



Câmara Municipal de Sines

DEPARTAMENTO DE GESTÃO TERRITORIAL

DIVISÃO DE PLANEAMENTO, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E AMBIENTE

ANUÁRIO URBANÍSTICO DO CONCELHO DE SINES

2010

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	3
2. METODOLOGIA.....	4
3. DADOS ESTATÍSTICOS DO LADO DA OFERTA	5
4. DADOS ESTATÍSTICOS DO LADO DA PROCURA	23
5. CONCLUSÕES.....	29

1. INTRODUÇÃO

No exercício do planeamento e ordenamento do território, a caracterização da actividade urbanística assume particular relevância. A tomada de decisões relativamente a investimentos imobiliários ou à elaboração de um plano municipal de ordenamento do território deve ter por base um conjunto de informações que diminua a incerteza.

É neste sentido que se apresenta o Anuário Urbanístico 2010 que constitui uma evolução em relação aos apresentados nos três anos anteriores. Dado que se trata do anuário urbanístico é possível efectuar, de forma consistente, uma análise evolutiva comparativamente aos dados anteriormente disponíveis desde 2007.

2. METODOLOGIA

O presente trabalho foi elaborado com base no levantamento e sistematização das licenças e autorizações de construção bem como dos procedimentos de comunicação prévia dos anos de 2003 a 2010 e das licenças e autorizações de utilização emitidas entre 2007 e 2010, para determinar a oferta, e ainda, pelo levantamento das escrituras de vendas registadas ao abrigo do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), para determinar a procura.

Com base nestes levantamentos é possível obter-se conclusões muito sustentadas da dinâmica urbanística do concelho e em cada uma das freguesias e dar orientações quanto ao planeamento urbanístico no sentido de orientar a oferta de modo a satisfazer o mercado.

3. DADOS ESTATÍSTICOS DO LADO DA OFERTA

A análise estatística pelo lado da oferta foi realizada através da emissão dos alvarás de utilização. É com este documento que é possível efectivar uma aquisição pelo que importa analisar com detalhe este procedimento administrativo, análise que se desenvolverá posteriormente. Também se analisam a emissão de licenças, autorizações de construção e ainda as comunicações prévias, simplificada e designadas por licenças de construção, por reflectirem a dinâmica do sector da construção civil.

Em 2010 foram emitidas um total de 65 licenças de construção que representa uma diminuição consistente desde 2007 (Gráfico 1). Com excepção de 2002 e 2003, em que o número de licenças de construção foi claramente elevado, nos anos seguintes houve uma relativa estabilização, evidenciando-se uma progressiva diminuição nos últimos três anos. Em relação a 2009 houve uma diminuição de 19% do número de licenças de construção emitidas.

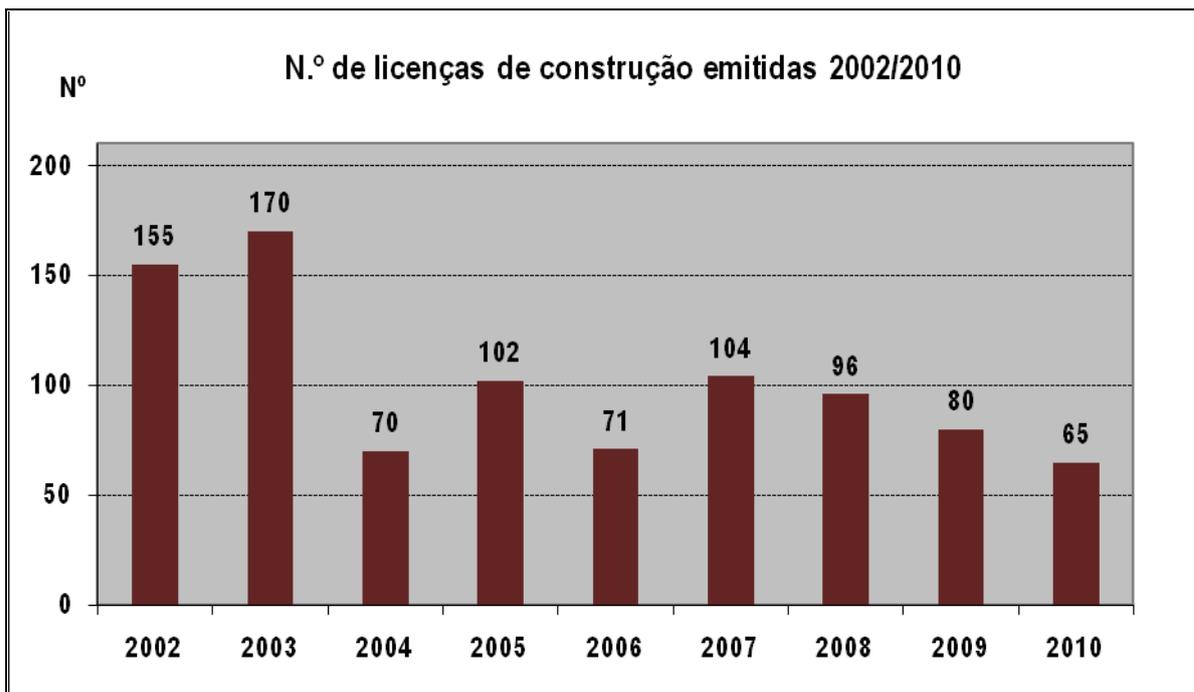


Gráfico 1 – N.º de licenças de construção emitidas 2002/2010
Fonte: CMS

Em 2010, para freguesia de Sines foram emitidas 46 licenças de construção (70%) e para freguesia do Porto Covo as restantes 19 licenças de construção (30%).

Realizando uma análise mensal, no Gráfico 2 apresenta-se uma evolução ao longo do ano para o concelho de Sines. É notório a diferença entre o primeiro e o segundo semestre de 2010, com uma ligeira aceleração no último período do ano. O primeiro semestre está em linha com o 2º semestre de 2009.

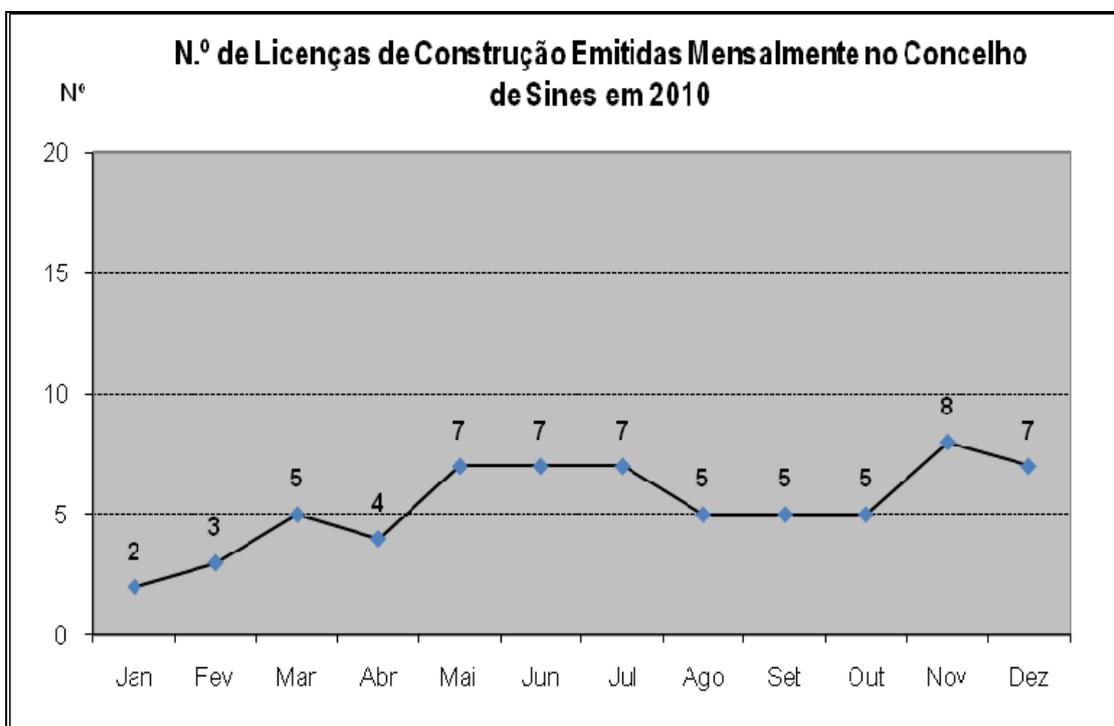


Gráfico 2 – N.º de licenças de construção emitidas, mensalmente, em 2010
Fonte: CMS

Por usos, o Gráfico 3 apresenta a percentagem de licenças de construção emitidas no concelho de Sines em 2010. Consta-se que a esmagadora maioria das licenças de construção emitidas referem-se a usos para habitação com 72%, seguido de usos para armazéns e indústria com 15%, seguido de muito perto de comércio e serviços com 9%. Estes valores relacionam-se muito com a existência da Zona Industrial e Logística de Sines e com a Zona de Indústria Ligeira 2.

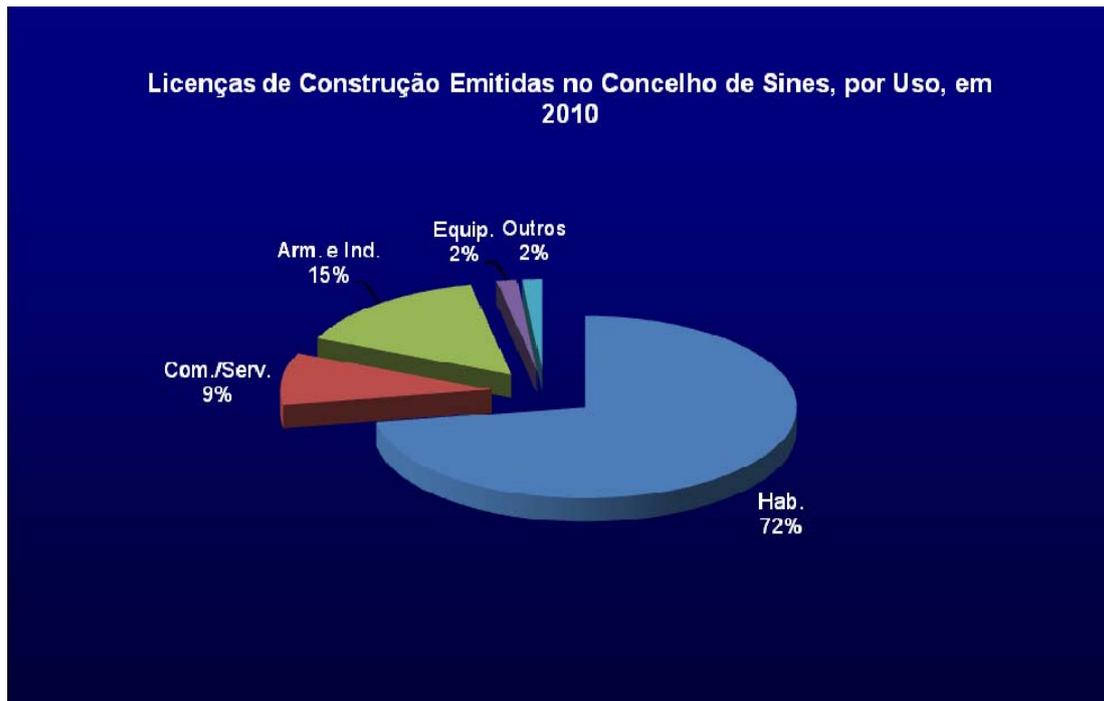


Gráfico 3 – Licenças de construção emitidas no concelho de Sines, por uso, em 2010
Fonte: CMS

Analisando apenas a freguesia de Sines, o Gráfico 4 apresenta a percentagem de licenças de construção, por uso, emitidas em 2010. Mais uma vez, as licenças de construção para habitação prevalecem apesar de representar apenas 65% comparativamente com os 72% para o concelho. Por outro lado, para armazéns e indústria, a percentagem de licenças de construção é de 22 % reflectindo-se a importância, para a freguesia, da Zona Industrial e Logística de Sines e com a Zona de Indústria Ligeira 2. Finalmente, existe uma correlação entre os dados para o concelho e para a freguesia de Sines corroborado pela repartição do número de licenças de construção por freguesia.

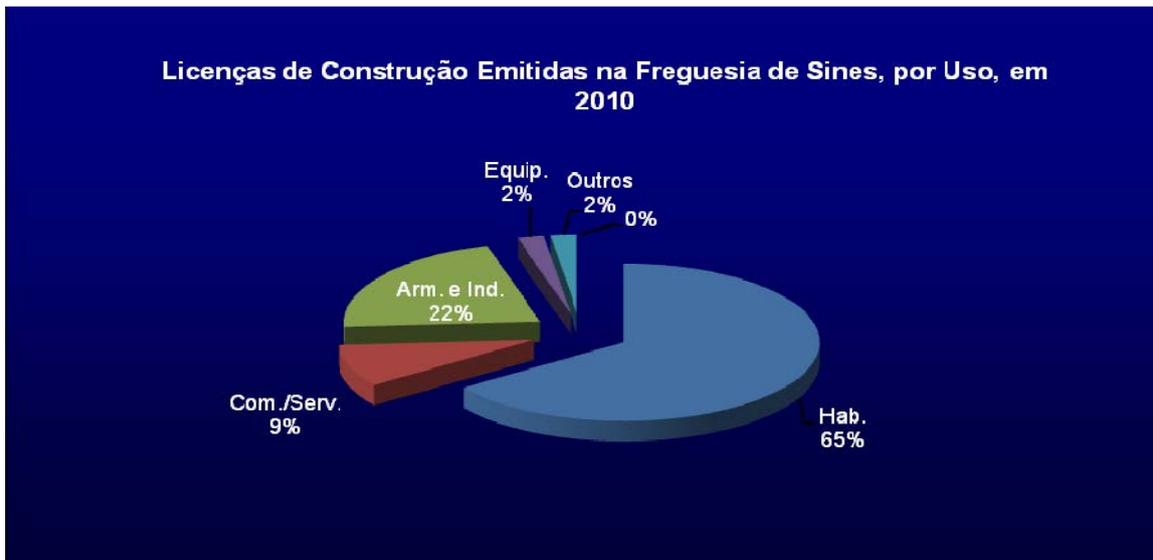


Gráfico 4 – Licenças de construção emitidas na freguesia de Sines, por uso, em 2010
Fonte: CMS

Quanto à freguesia do Porto Covo, a percentagem de licenças de construção, por uso, emitidas em 2010, é apresentada no Gráfico 5. Apesar de o número de licenças de construção para habitação destacar-se claramente, verifica-se que apenas existiram estes procedimentos administrativos para comércio/serviços, o que está em linha com as características existentes nesta freguesia. Destaca-se, pela negativa, a ausência do sector turístico neste capítulo.

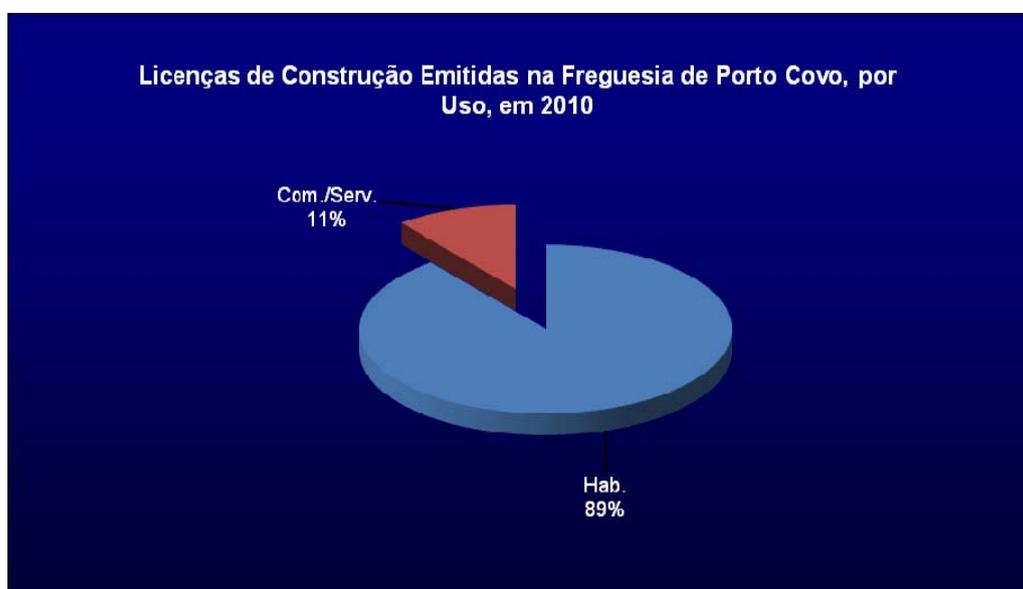


Gráfico 5 – Licenças de construção emitidas na freguesia de Porto Covo, por uso, em 2010
Fonte: CMS

Analisando o sector habitacional, a Tabela 1 e o Gráfico 6 apresentam a evolução do número de fogos novos titulados por licenças de construção no período entre 2002 e 2010 no concelho de Sines,

destinados a habitações unifamiliares ou a plurifamiliares. Denota-se claramente uma inversão da tendência negativa na construção de novos fogos em edifícios plurifamiliares verificada nos últimos anos em resposta à necessidade de colocar novos fogos no mercado. Este facto não é alheio os investimentos em curso na área industrial e portuária que têm provocado pressão na procura de habitação para os novos trabalhadores bem como para o mercado de arrendamento.

Quanto aos fogos em edifícios unifamiliares denota-se uma estabilização face a 2009. Curioso é o facto de, no período analisado, o número de novos fogos unifamiliares titulados por licença de construção ser inferior ao número de novos fogos plurifamiliares, retomando uma característica interrompida em 2008 e 2009. Em relação a 2009 houve um aumento de 190% do número de fogos titulados por licença de construção.

Novos Fogos	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Total	91	187	194	240	137	119	73	49	142
Plurifamiliar	60	147	176	208	118	91	26	18	113
Unifamiliar	31	40	18	32	19	28	47	31	29

Tabela 1 – Evolução do Número de Fogos Habitacionais no Período 2002-2010 no Concelho de Sines
Fonte: CMS



Gráfico 6 – Fogos Titulados por Licença de Construção 2002/2010
Fonte: CMS

Denota-se que após três anos de forte construção de fogos habitacionais entre 2003 e 2005, estes sofreram um decréscimo acentuado. Porém, os valores apurados para 2010 situam-se ao nível de 2006

denotando uma forte recuperação. A Tabela 2 e o Gráfico 7 desagregam estes fogos em unifamiliares e plurifamiliares:

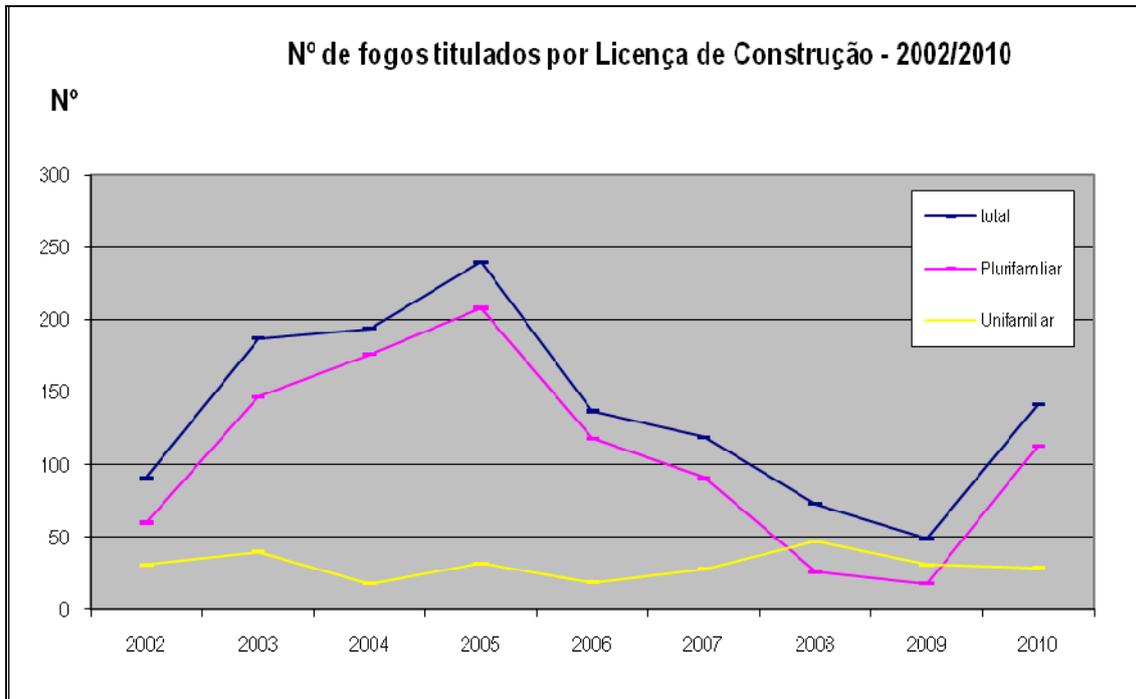


Gráfico 7 – Fogos Titulados por Licença de Construção por tipo 2002/2010

Fonte: CMS

Os novos fogos unifamiliares mantêm uma tendência de estabilização face aos anos anteriores enquanto que os novos fogos plurifamiliares sofrerem um aumento significativo ultrapassando os primeiros.

Analisando o tipo de promotor observa-se que 52% das licenças de construção emitidas referem-se a pessoas singulares e que 46% a empresas privadas (Gráfico 8).



Gráfico 8 – Licenças de Construção, por tipo de promotor, em 2010
Fonte: CMS

Analisando o tipo de controlo prévio da operação urbanística, nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, observa-se que o licenciamento corresponde a 28% das licenças emitidas e a comunicação prévia apresenta um peso de 64% (Gráfico 9). Em relação ao ano anterior denota-se que o número de licenças emitidas decorrentes de comunicação prévia aumentou substancialmente. Mais uma vez se salienta que, por simplificação, refere-se a licença de construção para todo o tipo de controlo prévio, sabendo-se que no caso de comunicação prévia não há emissão de licença ou autorização de construção.

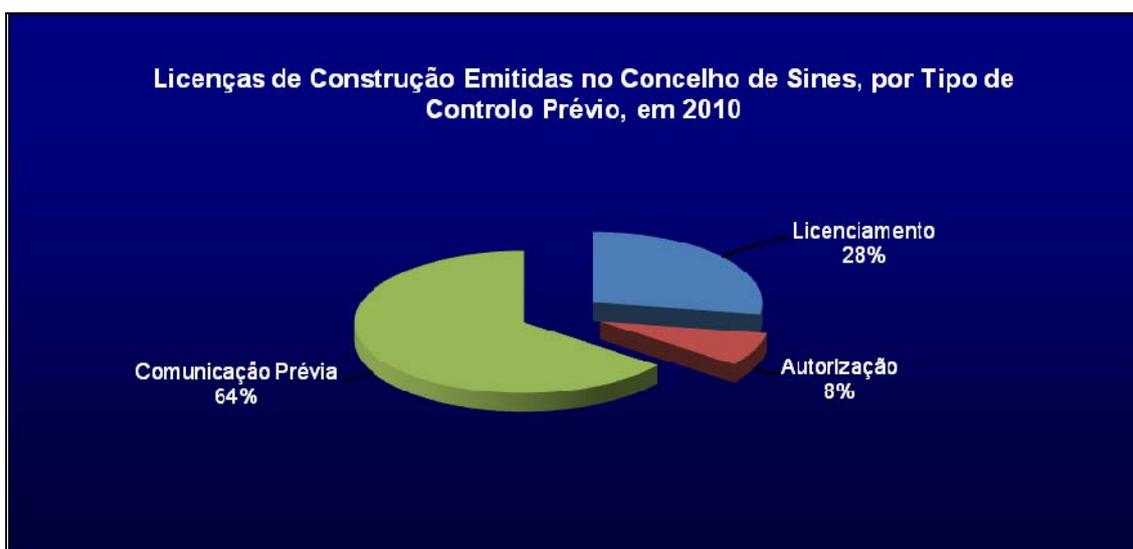


Gráfico 9 – Licenças de Construção, por tipo de controlo prévio, em 2010
Fonte: CMS

No Gráfico 10 apresenta-se a percentagem de licenças de construção emitidas no concelho de Sines, por tipo de obra, realçando-se que 59% das mesmas se referem a novas construções e 32% a ampliações/alterações. Salienta-se que os 6% referentes a obras inacabadas correspondem à emissão de licenças de construção especiais.

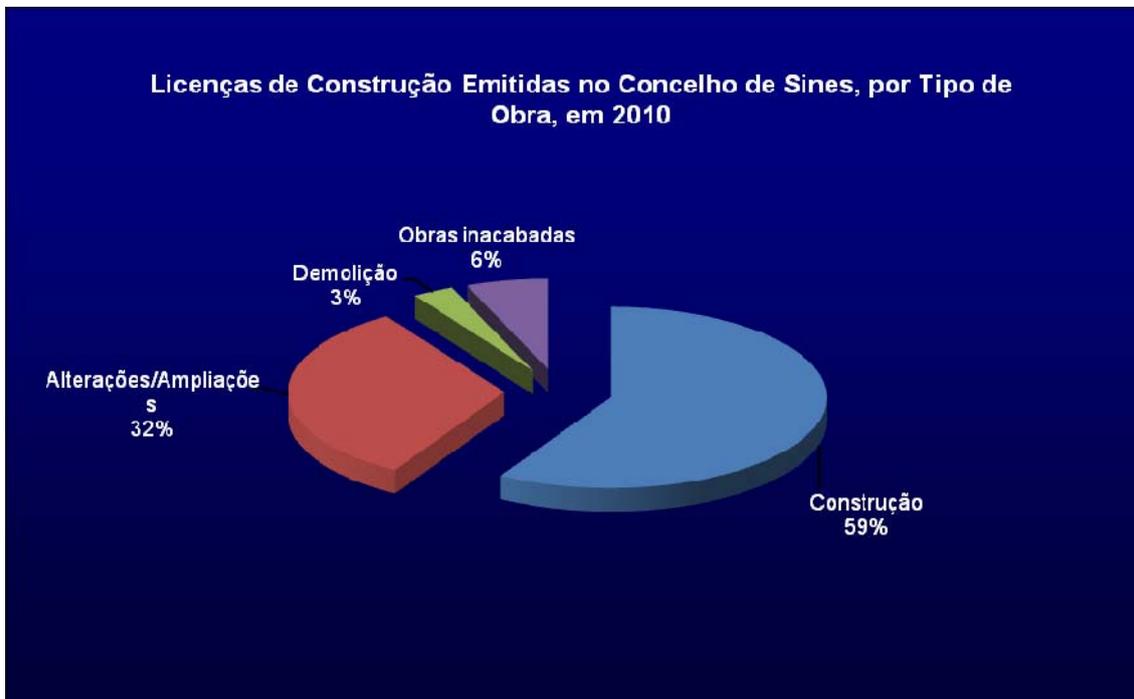


Gráfico 10 – Licenças de Construção, no concelho de Sines e por tipo de obras, em 2010
Fonte: CMS

Analisando apenas a freguesia de Sines (Gráfico 11), a repartição e a percentagem são idênticas pelo que existe uma correlação entre os dados para o concelho e para a freguesia de Sines.

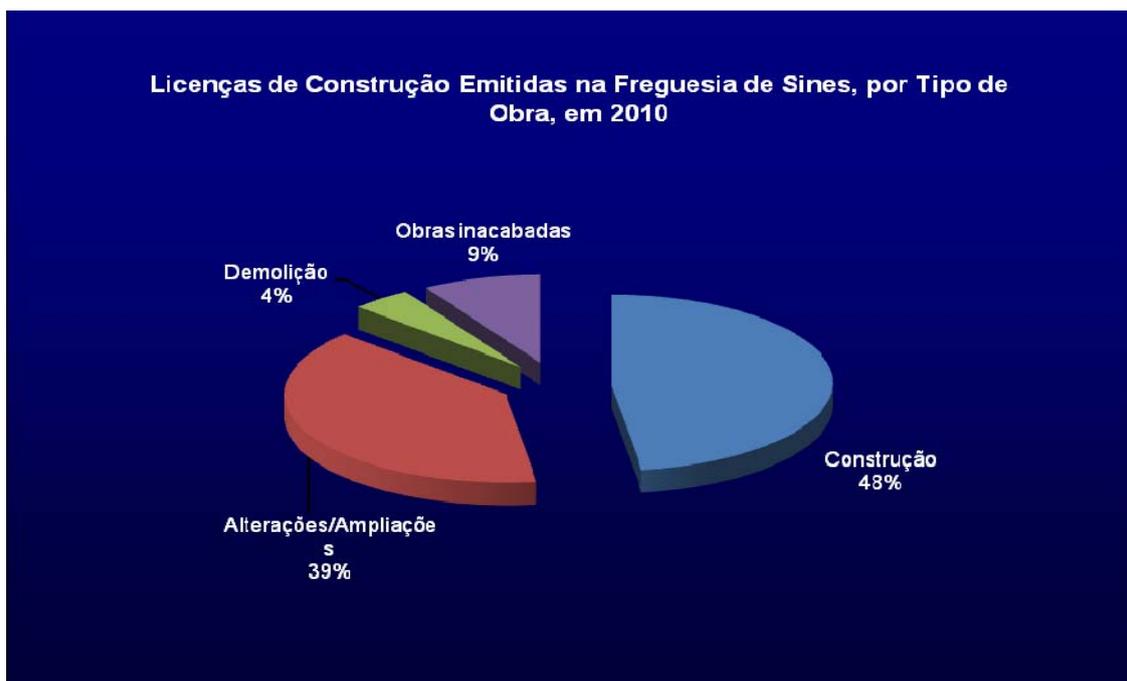


Gráfico 11 – Licenças de Construção, na freguesia de Sines e por tipo de obras, em 2010
Fonte: CMS

Quanto à freguesia de Porto Covo (Gráfico 12) observa-se que cerca de 81% das licenças de construção emitidas referem-se a construções novas e o restante a alterações/ampliações.

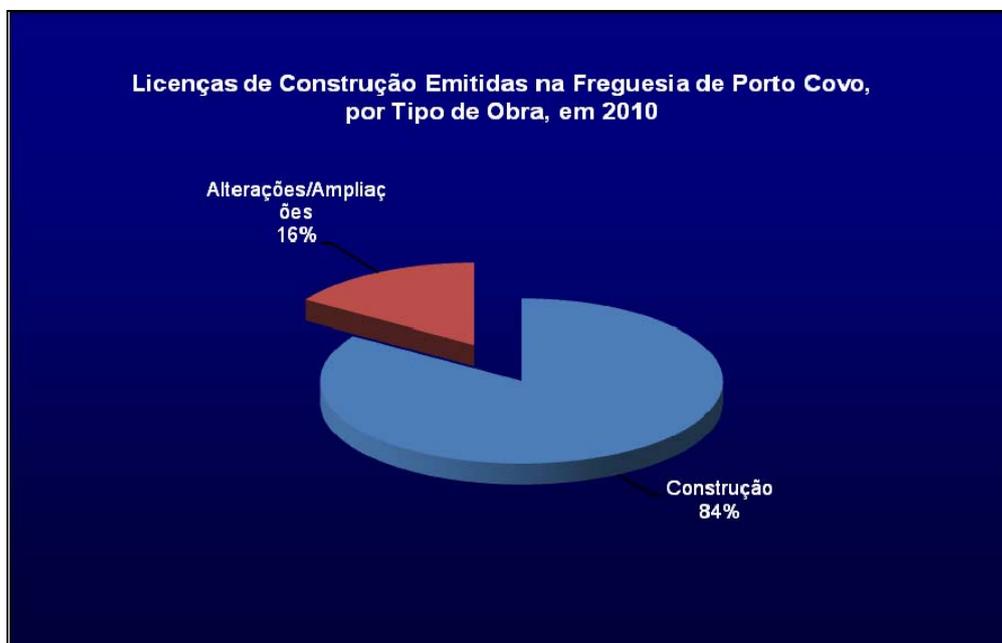


Gráfico 12 – Licenças de Construção, na freguesia de Porto Covo e por tipo de obras, em 2010
Fonte: CMS

Analisando agora as licenças de utilização, no Gráfico 13 apresenta-se a evolução do número de emissões no concelho de Sines. Verifica-se que após um período entre 2002 e 2006 em que o crescimento foi constante (excepto em 2005), a partir de 2007 iniciou-se uma trajectória descendente tendo estabilizado em 2010. Esta trajectória poderá estar relacionada com algum desfasamento entre a construção de novos fogos e a sua transacção. Em 2010, como mais à frente se verá, foi um bom ano em termos de transacção de fogos, o que permitiu escoar grande parte da oferta existente. Isto levou à necessidade de serem construídos mais fogos, em especial plurifamiliares, conforme se verificou pela análise das licenças de construção.

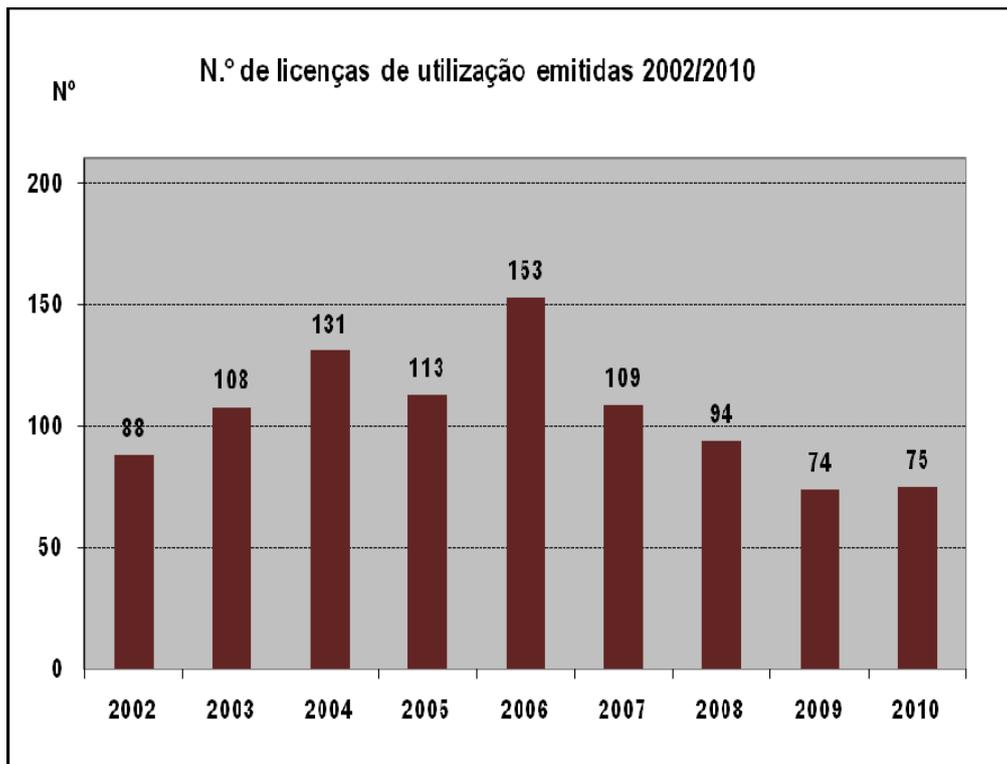


Gráfico 13 – N.º de licenças de utilização emitidas 2002/2010
Fonte: CMS

Analisando conjuntamente o número de licenças de construção e de utilização emitidas entre 2002 e 2010 verifica-se uma aproximação nos quatro últimos anos (Gráfico 14). É preciso ressaltar que parte das licenças de utilização não corresponde a fracções novas que entram no mercado mas a existentes. Por outro lado, uma licença de construção não corresponde necessariamente a novos fogos ou fracções habitacionais. Contrariando a tendência dos últimos dois anos, o número de licenças de utilização é superior ao das licenças de construção.

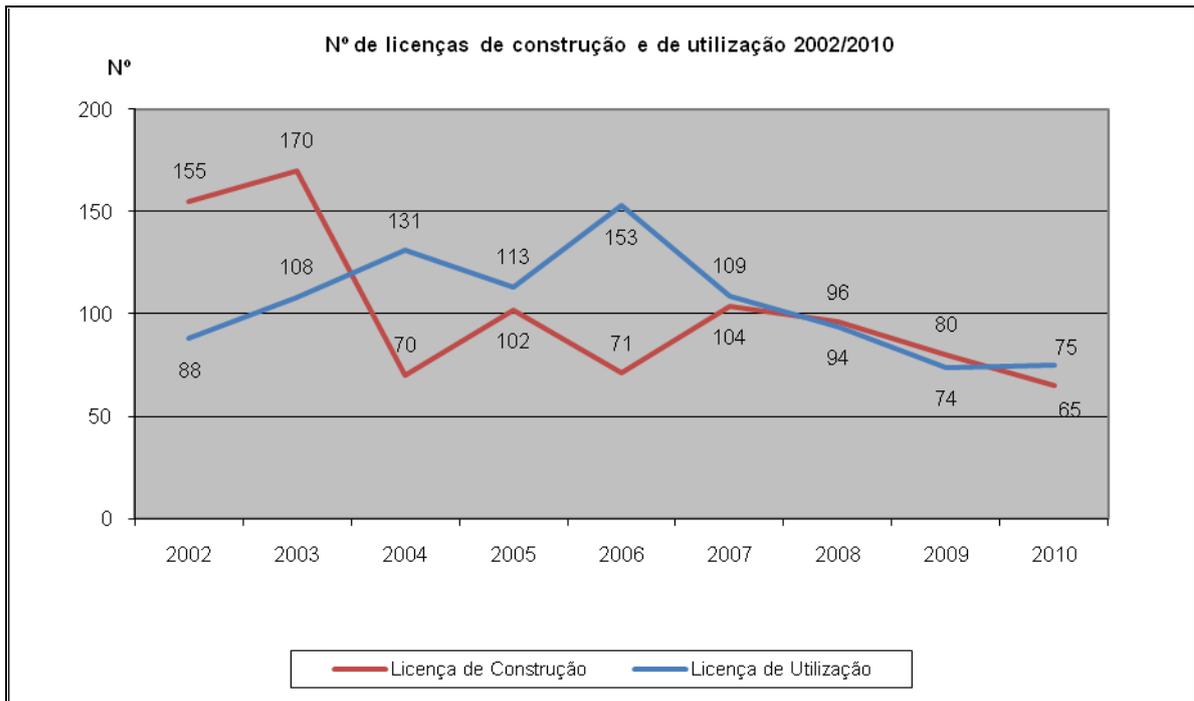


Gráfico 14 – N.º de licenças de construção e de utilização emitidas 2002/2010
 Fonte: CMS

Analisando o número de licenças de utilização emitidas mensalmente no concelho de Sines pode-se dizer que não existe uma tendência definida no (Gráfico 15).

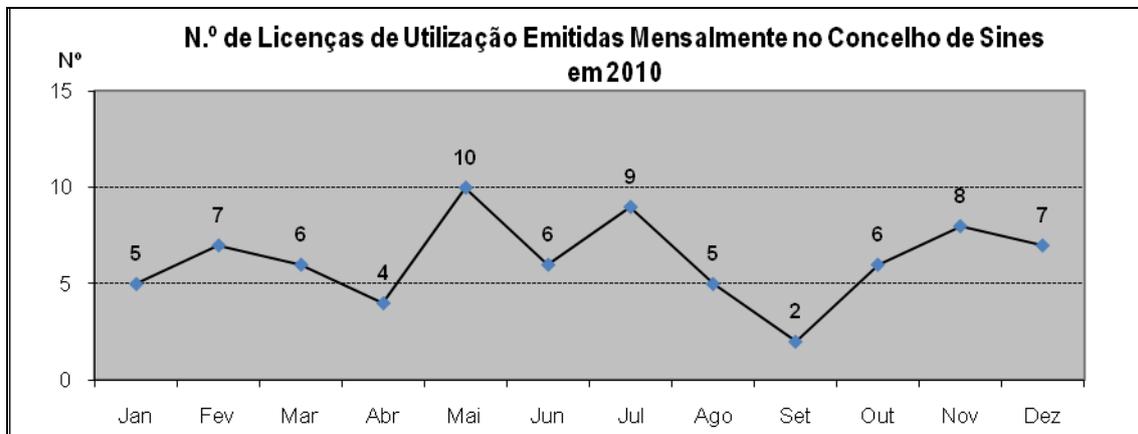


Gráfico 15 – N.º de licenças de utilização emitidas mensalmente no concelho de Sines em 2010
 Fonte: CMS

Contrariando a tendência dos últimos dois anos verifica-se que o número de licenças de utilização destinada a fogos unifamiliares é inferior ao dos fogos plurifamiliares (Tabela 2) estando coerente com a apreciação realizada para as licenças de construção. Em relação a 2009 houve um aumento de 108% do número de fogos titulados por licença de utilização.

Licenças de utilização emitidas para o uso habitacional	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Total	73	30	246	141	89	67	59	123
Plurifamiliar	57	15	232	114	74	12	27	90
Unifamiliar	18	15	14	27	15	55	32	33

Tabela 2 – Número de licenças de utilização emitidas para o uso habitacional no Período 2002-2010

Fonte: CMS

Analisando apenas os fogos novos titulados por licenças de utilização emitidas em 2010 (Gráfico 16) verifica-se um forte crescimento face ao ano anterior, apesar de o número dos novos fogos unifamiliares ter estabilizado.

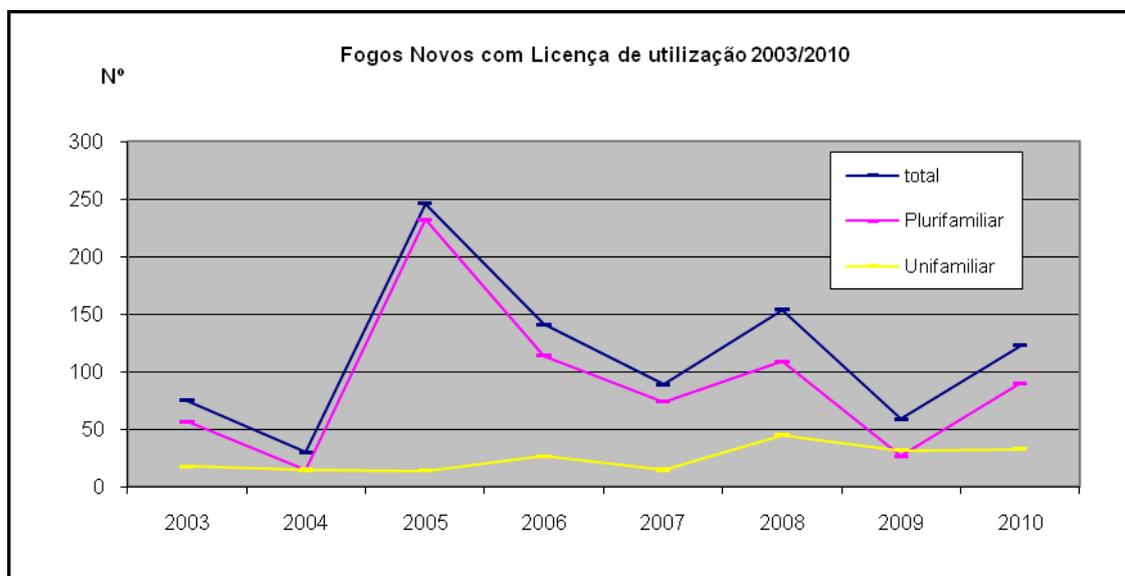


Gráfico 16 – Fogos novos com licença de utilização – 2003/2010

Fonte: CMS

Verifica-se também que 75% das fracções licenciadas localizam-se na freguesia de Sines e 25% na freguesia de Porto Côvo (Gráfico 17).

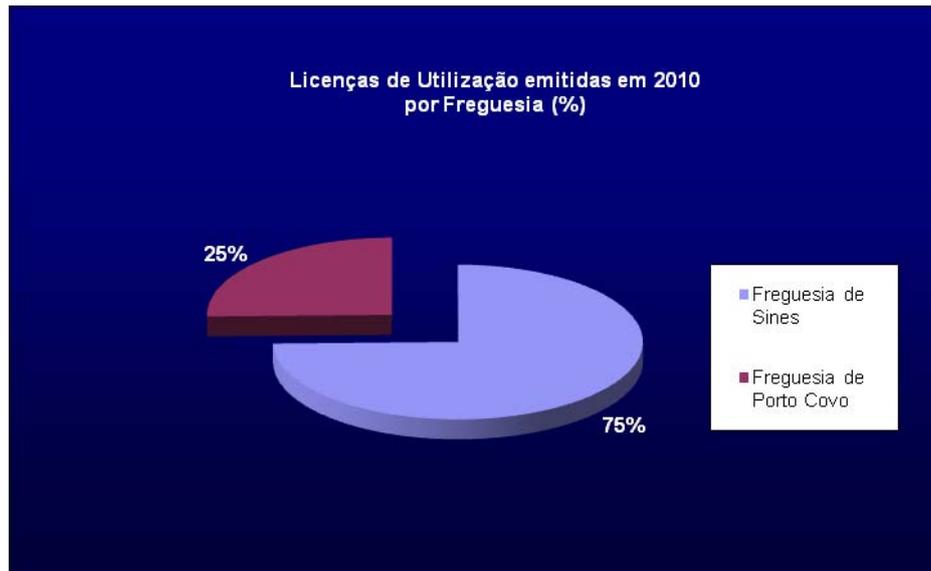


Gráfico 17 – Licenças de utilização emitidas em 2010 por Freguesia
 Fonte: CMS

Analisando apenas ao nível dos novos fogos habitacionais (Gráfico 18 e Gráfico 19) verifica-se uma fraca expressão na freguesia do Porto Covo. A freguesia de Sines continua a apresentar uma maior dinâmica ao nível da oferta habitacional, para diferentes tipos de segmento de mercado em relação a Porto Covo.

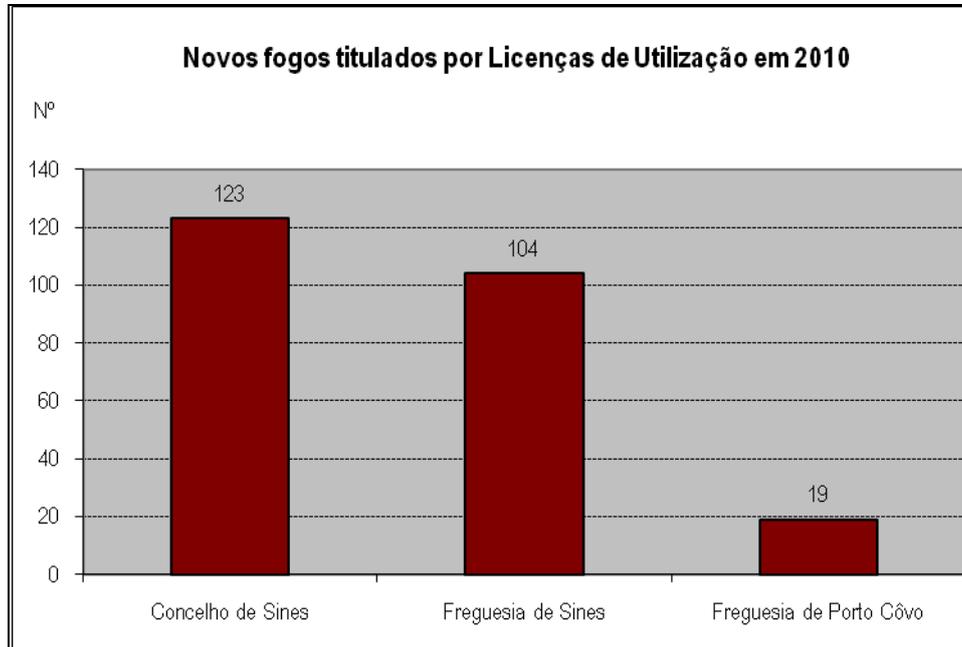


Gráfico 18 – Novos fogos titulados por licença de utilização por freguesia em 2010
 Fonte: CMS

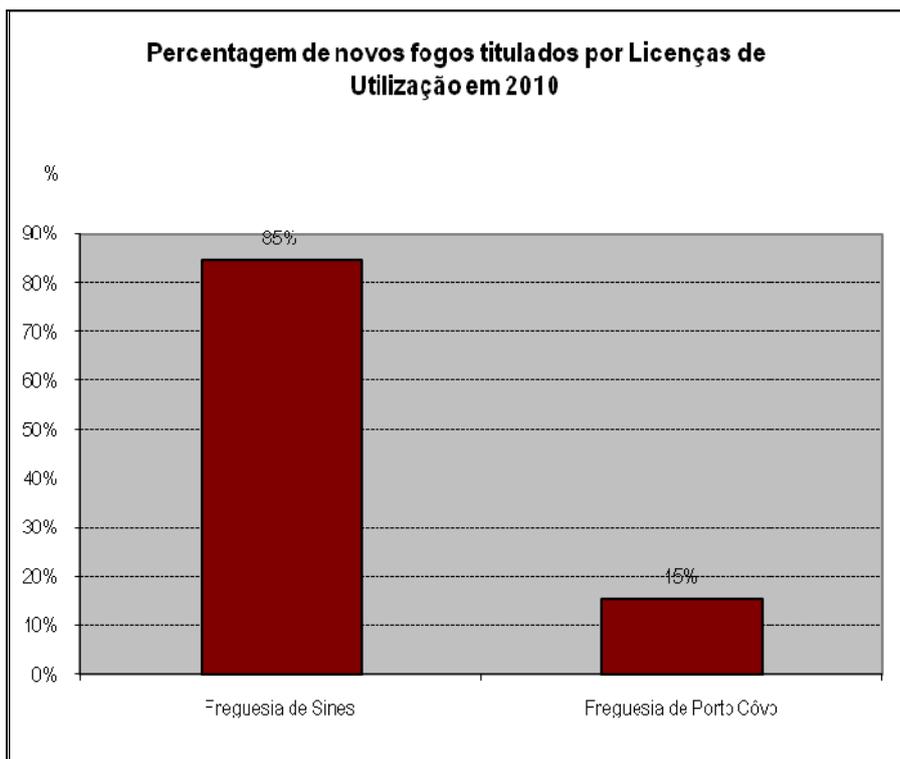


Gráfico 19 – Percentagem de novos fogos titulados por licença de utilização por freguesia em 2010
 Fonte: CMS

Analisando mais em detalhe as licenças de utilização emitidas em 2010 (123), importa perceber um pouco a sua distribuição pelos vários usos. Assim, o Gráfico 20 apresenta a distribuição percentual de licenças de utilização por uso dos pavimentos.

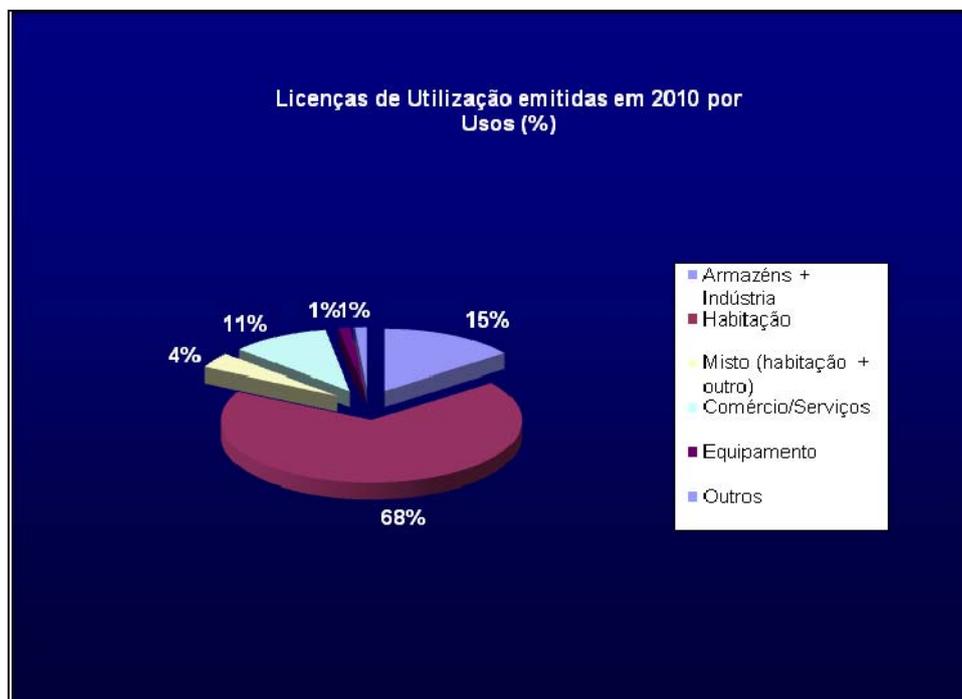


Gráfico 20 – Licenças de Utilização emitidas em 2010 por uso no concelho de Sines
 Fonte: CMS

Do total de licenças emitidas constata-se que, existe uma clara predominância de licenças de utilização emitidas para habitação (68%) Porém, este valor não permite uma análise mais cuidada da oferta dado que uma licença de utilização para habitação pode ser emitida para mais do que uma fracção, como por exemplo, nos edifícios plurifamiliares.

Analisando apenas ao nível da freguesia de Sines (Gráfico 21) verifica-se uma forte correlação com os valores registados no concelho fruto do enorme peso que esta freguesia tem ao nível da oferta no mercado.

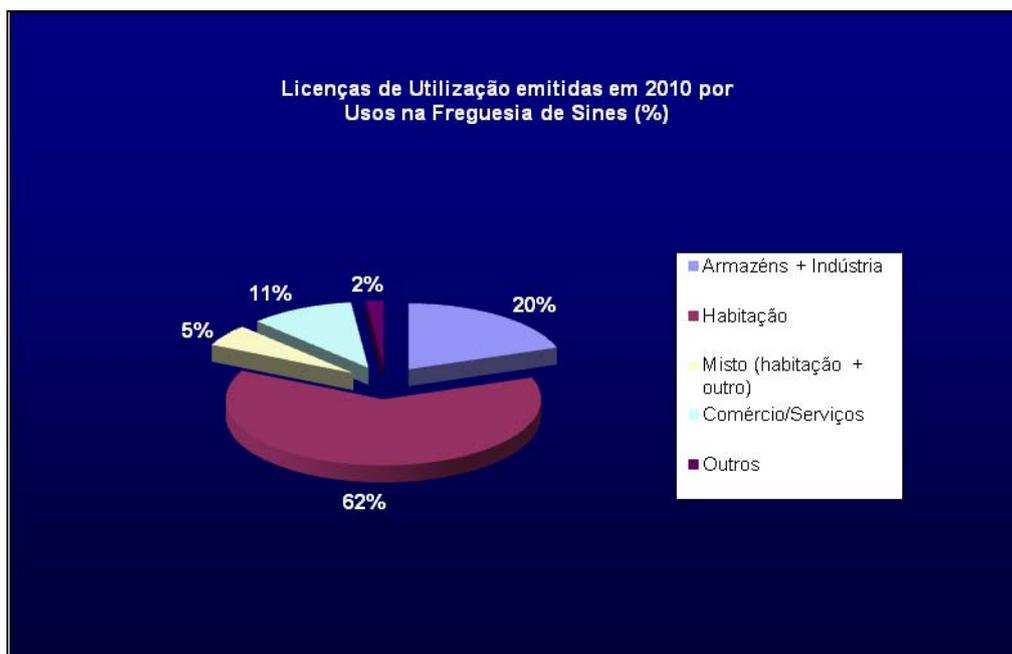


Gráfico 21 – Licenças de Utilização emitidas em 2010 por uso na freguesia de Sines
Fonte: CMS

Na freguesia de Porto Covo verifica-se uma inversão face à freguesia de Sines, dado que é o comércio/serviços que predomina (Gráfico 22) correspondendo às características turísticas de Porto Covo e na oferta que é necessário assegurar principalmente no Verão. Apesar dos fogos em edifícios plurifamiliares ser uma solução mais económica não representam um segmento com expressão face à regulamentação imposta em sede de instrumentos de gestão territorial.

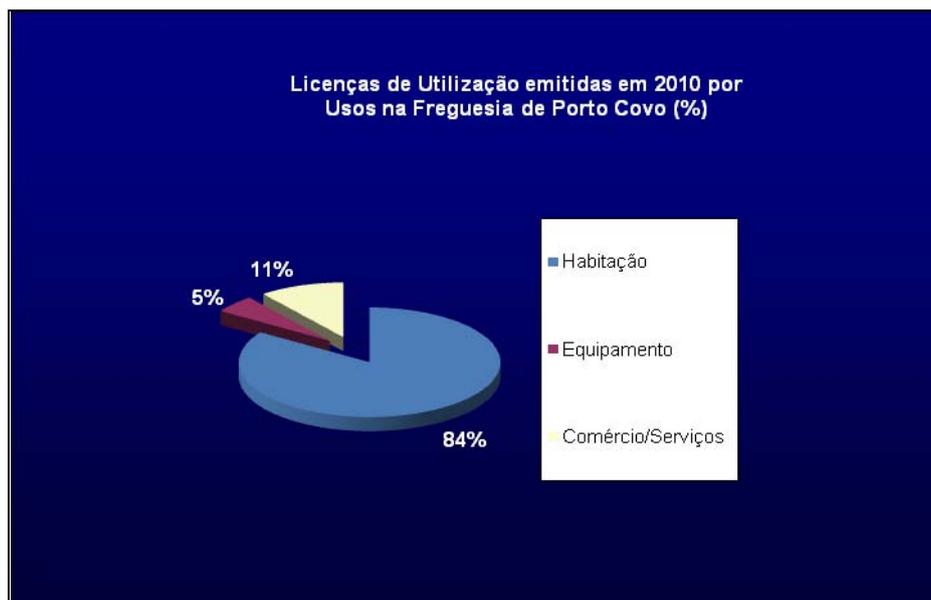


Gráfico 22 – Licenças de Utilização emitidas em 2010 por uso na freguesia de Porto Covo
 Fonte: CMS

Relativamente ao uso habitacional pode-se ainda aferir o tipo de obra associada a cada licença de utilização emitida no ano de 2010. Através da leitura do Gráfico 23, observa-se que no concelho de Sines as licenças de utilização emitidas para o uso habitacional titulam predominantemente novas construções com 95% do universo. Realçam-se os curtos 5% de licenças de construção que se referem a fogos já existentes não correspondendo a um aumento da oferta mas à sua requalificação.

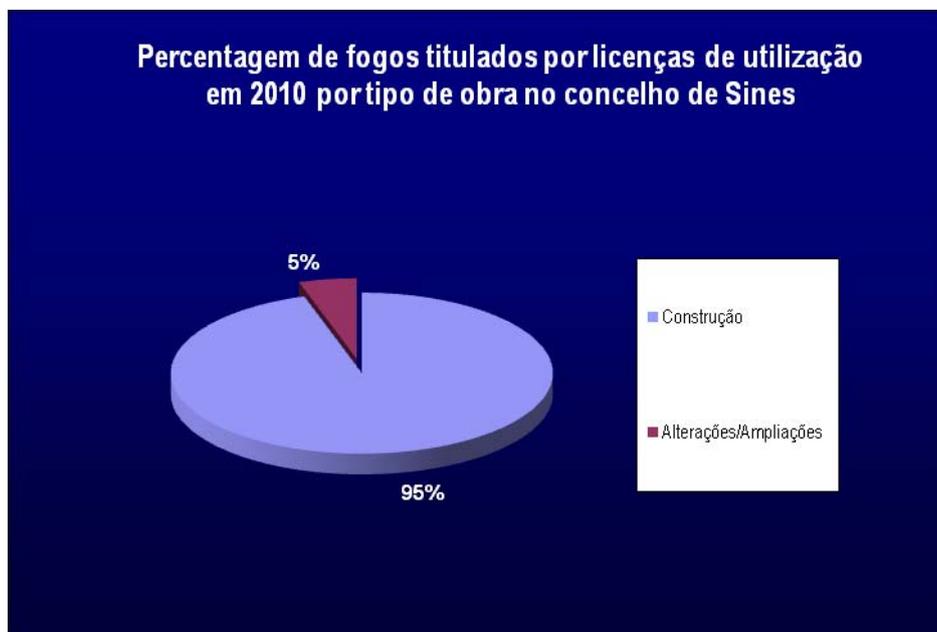


Gráfico 23 – Percentagem de fogos titulados por Licença de utilização em 2010, por tipo de obra, no concelho de Sines
 Fonte: CMS

Analisando os mesmos dados para a freguesia de Sines verifica-se uma certa correlação com o concelho de Sines em que a construção de novos fogos se destaca claramente com 97% (Gráfico 24).

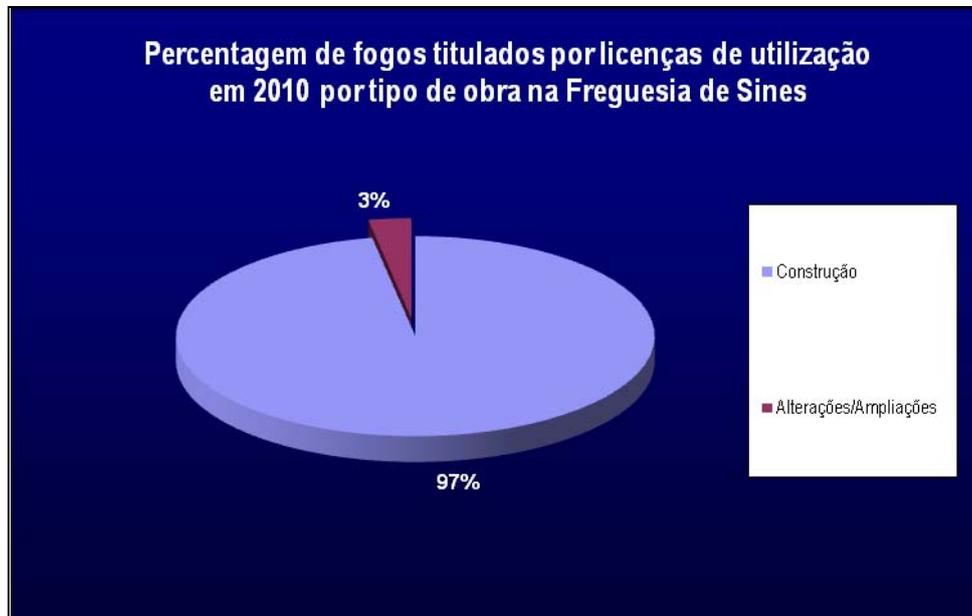


Gráfico 24 – Percentagem de fogos titulados por licença de utilização em 2010 por tipo de obra na freguesia de Sines
Fonte: CMS

Quanto à freguesia do Porto Covo apresenta características distintas da freguesia de Sines (Gráfico 25). A construção de novos fogos representa 84% dos fogos totais titulados por licença de utilização enquanto no caso de alteração/ampliação representa 16%.

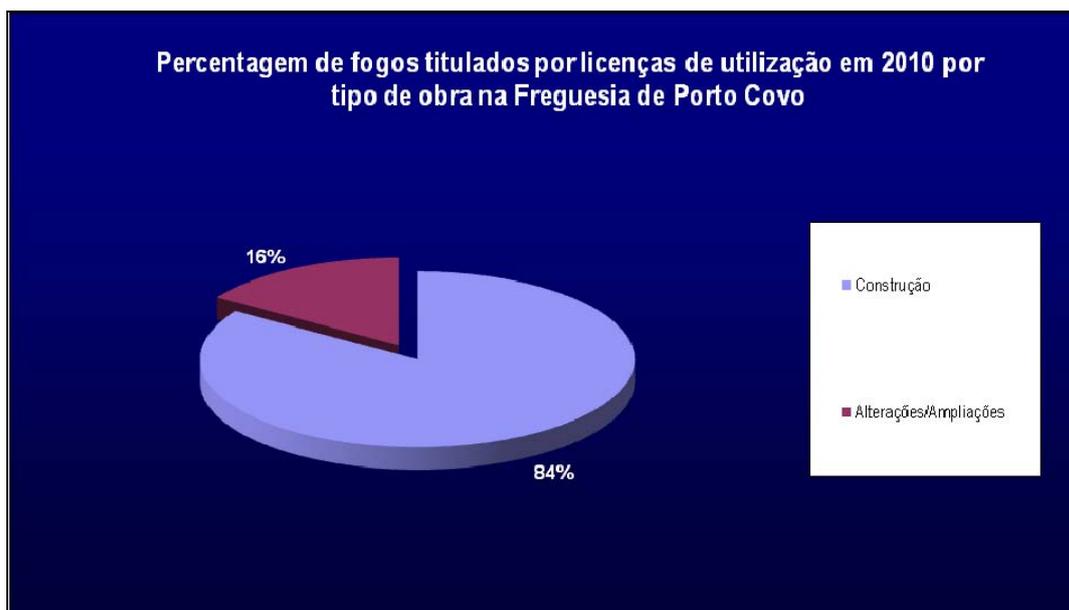


Gráfico 25 – Percentagem de fogos titulados por licença de utilização em 2010 por tipo de obra na freguesia de Porto Covo
Fonte: CMS

Analisando o tipo de promotor observa-se que 62% das licenças de utilização emitidas referem-se a pessoas singulares e que 36% a empresas privadas (Gráfico 26).

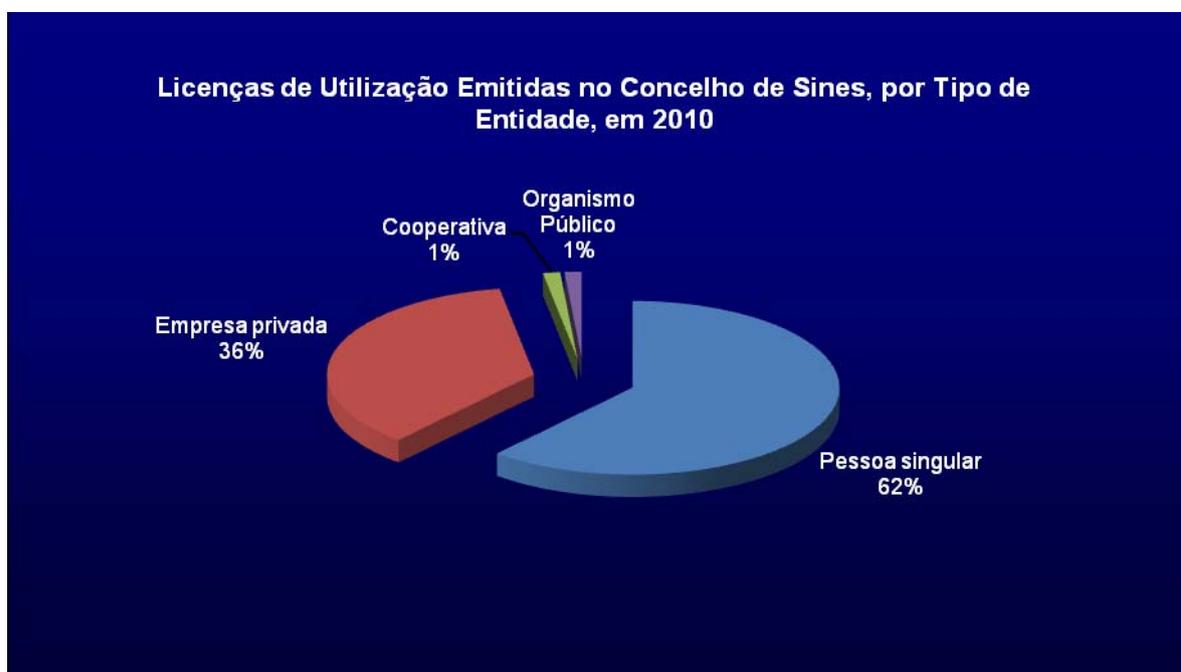


Gráfico 26 – Licenças de Utilização, por tipo de promotor, em 2010

Fonte: CMS

4. DADOS ESTATÍSTICOS DO LADO DA PROCURA

Para determinar a procura do mercado no ano de 2010 recorreu-se ao levantamento das escrituras de vendas registadas ao abrigo do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT).

O Gráfico 27 representa a evolução do número de transacções de prédios urbanos no concelho de Sines. Observa-se que em 2010 ocorreu uma recuperação face ao ano anterior, correspondendo a um aumento de 27% em relação a 2009

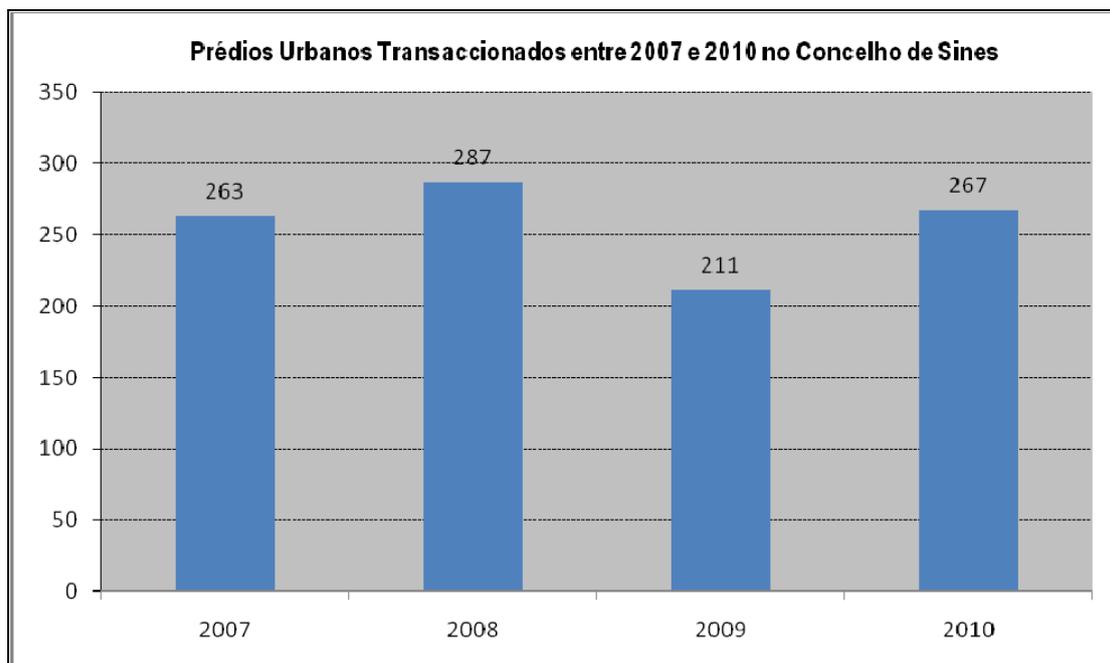


Gráfico 27 – Prédios Urbanos Transaccionados no Concelho de Sines em 2010
Fonte: CMS

Em 2010 (Gráfico 28) foram transaccionados no concelho de Sines 267 prédios urbanos, 247 na freguesia de Sines (93%) e 20 na freguesia de Porto Covo (7%).

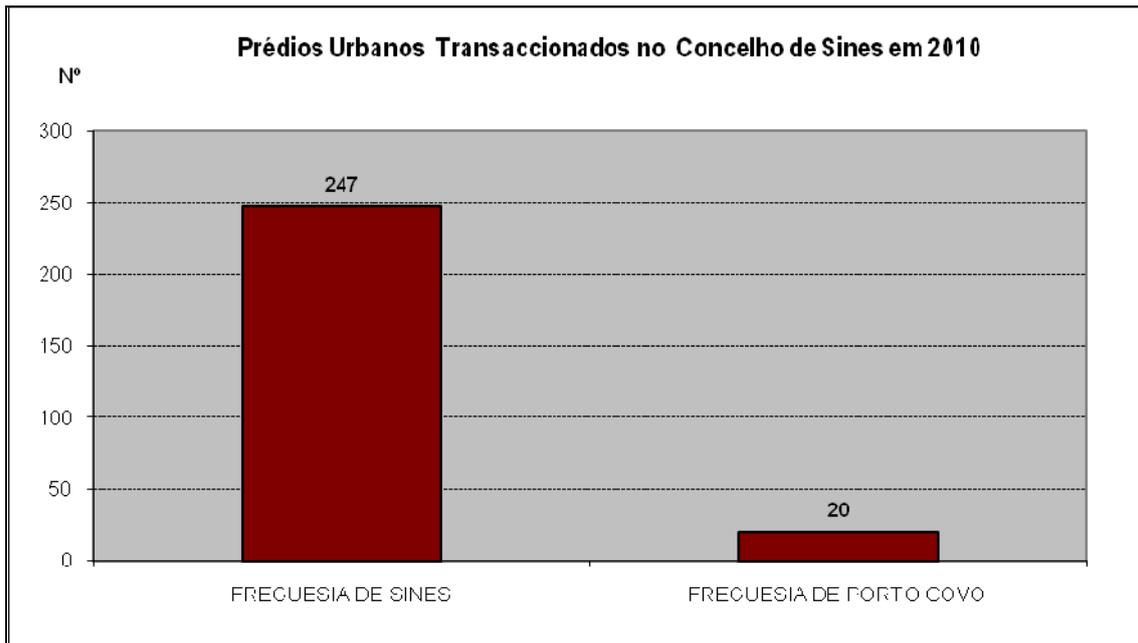


Gráfico 28 – Prédios Urbanos Transaccionados no Concelho de Sines, por freguesia, em 2010
 Fonte: CMS

Sabe-se também que 57% dos prédios urbanos transaccionados no concelho de Sines foram inscritos na matriz entre 2006 e 2010 (Gráfico 29) podendo estes considerarem-se como recentes. Observa-se igualmente que 21% dos prédios transaccionados foram inscritos na matriz entre 1990 e 1999, o que significa que este segmento mercado de habitação tem um peso assinalável em Sines.

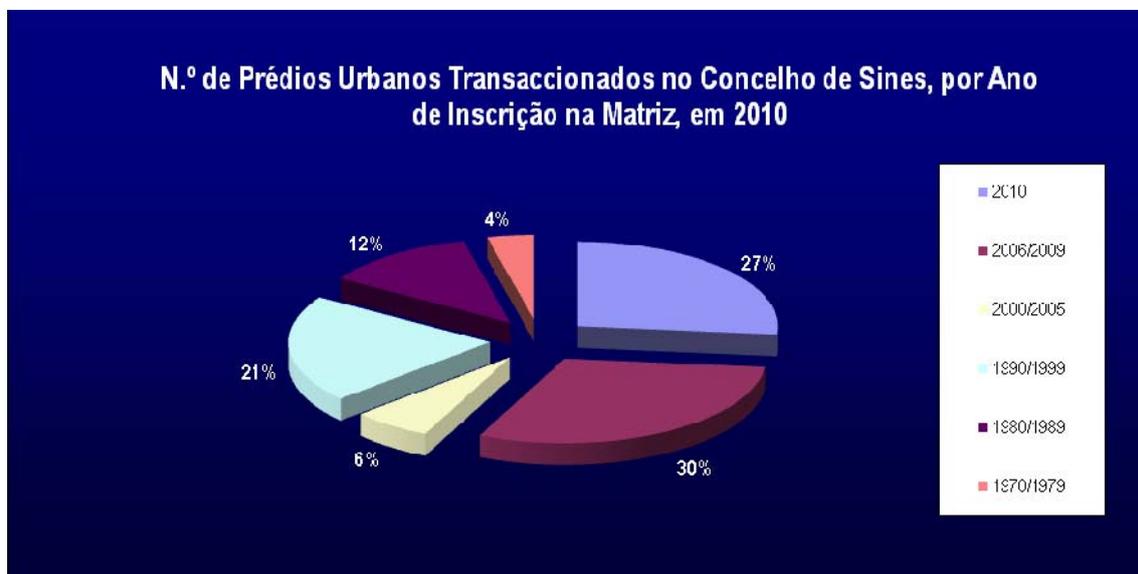


Gráfico 29 – N.º de Prédios Urbanos Transaccionados no Concelho de Sines, por ano de inscrição na matriz, em 2010
 Fonte: CMS

Através da análise do Gráfico 30 verifica-se que na freguesia de Sines 78% dos prédios urbanos transaccionados correspondem a habitação (unifamiliar ou plurifamiliar), que representa o segmento de mercado com maior procura.

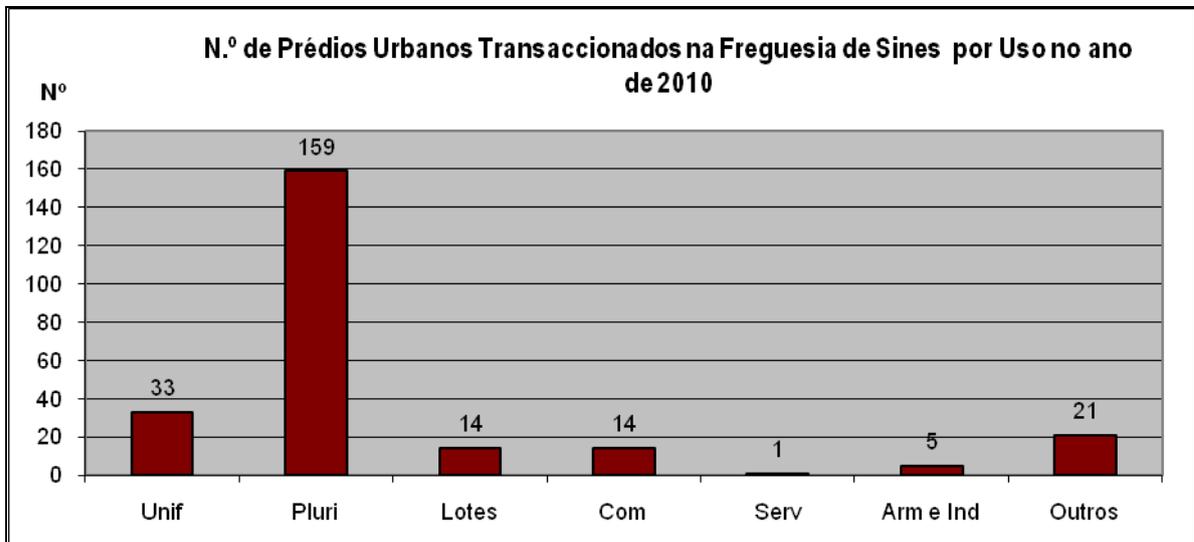


Gráfico 30 – Prédios Urbanos Transaccionados na Freguesia de Sines, por uso, em 2010
 Fonte: CMS

Sabe-se também que 60% dos prédios comercializados na freguesia de Sines foram inscritos na matriz entre 2006 e 2010 (Gráfico 31).

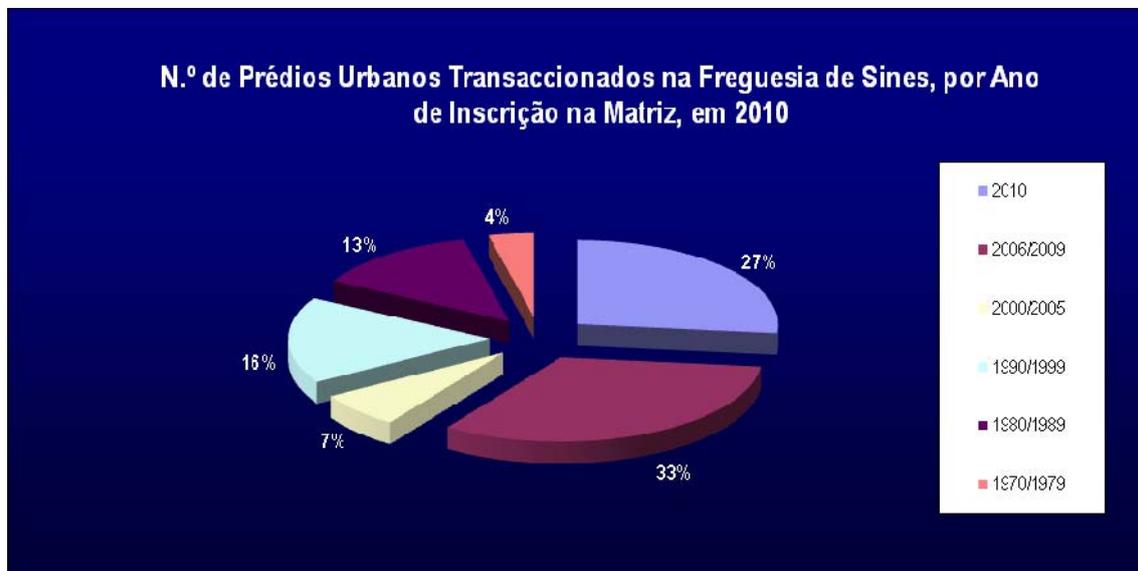


Gráfico 31 – N.º de Prédios Urbanos Transaccionados na Freguesia de Sines, por ano de inscrição na matriz, em 2010
 Fonte: CMS

Quanto à freguesia de Porto Covo (Gráfico 32) e ao contrário do ano anterior, os lotes não se destacam face aos restantes produtos existindo inclusive um nivelamento entre lotes, fogos unifamiliares e fogos

plurifamiliares. Destaca-se o aparecimento de transacções de fogos plurifamiliares que tinha sido inexistente em 2009.

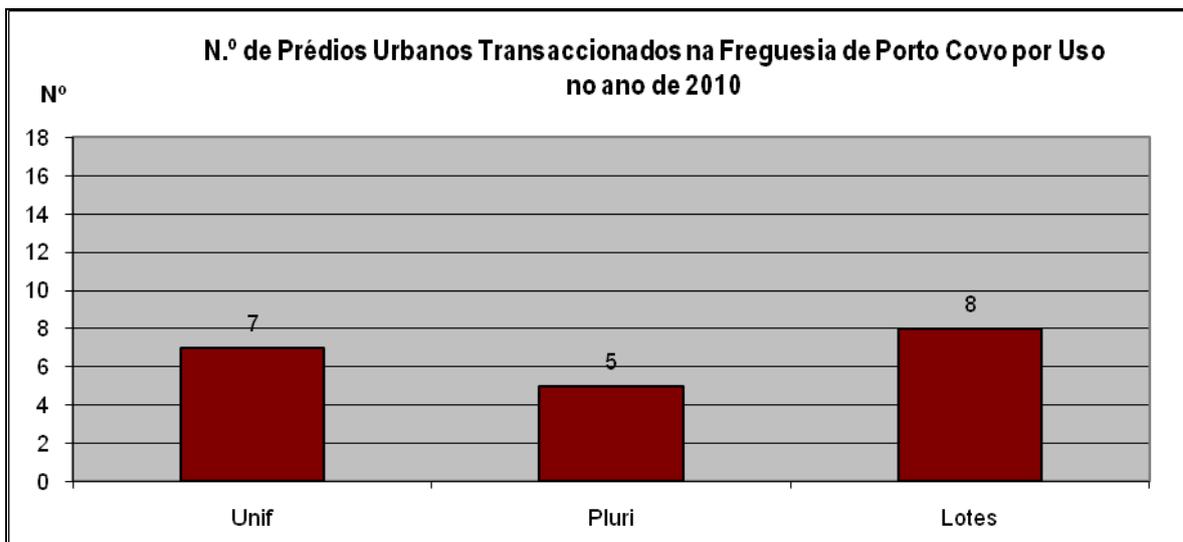


Gráfico 32 – Prédios Urbanos Transaccionados na Freguesia de Porto Covo, por uso, em 2010
Fonte: CMS

Analisando os prédios urbanos transaccionados por ano de inscrição na matriz (Gráfico 33) verifica-se que o período 1990/1999 representa 70% o que é coerente com a resolução do loteamento do artigo 47º cuja inscrição dos lotes na matriz data desse período.

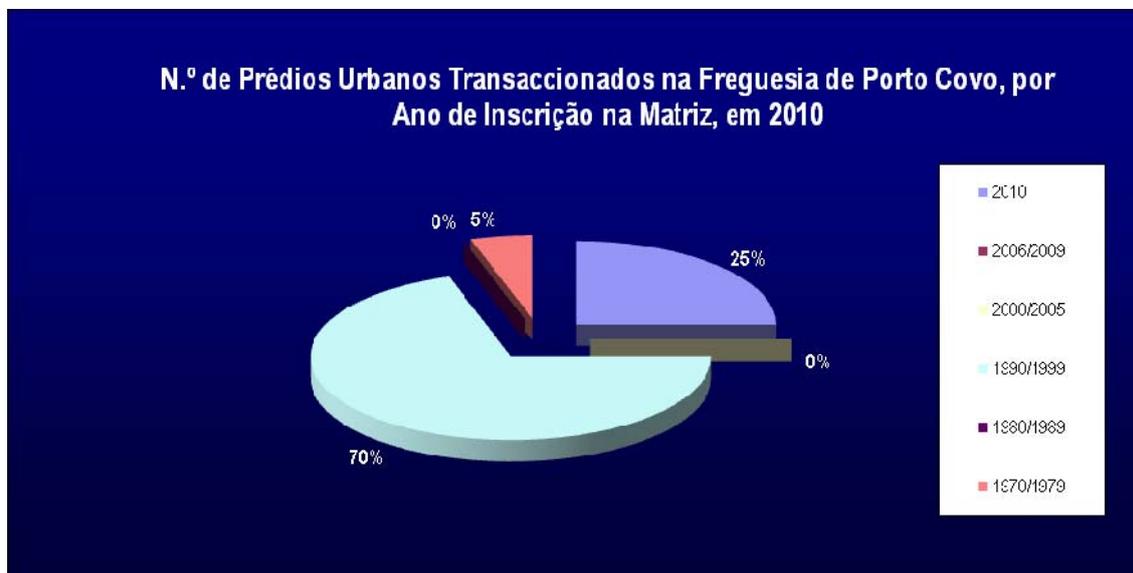


Gráfico 33 – N.º de Prédios Urbanos Transaccionados na Freguesia de Porto Covo, por ano de inscrição na matriz, em 2010
Fonte: CMS

No Gráfico 34 apresenta-se o número de prédios rústicos transaccionados no concelho de Sines em 2010. Verifica-se sem dúvida que na freguesia de Sines a procura foi muito superior em relação à freguesia de Porto Covo apesar de os instrumentos de gestão territorial serem os mesmos que em 2007.

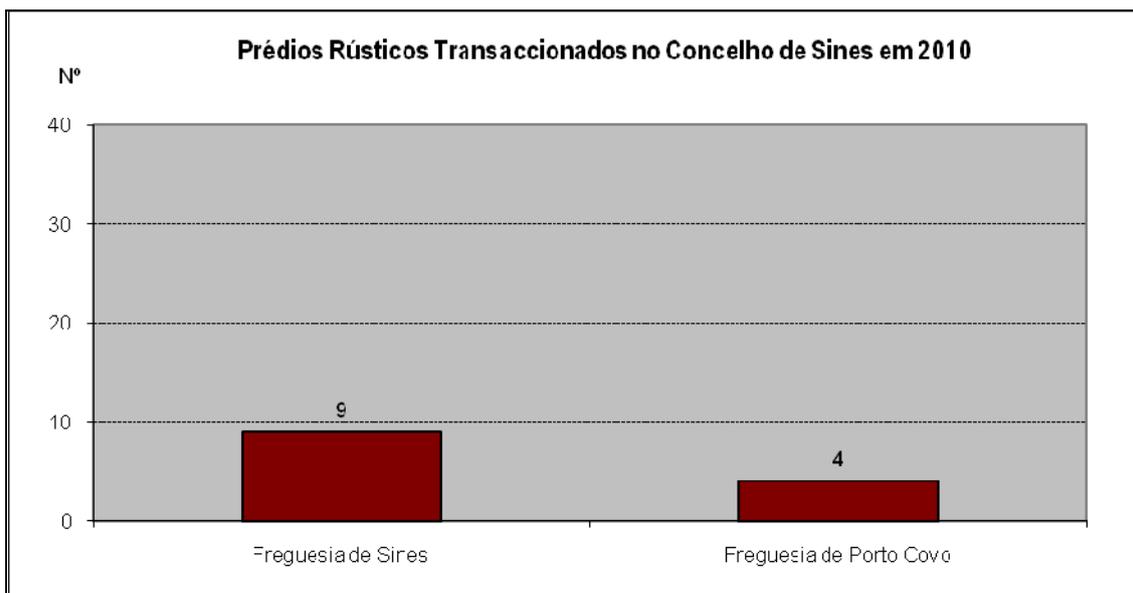


Gráfico 34 – N.º de Prédios Rústicos Transaccionados no Concelho de Sines em 2010
Fonte: CMS

Analisando mensalmente as transacções dos prédios (urbanos e rústicos) para o concelho de Sines (Gráfico 35) verifica-se que ainda existe uma ligeira tendência de estabilização, tirando os meses de Julho e Setembro.

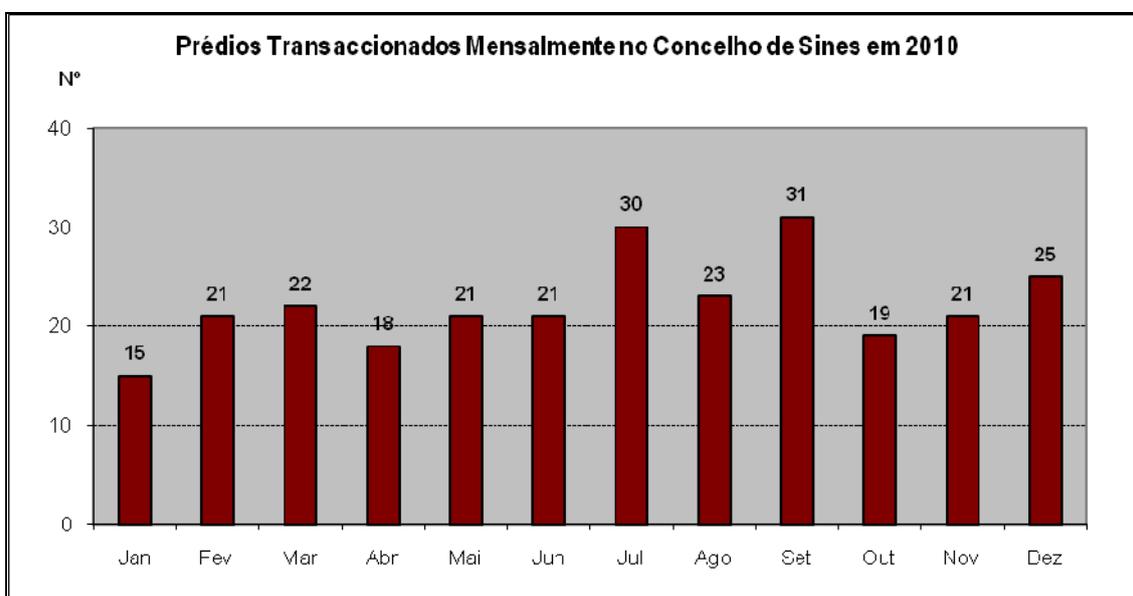


Gráfico 35 – N.º de Prédios Rústicos Transaccionados Mensalmente no Concelho de Sines em 2010
Fonte: CMS

Relativamente à freguesia de Sines (Gráfico 36) e excluindo Janeiro e Abril, os restantes meses foram sensivelmente constantes com excepção de Julho e Setembro, que apresentaram valores consideráveis.

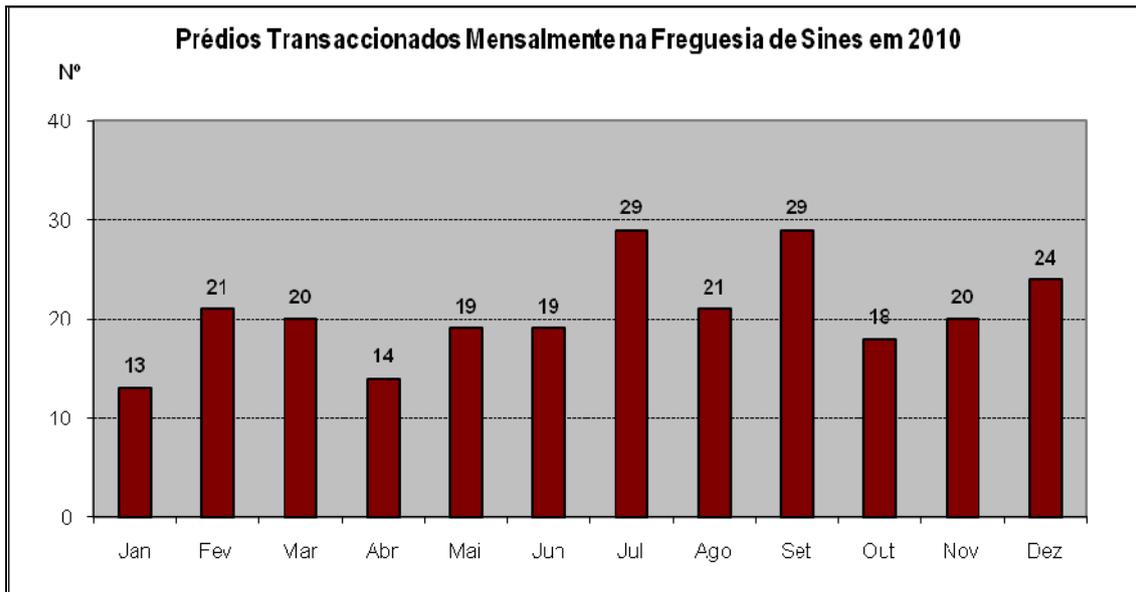


Gráfico 36 – N.º de Prédios Rústicos Transaccionados Mensalmente na Freguesia de Sines em 2010
Fonte: CMS

Relativamente à freguesia de Porto Covo (Gráfico 37), excluindo Fevereiro que não teve qualquer escritura e Abril com um valor acima do normal, todos os restantes meses apresentaram valores constantes.

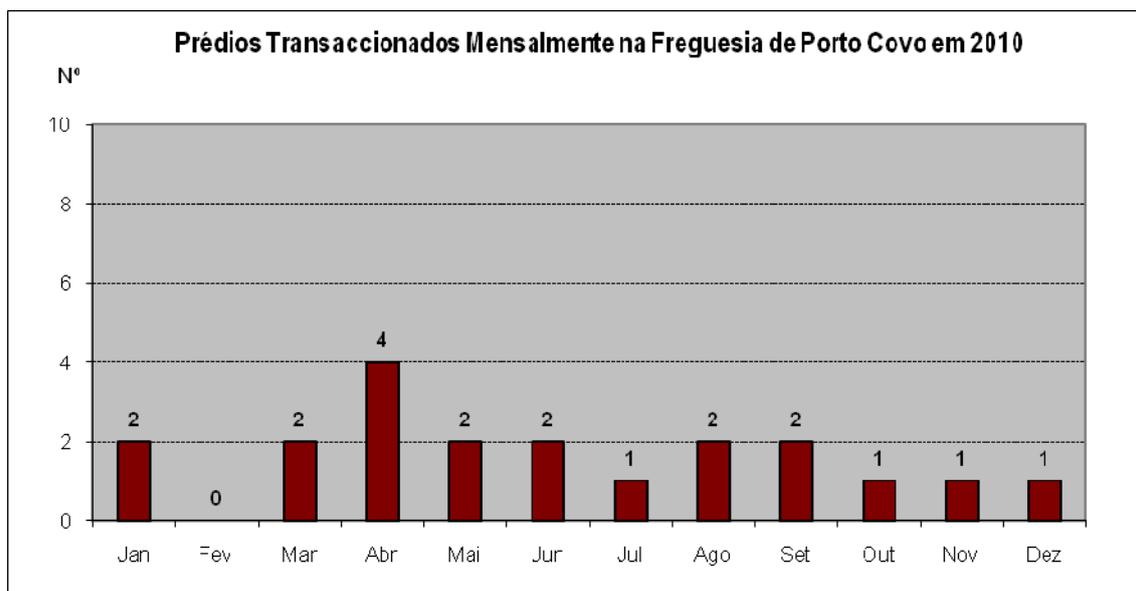


Gráfico 37 – N.º de Prédios Rústicos Transaccionados Mensalmente na Freguesia de Porto Covo em 2010
Fonte: CMS

5. CONCLUSÕES

As principais conclusões que se extraem do presente anuário urbanístico são as seguintes:

1. O número de fogos novos construídos registaram um aumento desde o ano de 2002 até ao ano de 2005 e têm vindo a diminuir até 2009, tendo-se verificado um aumento significativo em 2010;
2. Os fogos em edifícios unifamiliares diminuíram face a 2009 mas os fogos em edifícios plurifamiliares aumentaram significativamente contribuindo para o resultado global de 2010;
3. Na freguesia de Sines, predomina o licenciamento para o uso habitacional seguido do uso de armazéns e industrial. Na freguesia do Porto Covo, predomina o licenciamento para o uso habitacional seguido do uso de comércio/serviços;
4. As licenças de utilização emitidas referem-se a fracções localizadas sobretudo na freguesia de Sines (75%), nomeadamente na cidade de Sines.
5. Cerca de 93% dos prédios urbanos transaccionados ocorreram na freguesia de Sines destacando-se as fracções em edifícios plurifamiliares seguido de moradias unifamiliares. Na freguesia do Porto Covo, o destaque é para o equilíbrio do número de transacções de fogos unifamiliares, fogos plurifamiliares e de lotes;
6. Em relação a 2009, houve uma diminuição de 19% do número de licenças de construção emitidas, um aumento de 1% do número de licenças de utilização emitidas e um aumento de 27% do número de transacções realizadas;
7. Em relação a 2009, houve um aumento de 190% do número de fogos titulados por licenças de construção e de 108% do número de fogos titulados por licenças de utilização;
8. Em relação a Porto Covo, não ocorreu nenhuma emissão de licença de construção ou de utilização para uso turístico.