



Câmara Municipal de Sines

DEPARTAMENTO DE GESTÃO TERRITORIAL

DIVISÃO DE PLANEAMENTO, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E AMBIENTE

ANUÁRIO URBANÍSTICO DO CONCELHO DE SINES

2011

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	3
2. METODOLOGIA.....	4
3. DADOS ESTATÍSTICOS DO LADO DA OFERTA	5
4. DADOS ESTATÍSTICOS DO LADO DA PROCURA	22
5. CONCLUSÕES.....	28

1. INTRODUÇÃO

No exercício do planeamento e ordenamento do território, a caracterização da atividade 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 2011 que constitui uma evolução em relação aos apresentados nos três anos anteriores. Dado que se trata de um anuário urbanístico é possível efetuar, 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 2011 e das licenças e autorizações de utilização emitidas entre 2007 e 2011, 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 efetivar 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 refletirem a dinâmica do setor da construção civil.

Em 2011 foram emitidas um total de 75 licenças de construção que representa um aumento de 17% face a 2010 (Gráfico 1). Com exceção 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 entre 2008 e 2010 acompanhado de uma recuperação em 2011.

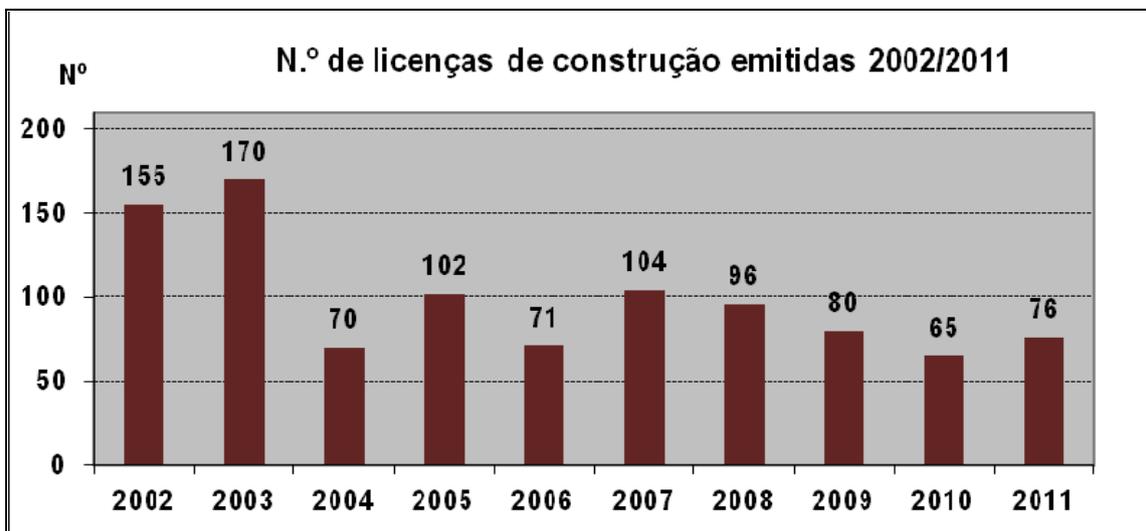


Gráfico 1 – N.º de licenças de construção emitidas 2002/2011
Fonte: CMS

Em 2011, para freguesia de Sines foram emitidas 65 licenças de construção (86%) e para freguesia do Porto Covo as restantes 11 licenças de construção (14%).

Realizando uma análise mensal, no Gráfico 2 apresenta-se uma evolução ao longo do ano para o concelho de Sines. Em rigor, não se pode afirmar que exista uma tendência mas apenas que na parte final de cada semestre existe uma aceleração.

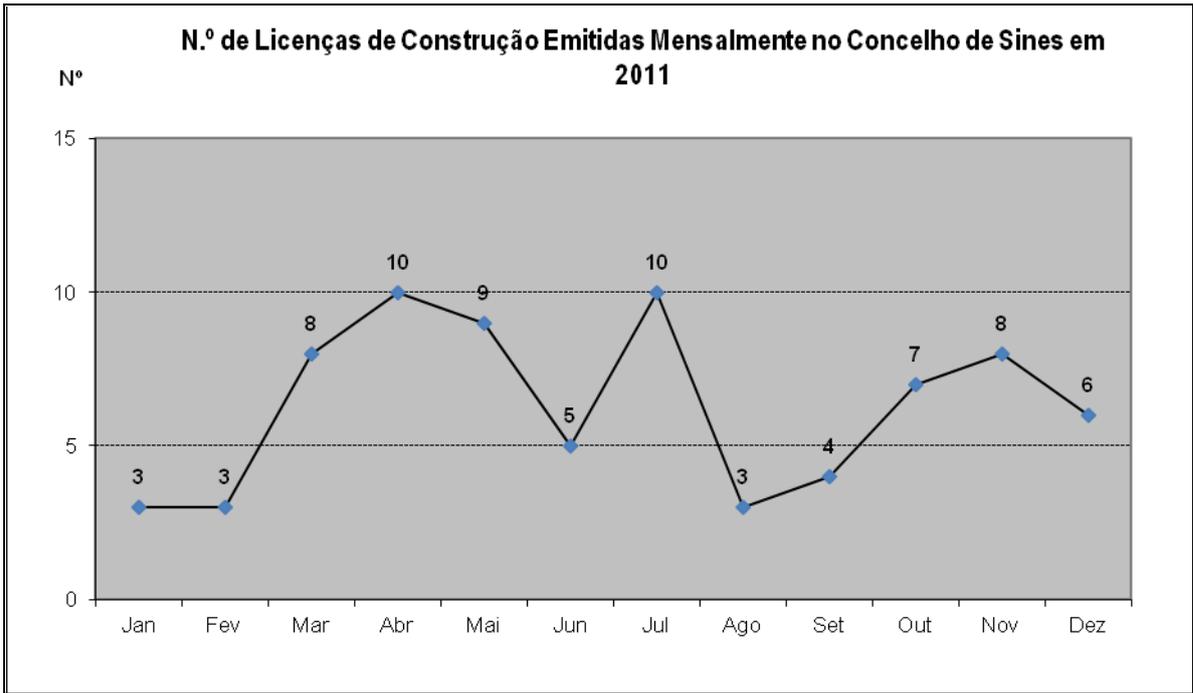


Gráfico 2 – N.º de licenças de construção emitidas, mensalmente, em 2011
 Fonte: CMS

Por usos, o Gráfico 3 apresenta a percentagem de licenças de construção emitidas no concelho de Sines em 2011. Consta-se que a esmagadora maioria das licenças de construção emitidas referem-se a usos para habitação com 58%, seguido de usos para armazéns e indústria com 20%, seguido de muito perto de comércio e serviços, e outros 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.

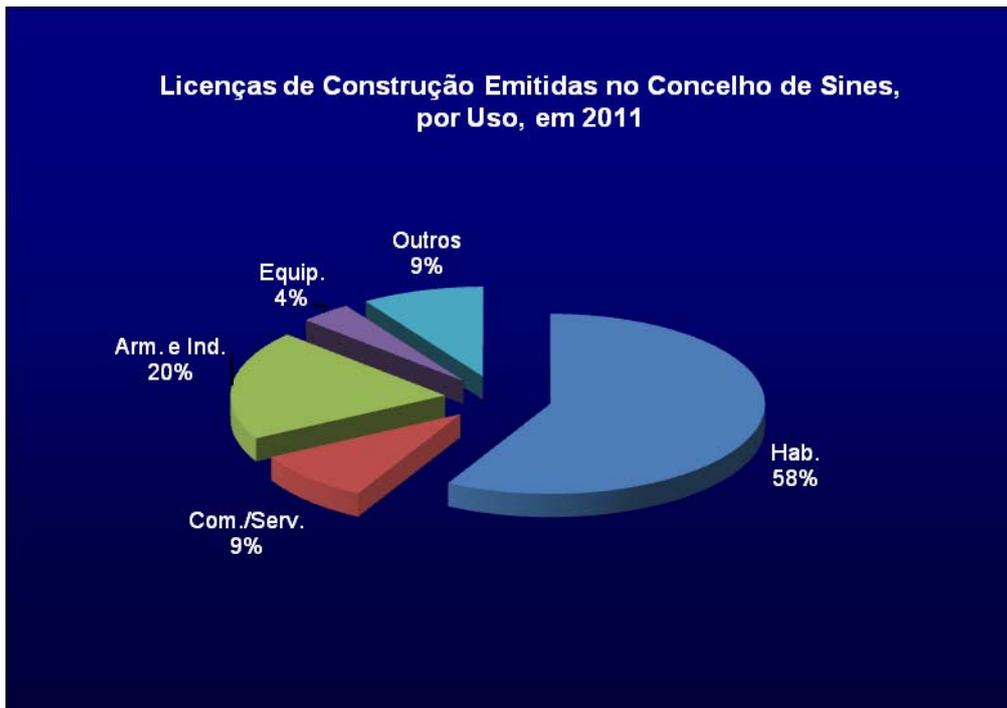


Gráfico 3 – Licenças de construção emitidas no concelho de Sines, por uso, em 2011
Fonte: CMS

Analisando apenas a freguesia de Sines, o Gráfico 4 apresenta a percentagem de licenças de construção, por uso, emitidas em 2011. Mais uma vez, as licenças de construção para habitação prevalecem apesar de representar apenas 55% comparativamente com os 58% para o concelho. Por outro lado, para armazéns e indústria, a percentagem de licenças de construção é de 23 % refletindo-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.

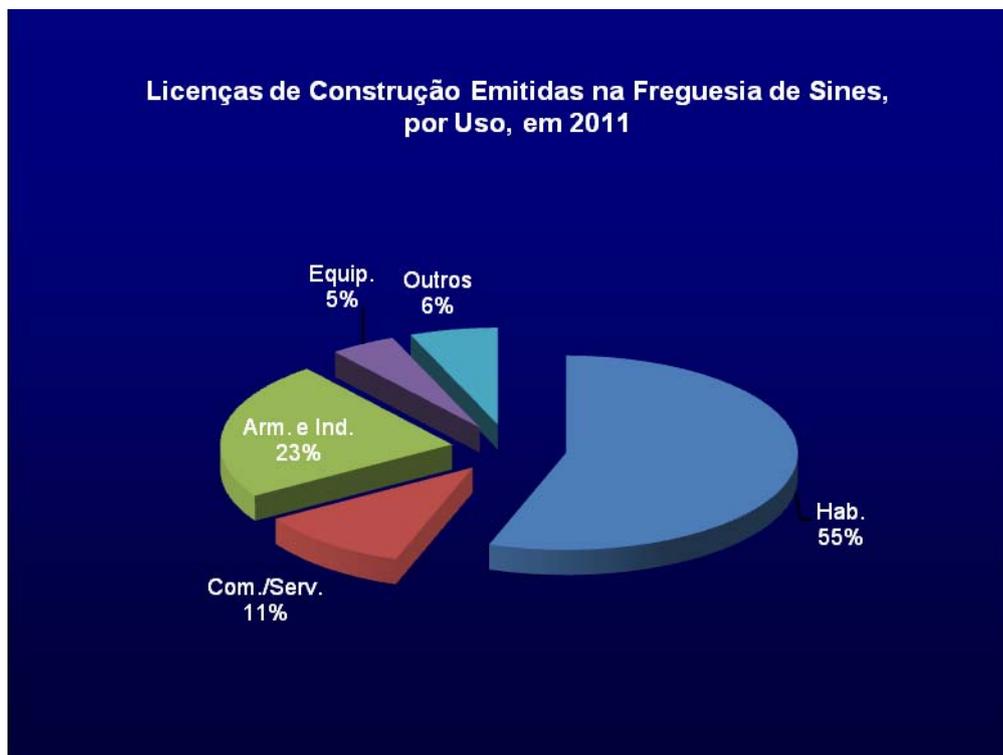


Gráfico 4 – Licenças de construção emitidas na freguesia de Sines, por uso, em 2011
Fonte: CMS

Quanto à freguesia do Porto Covo, a percentagem de licenças de construção, por uso, emitidas em 2011, 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 outros (garagem, arrumos, etc), o que está em linha com as características existentes nesta freguesia.

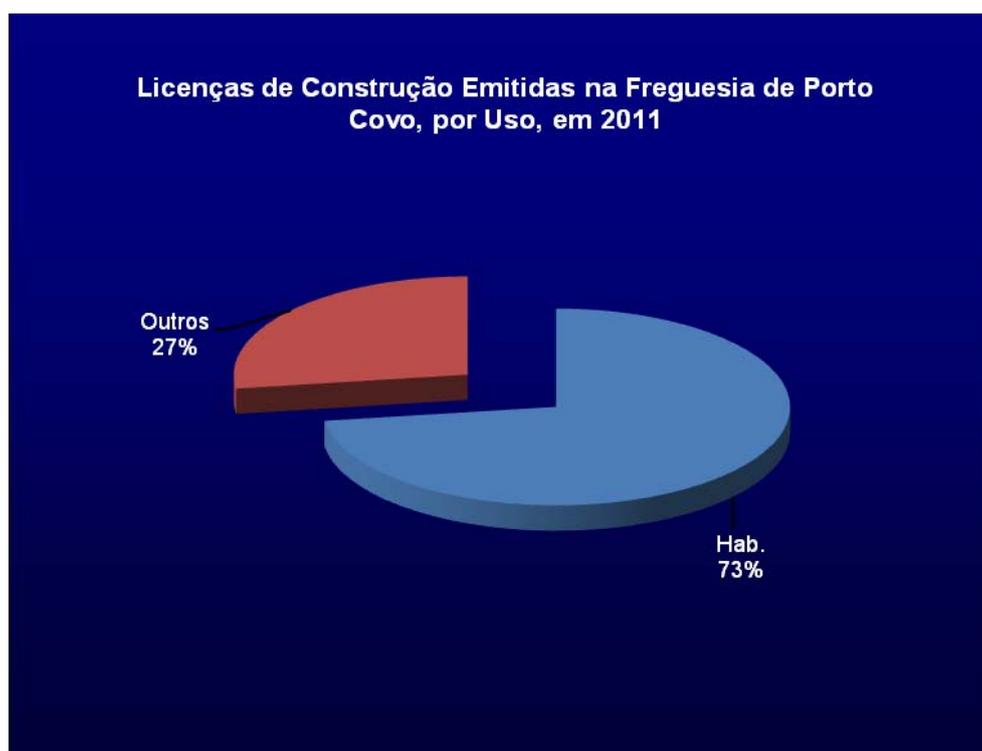


Gráfico 5 – Licenças de construção emitidas na freguesia de Porto Covo, por uso, em 2011
Fonte: CMS

Analisando o setor 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 2011 no concelho de Sines, destinados a habitações unifamiliares ou a plurifamiliares. Denota-se claramente uma inversão da tendência positiva na construção de novos fogos em edifícios plurifamiliares verificada em 2010 em resposta à ajustar à menor procura de novos fogos. Este facto não é alheio o fim de alguns investimentos em curso na área industrial e portuária que têm provocaram pressão na procura de habitação para os novos trabalhadores bem como para o mercado de arrendamento.

Quanto aos fogos em edifícios unifamiliares denota-se um ligeiro decréscimo face ao ano anterior. Curioso é o facto de, no período analisado, o número de novos fogos unifamiliares titulados por licença de construção ser praticamente idêntico ao número de novos fogos plurifamiliares. Em relação a 2010 houve uma diminuição de 64% do número de fogos titulados por licença de construção.

Novos Fogos	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Total	91	187	194	240	137	119	73	49	142	51
Plurifamiliar	60	147	176	208	118	91	26	18	113	26
Unifamiliar	31	40	18	32	19	28	47	31	29	25

Tabela 1 – Evolução do Número de Fogos Habitacionais no Período 2002-2011 no Concelho de Sines
Fonte: CMS

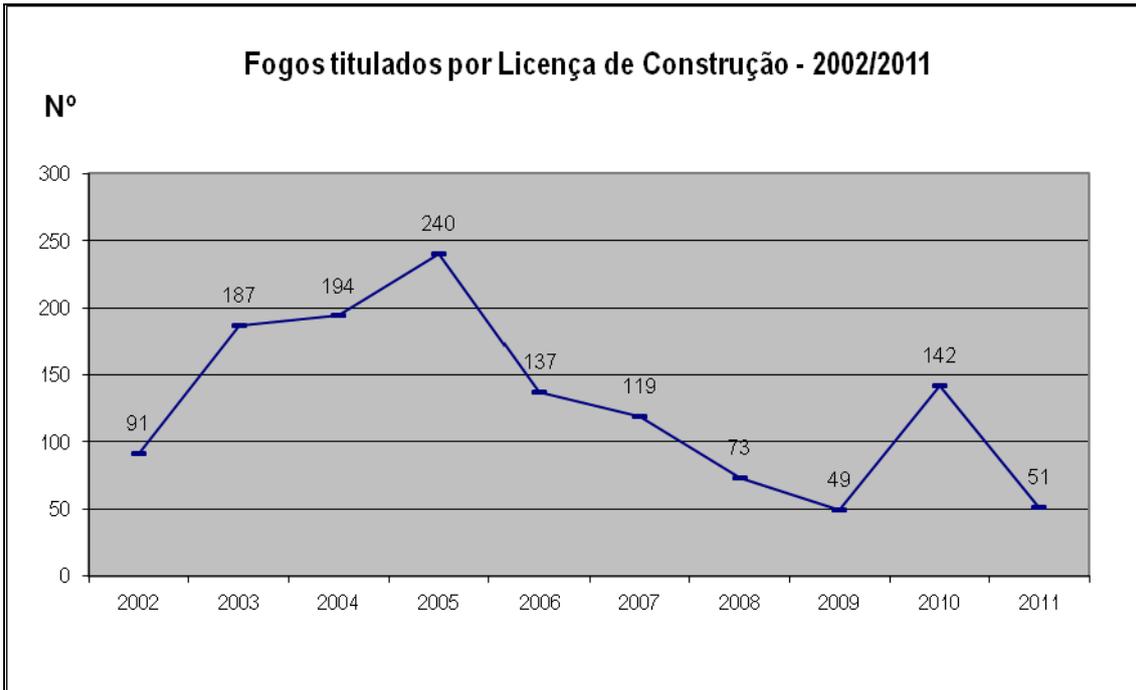


Gráfico 6 – Fogos Titulados por Licença de Construção 2002/2011
 Fonte: CMS

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 2011 situam-se ao nível de 2009 denotando um forte decréscimo face a 2010. O Gráfico 7 desagrega estes fogos em unifamiliares e plurifamiliares:

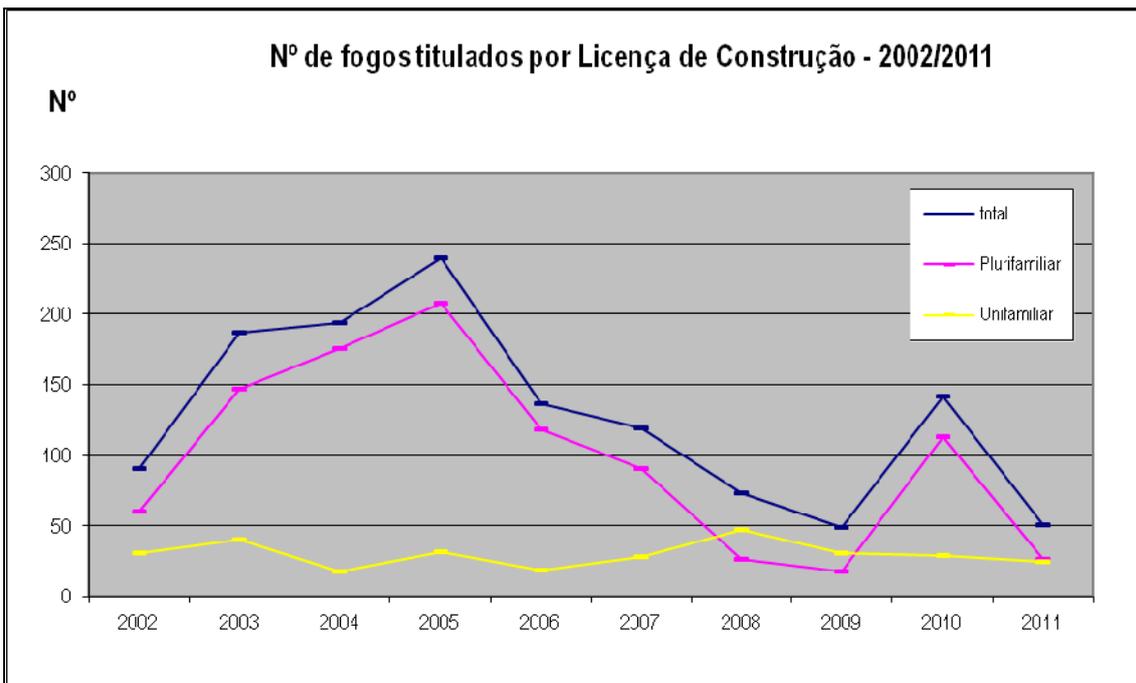


Gráfico 7 – Fogos Titulados por Licença de Construção por tipo 2002/2011

Fonte: CMS

Os novos fogos unifamiliares mantêm uma tendência de estabilização face aos anos anteriores enquanto que os novos fogos plurifamiliares sofrerem um decréscimo significativo mantendo-se acima dos primeiros.

Analisando o tipo de promotor observa-se que 68% das licenças de construção emitidas referem-se a pessoas singulares e que 28% a empresas privadas (Gráfico 8).



Gráfico 8 – Licenças de Construção, por tipo de promotor, em 2011

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 37% das licenças emitidas e a comunicação prévia apresenta um peso de 63% (Gráfico 9). Em relação ao ano anterior denota-se que a percentagem de licenças emitidas decorrentes de comunicação prévia estabilizou. 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.

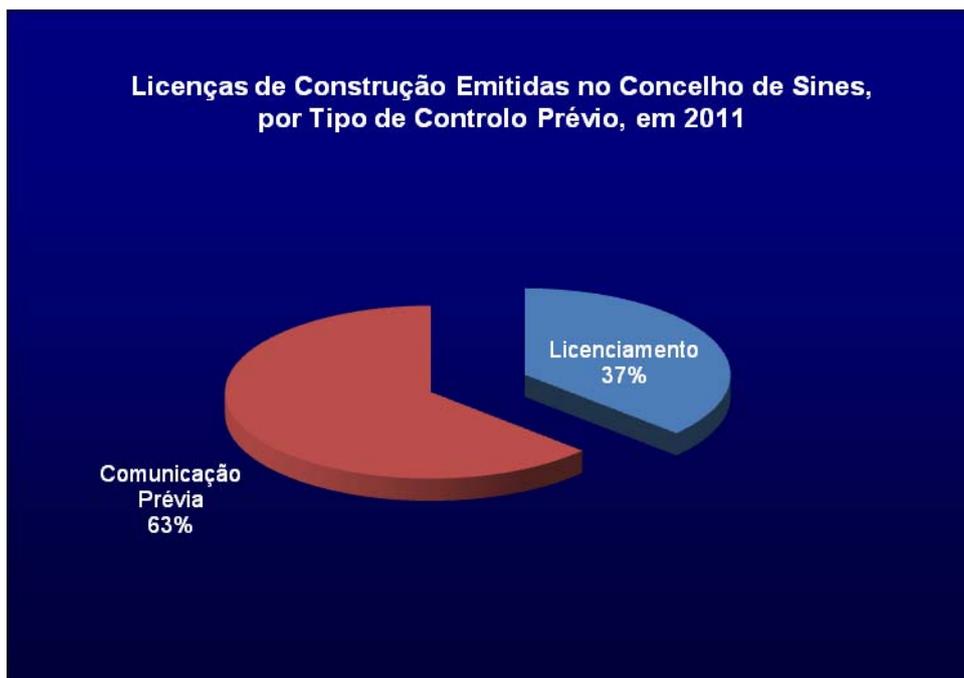


Gráfico 9 – Licenças de Construção, por tipo de controlo prévio, em 2011
Fonte: CMS

No Gráfico 10 apresenta-se a percentagem de licenças de construção emitidas no concelho de Sines, por tipo de obra, realçando-se que 58% das mesmas se referem a novas construções e 38% a ampliações/alterações/reconstruções. Salienta-se que os 1% 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 2011
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.

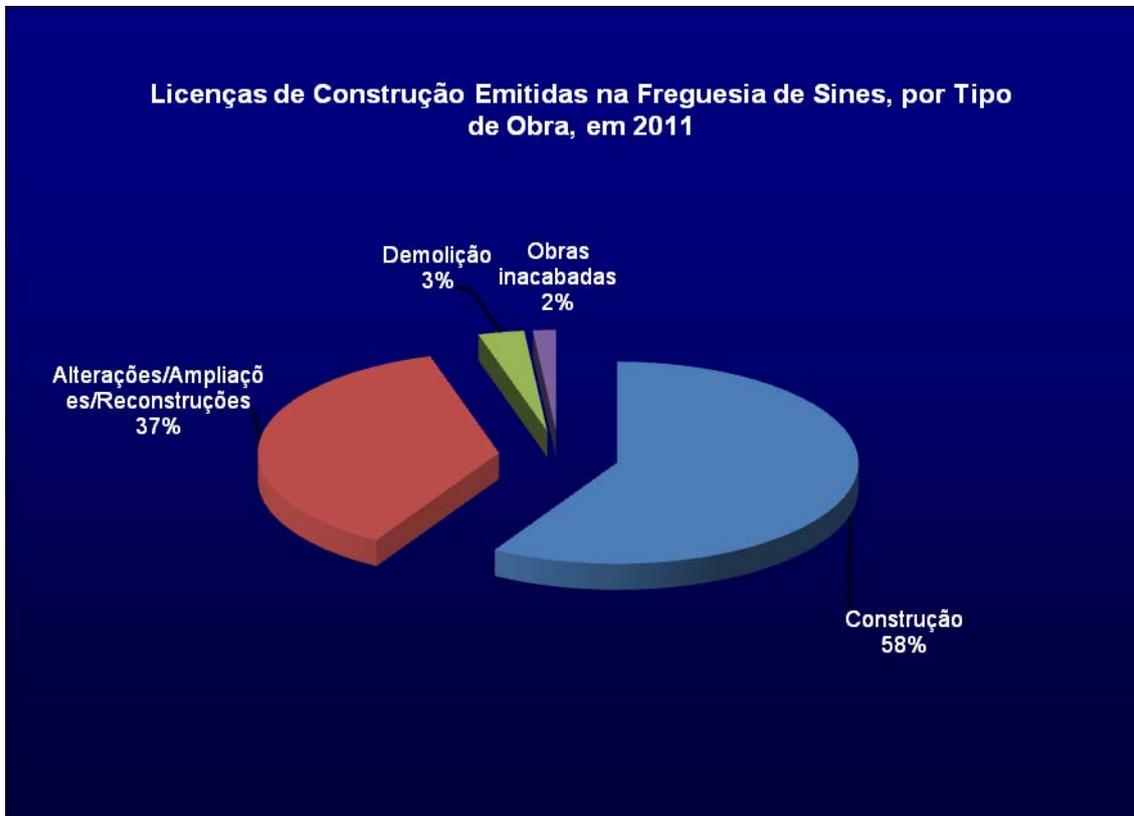


Gráfico 11 – Licenças de Construção, na freguesia de Sines e por tipo de obras, em 2011
Fonte: CMS

Quanto à freguesia de Porto Covo (Gráfico 12) observa-se que cerca de 55% das licenças de construção emitidas referem-se a construções novas e o restante a alterações/ampliações/reconstruções.

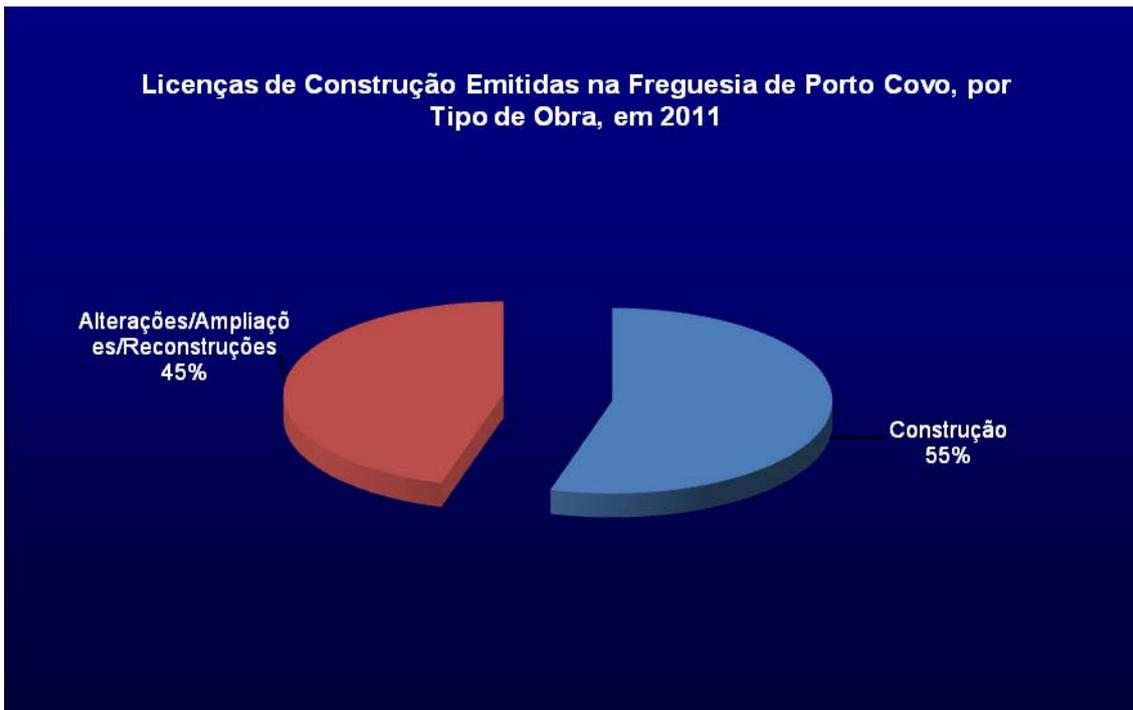


Gráfico 12 – Licenças de Construção, na freguesia de Porto Covo e por tipo de obras, em 2011
Fonte: CMS

Analisando agora as licenças de utilização, no

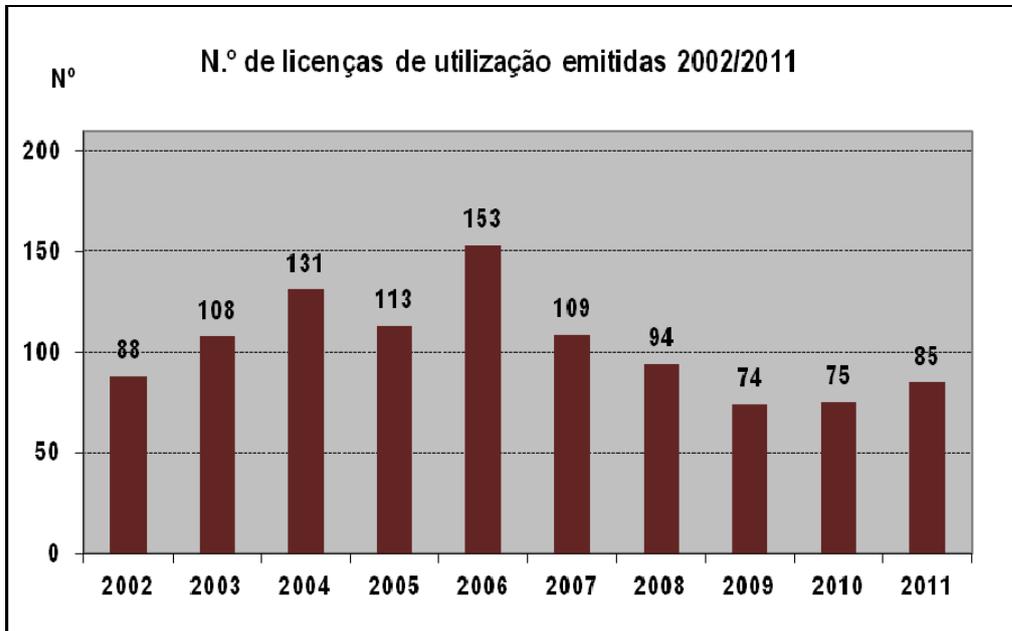


Gráfico 13 apresenta-se a evolução do número de emissões no concelho de Sines. Verifica-se que após um período entre 2002 e 2006 em que o crescimento foi constante (exceto em 2005), a partir de 2007 iniciou-se uma trajetória descendente tendo estabilizado em 2010. Em 2011 houve uma ligeira recuperação aumentando mais de 13%. Esta trajetória poderá estar relacionada com algum

desfasamento entre a construção de novos fogos e a sua transação. Em 2011, como mais à frente se verá, não foi um bom ano em, em virtude de uma maior contração da economia local, que não é alheio o fim de algumas das grandes obras portuárias e industriais.



Gráfico 13 – N.º de licenças de utilização emitidas 2002/2011
Fonte: CMS

Analisando conjuntamente o número de licenças de construção e de utilização emitidas entre 2002 e 2011 verifica-se uma aproximação nos cinco últimos anos

(

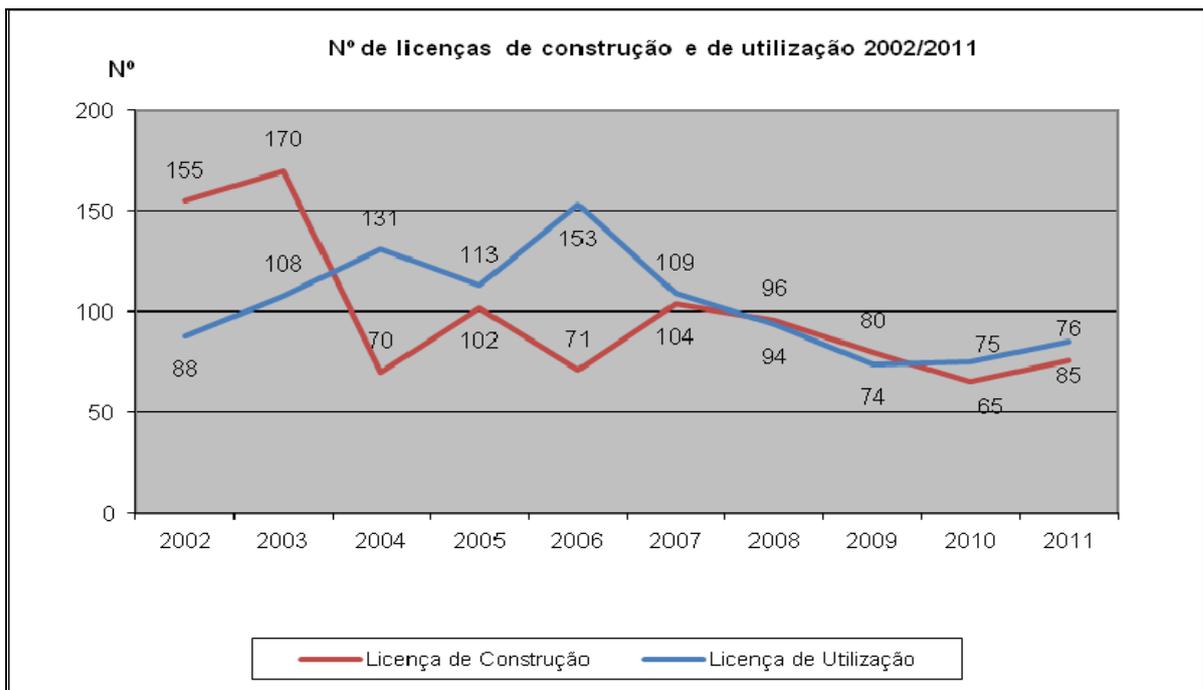


Gráfico 14). É preciso ressaltar que parte das licenças de utilização não corresponde a frações novas que entram no mercado mas a existentes. Tratam-se de frações habitacionais, que por nunca terem tido licença de utilização, necessitam desta para os mais variados assuntos tais como créditos bancários para obras ou mesmo para a sua alienação. Ocorrem igualmente bastantes casos de frações comerciais, que para abrirem uma atividade ou mudarem de ramo, necessitam da licença de utilização. Por outro lado, uma licença de construção não corresponde necessariamente a novos fogos ou frações habitacionais.

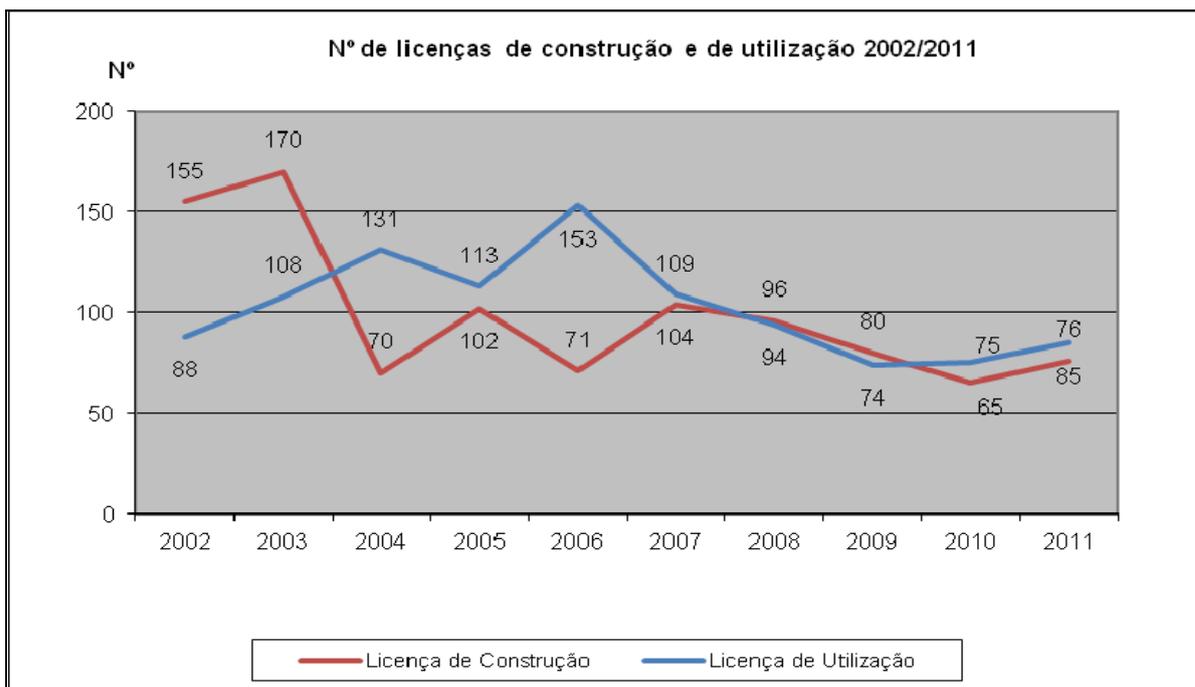


Gráfico 14 – N.º de licenças de construção e de utilização emitidas 2002/2011

Fonte: CMS

Analisando o número de licenças de utilização emitidas mensalmente no concelho de Sines pode-se dizer que no 1º semestre existiu uma relativa estabilização que foi quebrada no 3º trimestre para voltar a uma certa normalidade no último período (Gráfico 15).

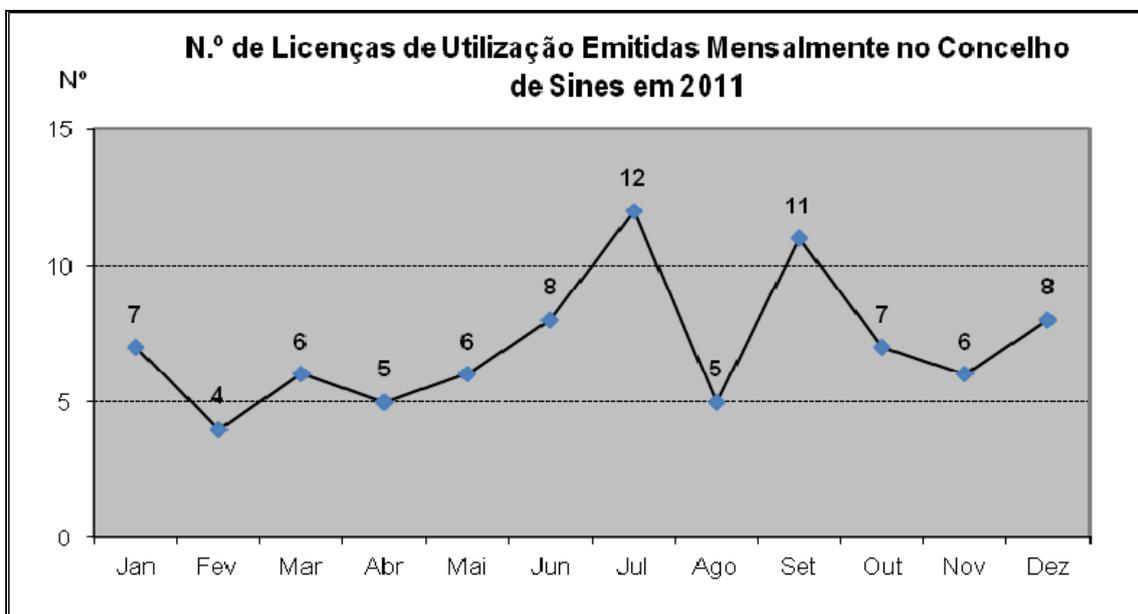


Gráfico 15 – N.º de licenças de utilização emitidas mensalmente no concelho de Sines em 2011

Fonte: CMS

Invertendo o que aconteceu em 2010, em 2011 ocorreu um decréscimo do número de fogos titulados por licença de utilização. Este decréscimo relaciona-se com uma maior contração do mercado ao nível das transações pelo que existe um ajustamento entre a oferta e a procura. O número de fogos titulados diminuiu quase 32% com maior expressão para os unifamiliares (menos 33%) do que para os plurifamiliares (menos 31%).

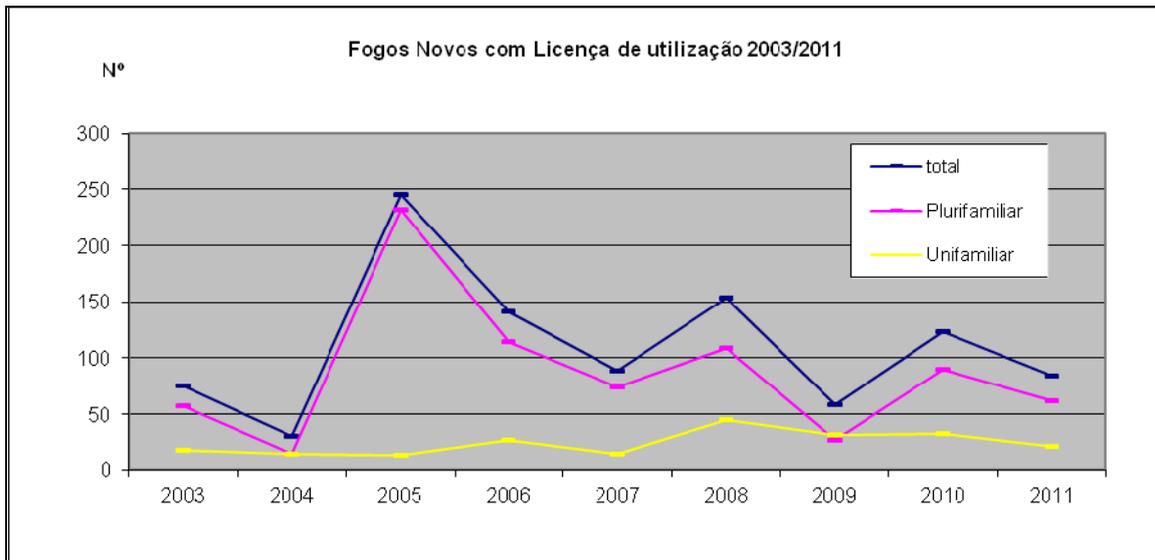


Gráfico 16 – Fogos novos com licença de utilização – 2003/2011

Fonte: CMS

Verifica-se também que 86% das licenças de utilização emitidas localizam-se na freguesia de Sines e 14% na freguesia de Porto Côvo.

Analisando apenas ao nível dos novos fogos habitacionais (Gráfico 17 e Gráfico 18) 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.

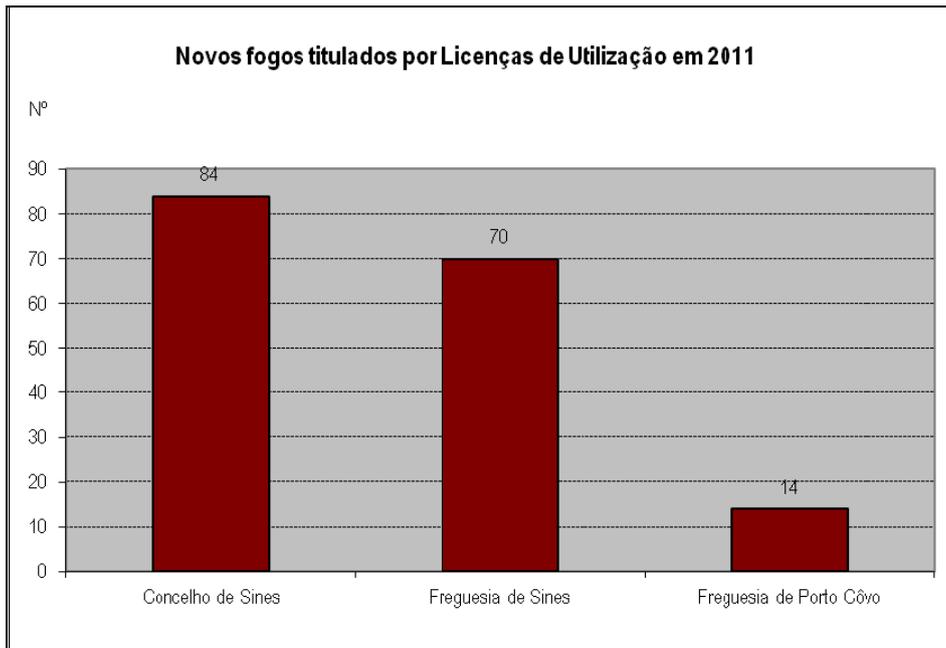


Gráfico 17 – Novos fogos titulados por licença de utilização por freguesia em 2011
 Fonte: CMS

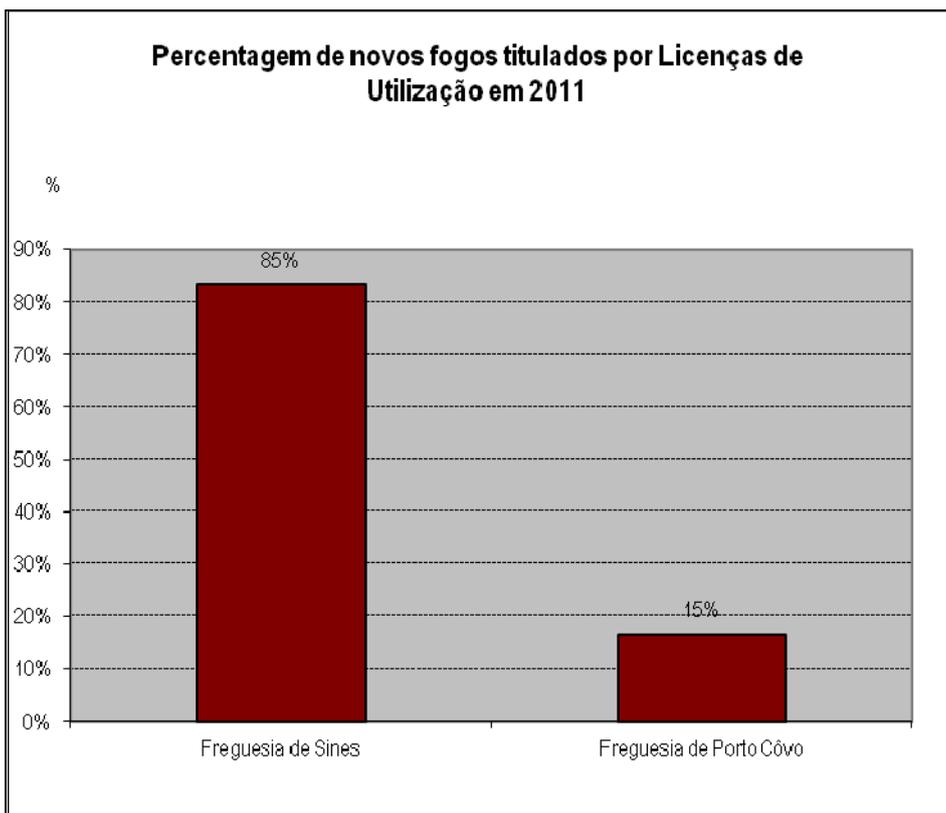


Gráfico 18 – Percentagem de novos fogos titulados por licença de utilização por freguesia em 2010
 Fonte: CMS

Analisando mais em detalhe as licenças de utilização emitidas em 2011, importa perceber um pouco a sua distribuição pelos vários usos. Assim, o Gráfico 19 apresenta a distribuição percentual de licenças de utilização por uso dos pavimentos.

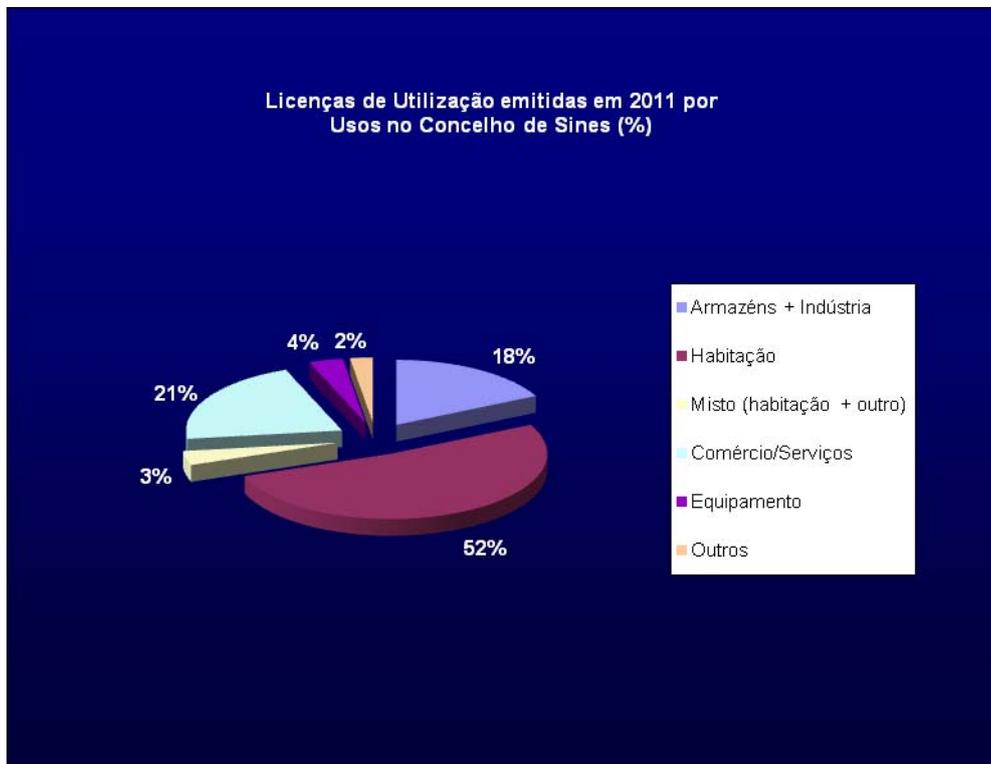


Gráfico 19 – Licenças de Utilização emitidas em 2011 por uso no concelho de Sines
Fonte: CMS

Do total de licenças emitidas constata-se que, existe uma clara predominância de licenças de utilização emitidas exclusivamente para habitação (52%) 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 fração, como por exemplo, nos edifícios plurifamiliares. O comércio/serviços, com um valor de 21%, representa, grande parte das vezes, a abertura de uma nova atividade sem que ocorra qualquer alteração à edificação.

Analisando apenas nível da freguesia de Sines (Gráfico 20) 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 20 – Licenças de Utilização emitidas em 2011 por uso na freguesia de Sines
 Fonte: CMS

Na freguesia de Porto Covo verifica-se a inexistência de qualquer licença de utilização exclusivamente para comércio/serviços (Gráfico 21). Os edifícios exclusivamente habitacionais dominam claramente e somente 8% das licenças de utilização foram para um edifício misto.

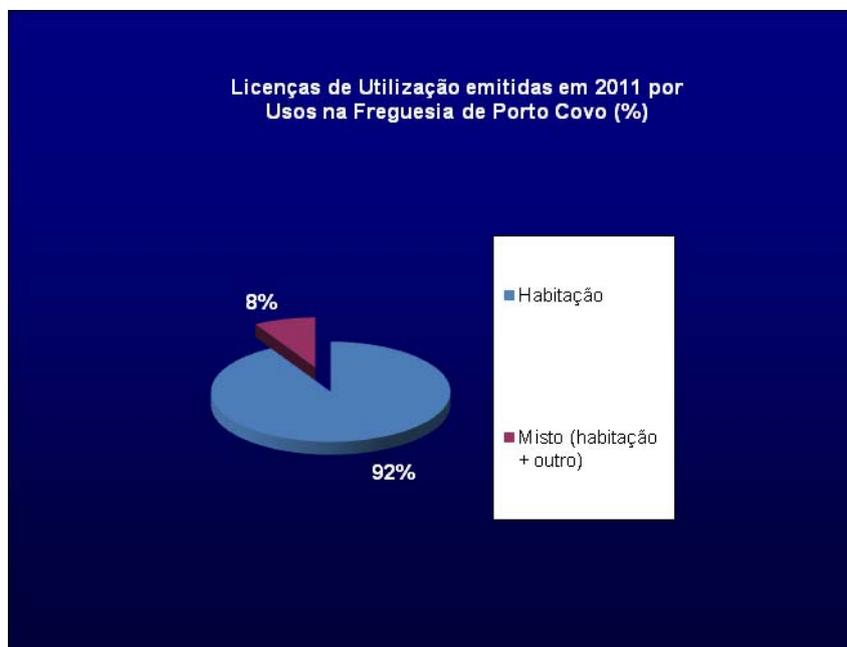


Gráfico 21 – Licenças de Utilização emitidas em 2011 por uso na freguesia de Porto Covo
 Fonte: CMS

Relativamente ao uso habitacional pode-se ainda aferir o tipo de obra associada a cada licença de utilização emitida no ano de 2011. Através da leitura do Gráfico 22, observa-se que no concelho de Sines as licenças de utilização emitidas para o uso habitacional titulam predominantemente novas construções com 54% do universo. Realçam-se os 32% de licenças de utilização que se referem a fogos já existentes, sem este título, e que não corresponde a um aumento da oferta.

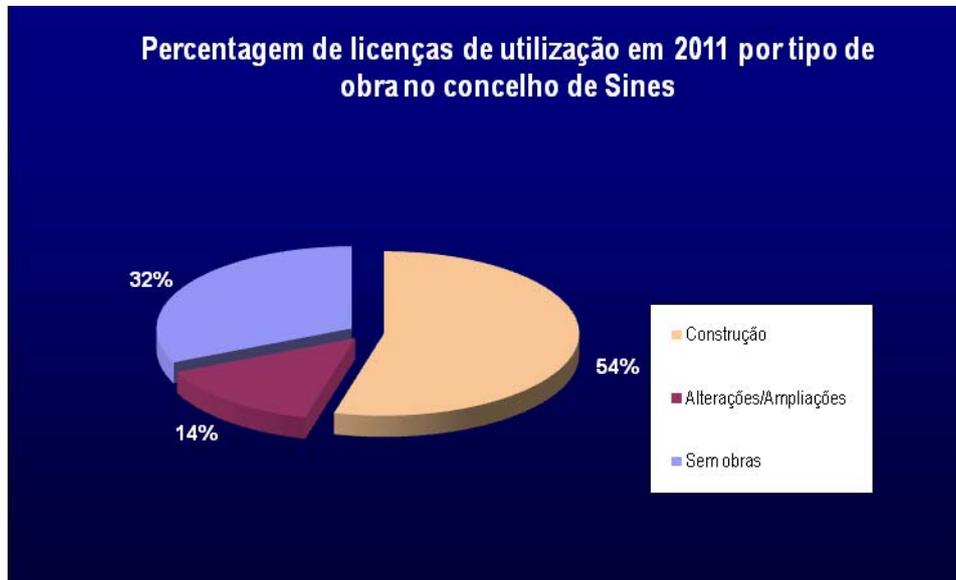


Gráfico 22 – Percentagem de licenças de utilização em 2011, por tipo de obra, no concelho de Sines
Fonte: CMS

Analisando os mesmos dados para a freguesia de Sines verifica-se uma certa correlação com o concelho de Sines (Gráfico 23).

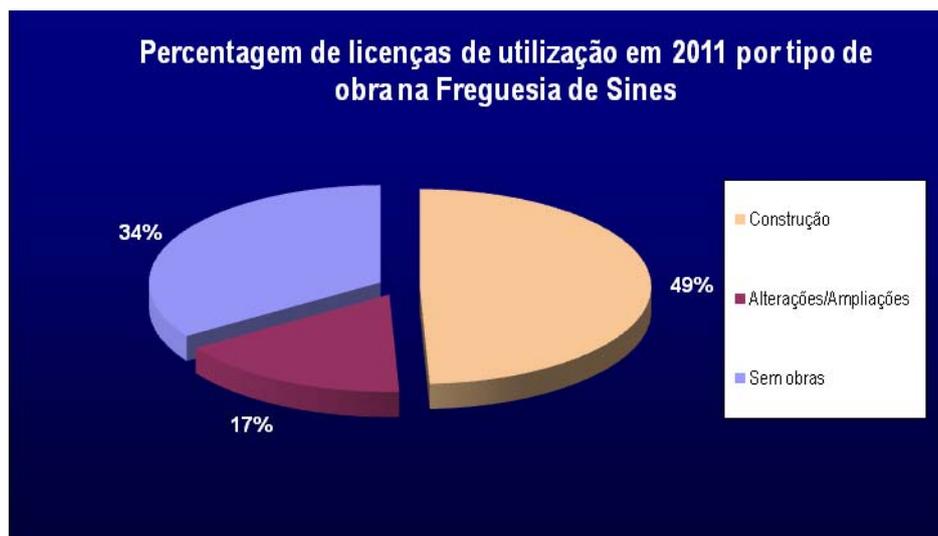


Gráfico 23 – Percentagem de licenças de utilização em 2011 por tipo de obra na freguesia de Sines
Fonte: CMS

Quanto à freguesia do Porto Covo apresenta características distintas da freguesia de Sines (Gráfico 24). O que prevalece são as alterações/ampliações do existente seguido de novas construções.

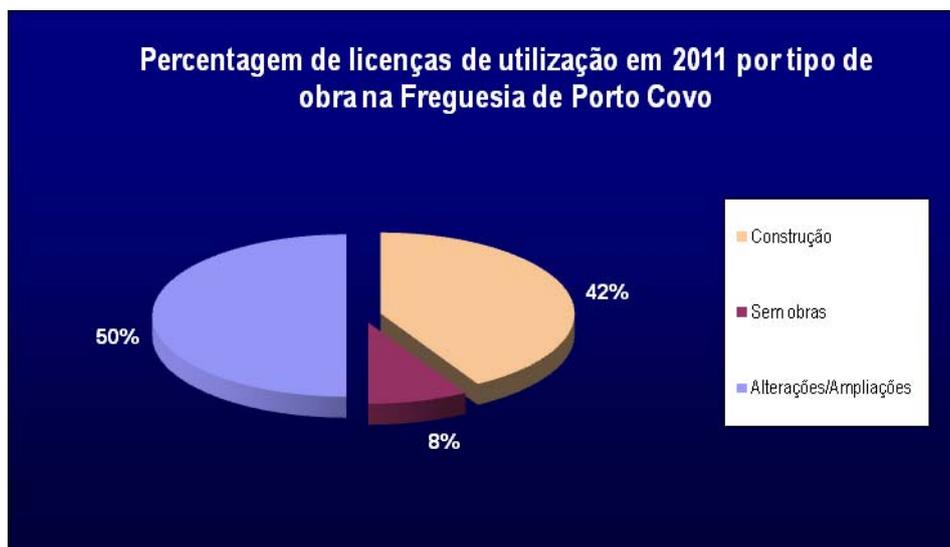


Gráfico 24 – Percentagem de licenças de utilização em 2011 por tipo de obra na freguesia de Porto Covo
 Fonte: CMS

Analisando o tipo de promotor observa-se que 69% das licenças de utilização emitidas referem-se a pessoas singulares e que 27% a empresas privadas (Gráfico 25).



Gráfico 25 – Licenças de Utilização, por tipo de promotor, em 2011
 Fonte: CMS

4. DADOS ESTATÍSTICOS DO LADO DA PROCURA

Para determinar a procura do mercado no ano de 2011 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 26 representa a evolução do número de transações de prédios urbanos no concelho de Sines. Observa-se que em 2011 ocorreu uma forte diminuição face ao ano anterior, correspondendo a um decréscimo de 18% em relação a 2010. Refere-se que dos 219 prédios urbanos transacionados, 29 correspondem a uma regularização entre o construtor e os residentes cujo problema se arrastava há vários anos. Se forem retirados estes 29 prédios urbanos aos 219, a redução face a 2010 foi de 29%.

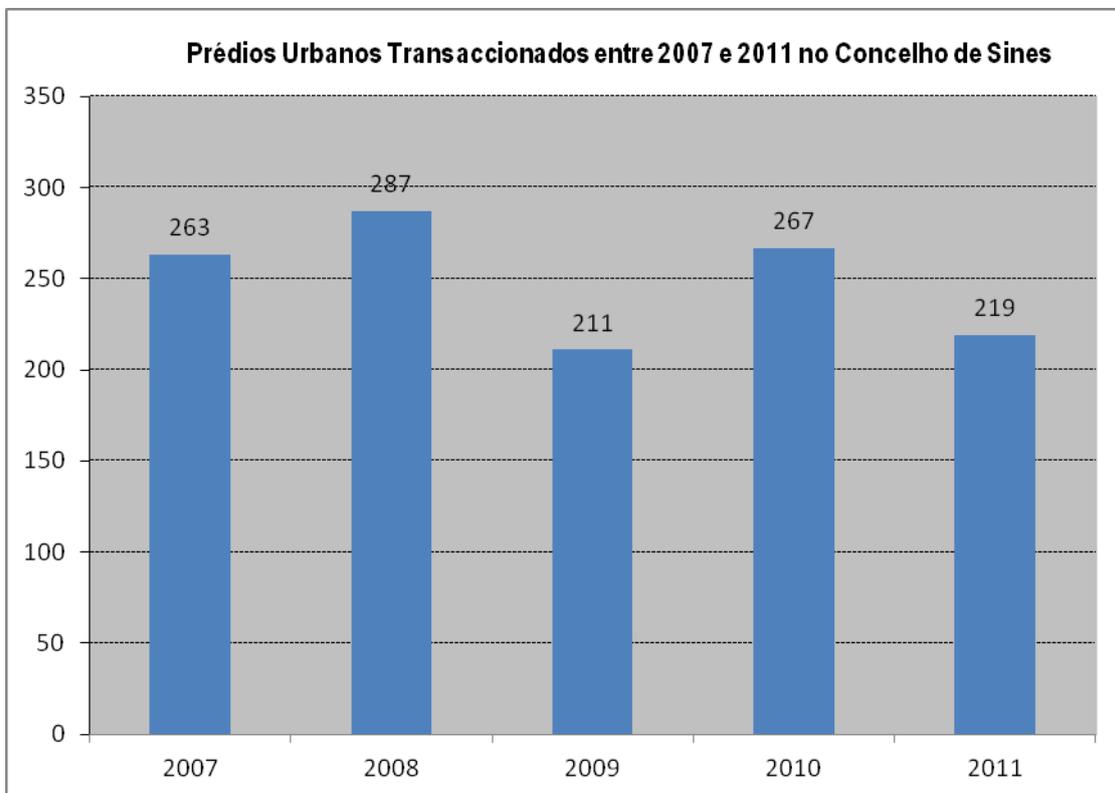


Gráfico 26 – Prédios Urbanos Transacionados no Concelho de Sines em 2011
Fonte: CMS

Em 2010 (Gráfico 27) foram transacionados no concelho de Sines 267 prédios urbanos, 247 na freguesia de Sines (93%) e 20 na freguesia de Porto Covo (7%).

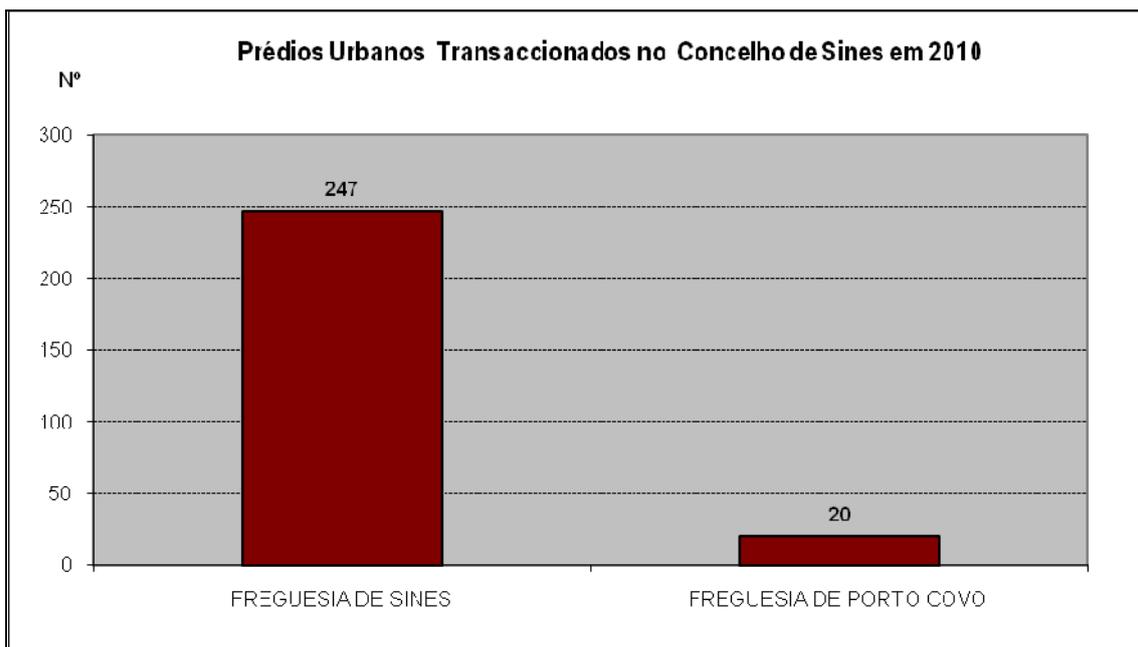


Gráfico 27 – Prédios Urbanos Transaccionados no Concelho de Sines, por freguesia, em 2010
 Fonte: CMS

Sabe-se também que apenas 37% dos prédios urbanos transaccionados no concelho de Sines foram inscritos na matriz entre 2007 e 2011 (Gráfico 28) podendo estes considerarem-se como recentes. Observa-se igualmente que 26% dos prédios transaccionados foram inscritos na matriz entre 2000 e 2006, o que significa que este segmento mercado de habitação tem um peso assinalável em Sines.

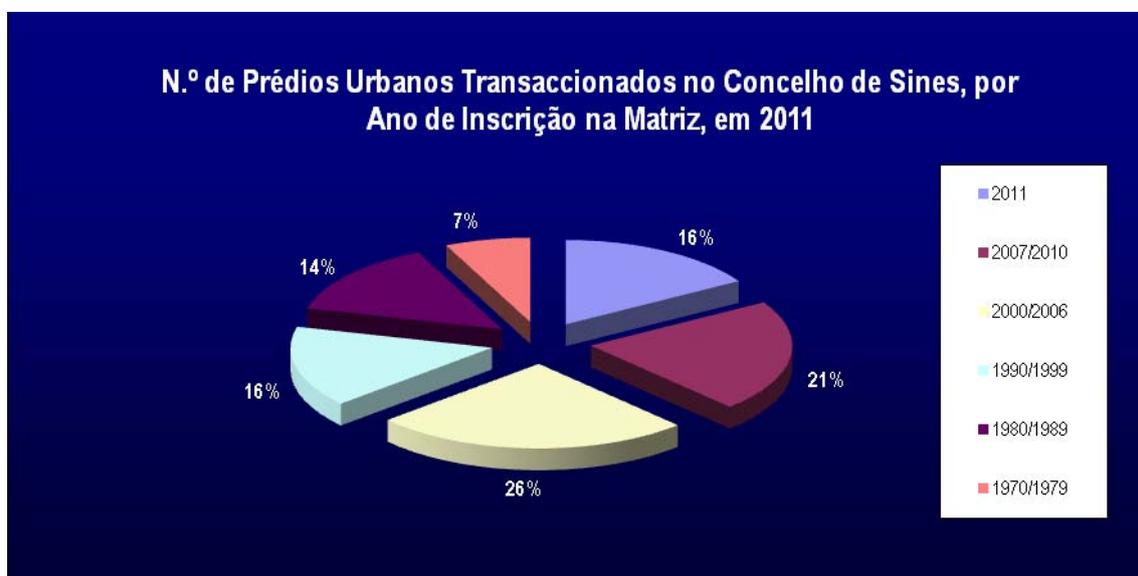


Gráfico 28 – N.º de Prédios Urbanos Transaccionados no Concelho de Sines, por ano de inscrição na matriz, em 2011
 Fonte: CMS

Através da análise do Gráfico 29 verifica-se que na freguesia de Sines 75% dos prédios urbanos transacionados correspondem a habitação (unifamiliar ou plurifamiliar), que representa o segmento de mercado com maior procura.

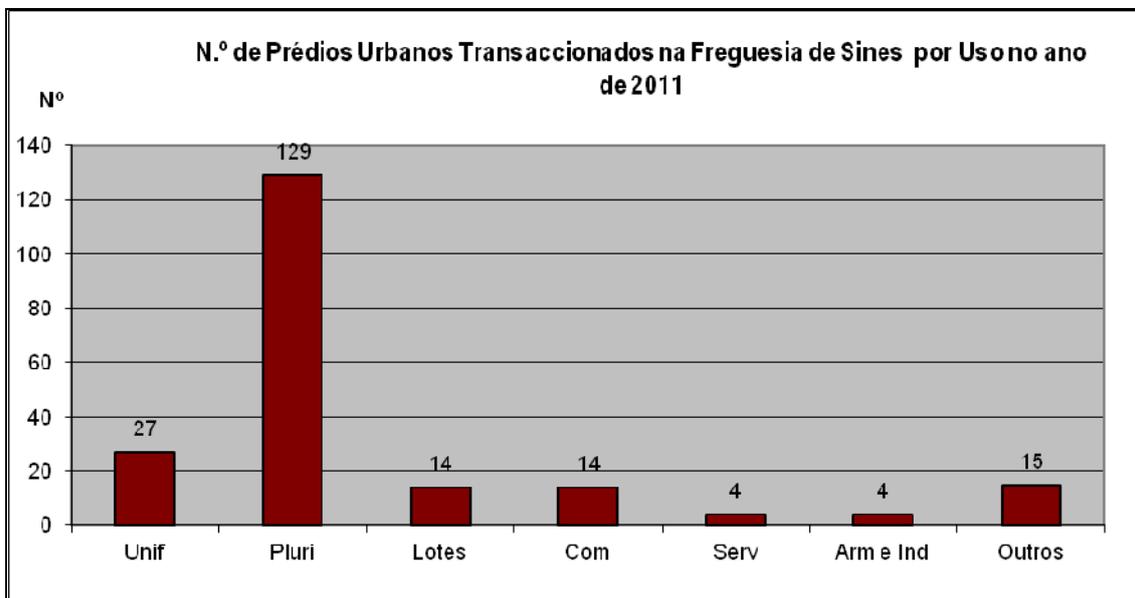


Gráfico 29 – Prédios Urbanos Transacionados na Freguesia de Sines, por uso, em 2011
 Fonte: CMS

Sabe-se também que apenas 37% dos prédios comercializados na freguesia de Sines foram inscritos na matriz entre 2006 e 2011 (Gráfico 30).

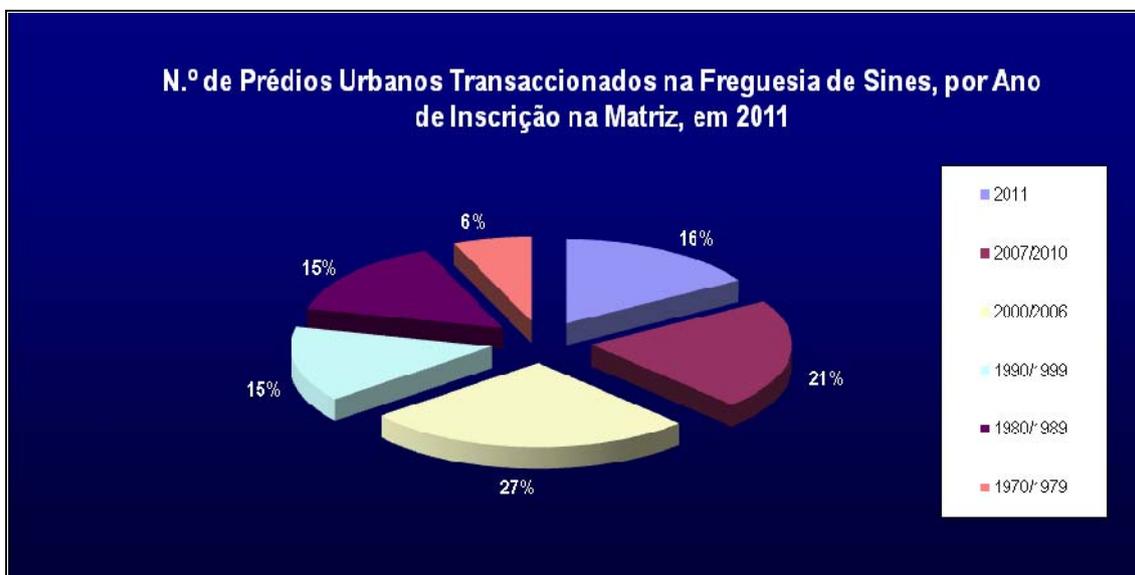


Gráfico 30 – N.º de Prédios Urbanos Transacionados na Freguesia de Sines, por ano de inscrição na matriz, em 2011
 Fonte: CMS

Quanto à freguesia de Porto Covo (Gráfico 31) e ao contrário do ano anterior, os fogos unifamiliar não se destacam face aos restantes produtos existindo inclusive um nivelamento entre lotes, fogos unifamiliares e fogos plurifamiliares. Destaca-se o aumento de transações de fogos plurifamiliares que tinha sido inexistente em 2009.

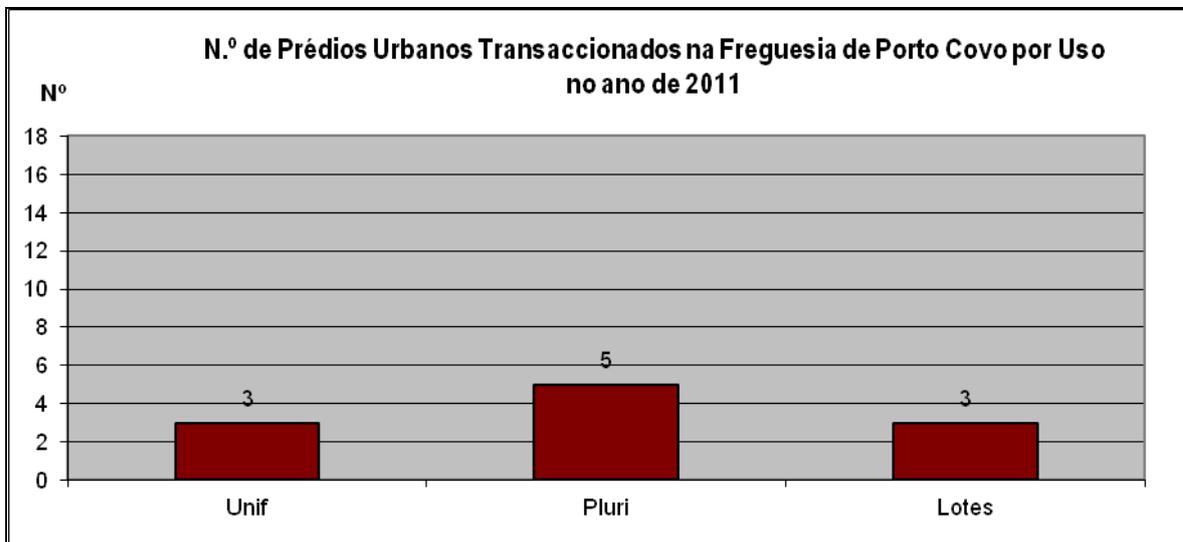


Gráfico 31 – Prédios Urbanos Transaccionados na Freguesia de Porto Covo, por uso, em 2011
 Fonte: CMS

Analisando os prédios urbanos transaccionados por ano de inscrição na matriz (Gráfico 32) verifica-se que o período 1990/1999 ainda representa 33% (no ano de 2010 representava 70%) o que é coerente com a resolução do loteamento do artigo 47º cuja inscrição dos lotes na matriz data desse período. Denota-se, no entanto, um maior dinamismo na transação dos prédios urbanos inscritos mais recentemente.

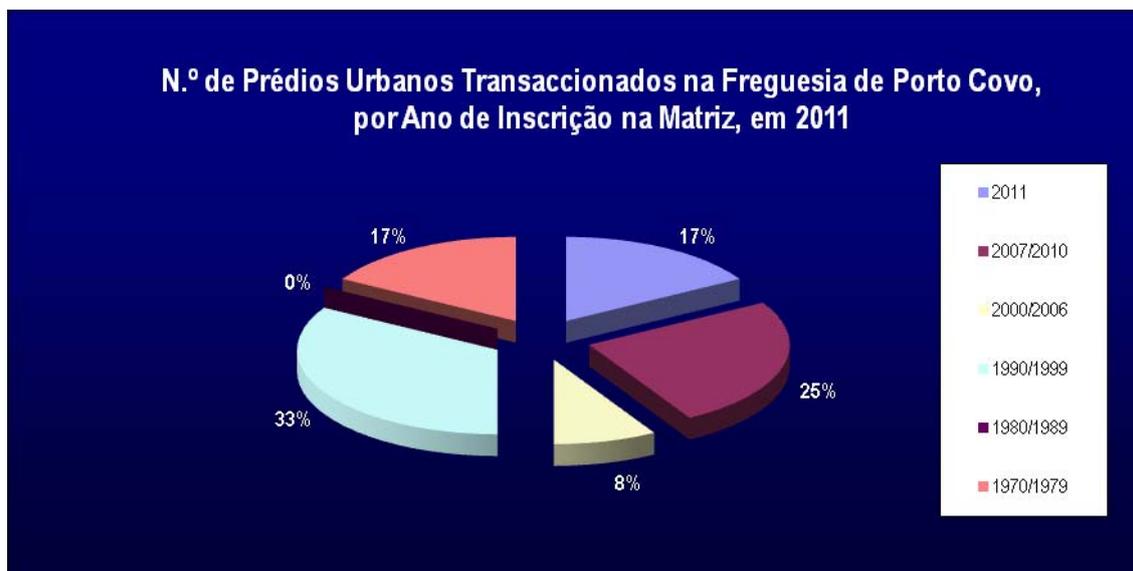


Gráfico 32 – N.º de Prédios Urbanos Transaccionados na Freguesia de Porto Covo, por ano de inscrição na matriz, em 2011
 Fonte: CMS

No Gráfico 33 apresenta-se o número de prédios rústicos transacionados no concelho de Sines em 2011. Verifica-se que na freguesia de Sines a procura foi muito superior em relação à freguesia de Porto Covo.

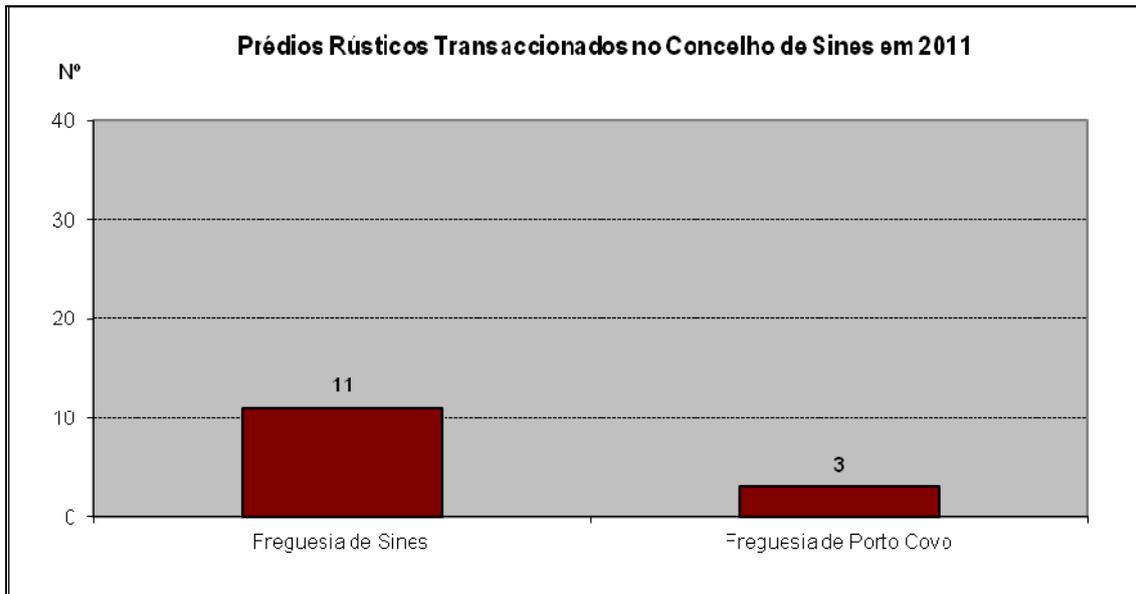


Gráfico 33 – N.º de Prédios Rústicos Transacionados no Concelho de Sines em 2011
Fonte: CMS

Analisando mensalmente as transações dos prédios (urbanos e rústicos) no concelho de Sines (Gráfico 34) verifica-se que no 2º semestre de 2011 ocorreu uma tendência de decréscimo. O valor de 45 prédios urbanos transacionados no mês de novembro inclui os 29 que correspondem a uma regularização entre o construtor e os residentes cujo problema se arrastava há vários anos, pelo que se pode considerar, sem este efeito, 16 transações. Apesar de não existirem dados que o comprovem, julga-se que o aumento do número de prédios urbanos transacionados em novembro correspondem às alterações decorrentes do orçamento de estado para 2012.

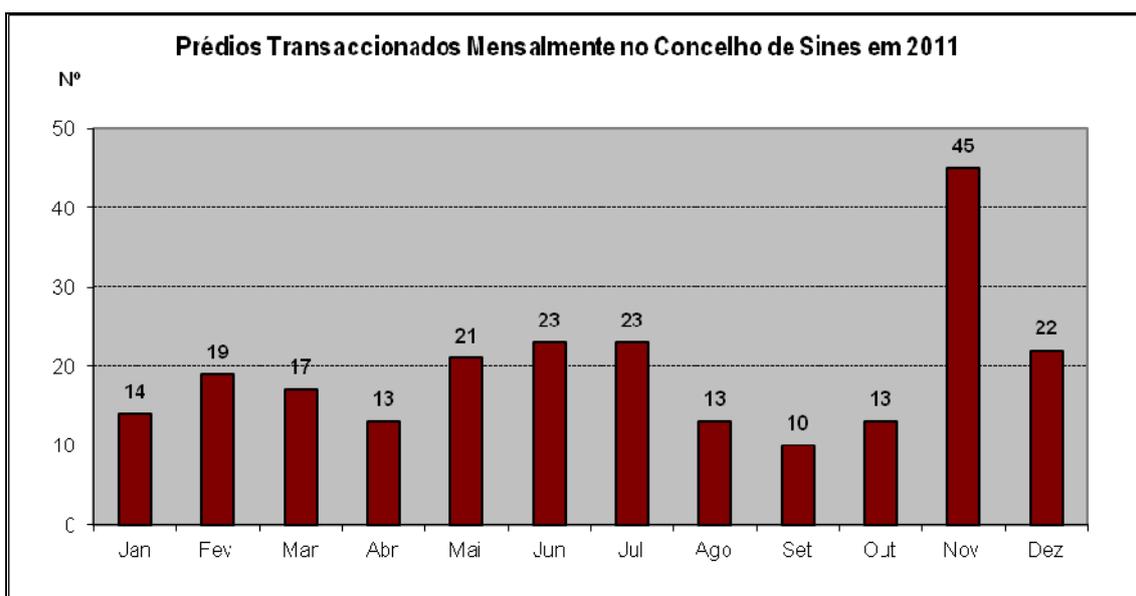


Gráfico 34 – N.º de Prédios Transacionados Mensalmente no Concelho de Sines em 2011

Fonte: CMS

Relativamente à freguesia de Sines (Gráfico 35) não existe uma tendência definida.

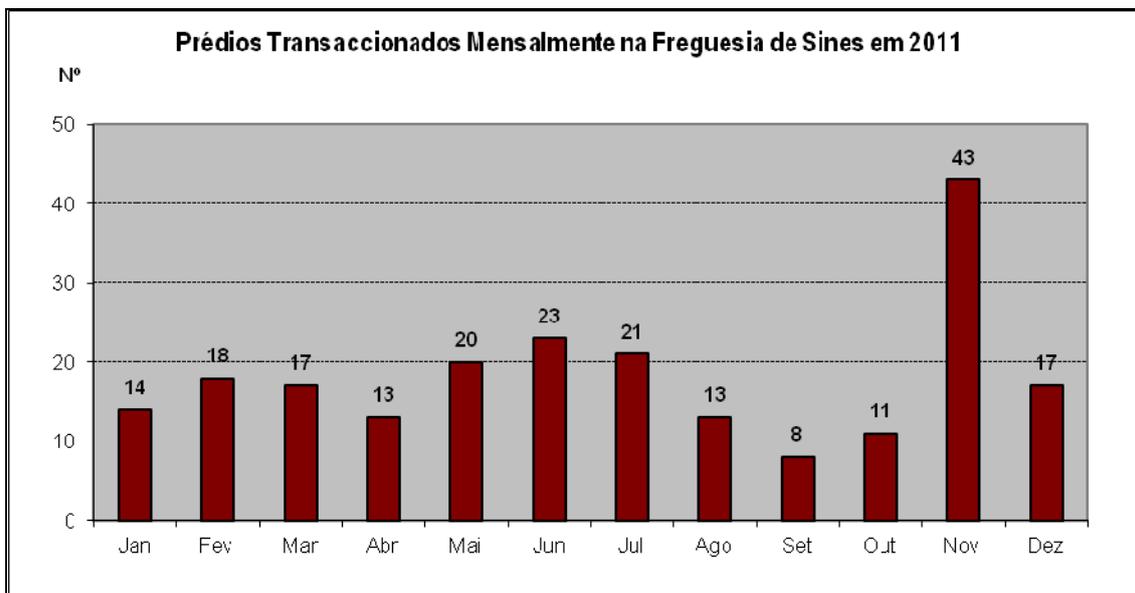


Gráfico 35 – N.º de Prédios Transaccionados Mensalmente na Freguesia de Sines em 2011

Fonte: CMS

Relativamente à freguesia de Porto Covo (Gráfico 36), registam-se cinco meses sem qualquer transação de prédio urbano. Mais uma vez pensa-se que o número de transações em dezembro aumentou pelas razões atrás invocadas.

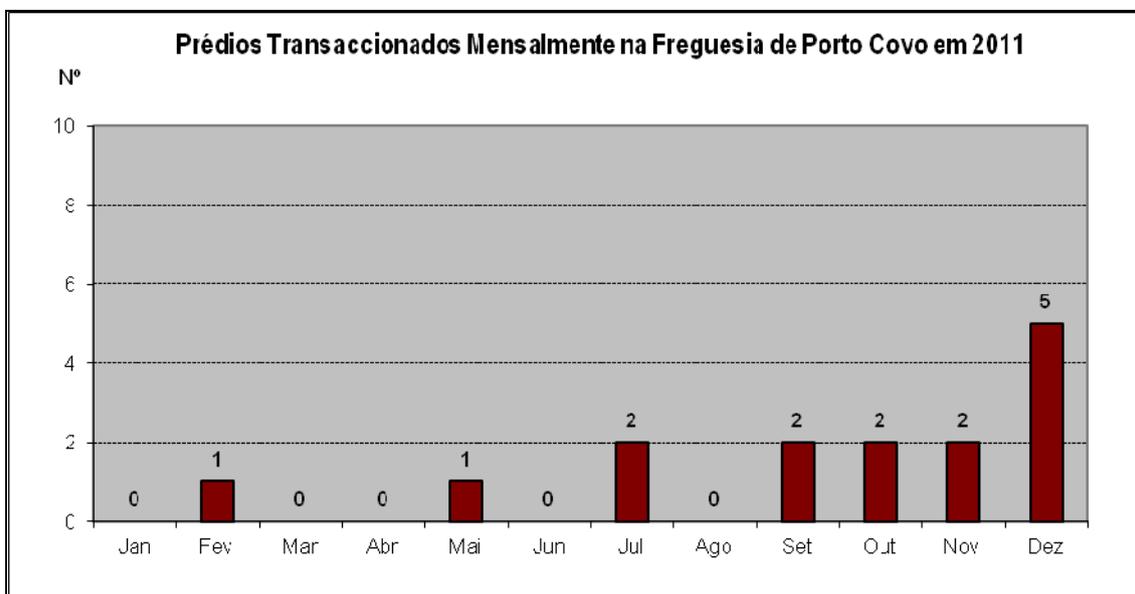


Gráfico 36 – N.º de Prédios Transaccionados Mensalmente na Freguesia de Porto Covo em 2011

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. Em 2010 ocorreu um forte aumento para em 2011 atingir valores idênticos a 2009;
2. Os fogos em edifícios unifamiliares e plurifamiliares diminuíram face a 2010 com maior prevalência para estes últimos;
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;
4. As licenças de utilização emitidas referem-se a frações localizadas sobretudo na freguesia de Sines (86%), nomeadamente na cidade de Sines.
5. Cerca de 93% dos prédios urbanos transacionados ocorreram na freguesia de Sines destacando-se as frações em edifícios plurifamiliares seguido de moradias unifamiliares. Na freguesia do Porto Covo predomina as frações em edifícios plurifamiliares e seguido de uma igualdade entre transações de fogos unifamiliares e de lotes;
6. Em relação a 2010, houve um aumento de 17% do número de licenças de construção emitidas, um aumento de 13% do número de licenças de utilização emitidas e uma diminuição de 18% do número de transações realizadas. No entanto se se retirar 29 transações que correspondem a uma regularização entre um construtor e os residentes cujo problema se arrastava há vários anos, o valor aumenta para 29%;
7. Em relação a 2010, houve uma diminuição de 64% do número de fogos titulados por licenças de construção e de 32% do número de fogos titulados por licenças de utilização.