	3%	6%	5%	6%	5%	10%	5%	7%	6%	6%	9%
São João da Madeira	35%	18%	34%	22%	47%	36%	58%	49%	49%	46%	38%	57%	27%	51%	4%	11%	0%	26%
Trofa	4%	0%	15%	4%	11%	20%	9%	6%	24%	4%	26%	17%	37%	17%	33%	26%	16%	35%
Valongo	12%	9%	11%	11%	20%	10%	23%	18%	32%	23%	35%	29%	27%	27%	35%	28%	38%	26%
Vila do Conde	16%	13%	21%	16%	15%	13%	17%	15%	20%	19%	29%	23%	32%	24%	24%	29%	35%	21%
Vila Nova de Gaia	13%	7%	28%	10%	28%	16%	30%	21%	28%	29%	31%	28%	33%	29%	24%	31%	25%	27%

Fontes: SIL - Sistema de Informação do Licenciamento. SIU - Sistema de Indicadores das Operações Urbanísticas.

L - Licenciados

C - Concluídos

Tabela 7 Evolução do número de pisos por edifício de habitação familiar, por concelho, 1995-2003

Ano	1995		1996		1997		1998		1999		2000		2001		2002		2003	
	L	C	L	C	L	C	L	C	L	C	L	C	L	C	L	C	L	C
Pisos por edifício																		
GAMP	3,0	1,4	3,0	1,9	3,0	2,2	3,0	2,3	3,1	2,6	3,1	2,7	3,0	2,7	3,1	2,8	3,1	2,7
Arouca	1,8	0,7	1,6	0,9	1,9	1,0	2,1	1,2	2,0	1,6	2,1	1,8	1,9	1,9	2,0	1,8	1,9	1,9
Espinho	3,1	2,7	3,3	2,7	3,1	2,6	3,1	3,4	3,1	3,3	3,2	3,3	3,0	2,8	3,1	3,0	3,4	3,0
Gondomar	3,1	2,3	3,3	2,5	3,2	2,8	3,1	2,8	3,2	3,1	3,2	3,0	2,9	3,1	3,1	3,1	2,9	3,1
Maia	3,7	2,1	3,2	2,8	3,4	3,1	3,7	2,9	3,4	3,4	3,5	3,4	3,0	3,4	3,0	3,3	3,1	3,2
Matosinhos	3,1	2,5	3,7	2,8	3,6	3,1	3,8	3,2	3,6	3,6	3,8	3,5	3,5	3,5	3,6	3,8	3,2	3,5
Porto	3,0	0,7	3,2	2,0	2,5	1,8	3,3	2,4	4,0	3,0	2,8	3,8	3,1	3,5	4,5	4,0	4,5	3,3
Póvoa de Varzim	2,8	0,5	2,7	1,6	2,8	1,9	2,7	2,2	2,5	2,5	2,8	2,7	2,8	2,5	2,7	2,8	2,7	2,6
Santa Maria da Feira	2,2	0,9	2,3	1,3	2,4	1,6	2,4	1,6	2,4	2,1	2,6	2,2	2,4	2,2	2,3	2,3	2,2	2,1
Santo Tirso	1,7	0,2	1,7	0,8	1,8	0,9	1,6	0,9	1,6	1,1	1,7	1,4	1,8	1,5	2,0	1,6	1,8	1,8
São João da Madeira	3,0	1,3	3,5	2,5	4,2	2,7	3,8	4,8	4,4	4,4	4,5	4,0	3,9	4,3	3,8	4,0	3,6	4,1
Trofa	1,5	0,3	1,5	0,5	1,4	1,5	1,5	1,3	2,1	1,2	2,6	2,0	2,9	2,0	2,6	2,6	2,5	2,5
Valongo	2,6	2,1	2,8	2,0	3,0	2,4	3,0	2,6	3,5	2,9	3,2	3,1	2,8	3,2	3,0	2,9	3,2	2,9
Vila do Conde	2,0	1,3	2,2	1,7	2,1	1,8	2,1	2,1	2,2	2,1	2,3	2,2	2,5	2,3	2,4	2,3	2,4	2,4
Vila Nova de Gaia	3,0	0,8	3,2	1,8	3,3	2,6	3,3	2,6	3,3	3,1	3,1	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	3,1	2,9

Fontes: SIL - Sistema de Informação do Licenciamento. SIOU - Sistema de Indicadores das Operações Urbanísticas.

L - Licenciados
C - Concluídos

Tabela 8 Evolução da área habitável por fogo (m²), edifício, por concelho, 1995-2003

Área habitável por fogo	1995		1996		1997		1998		1999		2000		2001		2002		2003	
	L	C	L	C	L	C	L	C	L	C	L	C	L	C	L	C	L	C
GAMP	79	39	71	56	72	66	72	66	78	69	78	71	81	74	80	77	82	82
Arouca	98	42	95	50	87	47	79	62	91	69	84	86	90	84	93	87	97	90
Espinho	76	70	72	76	90	78	76	72	85	74	82	78	86	88	83	78	77	82
Gondomar	77	57	66	60	67	60	66	68	72	68	76	69	73	71	75	69	73	74
Maia	70	43	70	61	69	71	73	70	76	69	77	72	88	77	86	76	81	80
Matosinhos	83	57	67	75	77	72	72	74	79	76	84	75	77	74	72	79	87	79
Porto	98	22	73	50	82	76	76	59	136	85	114	83	110	117	94	113	88	120
Póvoa de Varzim	79	7	76	30	72	52	81	66	83	68	86	72	76	79	89	81	96	92
Santa Maria da Feira	85	45	83	60	84	64	79	67	78	72	76	73	90	76	91	75	100	91
Santo Tirso	87	13	82	41	89	52	88	50	86	58	89	72	89	81	94	82	84	91
São João da Madeira	76	27	68	42	79	75	65	64	68	78	78	65	85	73	77	75	82	76
Trofa	78	12	110	33	85	53	80	81	68	55	78	74	71	76	81	73	93	87
Valongo	71	58	70	66	67	70	69	61	68	67	68	69	67	66	72	68	82	73
Vila do Conde	74	41	75	60	78	72	72	71	70	71	74	71	68	66	78	72	79	75
Vila Nova de Gaia	79	27	67	48	64	66	67	63	68	62	70	65	73	66	73	68	71	73

Fontes: SIL - Sistema de Informação do Licenciamento. SIU - Sistema de Indicadores das Operações Urbanísticas.

L - Licenciados

C - Concluídos

ANEXO III - CONCEITOS / RECENTEAMENTOS GERAIS DA POPULAÇÃO E DA HABITAÇÃO

Alojamento: local distinto e independente que, pelo modo como foi construído, reconstruído, ampliado ou transformado, se destina à habitação humana e, no momento censitário, não está a ser utilizado totalmente para outros fins; ou qualquer outro local que, no momento censitário, estivesse a ser utilizado como residência de pessoas.

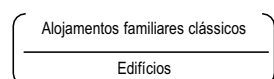
Alojamento familiar ocupado: alojamento familiar que, no momento censitário, não está disponível no mercado de habitação. São consideradas as seguintes situações:

- **residência habitual:** alojamento familiar ocupado que constitui a residência principal e habitual de, pelo menos, uma família.
- **uso sazonal ou secundário:** alojamento familiar ocupado que é utilizado periodicamente e onde ninguém tem a sua residência habitual.

Alojamento familiar: unidade de habitação que, pelo modo como foi construída, ou como está a ser utilizada, se destina a alojar, normalmente, apenas uma família.

Alojamento familiar clássico: divisão ou conjunto de divisões e seus anexos que, fazendo parte de um edifício com carácter permanente ou sendo estruturalmente separados daquele, pela forma como foi construído, reconstruído ou reconvertido se destina à habitação permanente de uma família, não estando no momento censitário a servir totalmente para outros fins.

Alojamentos familiares clássicos por edifício:



Alojamento familiar vago: alojamento familiar clássico que, no momento censitário, se encontra disponível no mercado de habitação.

Densidade de alojamentos:

$$\left(\frac{\text{Alojamentos}}{\text{Área (Km}^2\text{)}} \right)$$

Densidade de edifícios:

$$\left(\frac{\text{Edifícios}}{\text{Área (Km}^2\text{)}} \right)$$

Densidade populacional:

$$\left(\frac{\text{População Residente}}{\text{Área (Km}^2\text{)}} \right)$$

Divisão: espaço, numa unidade de alojamento, delimitado por paredes, tendo pelo menos 4 m² de área e 2 m de altura, na sua maior parte. Embora possam satisfazer as condições da definição, não foram considerados como tal: corredores, varandas, marquises, casas de banho, despensas e vestíbulos, espaços destinados exclusivamente para fins profissionais e a cozinha, se tiver menos de 4 m².

Edifício: construção independente, compreendendo um ou mais alojamentos, divisões ou outros espaços destinados à habitação de pessoas, coberta e incluída dentro de paredes externas ou paredes divisórias, que vão das fundações à cobertura, independentemente da sua afectação principal ser para fins residenciais, agrícolas, comerciais, industriais, culturais ou de prestação de serviços.

Encargo por compra de casa própria: quantia mensal, correspondente à amortização e juros do capital em dívida, paga no mês imediatamente anterior ao momento censitário.

Entidade proprietária: considera-se que os alojamentos poderão ser propriedade dos seus ocupantes ou de outras entidades de acordo com a seguinte classificação: ascendentes ou descendentes em 1º ou 2º grau, particulares ou empresas privadas, Estado ou outras instituições sem fins lucrativos, empresas públicas, autarquias locais e cooperativas de habitação.

Estado de conservação: o objectivo foi o de conhecer o estado de conservação dos edifícios tendo em atenção o tipo de reparações eventualmente necessárias no momento censitário. O cálculo das modalidades foi realizado através da ponderação das respostas obtidas na variável "Necessidade de Reparções", atribuindo às várias alternativas de resposta determinados pesos.

Família clássica: conjunto de indivíduos que residem no mesmo alojamento e que têm relações de parentesco (de direito ou de facto) entre si, podendo ocupar a totalidade ou parte do alojamento. Considera-se também como família clássica qualquer pessoa independente que ocupa uma parte ou a totalidade de uma unidade de alojamento. As empregadas domésticas residentes no alojamento onde prestavam serviço são integradas na respectiva família.

Índice de lotação: resulta da verificação ou não das seguintes condições relativamente ao número de divisões (excluindo-se a cozinha) e indivíduos por alojamento:

- 1 divisão para sala de estar;
- 1 divisão por cada casal;
- 1 divisão por cada pessoa não solteira;
- 1 divisão por cada pessoa solteira com mais de 18 anos;
- 1 divisão por cada duas pessoas solteiras do mesmo sexo e com idade entre os 7 e 18 anos;
- 1 divisão por cada pessoa solteira de sexo diferente e com idade entre os 7 e 18 anos;
- 1 divisão por cada duas pessoas com menos de 7 anos.

É através deste índice que se determina se um alojamento familiar clássico está sublotado ou sobrelotado.

Média de divisões por alojamento familiar clássico:

$$\left(\frac{\text{Divisões}}{\text{Alojamentos familiares clássicos}} \right)$$

Momento censitário: referência temporal (zero horas do dia 12 de Março de 2001) à qual se reporta a observação dos dados destes recenseamentos.

Necessidade de reparações: o tipo de reparações eventualmente necessárias no momento censitário, sendo as mesmas observadas através da resposta às seguintes componentes do edifício: Estrutura, Cobertura, Paredes e caixilharia exterior. A observação desta variável baseou-se na caracterização de cada necessidade de reparações de acordo com o seguinte: nenhuma, pequenas, médias, grandes e muito grandes.

Pavimento (do edifício): cada um dos planos habitáveis ou utilizáveis do edifício, qualquer que seja a sua relação com o nível do terreno. Considerou-se como “pavimento” o rés-do-chão, assim como as caves e águas furtadas habitáveis ou utilizáveis com funções complementares à habitação.

População residente: indivíduos que, independentemente de no momento censitário - zero horas do dia 12 de Março de 2001 - estarem presentes ou ausentes numa determinada unidade de alojamento, aí habitavam a maior parte do ano com a família ou detinham a totalidade ou a maior parte dos seus haveres.

Proporção de alojamentos clássicos arrendados:

$$\left(\frac{\text{Alojamentos arrendados}}{\text{Alojamentos clássicos de residência habitual}} \right) \times 100$$

Proporção de alojamentos clássicos ocupados pelo proprietário:

$$\left(\frac{\text{Alojamentos ocupados pelo proprietário}}{\text{Alojamentos clássicos de residência habitual}} \right) \times 100$$

Proporção de alojamentos clássicos ocupados pelo proprietário com encargos:

$$\left(\frac{\text{Alojamentos com encargos}}{\text{Alojamentos clássicos de residência habitual ocupados pelo proprietário}} \right) \times 100$$

Proporção de alojamentos de uso sazonal:

$$\left(\frac{\text{Alojamentos de uso sazonal}}{\text{Alojamentos familiares}} \right) \times 100$$

Proporção de alojamentos familiares sem pelo menos uma das instalações básicas:

$$\left(\frac{\text{Alojamentos sem pelo menos uma das seguintes instalações básicas: electricidade, instalações sanitárias, água canalizada, instalações de banho ou duche}}{\text{Alojamentos familiares de residência habitual}} \right) \times 100$$

Proporção de alojamentos sublotados:

$$\left(\frac{\text{Alojamentos sublotados}}{\text{Alojamentos familiares clássicos de residência habitual}} \right) \times 100$$

Proporção de alojamentos sobrelotados:

$$\left(\frac{\text{Alojamentos sobrelotados}}{\text{Alojamentos familiares clássicos de residência habitual}} \right) \times 100$$

Proporção de alojamentos vagos:

$$\left(\frac{\text{Alojamentos vagos}}{\text{Alojamentos familiares}} \right) \times 100$$

Taxa de variação da população residente 1991-2001:

$$\left(\frac{(\text{População residente 2001} - \text{População residente 1991})}{\text{População residente 1991}} \right) \times 100$$

ANEXO IV - CONCEITOS / SISTEMA DE INDICADORES DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

Área de construção: valor resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos, acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores com a exclusão das seguintes áreas: sótãos não habitáveis, áreas destinadas a estacionamento, áreas técnicas (PT, central térmica, compartimentos de recolha de lixo, etc.), terraços, varandas e alpendres, galerias exteriores, arruamentos e outros espaços livres de uso público cobertos pelo edifício.

Área habitável: valor correspondente à soma das áreas de todas as divisões ou compartimentos do alojamento (incluem-se todos os compartimentos excepto vestíbulos, circulações interiores, instalações sanitárias, arrumos e outros compartimentos de função similar, e armários nas paredes). A área habitável mede-se pelo intradorso das paredes que limitam o fogo, descontando encaixos até 30 cm, paredes interiores, divisórias e condutas.

Autorização: procedimento administrativo prévio à realização das seguintes operações urbanísticas, à excepção daquelas cujo proprietário é uma entidade isenta: operações de loteamento em área abrangida por plano de pormenor; obras de urbanização e os trabalhos de remodelação de terrenos em área abrangida por uma operação de loteamento; obras de construção nova, de ampliação ou de alteração em área abrangida por operação de loteamento, plano de pormenor ou em área urbana consolidada como tal identificada em plano municipal de ordenamento do território para a qual não seja necessária a fixação de novos parâmetros urbanísticos.

Comunicação prévia: procedimento administrativo simplificado aplicado à realização de operações urbanísticas isentas ou dispensadas de licença ou autorização como as obras de alteração no interior de edifícios não classificados ou suas fracções que não impliquem modificações da estrutura resistente dos edifícios, das cérceas, das fachadas e da forma dos telhados (obras isentas) e as obras de edificação ou de demolição previstas em regulamento municipal por, pela sua natureza, dimensão e localização, terem escassa relevância urbanística. Aplica-se ainda este procedimento às alterações ao projecto definido por licença ou autorização, desde que essa comunicação seja efectuada com a antecedência necessária para que as obras estejam concluídas antes da apresentação do requerimento de licença ou autorização de utilização.

Convivência: conjunto de locais, distintos e independentes, ocupando a totalidade ou parte de uma construção permanente ou de um conjunto de construções permanentes que, pela forma como foi construída, reconstruída ou alterada, se destina a ser habitada por um grupo numeroso de pessoas submetidas a uma autoridade ou a um regime comum e ligadas por um objectivo ou interesses pessoais comuns.

Destino da obra: função atribuída à actividade que utiliza a maior parte da área de construção. Compreende as seguintes modalidades:

habitação: habitação familiar, convivências (lares, orfanatos, conventos, casas de estudantes e similares);

agricultura e pesca: agricultura (edifícios destinados à agricultura, silvicultura, horticultura, fruticultura, viticultura e pecuária), pesca;

indústria: indústria extractiva, energia e água, indústria transformadora (inclui artesanato);

turismo: estabelecimentos hoteleiros e de turismo no espaço rural (inclui hotéis, hotéis-apartamentos, pensões, estalagens, motéis, pousadas, turismo de habitação, turismo rural, agro-turismo, turismo de aldeia, casas de campo, hotéis rurais, parques de campismo rural e os meios complementares de alojamento turístico: aldeamentos turísticos, apartamentos turísticos, moradias turísticas), estabelecimentos de restauração e de bebidas (inclui discotecas e outros espaços para danças);

serviços comerciais: unidades comerciais de dimensão relevante (mais de 2000 m² de área de venda), centros comerciais, comércio tradicional (pequenas e médias lojas comerciais, supermercados, minimercados,...), escritórios (edifícios administrativos de empresas, instituições de crédito e seguros,...);

serviços de transportes e comunicações: transportes (caminhos de ferro, rodoviário, aéreo e navegação), comunicações (correio e telecomunicações), parques de estacionamento e interfaces;

serviços não mercantis: administração pública (edifícios destinados à instalação de ministérios, institutos públicos, câmaras municipais e juntas de freguesia; inclui edifícios públicos destinados a fins especiais como os edifícios militares, policiais e prisionais), serviços médicos (hospitais, centros de saúde, clínicas, maternidades, sanatórios,...), equipamentos de apoio à infância - (creches, infantários e ATL,...), equipamentos de apoio à terceira idade (não inclui lares de terceira idade; inclui centros de dia e outros espaços similares), ensino e pesquisa científica, actividades recreativas

e culturais (teatros, cinemas, clubes, centros de férias,...), actividades desportivas de grande dimensão (estádios desportivos, centros de estágio,...), actividades desportivas de pequena dimensão (piscinas, ginásios,...), culto e inumação (igrejas, capelas, morgues, crematórios, etc.);

uso geral: armazéns, pavilhões, outros imóveis cuja função não se encontra definida.

Divisão: espaço num fogo/alojamento familiar clássico, delimitado por paredes, tendo pelo menos quatro m² de área e dois metros de altura na sua maior parte. Embora possam satisfazer estas condições, não são considerados como tal: corredores, varandas, marquises, casas de banho, despensas, vestíbulos, espaços destinados exclusivamente a fins profissionais, bem como a cozinha se tiver menos de quatro m².

Edifício de habitação familiar: construção independente, coberta, limitada por paredes exteriores ou paredes meias que vão das fundações à cobertura, em que a maior parte da sua área útil se destina a servir de habitação familiar (com um ou mais fogos).

Edifício: construção independente, coberta, limitada por paredes exteriores ou paredes meias que vão das fundações à cobertura, destinada a servir de habitação (com um ou mais fogos) ou outros fins.

Entidade isenta: entidade promotora de operações urbanísticas, que em geral estão sujeitas à emissão de alvará de licença ou autorização, mas que, nos termos da lei está isenta desse procedimento.

Entidade promotora: entidade, privada ou pública, por conta de quem as obras são efectuadas. Compreende as seguintes modalidades:

pessoa singular: particulares não constituídos sob a forma de empresa que constróem, ou mandam construir, para ocupação própria ou para arrendar;

administração central: Estado e institutos públicos autónomos;

administração regional: Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira;

autarquia local: câmaras municipais, juntas de freguesia, associações de municípios, serviços autónomos da administração local;

empresa privada: sociedades, empresas em nome individual e empresas cooperativas não classificadas como cooperativas de habitação;

empresa de serviço público: empresas públicas, empresas em que a administração pública e local é accionista maioritário, empresas concessionárias de serviços públicos;

cooperativa de habitação: sociedades sob a forma de cooperativa que, com carácter permanente, constróem ou reparam edifícios destinados à habitação;

instituição particular sem fins lucrativos.

Fogo (ou alojamento familiar clássico): local distinto e independente, constituído por uma divisão ou conjunto das divisões e seus anexos, num edifício de carácter permanente, ou numa parte distinta do edifício (do ponto de vista estrutural), que pelo modo como foi construído, reconstruído, ampliado ou transformado, se destina à habitação de uma única família não estando, no momento de referência, a ser utilizado totalmente para outros fins.

Licença: procedimento administrativo prévio à realização das seguintes operações urbanísticas, à excepção daquelas cujo proprietário é uma entidade isenta: operações de loteamento em área não abrangida por plano de pormenor; obras de urbanização e os trabalhos de remodelação de terrenos em área não abrangida por uma operação de loteamento; obras de construção nova, de ampliação ou de alteração em área não abrangida por operação de loteamento ou plano de pormenor; obras de reconstrução, ampliação, alteração ou demolição de edifícios classificados ou em vias de classificação e as obras de reconstrução, ampliação, alteração ou demolição de edifícios situados em zona de protecção de imóvel classificado ou em vias de classificação ou em áreas sujeitas a servidão administrativa ou restrição de utilidade pública; alterações de utilização de edifícios ou suas fracções em área não abrangida por operação de loteamento ou plano municipal de ordenamento do território, quando a mesma não tenha sido precedida da realização de obras sujeitas a licença ou autorização administrativas.

Licenciamento: conjunto de procedimentos administrativos municipais de licença, autorização, comunicação prévia e parecer prévio.

Obra concluída: obra que reúne condições físicas para ser habitada ou utilizada, independentemente de ter sido ou não concedida a licença ou autorização de utilização.

Obra municipal: obra de edificação e/ou demolição de edifícios promovida pela Câmara Municipal.

Obras de alteração: obras de que resulte a modificação das características físicas de um edifício existente ou sua fracção, designadamente a respectiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, ou a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área de pavimento ou de implantação ou de cércea.

Obras de ampliação: obras de que resulte o aumento da área de pavimento ou de implantação (ampliação horizontal), da cércea ou do número de pavimentos (ampliação vertical) de um edifício existente.

Obras de conservação: obras destinadas a manter um edifício nas condições existente à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza.

Obras de construção nova: obras de construção de edifício inteiramente novo. Inclui as edificações erguidas em terrenos onde existia uma construção que teve que ser demolida para permitir essa nova edificação.

Obras de demolição: obras de destruição, total ou parcial, de um edifício existente.

Obras de edificação: actividade de construção nova, reconstrução, ampliação, alteração ou conservação de um imóvel destinado à utilização humana, bem como de qualquer outra construção que se incorpore no solo com carácter de permanência.

Obras de reconstrução: obras de construção subsequentes à demolição total ou parcial de um edifício existente, das quais resulte a manutenção ou reconstituição da estrutura das fachadas, da cércea e do número de pisos.

Operações urbanísticas: operações materiais de urbanização, de edificação ou de utilização do solo e dos edifícios nele implantados para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento público de água.

Parecer prévio: procedimento administrativo para transmissão da posição das câmaras municipais relativamente às seguintes operações urbanísticas isentas de licença ou autorização: operações urbanísticas promovidas pelo Estado relativas a equipamentos ou infra-estruturas destinados à instalação de serviços públicos ou afectos ao uso directo e imediato do público; obras de edificação promovidas pelos institutos públicos que tenham por atribuições específicas a promoção e gestão do parque habitacional do Estado e que estejam directamente relacionadas com a prossecução destas atribuições; obras de edificação ou demolição promovidas por entidades públicas que tenham por atribuições específicas a administração das áreas portuárias ou do domínio público ferroviário ou aeroportuário, quando realizadas na respectiva área de jurisdição e directamente relacionadas com a prossecução daquelas atribuições; actos que tenham por efeito o destaque de uma única parcela de prédio com descrição predial que se situe em perímetro urbano, desde que as parcelas resultantes do destaque confrontem com arruamentos públicos e a construção erigida ou a erigir na parcela a destacar disponha de projecto aprovado.

Pavimento do edifício (ou piso): cada um dos planos habitáveis ou utilizáveis de um edifício, qualquer que seja a sua relação com o nível do terreno. As caves, subcaves e águas furtadas, habitáveis ou utilizáveis, são consideradas pavimentos.

Processo interno: processo administrativo de registo usado pela câmara municipal para controlo interno, em geral, associado a uma única operação urbanística. É identificado, internamente, por um número, tipo de processo e uma data de registo, pelos quais são referenciados, no âmbito da realização de operações urbanísticas, os pedidos de licenciamento e as comunicações prévias de particulares, os pedidos de pareceres prévios das entidades isentas e os projectos de obras de iniciativa municipal.

Tipo de obra: classificação dos trabalhos efectuados em edifícios ou terrenos (construção nova, reconstrução, ampliação, alteração, conservação e demolição, urbanização e remodelação).

Tipologia dos fogos (T0, T1, T2, T3, T4, T5 ou mais): corresponde à classificação do fogo segundo o número de quartos de dormir. Ti significa fogo com i quartos de dormir.