

# Relatório de Caracterização e Diagnóstico

## Revisão do PDM do Porto

Operações Urbanísticas aprovadas pela **Porto Vivo, SRU** de 2006 a 2017

MAIO 2018





## Índice

Introdução	2
1. Notas metodológicas	3
2. Pedidos de informação prévia	3
3. Licenciamentos de obras particulares	5
3.1 Evolução global	5
3.2 Alvarás de obra emitidos por tipo de uso	6
3.3 Área licenciada	7
3.4 Investimentos privado estimado	9
4. Autorizações de utilização	10
4.1 Autorizações emitidas por uso	10
4.2 “Fogos licenciados”	11

## Índice Figuras

Figura 1 – Área de intervenção da Porto Vivo, SRU	2
---	---

## Índice Gráficos

Gráfico 1 – Requerimentos que deram entrada na SRU entre 2006-2017	3
Gráfico 2 – PIP aprovados pela SRU entre 2014-2017 e ABC	4
Gráfico 3 – PIP aprovados por tipo de uso pela SRU entre 2014-2017	4
Gráfico 4 – Processos de licenciamento entre 2011-2017	5
Gráfico 5 – Área a reabilitar e alvarás de obra emitidos pela SRU entre 2014-2017	5
Gráfico 6 – Alvarás de obra emitidas por tipo de uso pela SRU entre 2014-2017	6
Gráfico 7 – Alvarás de obra emitidos anualmente por tipo de uso pela SRU entre 2014-2017	7
Gráfico 8 – Registo global das percentagens da ABC dos alvarás de obra emitidos,	8
Gráfico 9 – Registo anual da ABC dos alvarás de obra emitidos, segundo o uso 2014-2017	8
Gráfico 10 – Investimento privado estimado pelos alvarás de obra emitidos entre 2014-2017	9
Gráfico 11 – Investimento privado estimado pelos alvarás de obra emitidas	9
Gráfico 12 – N.º de Autorizações de utilização emitidas pela SRU entre 2011-2017	10
Gráfico 13 – Autorizações de utilização emitidas por tipo de uso pela SRU entre 2014-2017	11
Gráfico 14 – Registo anual das autorizações de utilização emitidas	11
Gráfico 15 – Tipologia de fogos licenciados entre 2014-2017	12
Gráfico 16 – Evolução da tipologia de fogos licenciados entre 2014-2017	12

## Índice Quadros

Quadro 1 - Alvarás de obra emitidos por tipo de uso em percentagem pela SRU entre 2014-2017	7
---	---

## Introdução

O presente relatório insere-se na revisão do Plano Municipal do Porto, no que refere aos estudos de caracterização e diagnóstico da habitação e dinâmicas urbanísticas a decorrer na área de gestão da Porto Vivo SRU no período de 2006 a 2017, conforme disponibilidade de informação, designadamente, áreas e usos, mas só a partir do ano de 2014 é que a informação têm tratamento específico.

No âmbito das atribuições conferidas pelo novo Regime Jurídico de Reabilitação Urbana D.L. n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, a Câmara Municipal do Porto atribuiu à Porto Vivo SRU, a gestão da ARU do Centro Histórico do Porto, à qual acresce a gestão dos 10 quarteirões com Documentos Estratégicos aprovados ao abrigo do D.L. n.º 104/204, de 7 de Maio equiparados a Unidades de Intervenção regulados no D.L. n.º 307/2009, de 22 de Outubro, que se localizam fora da área delimita do Centro Histórico do Porto.

Para uma melhor perceção do território em causa consultar a figura 1.

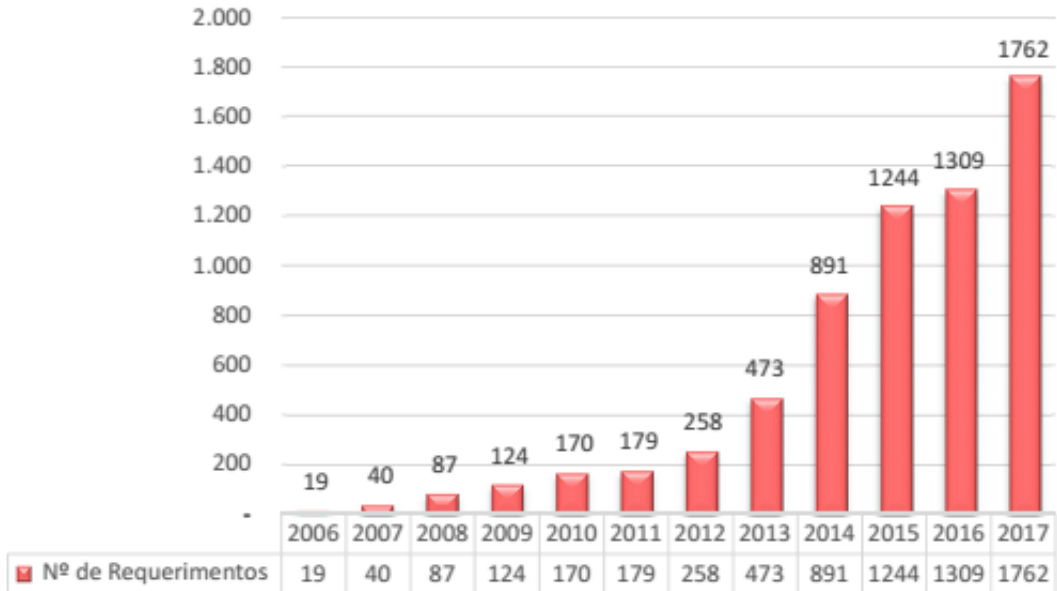
**Figura 1 – Área de intervenção da Porto Vivo, SRU**



Fonte: Porto Vivo, SRU, 2016

Como entidade gestora a Porto Vivo, SRU, faz o licenciamento urbanístico do território acima apresentado. No ano de 2017 deram entrada 1762 requerimentos, mais 1743 do que no ano de 2006 conforme se pode verificar no gráfico 1. Este indicador revela o aumento do interesse dos investidores neste território, com mais incidência na ARU do CHP tendo em conta que 87% destes processos são referentes a esta área.

**Gráfico 1 – Requerimentos que deram entrada na SRU entre 2006-2017**



Fonte: Porto Vivo, SRU 2017

## 1. Notas metodológicas

Para este documento foram considerados, e analisados, os processos de licenciamentos e pedidos de informação prévia que deram entrada na Porto Vivo, SRU durante o período indicado. Para o efeito foram verificados individualmente todos os processos existentes, digitalmente, considerando-se o seguinte:

Quando existem vários processos para uma mesma morada é apenas considerado o mais recente e/ou com arquitetura aprovada. O mesmo critério aplica-se quando se tratam de licenciamentos de obra (A0) e de utilização (AU).

Os pedidos de informação prévia contabilizados são os que não deram, até hoje, origem a um pedido de licenciamento.

Relativamente ao estudo dos fogos, os dados foram recolhidos através dos alvarás de utilização.

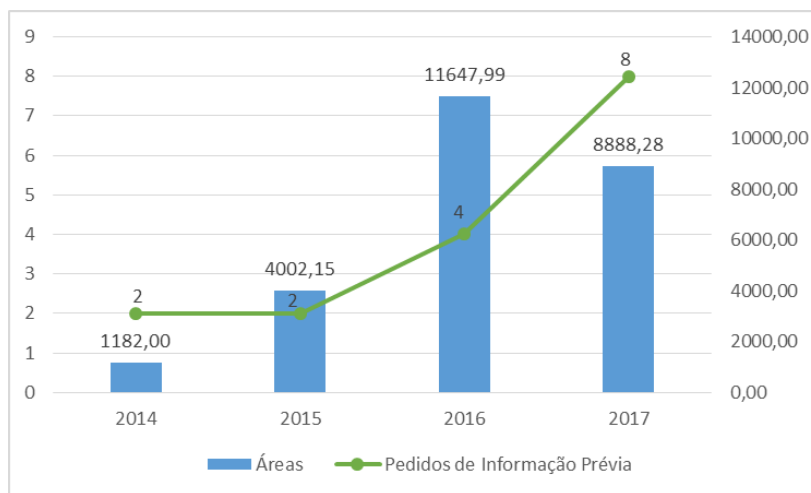
## 2. Pedidos de informação prévia

Na área de ação da Porto Vivo, SRU, os pedidos de informação prévia (PIP) não têm grande expressão. Entre 2014 e 2017 deram entrada 23 PIP mas só 16 foram aprovados sendo por isso este número o nosso foco de análise. Os PIP aprovados apresentam uma Área Bruta de Construção de 25.720,42 m<sup>2</sup> tendo como finalidade a reabilitação e como destino

maioritariamente edifícios para habitação com comércio e /ou serviços (31%), seguido dos edifícios para hotelaria (25%).

O gráfico 2 permite-nos observar a evolução desde o ano de 2014 até 2017, verificando-se que em 2017, comparativamente com 2015, o número de PIP é quatro vezes superior. No entanto, apesar de o número de PIP que deram entrada em 2016 ser 50% inferior a 2017, a área de construção dos mesmos é superior devido ao fato dos projetos se destinarem na sua maioria a unidades hoteleiras e a serviços. Os valores mais altos dos últimos 4 anos é registado em 2017.

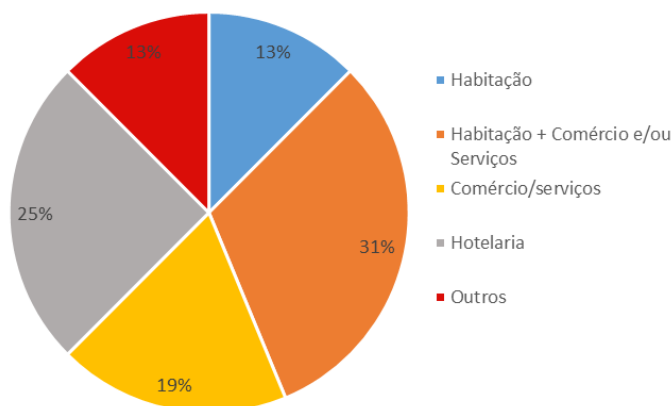
**Gráfico 2 – PIP aprovados pela SRU entre 2014-2017 e ABC**



Fonte: Porto Vivo, SRU 2017

Através do gráfico 3 pode-se constatar a repartição em percentagens dos PIP aprovados por tipo de uso. Desta forma observa-se que a habitação com comércio e/ou serviços, destaca-se dos restantes usos com 35%, seguindo-se a hotelaria com 25% e o comércio/serviços com 19%

**No grGráfico 3 – PIP aprovados por tipo de uso pela SRU entre 2014-2017**



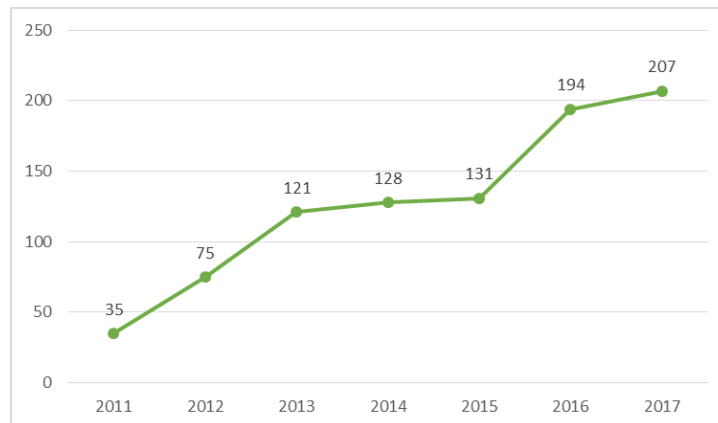
Fonte: Porto Vivo, SRU 2017

### 3. Licenciamentos de obras particulares

#### 3.1 Evolução global

No período compreendido entre 2011 e 2017 deram entrada na Porto Vivo, SRU 891 processos de licenciamento, verificando-se dois períodos de grande crescimento, de 2011 a 2013 com um crescimento de 29% em dois anos, e de 2015 para 2016, em um ano, houve um crescimento de 67,5% conforme se verifica no gráfico 4.

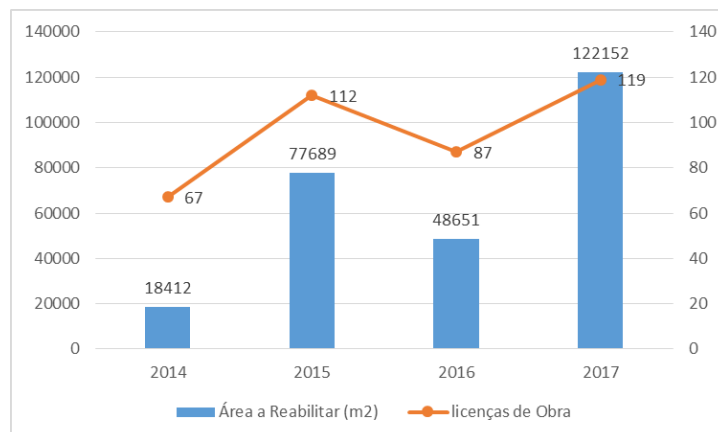
**Gráfico 4 – Processos de licenciamento entre 2011-2017**



Fonte: Porto Vivo, SRU 2017

Com base nos dados que nos foi possível analisar no período de 2014 a 2017, dos 660 processos de licenciamento só foram emitidos 389 alvarás de obra, nos quais vamos focar o nosso estudo. Assim verifica-se um crescimento de 56% desde 2014 a 2017, sendo que em 2016 houve uma quebra de 27% como representado no gráfico 5.

**Gráfico 5 – Área a reabilitar e alvarás de obra emitidos pela SRU entre 2014-2017**

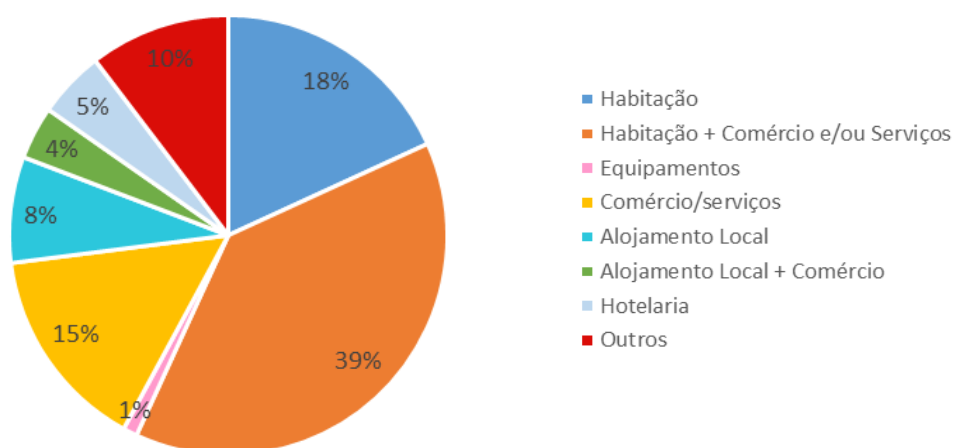


Fonte: Porto Vivo, SRU 2017

### 3.2 Alvarás de obra emitidos por tipo de uso

No período de 2014 a 2017 a maior percentagem de licenças de obras, 39% é destinada á habitação com comércio ou serviços, 18% são para edifícios só habitacionais e 15% para edifícios exclusivamente de comércio ou serviços – gráfico 6. Pode ainda verificar-se que 10% dos alvarás compreendem diversos usos, denominados nos gráficos como “outros”. Esta classificação diz respeito a alvarás de obra emitidos para pequenas obras de conservação, de caixilharia e fachada, bem como licenças especiais para conclusão de obras.

**Gráfico 6 – Alvarás de obra emitidas por tipo de uso pela SRU entre 2014-2017**



Fonte: Porto Vivo, SRU 2017

Analisando por ano (quadro 1), verifica-se que 2015 foi o ano com maior investimento destinado ao turismo (Hotelaria, Alojamento local e Alojamento local + comércio) e em 2016 nos edifícios destinados só a habitação ou habitação com comércio e serviços.

Através do quadro 1 e gráfico 7 podem ser observados os valores relativos anuais por cada classe mencionadas anteriormente.

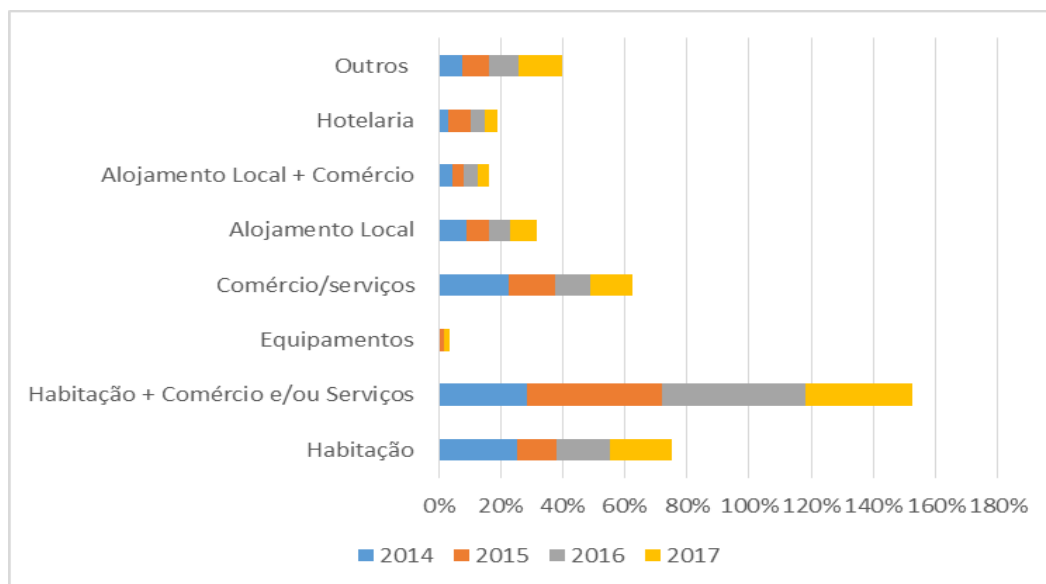


**Quadro 1 – Alvarás de obra emitidos por tipo de uso em percentagem pela SRU entre 2014-2017**

	Habituação	Habituação + Comércio e/ou Serviços	Equipamentos	Comércio / Serviços	Alojamento Local	Alojamento Local + Comércio	Hotelaria	Outros
2014	25,37%	28,36%	0,00%	22,39%	8,96%	4,48%	2,99%	7,46%
2015	12,50%	43,75%	1,79%	15,18%	7,14%	3,57%	7,14%	8,93%
2016	17,24%	45,98%	0,00%	11,49%	6,90%	4,60%	4,60%	9,20%
2017	20,17%	34,45%	1,68%	13,45%	8,40%	3,36%	4,20%	14,29%

Fonte: Porto Vivo, SRU 2017

**Gráfico 7 – Alvarás de obra emitidos anualmente por tipo de uso pela SRU entre 2014-2017**

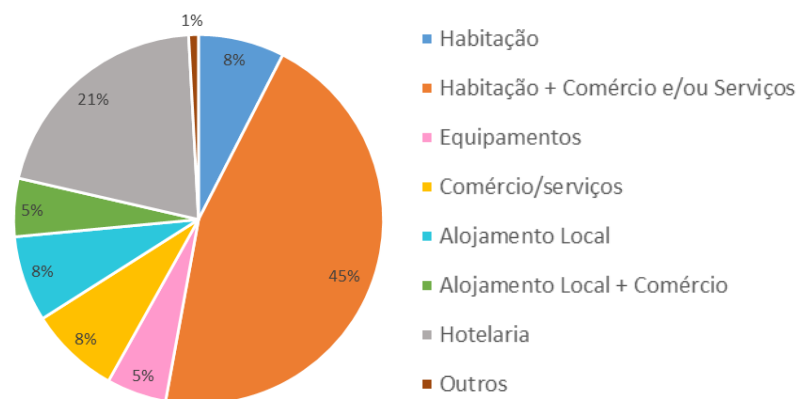


Fonte: Porto Vivo, SRU 2017

### 3.3 Área licenciada

Efetuando-se a análise da Área Bruta de Construção (ABC) nos alvarás de obra emitidos, apesar de se verificar mais uma vez a tendência com 53% da área destinada a edifícios de habitação ou habitação com comércio e serviços, o valor das percentagens altera significativamente observando-se um aumento no que concerne aos equipamentos, com 5%, e aos investimentos destinados a turismo (hotelaria, AL, AL+comércio) com 34% da área licenciada – gráfico 8.

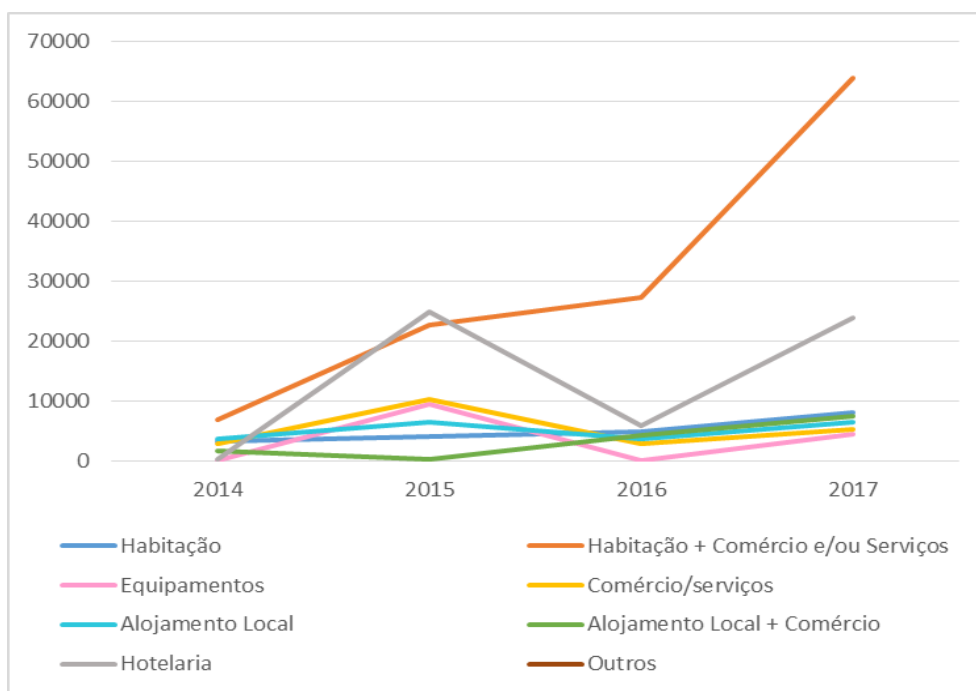
**Gráfico 8 – Registo global das percentagens da ABC dos alvarás de obra emitidos, segundo o uso 2014-2017**



Fonte: Porto Vivo, SRU 2017

No gráfico 9 pode constatar-se que a habitação com comércio e/ou serviços tem apresentado sempre valores em crescimento e que a hotelaria atingiu os valores mais altos em 2015.

**Gráfico 9 – Registo anual da ABC dos alvarás de obra emitidos, segundo o uso 2014-2017**



Fonte: Porto Vivo, SRU 2017

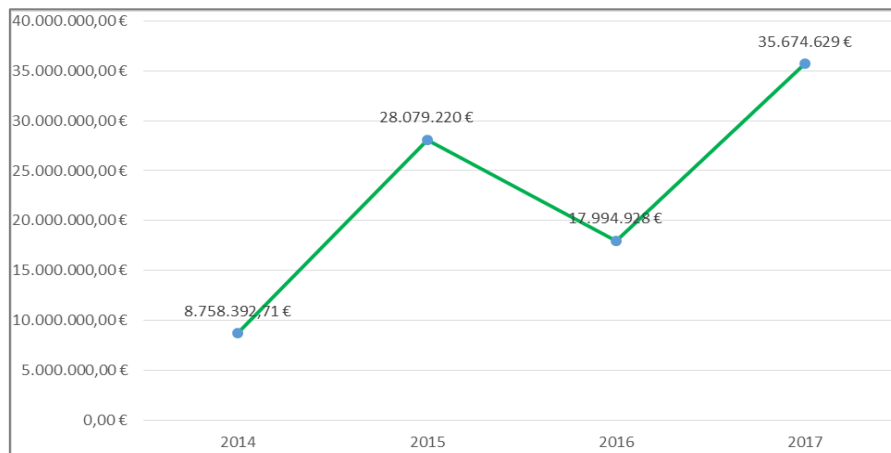
É de notar que muitos dos processos licenciados destinados a habitação, frequentemente transforma-se, como a lei aplicada permite, em alojamento local.

### 3.4 Investimentos privado estimado

A análise das estimativas orçamentais apresentadas juntamente com os processos de licenciamento pode constituir uma ferramenta importante como indicador da atratividade da cidade e da sua transformação.

Entre 2014 e 2017 (gráfico 10) estima-se que foram investidos cerca de M€ 90,5 efetuados pelo sector privado na área de intervenção da Porto Vivo, SRU observando-se uma quebra no ano de 2016 com uma recuperação significativa em 2017 atingindo os M€ 35,6.

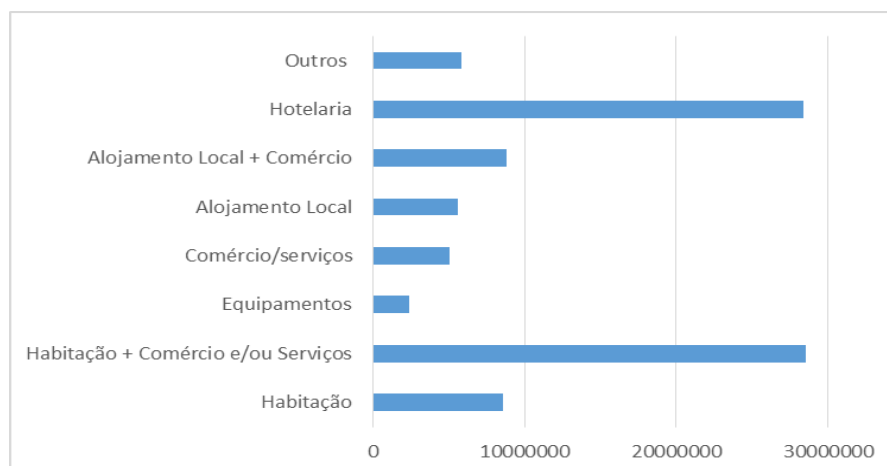
**Gráfico 10 – Investimento privado estimado pelos alvarás de obra emitidos entre 2014-2017**



Fonte: Porto Vivo, SRU 2017

Os dados recolhidos (gráfico 11) permitem-nos verificar que o investimento teve como principal destino os investimentos destinados a turismo (hotelaria, AL, AL+comércio) registando-se 46% da totalidade do investimento, e 40% para a habitação só ou habitação com comércio e serviços.

**Gráfico 11 – Investimento privado estimado pelos alvarás de obra emitidas segundo o uso 2014-2017**



Fonte: Porto Vivo, SRU 2017

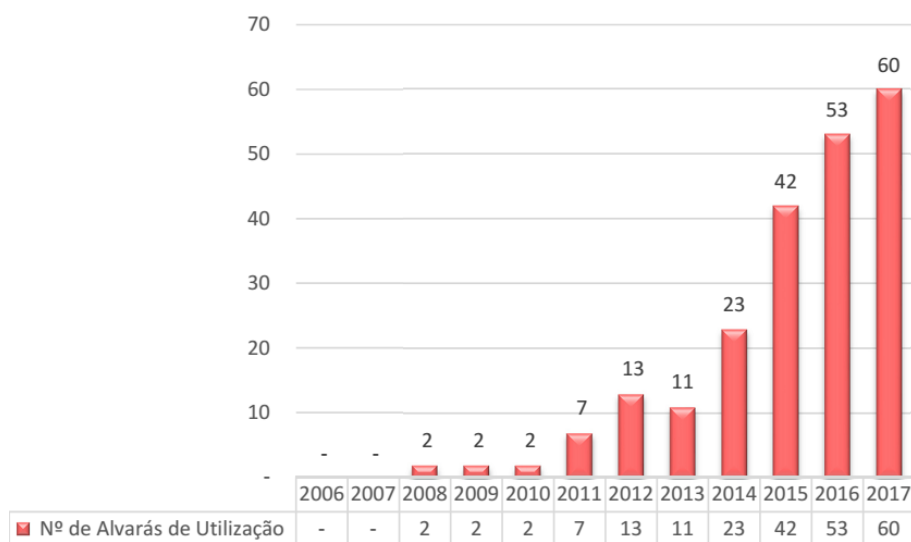
## 4. Autorizações de utilização

As autorizações de utilização são o procedimento final da concretização de obra que se materializam no território, ou seja, é com a emissão da autorização de utilização do edifício que o mesmo entra oficialmente no mercado.

### Evolução das autorizações emitidas

No período compreendido entre 2006 e 2017, foram emitidas pela Porto Vivo, SRU 209 licenças de utilização verificando-se uma quebra de 16% de 2012 para 2013 mas com um aumento de 82% até ao ano de 2017.

**Gráfico 12 – N.º de Autorizações de utilização emitidas pela SRU entre 2011-2017**



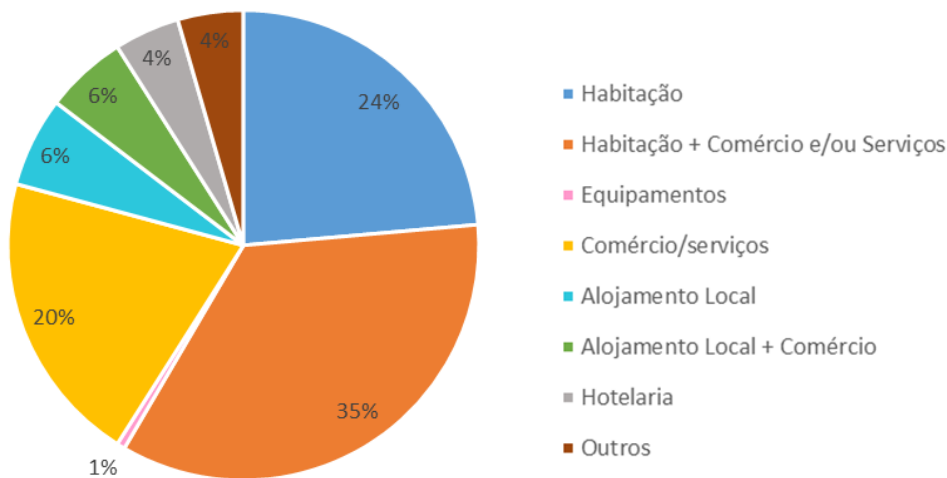
Fonte: Porto Vivo, SRU 2017

### 4.1 Autorizações emitidas por uso

À semelhança da análise feita para os alvarás de obra, o período em estudo será de 2014 a 2017 considerando por isso apenas as 178 licenças emitidas nesse período. Conforme os gráficos seguintes, verifica-se a tendência anteriormente registada relativa aos edifícios habitacionais ou de habitação com comércio e serviços com 59% das autorizações, atingindo os valores mais altos em 2016, e seguindo-se o comércio/serviços com 20%.

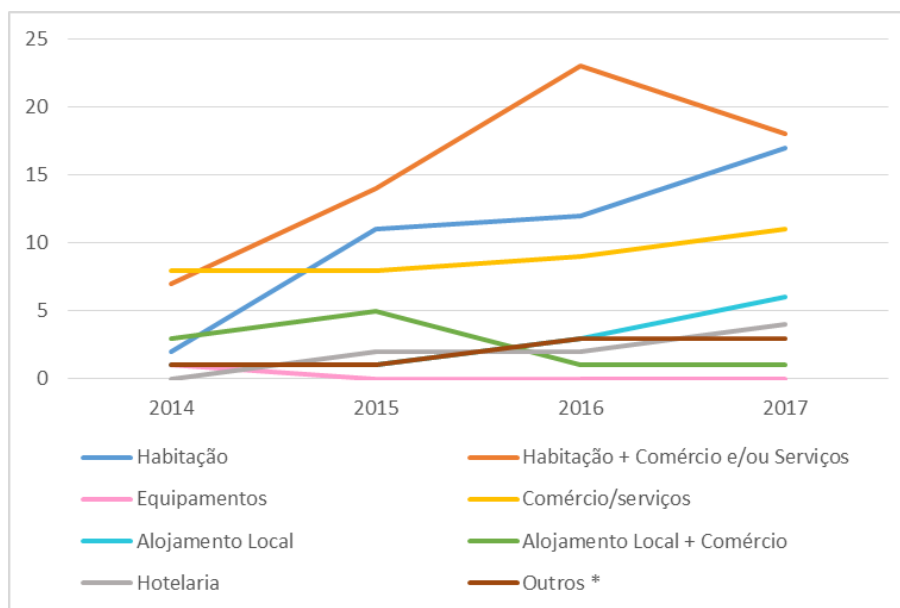
Relativamente às autorizações para a acomodação de turistas destinam-se maioritariamente ao alojamento local com 12%.

**Gráfico 13 – Autorizações de utilização emitidas por tipo de uso pela SRU entre 2014-2017**



Fonte: Porto Vivo, SRU 2017

**Gráfico 14 – Registo anual das autorizações de utilização emitidas por tipo de uso pela SRU entre 2014-2017**



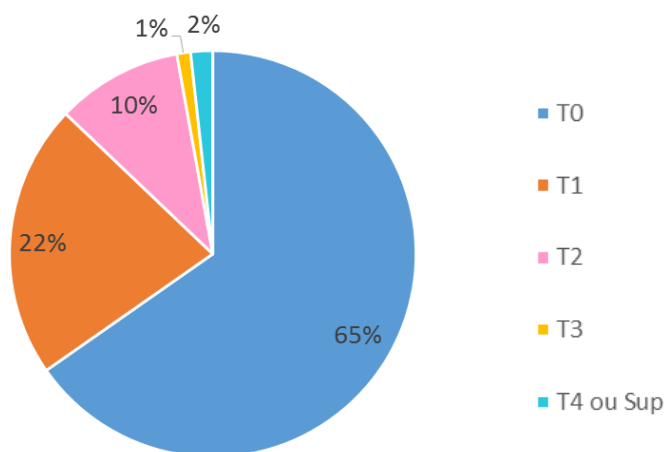
Fonte: Porto Vivo, SRU 2017

## 4.2 “Fogos licenciados”

Através das autorizações de utilização emitidas para o uso de habitação é possível obter o número e tipologia de fogos que entram no mercado. No período em análise (2011-2017) foram licenciados 458 fogos habitacionais, com a nota de que muitos poderão ter como destino o alojamento local.

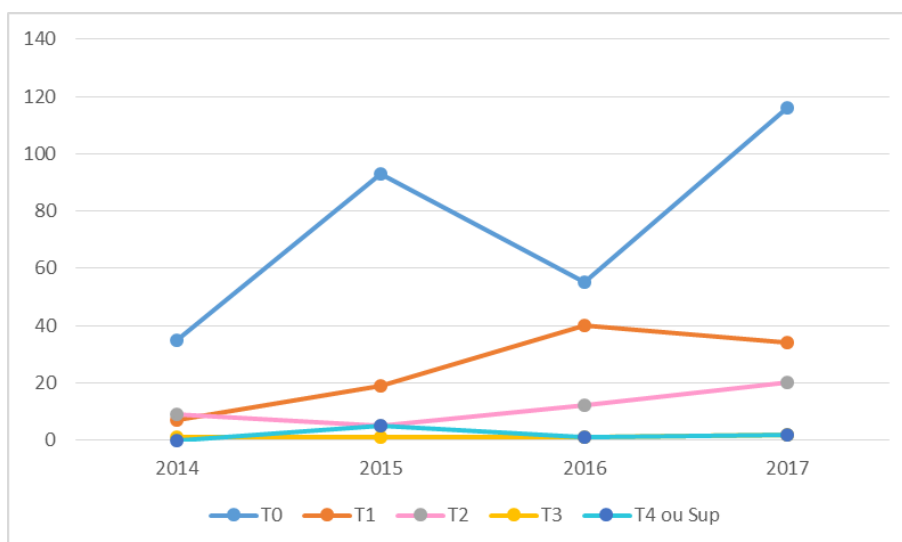
Do universo em estudo consegue-se deprender que os fogos de tipologia mais pequena são de maior predominância, 65% são T0 e 22% são T1, o que seria espectável devido às características do edificado do Centro Histórico do Porto, bem como, à procura turística.

**Gráfico 15 – Tipologia de fogos licenciados entre 2014-2017**



Fonte: Porto Vivo, SRU 2017

**Gráfico 16 – Evolução da tipologia de fogos licenciados entre 2014-2017**



Fonte: Porto Vivo, SRU 2017

Analisando a evolução anual pode constatar-se que as tipologias T2 tem vindo a aumentar desde 2015, mas, ainda assim, com pouca expressão comparativamente às tipologias de menor dimensão visto que de 2016 para 2017 a tipologia T0 teve um crescimento de 53%.

### ***Equipa técnica***

Ana Leite Pereira - GGCH

Inês Oliveira - Estagiária

Dados tratados a partir de informação do Núcleo de Licenciamento e Fiscalização da Porto Vivo, SRU

### ***Data***

15 de Maio de 2018