



Câmara Municipal de Sines

DEPARTAMENTO DE GESTÃO TERRITORIAL

DIVISÃO DE PLANEAMENTO, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E AMBIENTE

ANUÁRIO URBANÍSTICO DO CONCELHO DE SINES

2012

MAIO 2013

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 2012 na linha de continuidade dos 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 2012 e das licenças e autorizações de utilização emitidas entre 2007 e 2012, 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 de construção e ainda as comunicações prévias, simplificada e designadas por licenças de construção, por refletirem a dinâmica do setor da construção civil.

Em 2012 foram emitidas um total de 86 licenças de construção que representa um aumento de 13% face a 2011 (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 e em 2012.

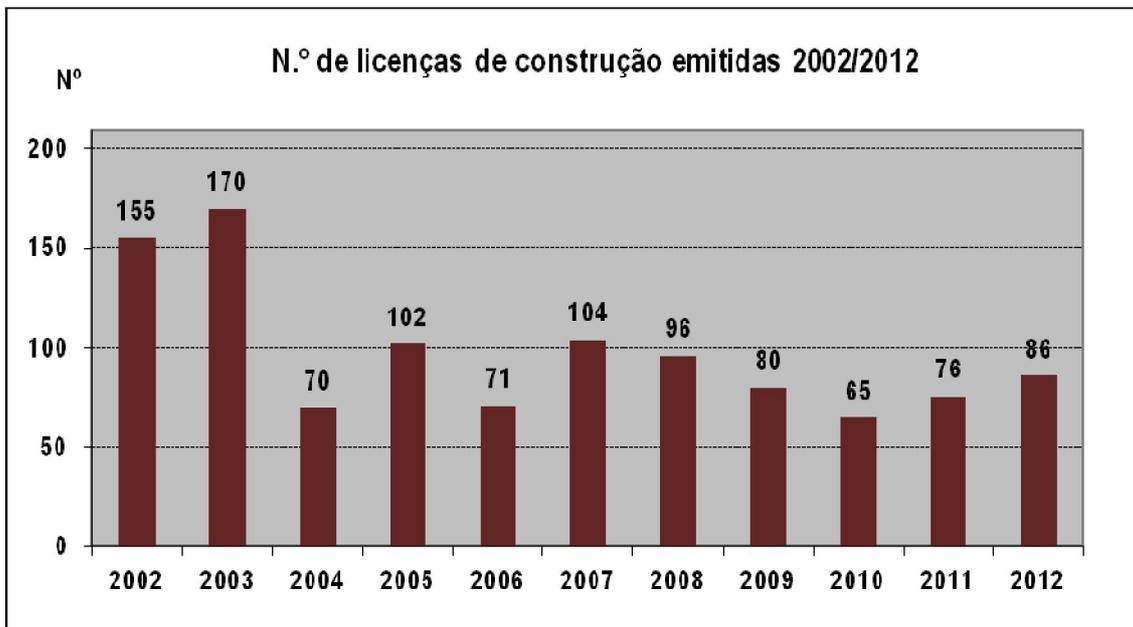


Gráfico 1 – N.º de licenças de construção emitidas 2002/2012
Fonte: CMS

Em 2012, para freguesia de Sines foram emitidas 69 licenças de construção (80%) e para freguesia do Porto Covo as restantes 17 licenças de construção (20%).

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.

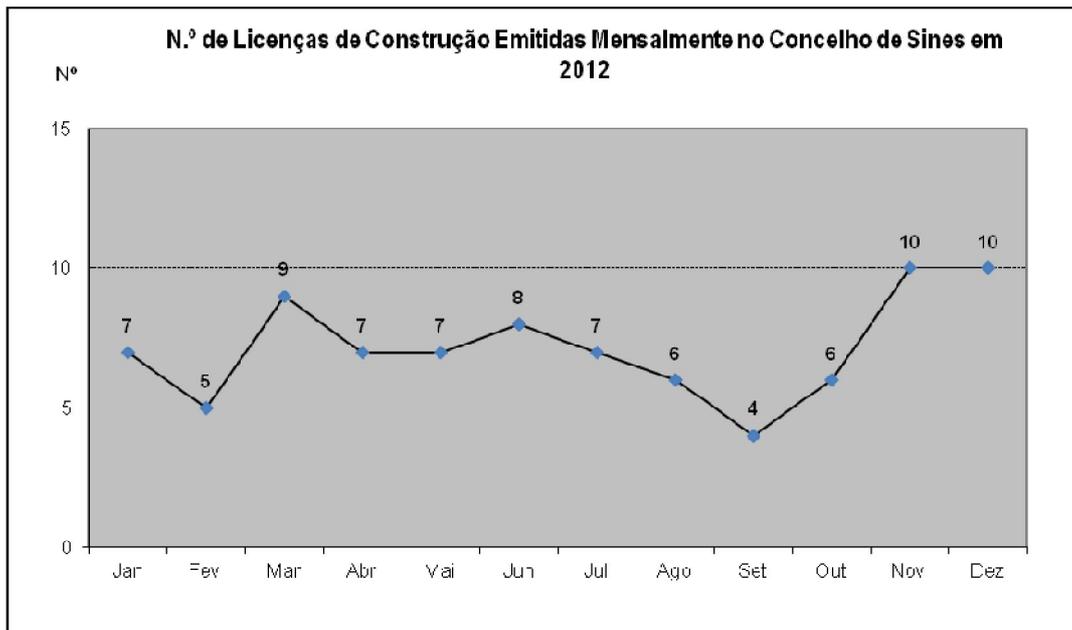


Gráfico 2 – N.º de licenças de construção emitidas, mensalmente, em 2012
 Fonte: CMS

Por usos, o Gráfico 3 apresenta a percentagem de licenças de construção emitidas no concelho de Sines em 2012. Constatam-se que a esmagadora maioria das licenças de construção emitidas referem-se a usos para habitação com 56%, seguido de usos para armazéns e indústria com 31%, seguido de comércio e serviços com 7%. 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 2012
 Fonte: CMS

Analisando apenas a freguesia de Sines, o Gráfico 4 apresenta a percentagem de licenças de construção, por uso, emitidas em 2012. Mais uma vez, as licenças de construção para habitação prevalecem apesar de representar apenas 49% comparativamente com os 56% para o concelho. Por outro lado, para armazéns e indústria, a percentagem de licenças de construção é de 38 % refletindo-se a importância, para a freguesia, da Zona Industrial e Logística de Sines e com a Zona de Indústria Ligeira 2.

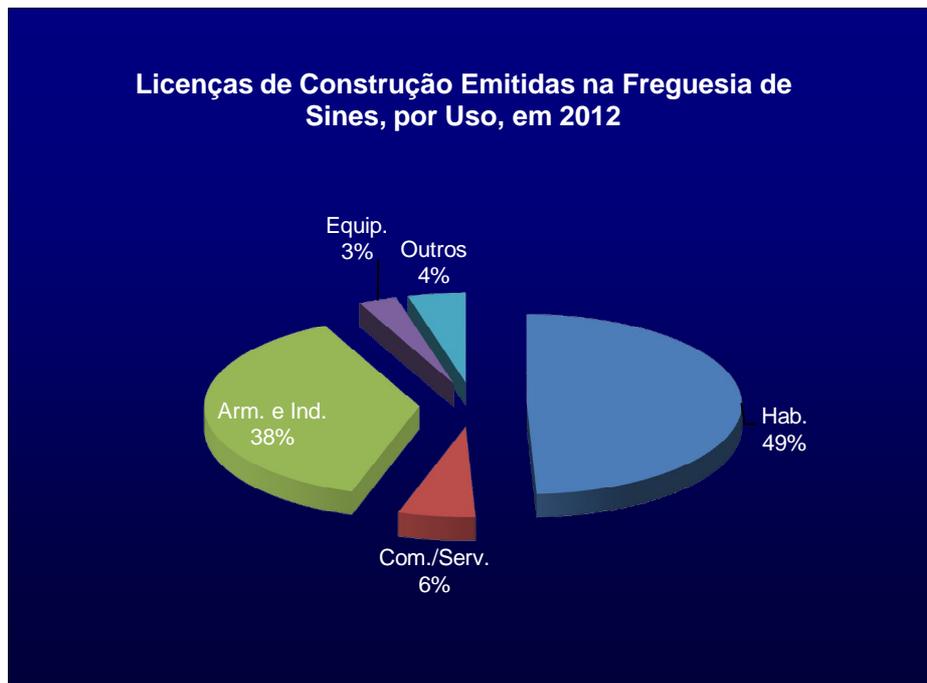


Gráfico 4 – Licenças de construção emitidas na freguesia de Sines, por uso, em 2012

Fonte: CMS

Quanto à freguesia do Porto Covo, a percentagem de licenças de construção, por uso, emitidas em 2012, é apresentada no Gráfico 5. Apesar de o número de licenças de construção para habitação destacar-se claramente, verifica-se que existiram estes procedimentos administrativos para turismo e para comércio/serviços, o que está em linha com as características existentes nesta freguesia.

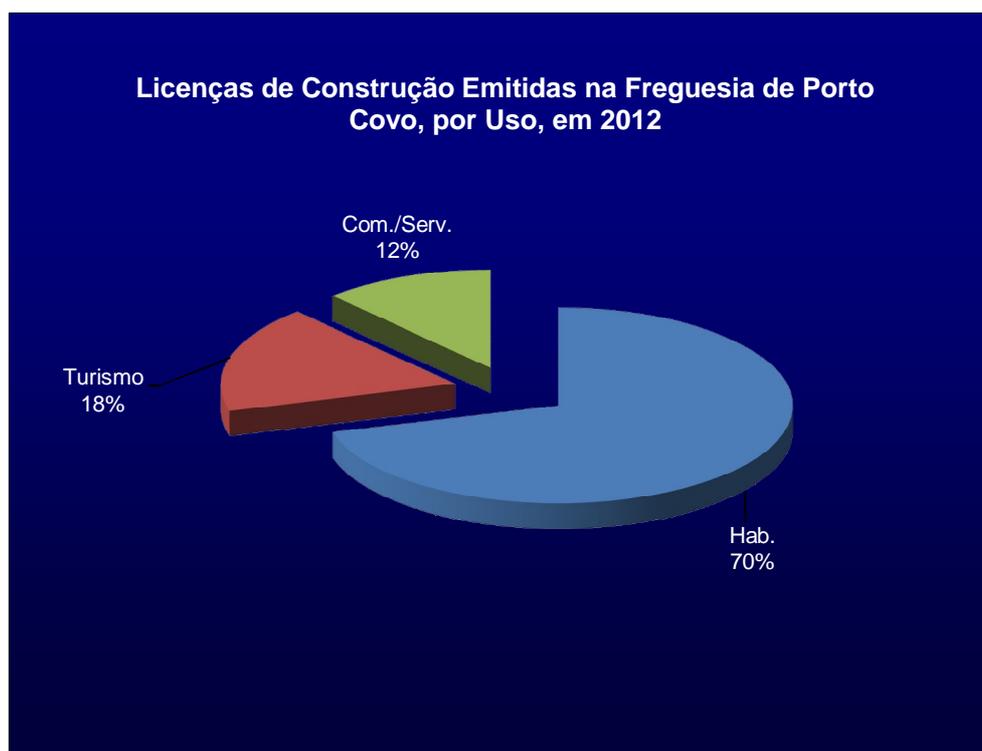


Gráfico 5 – Licenças de construção emitidas na freguesia de Porto Covo, por uso, em 2012
 Fonte: CMS

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 2012 no concelho de Sines, destinados a habitações unifamiliares ou a plurifamiliares. Denota-se uma ligeira recuperação face a 2011 ainda que bastante tênue. Este facto não é alheio ao fim de alguns investimentos em curso na área industrial e portuária que têm diminuído 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. Em relação a 2011 houve um aumento de quase 10% do número de fogos titulados por licença de construção.

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Total	91	187	194	240	137	119	73	49	142	51	56
Plurifamiliar	60	147	176	208	118	91	26	18	113	26	36
Unifamiliar	31	40	18	32	19	28	47	31	29	25	20

Tabela 1 – Evolução do Número de Fogos Habitacionais no Período 2002-2012 no Concelho de Sines
 Fonte: CMS



Gráfico 6 – Fogos Titulados por Licença de Construção 2002/2012
 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 2012 situam-se ligeiramente superior aos do ano passado mas denotando um forte decréscimo face a 2010. O Gráfico 7 desagrega estes fogos em unifamiliares e plurifamiliares:

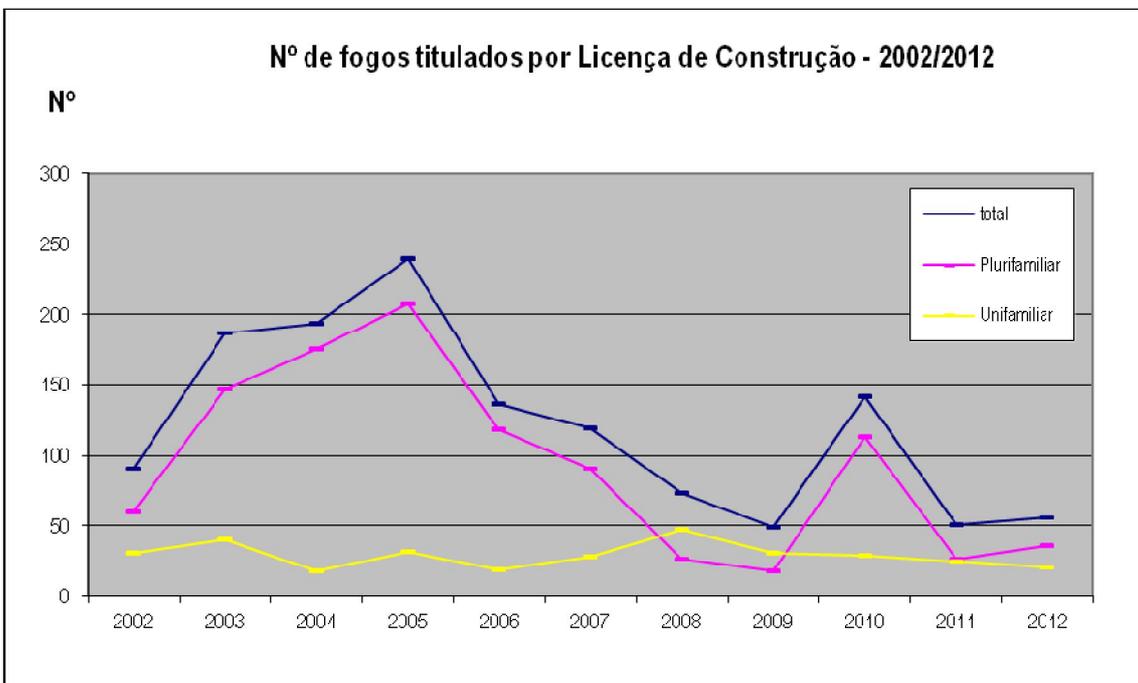


Gráfico 7 – Fogos Titulados por Licença de Construção por tipo 2002/2012
 Fonte: CMS

Os novos fogos unifamiliares mantêm uma tendência de decréscimo ligeiro face aos anos anteriores enquanto que os novos fogos plurifamiliares sofrerem um aumento significativo em relação a 2011 (mais 38%) mantendo-se acima dos primeiros.

Analisando o tipo de promotor observa-se que 63% das licenças de construção emitidas referem-se a pessoas singulares e que 36% a empresas privadas (Gráfico 8).



Gráfico 8 – Licenças de Construção, por tipo de promotor, em 2012
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 29% das licenças emitidas e a comunicação prévia apresenta um peso de 71% (Gráfico 9). Em relação ao ano anterior denota-se que a percentagem de licenças emitidas decorrentes de comunicação prévia aumentou. 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 de construção.



Gráfico 9 – Licenças de Construção, por tipo de controlo prévio, em 2012
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 47% das mesmas se referem a novas construções e 53% a ampliações/alterações/reconstruções.



Gráfico 10 – Licenças de Construção, no concelho de Sines e por tipo de obras, em 2012
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 2012
Fonte: CMS

Quanto à freguesia de Porto Covo (Gráfico 12) observa-se que cerca de 47% das licenças de construção emitidas referem-se a construções novas e o restante a alterações/ampliações/reconstruções, também em linha com os valores para o concelho de Sines.



Gráfico 12 – Licenças de Construção, na freguesia de Porto Covo e por tipo de obras, em 2012
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. A partir de 2012 houve uma ligeira recuperação que continuou em 2012 com um crescimento de 13% face ao ano anterior. Esta trajetória poderá estar relacionada com algum desfasamento entre a construção de novos fogos e a sua transação. Em 2012, como mais à frente se verá, não foi um bom ano em, virtude de uma maior contração da economia local, que não é alheia ao fim de algumas das grandes obras portuárias e industriais.

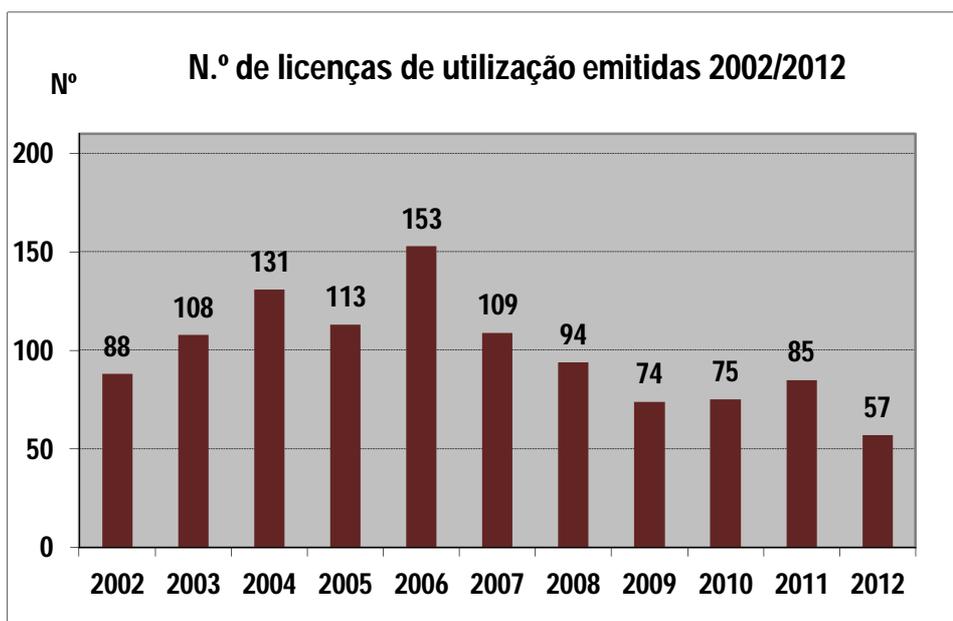


Gráfico 13 – N.º de licenças de utilização emitidas 2002/2012
Fonte: CMS

Analisando conjuntamente o número de licenças de construção e de utilização emitidas entre 2002 e 2012 verifica-se um afastamento em contraste com os últimos 5 anos (

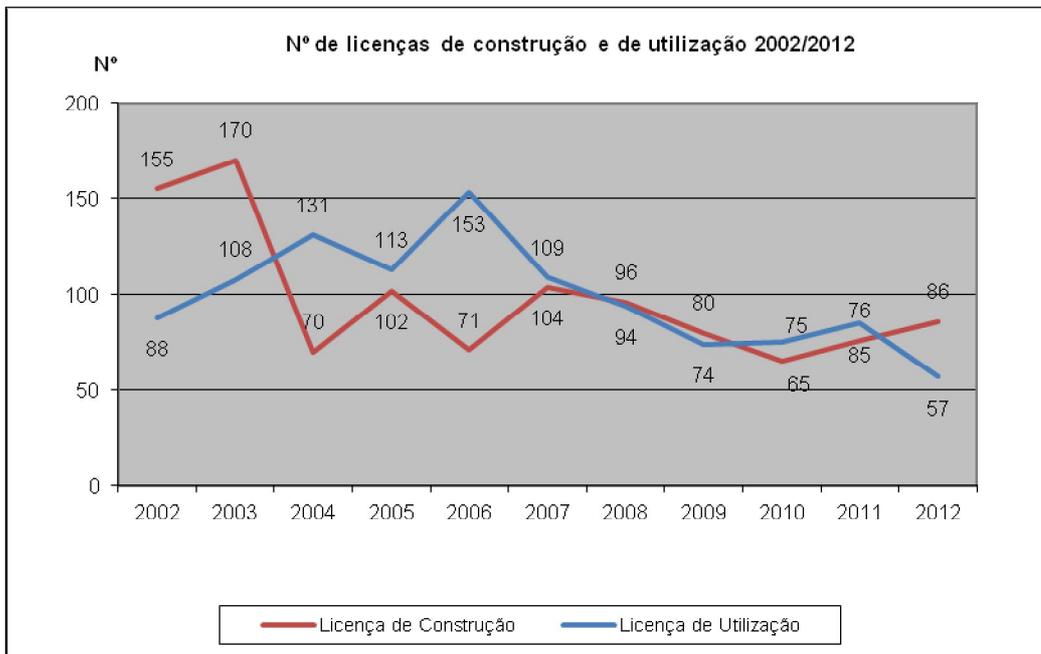


Gráfico 14). É preciso ressaltar que parte das licenças de utilização não corresponde a frações novas que entram no mercado mas a existentes. Tratam-se de frações habitacionais, que por nunca terem tido licença de utilização, necessitam desta para os mais variados assuntos tais como créditos bancários, obras ou alienações. 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.

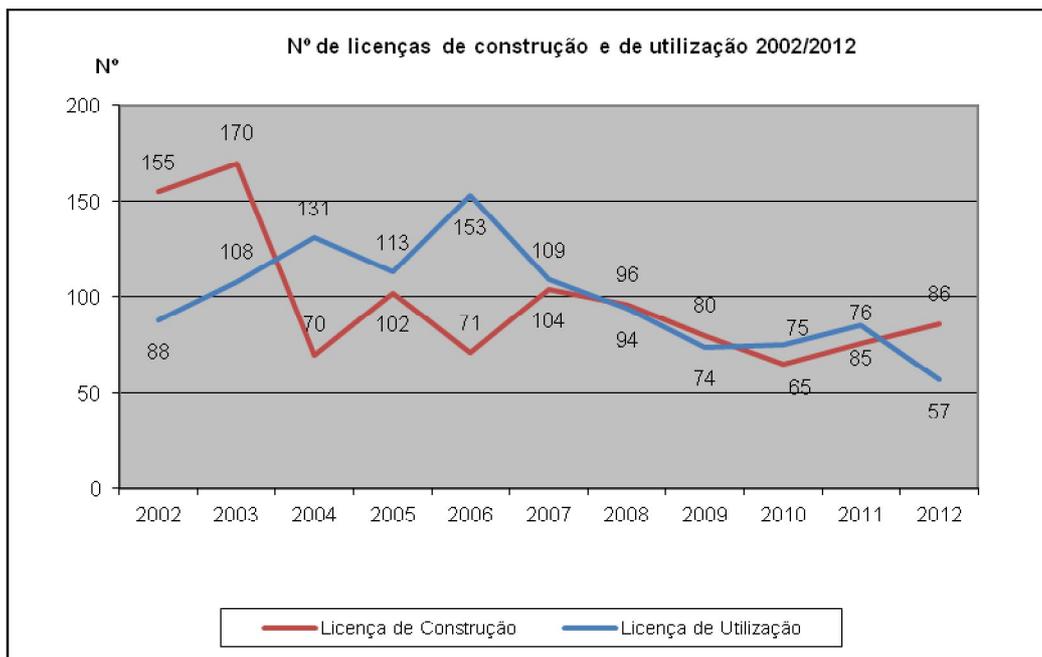


Gráfico 14 – N.º de licenças de construção e de utilização emitidas 2002/2012

Fonte: CMS

Analisando o número de licenças de utilização emitidas mensalmente no concelho de Sines pode-se dizer que não existiu uma coerência ao longo dos vários meses (Gráfico 15).

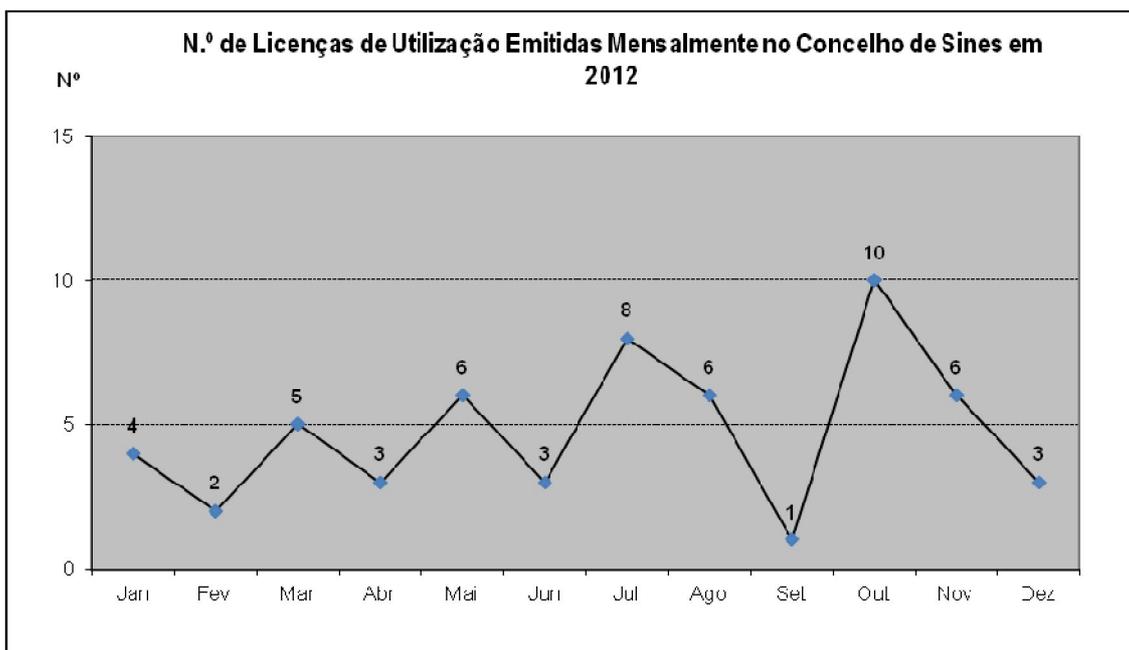


Gráfico 15 – N.º de licenças de utilização emitidas mensalmente no concelho de Sines em 2012

Fonte: CMS

Face a 2011, em 2012 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 mais de 51% com maior expressão para os plurifamiliares (menos 66%) do que para os unifamiliares (menos 9%).

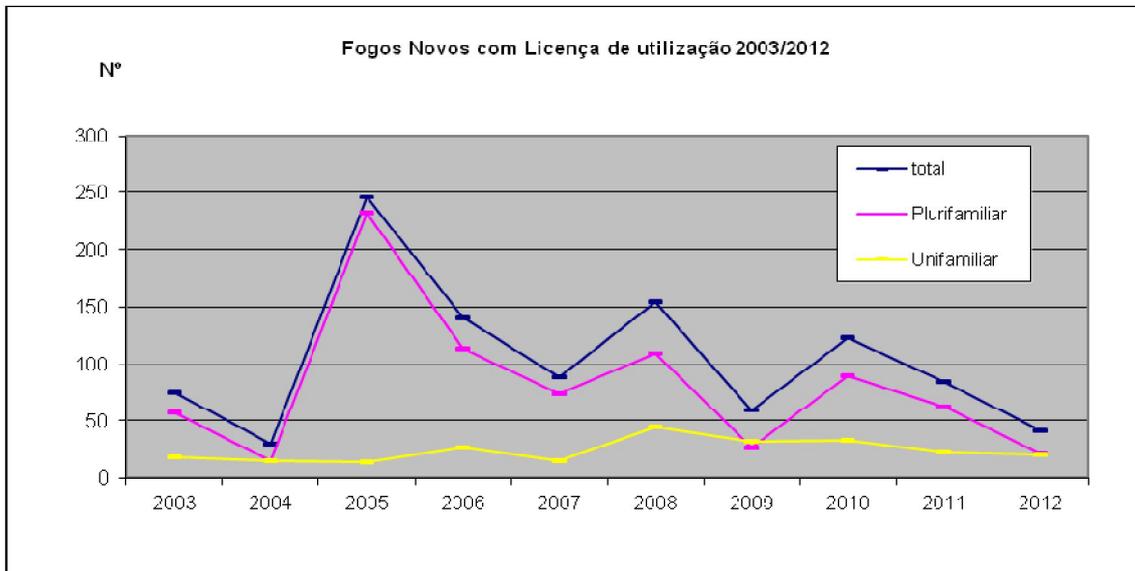


Gráfico 16 – Fogos novos com licença de utilização – 2003/2012
 Fonte: CMS

Verifica-se também que 63% das licenças de utilização emitidas localizam-se na freguesia de Sines e 37% na freguesia de Porto Côvo.

Analisando apenas ao nível dos novos fogos habitacionais (Gráfico 17 e Gráfico 18) verifica-se um aumento de expressão na freguesia do Porto Covo. A freguesia de Sines continua a apresentar, ainda assim, uma maior dinâmica ao nível da oferta habitacional, para diferentes tipos de segmento de mercado em relação a Porto Covo.

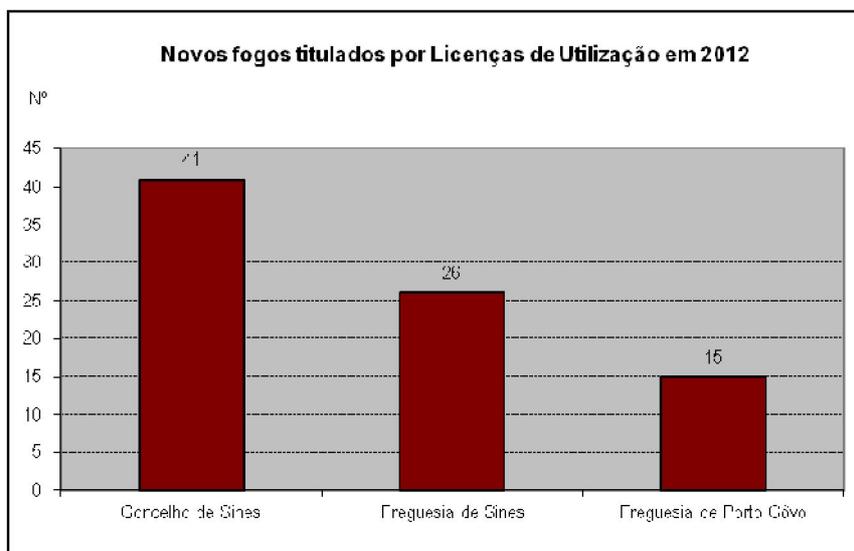


Gráfico 17 – Novos fogos titulados por licença de utilização por freguesia em 2012
 Fonte: CMS

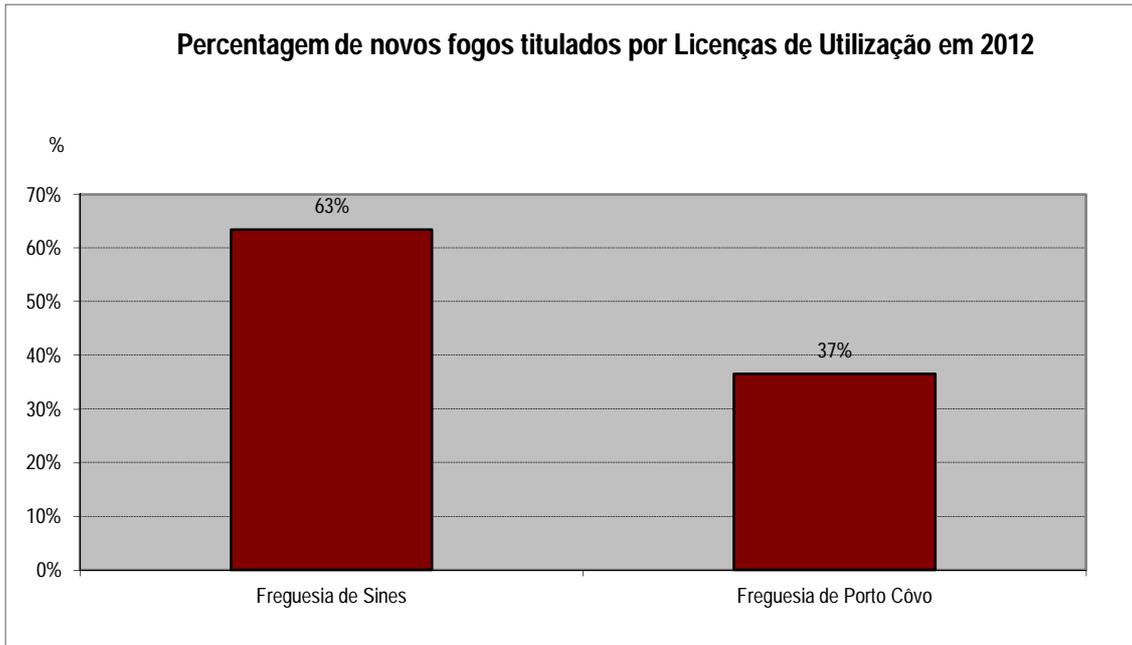


Gráfico 18 – Percentagem de novos fogos titulados por licença de utilização por freguesia em 2010
 Fonte: CMS

Analisando mais em detalhe as licenças de utilização emitidas em 2012, 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.

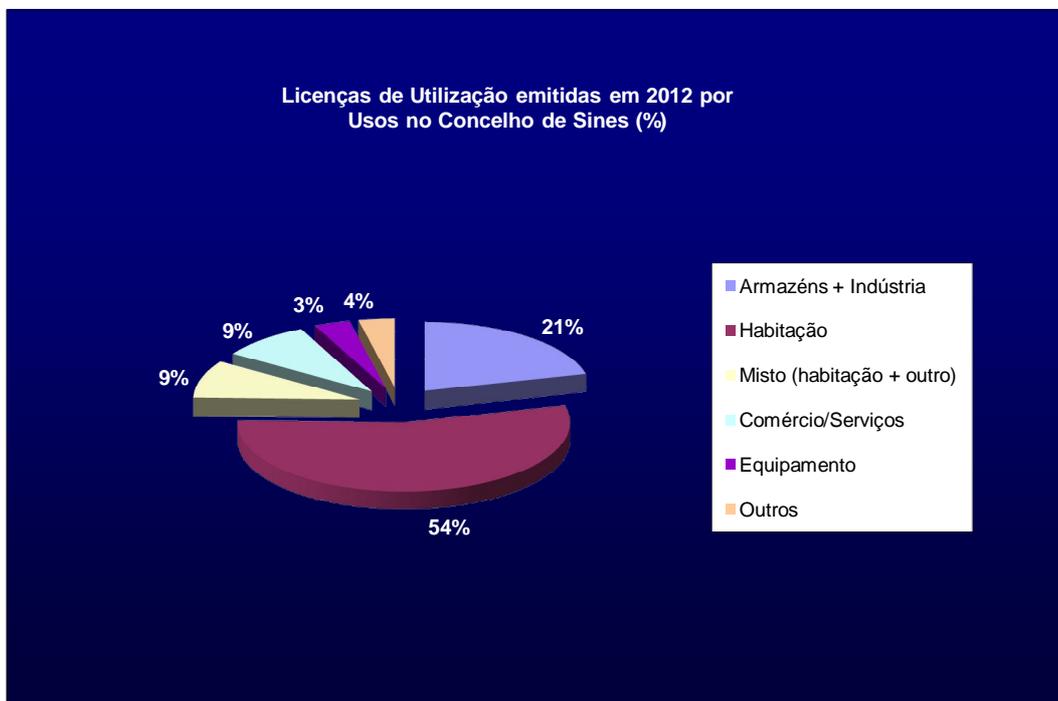


Gráfico 19 – Licenças de Utilização emitidas em 2012 por uso no concelho de Sines
 Fonte: CMS

Do total de licenças emitidas constata-se que, existe uma clara predominância de licenças de utilização emitidas exclusivamente para habitação (54%) 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.

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.

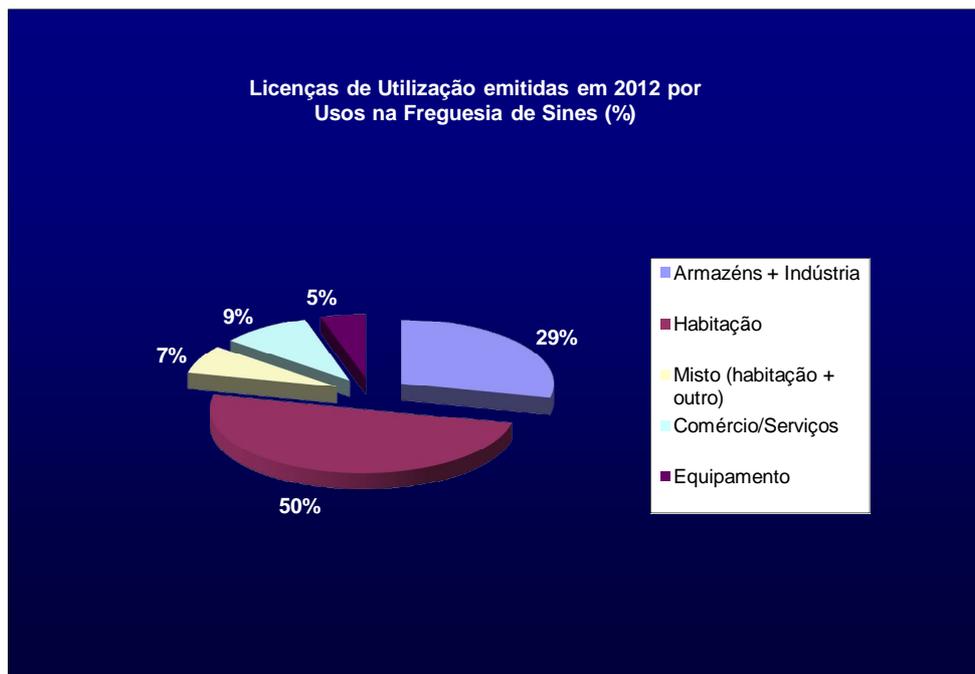


Gráfico 20 – Licenças de Utilização emitidas em 2012 por uso na freguesia de Sines
Fonte: CMS

Na freguesia de Porto Covo verifica-se que os edifícios exclusivamente habitacionais dominam claramente e somente 13% das licenças de utilização foram para edifícios mistos e para outros usos.

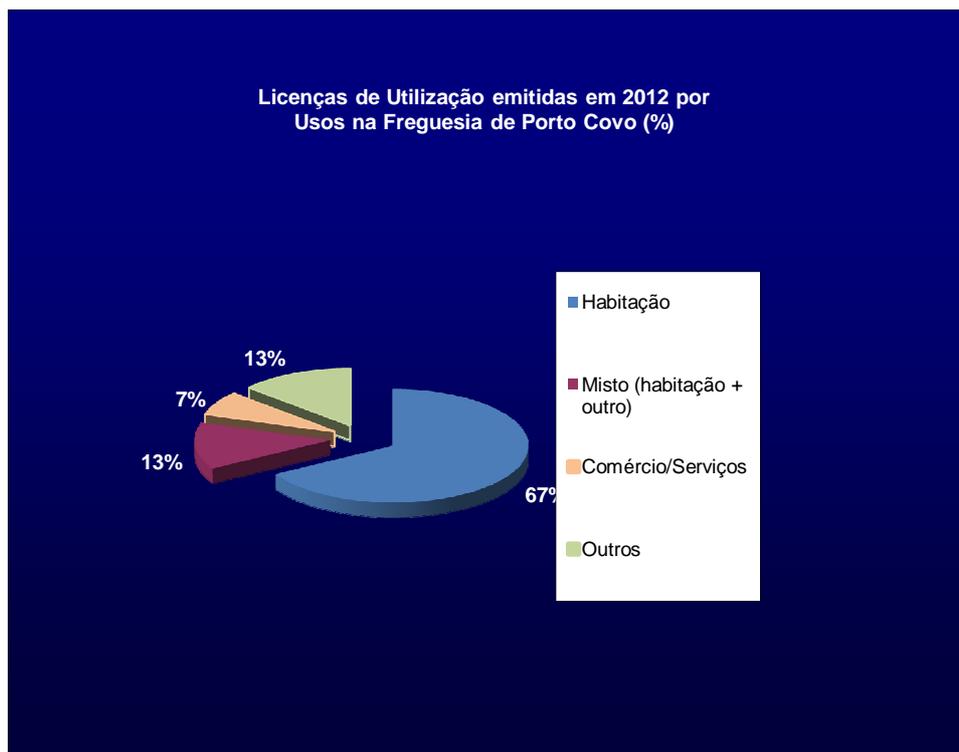


Gráfico 21 – Licenças de Utilização emitidas em 2012 por uso na freguesia de Porto Covo
Fonte: CMS

Relativamente ao uso habitacional pode-se ainda aferir o tipo de obra associada a cada licença de utilização emitida no ano de 2012. 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 75% do universo sendo os restantes 25% para alterações/ampliações.

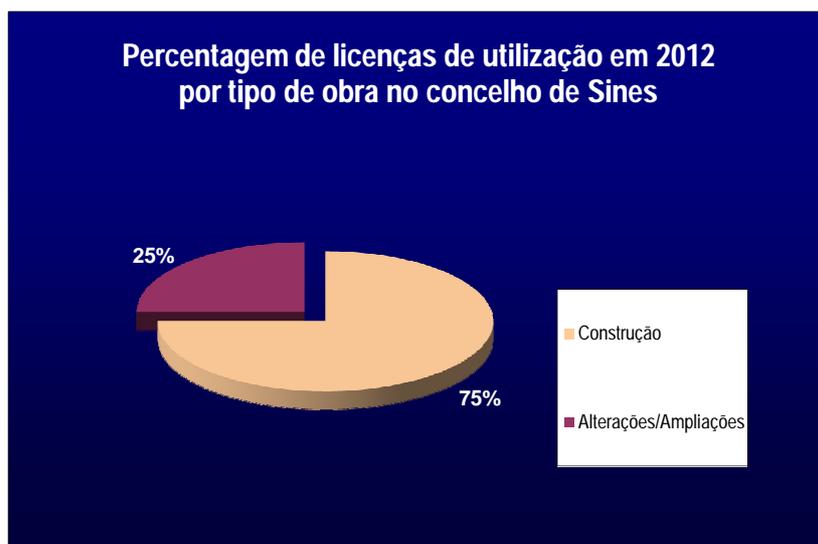


Gráfico 22 – Percentagem de licenças de utilização em 2012, por tipo de obra, no concelho de Sines
Fonte: CMS

Analisando os mesmos dados para a freguesia de Sines não verifica-se uma correlação com o concelho de Sines (Gráfico 23). Com efeito, a percentagem de licenças de utilizações para novas construções diminuiu face aos dados para o concelho de Sines.

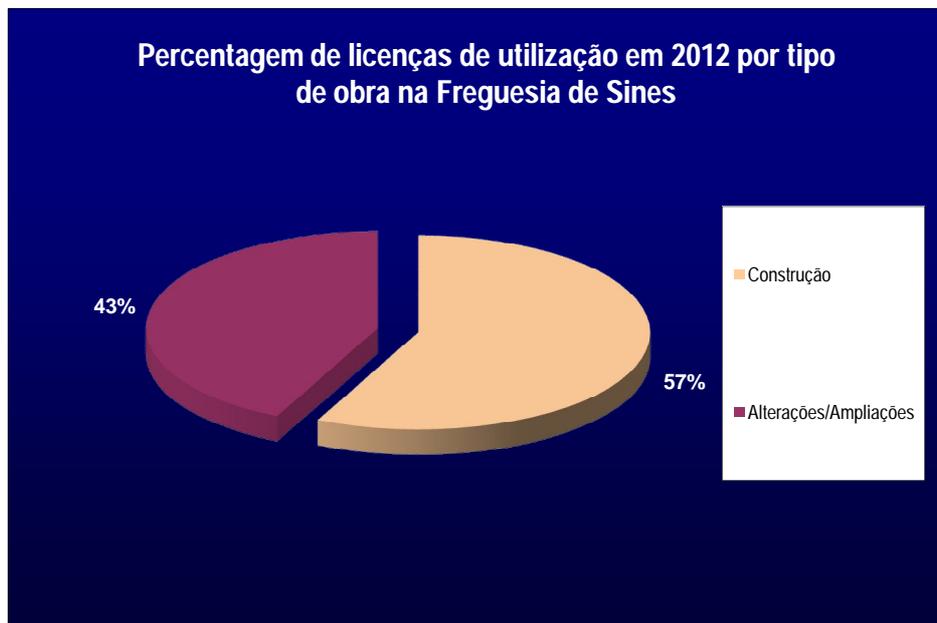


Gráfico 23 – Percentagem de licenças de utilização em 2012 por tipo de obra na freguesia de Sines
Fonte: CMS

Quanto à freguesia do Porto Covo apresenta características distintas da freguesia de Sines (Gráfico 24) mas está em linha com os dados globais do concelho. O que prevalece são as novas construções seguido de alterações/ampliações do existente.

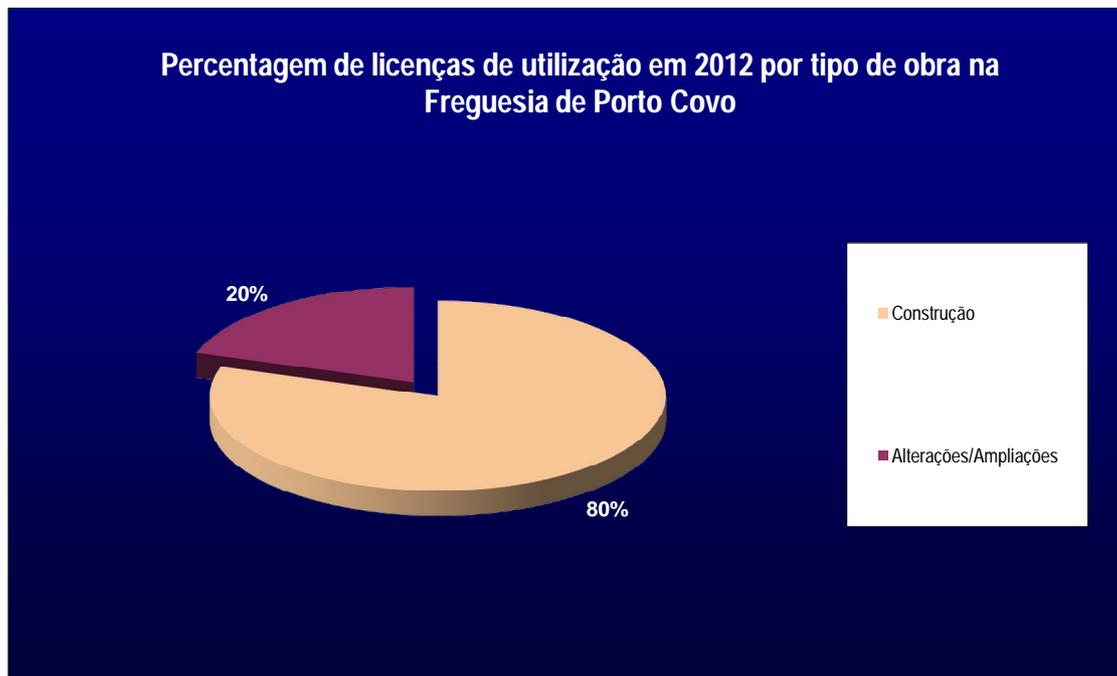


Gráfico 24 – Percentagem de licenças de utilização em 2012 por tipo de obra na freguesia de Porto Covo
Fonte: CMS

Analisando o tipo de promotor observa-se que 63% das licenças de utilização emitidas referem-se a pessoas singulares e que 33% a empresas privadas (Gráfico 25).



Gráfico 25 – Licenças de Utilização, por tipo de promotor, em 2012
Fonte: CMS

4. DADOS ESTATÍSTICOS DO LADO DA PROCURA

Para determinar a procura do mercado no ano de 2012 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 2012 ocorreu uma forte diminuição face ao ano anterior, correspondendo a um decréscimo de 34% em relação a 2011.

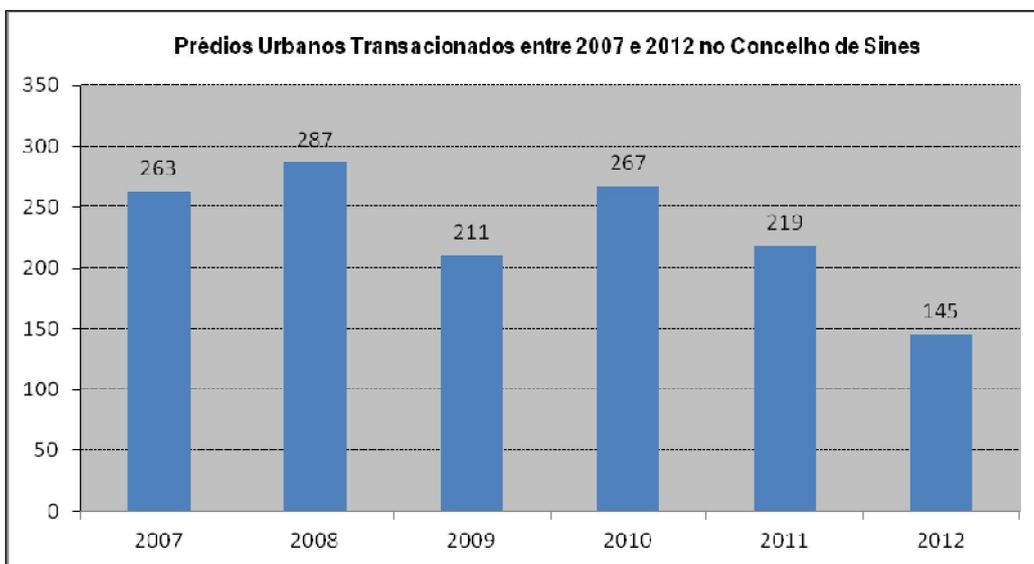


Gráfico 26 – Prédios Urbanos Transacionados no Concelho de Sines em 2012

Fonte: CMS

Em 2012 (Gráfico 27) foram transacionados no concelho de Sines 145 prédios urbanos, 131 na freguesia de Sines (90%) e 14 na freguesia de Porto Covo (10%).

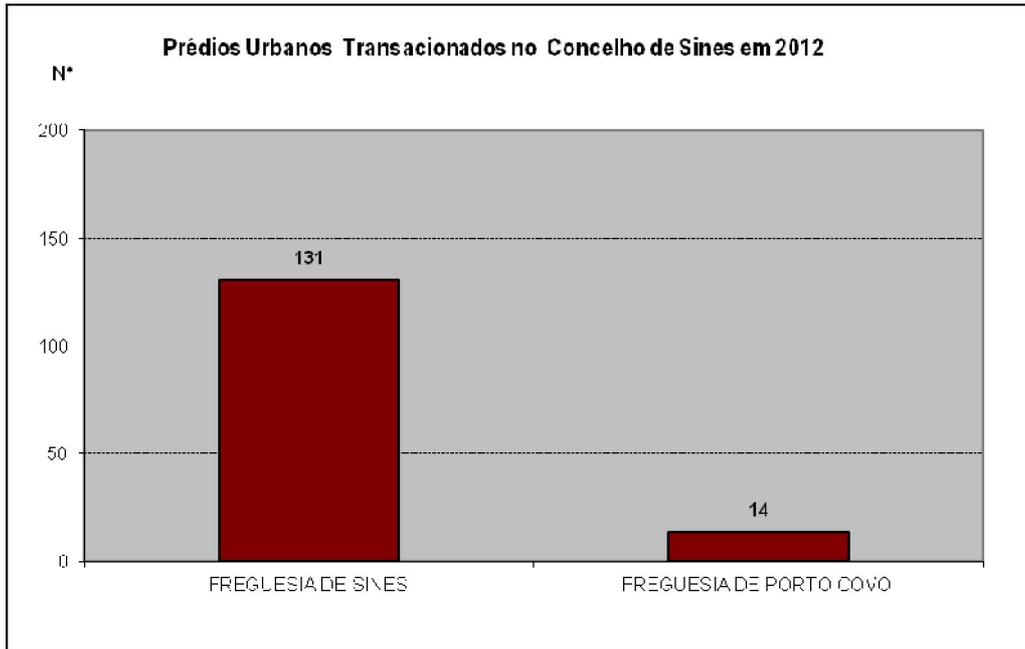


Gráfico 27 – Prédios Urbanos Transacionados no Concelho de Sines, por freguesia, em 2012
 Fonte: CMS

Sabe-se também que apenas 30% dos prédios urbanos transacionados no concelho de Sines foram inscritos na matriz entre 2008 e 2012 (Gráfico 28) podendo estes considerarem-se como recentes. Observa-se igualmente que 34% dos prédios transacionados foram inscritos na matriz entre 1990 e 1999, o que significa que este segmento mercado de habitação tem um peso assinalável em Sines.

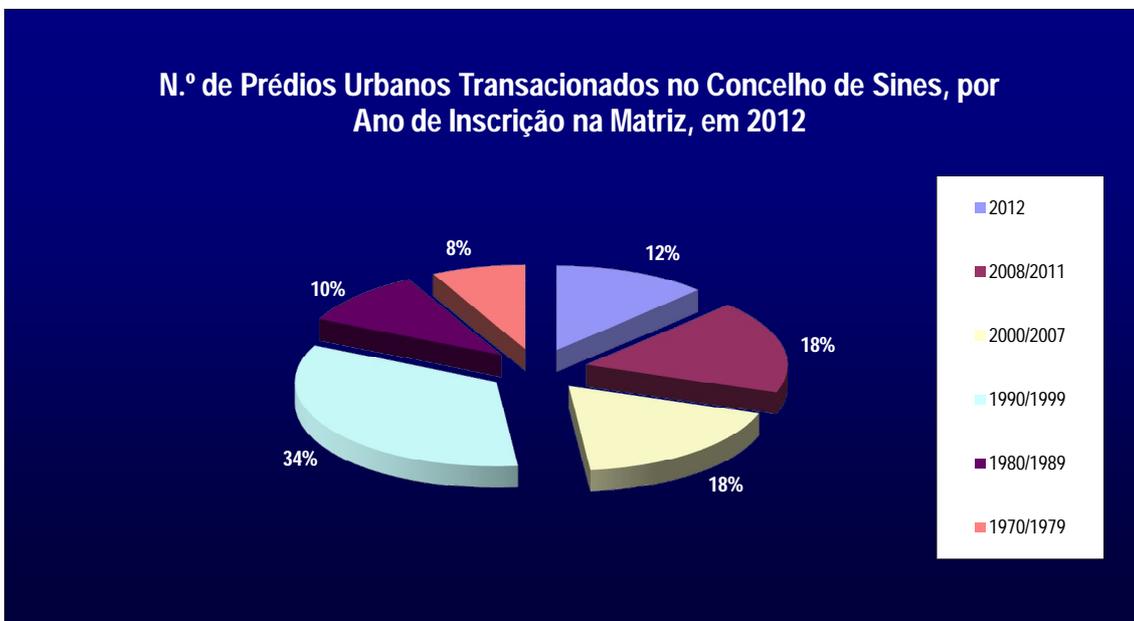


Gráfico 28 – N.º de Prédios Urbanos Transacionados no Concelho de Sines, por ano de inscrição na matriz, em 2012
 Fonte: CMS

Através da análise do Gráfico 29 verifica-se que na freguesia de Sines 49% dos prédios urbanos transacionados correspondem a habitação (unifamiliar ou plurifamiliar), que representa o segmento de mercado com maior procura.

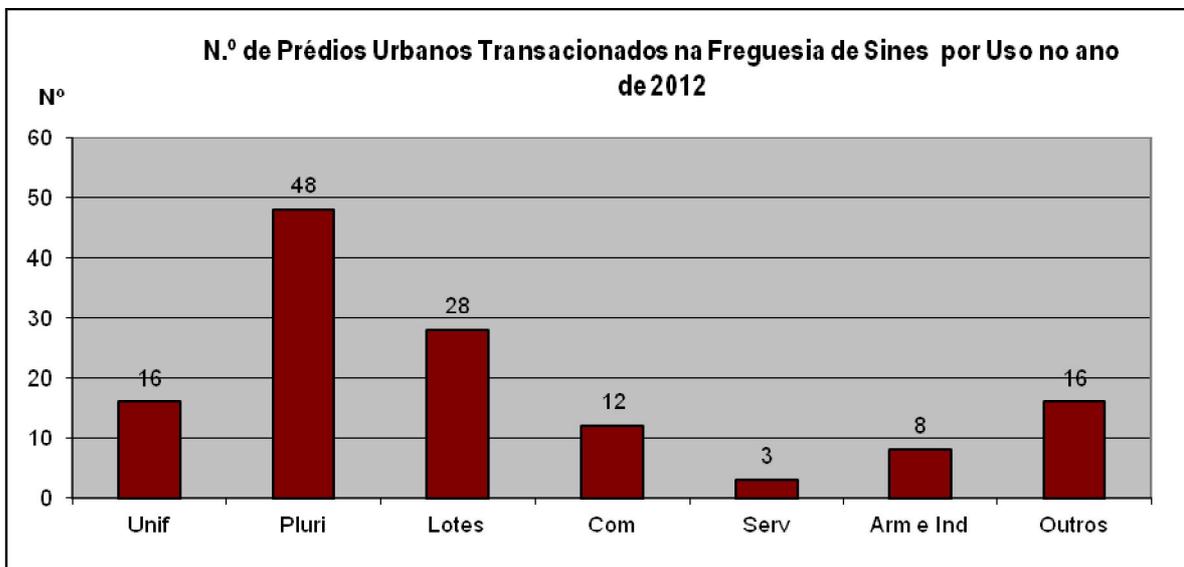


Gráfico 29 – Prédios Urbanos Transacionados na Freguesia de Sines, por uso, em 2012
 Fonte: CMS

Sabe-se também que 34% dos prédios comercializados na freguesia de Sines foram inscritos na matriz entre 1990 e 1999 (Gráfico 30).

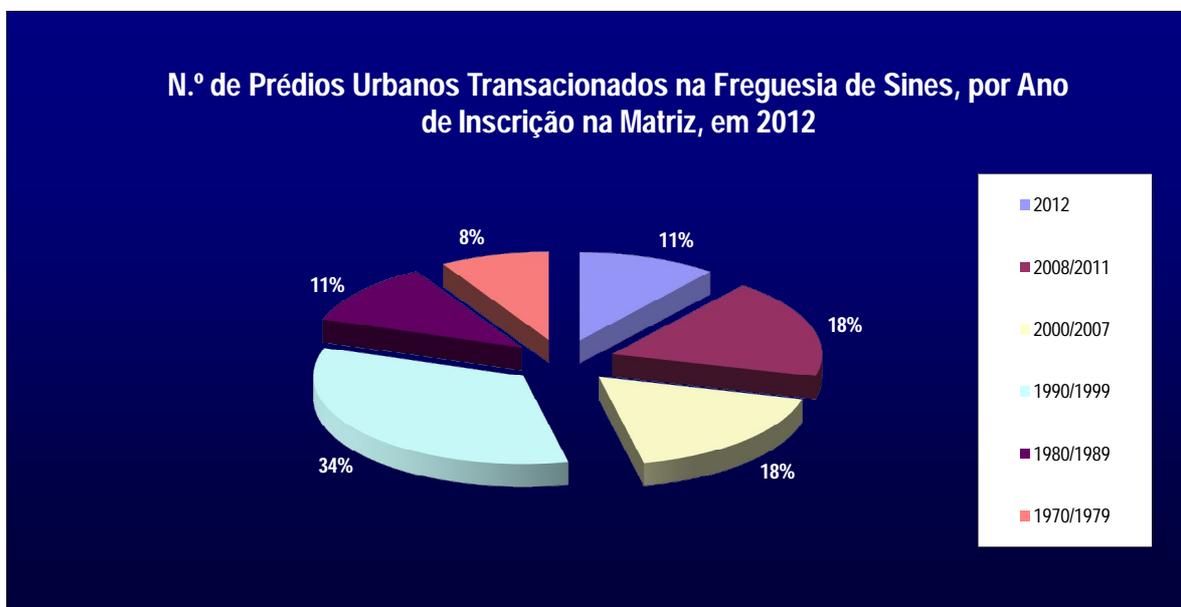


Gráfico 30 – N.º de Prédios Urbanos Transacionados na Freguesia de Sines, por ano de inscrição na matriz, em 2012
 Fonte: CMS

Quanto à freguesia de Porto Covo (Gráfico 31) e ao contrário do ano anterior, não ocorreram transações de fogos unifamiliar destacando-se os fogos plurifamiliares, que tinha sido inexistente em 2009.

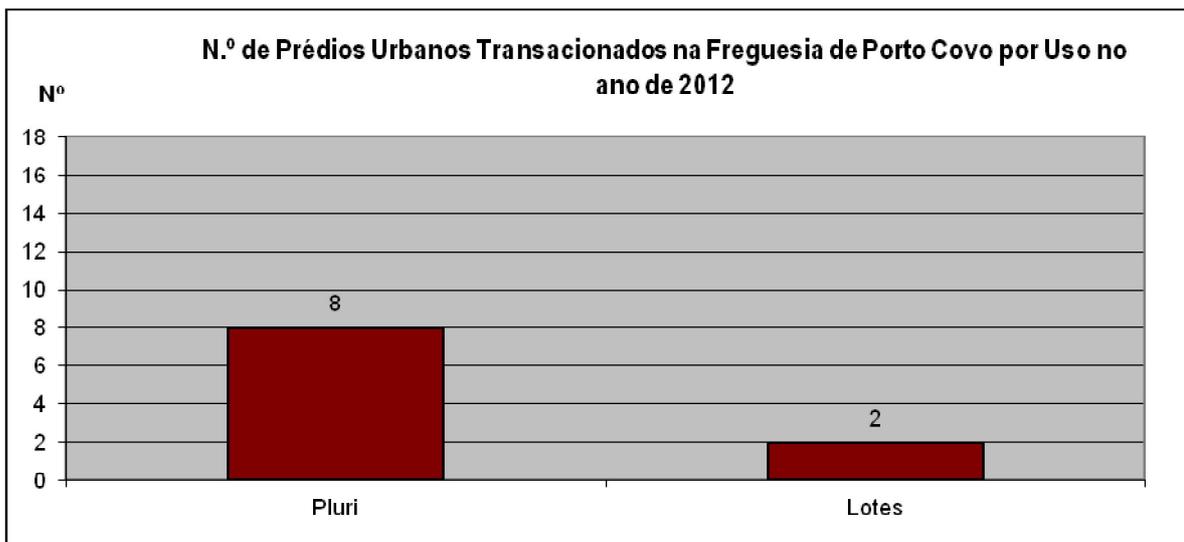


Gráfico 31 – Prédios Urbanos Transacionados na Freguesia de Porto Covo, por uso, em 2012
 Fonte: CMS

Analisando os prédios urbanos transacionados por ano de inscrição na matriz (Gráfico 32) verifica-se que o período 1990/1999 ainda representa 36% (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.

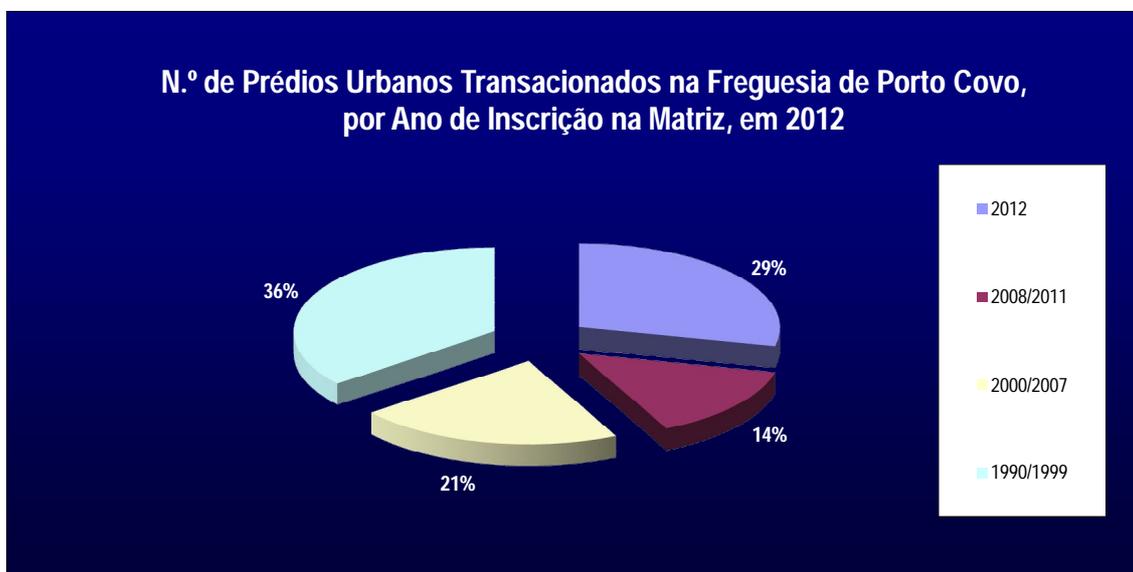


Gráfico 32 – N.º de Prédios Urbanos Transacionados na Freguesia de Porto Covo, por ano de inscrição na matriz, em 2012
 Fonte: CMS

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.

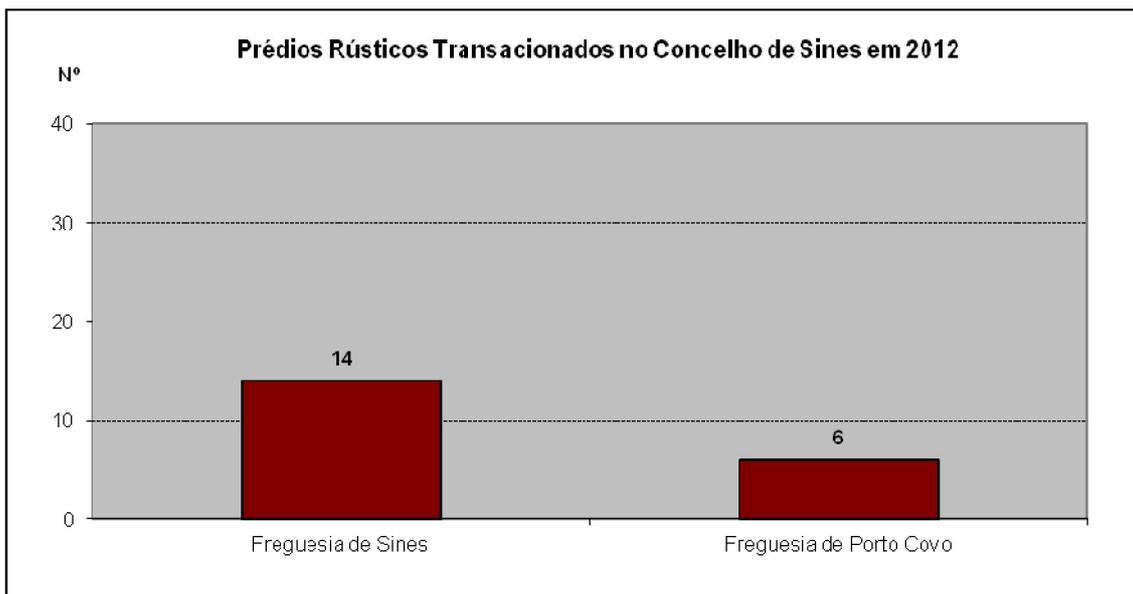


Gráfico 33 – N.º de Prédios Rústicos Transacionados no Concelho de Sines em 2012
 Fonte: CMS

Analisando mensalmente as transações dos prédios (urbanos e rústicos) no concelho de Sines (Gráfico 34) verifica-se que no 2º semestre de 2012 ocorreu uma tendência de decréscimo. No 2º semestre e fruto da deterioração das condições económicas, o número de transações diminuiu progressivamente. Apesar de não existirem dados que o comprovem, julga-se que o aumento do número de prédios urbanos transacionados em dezembro correspondem às alterações decorrentes do orçamento de estado para 2013.

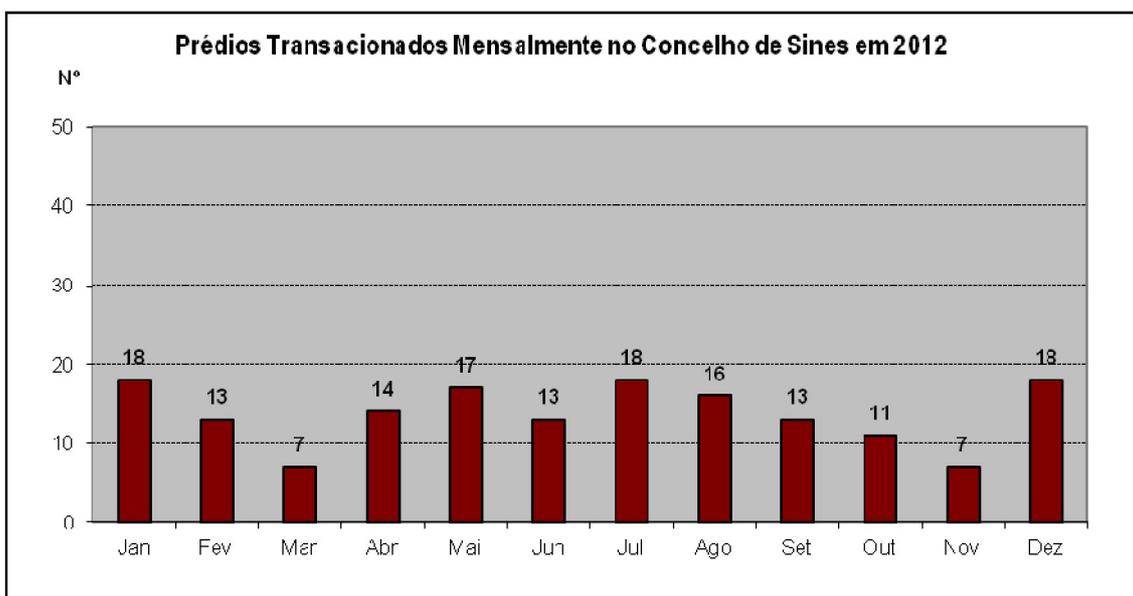


Gráfico 34 – N.º de Prédios Transacionados Mensalmente no Concelho de Sines em 2012
 Fonte: CMS

Relativamente à freguesia de Sines (Gráfico 35) não existe uma tendência definida apesar de estar coerente com os dados globais para o concelho de Sines.

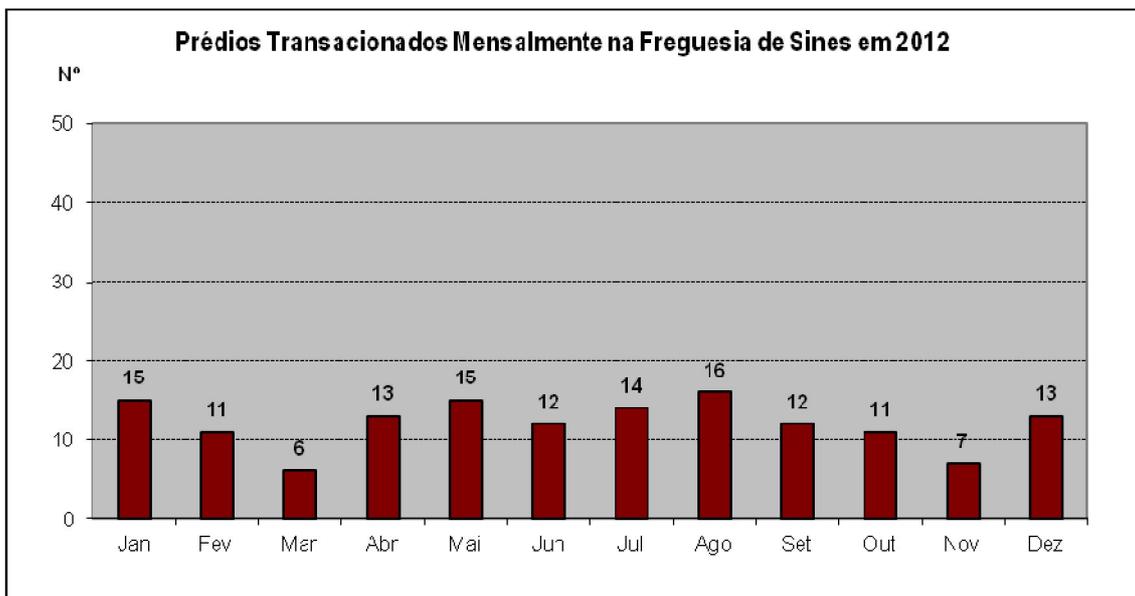


Gráfico 35 – N.º de Prédios Transacionados Mensalmente na Freguesia de Sines em 2012

Fonte: CMS

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

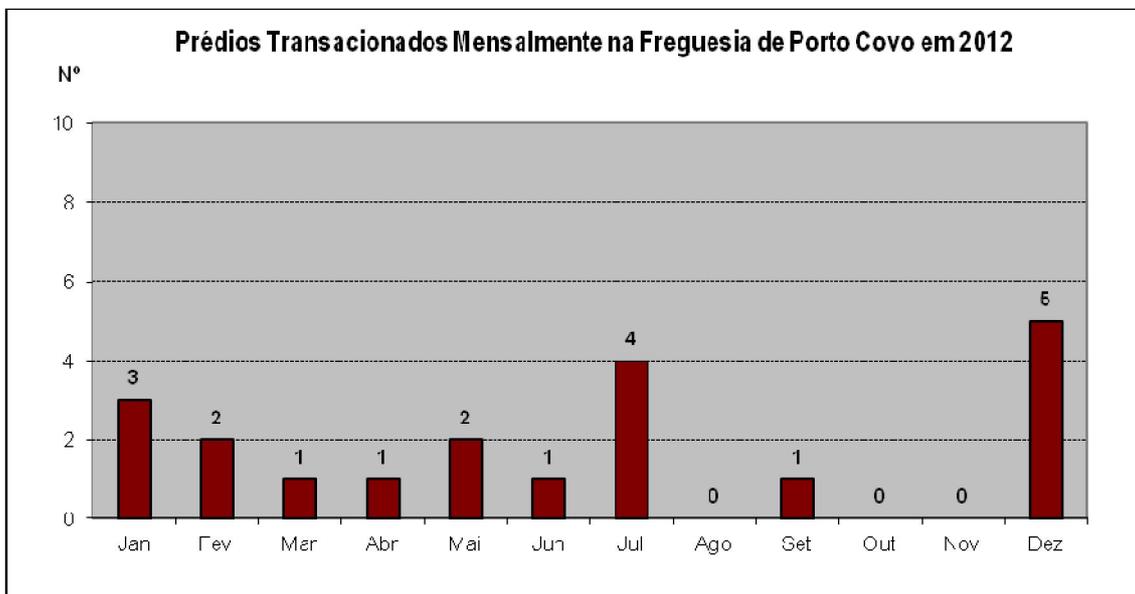


Gráfico 36 – N.º de Prédios Transacionados Mensalmente na Freguesia de Porto Covo em 2012

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. Em 2012 ocorreu um ligeiro aumento;
2. Os fogos em edifícios unifamiliares diminuíram face a 2011 mas em edifícios plurifamiliares aumentaram face a 2011;
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 turismo;
4. As licenças de utilização emitidas referem-se a frações localizadas sobretudo na freguesia de Sines (63%), nomeadamente na cidade de Sines. Regista-se uma forte subida da percentagem relativa de Porto Covo, comparativamente ao ano anterior, que passou de 17% para 37%;
5. Cerca de 90% dos prédios urbanos transacionados ocorreram na freguesia de Sines destacando-se as frações em edifícios plurifamiliares seguido de lotes. Na freguesia do Porto Covo predomina as frações em edifícios plurifamiliares e seguido de lotes;
6. Em relação a 2011, houve um aumento de 13% do número de licenças de construção emitidas, uma diminuição de 33% do número de licenças de utilização emitidas e uma diminuição de 34% do número de transações realizadas;
7. Em relação a 2011, houve um aumento de 10% do número de novos fogos titulados por licenças de construção e uma diminuição de 51% do número de novos fogos titulados por licenças de utilização.