



Câmara Municipal de Sines

DEPARTAMENTO DE GESTÃO TERRITORIAL

DIVISÃO DE PLANEAMENTO, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E AMBIENTE

ANUÁRIO URBANÍSTICO DO CONCELHO DE SINES

2013

ABRIL 2014

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	3
2. METODOLOGIA.....	4
3. DADOS ESTATÍSTICOS DO LADO DA OFERTA	5
4. DADOS ESTATÍSTICOS DO LADO DA PROCURA	21
5. CONCLUSÕES.....	27

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 2013 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 de construção bem como dos procedimentos de comunicação prévia dos anos de 2003 a 2013 e das autorizações de utilização emitidas entre 2007 e 2013, 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 das autorizações 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, simplificadamente designadas por licenças de construção, por refletirem a dinâmica do setor da construção civil.

Em 2013 foram emitidas um total de 58 licenças de construção que representa uma diminuição de 33% face a 2012 (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, para voltar a descer em 2013.

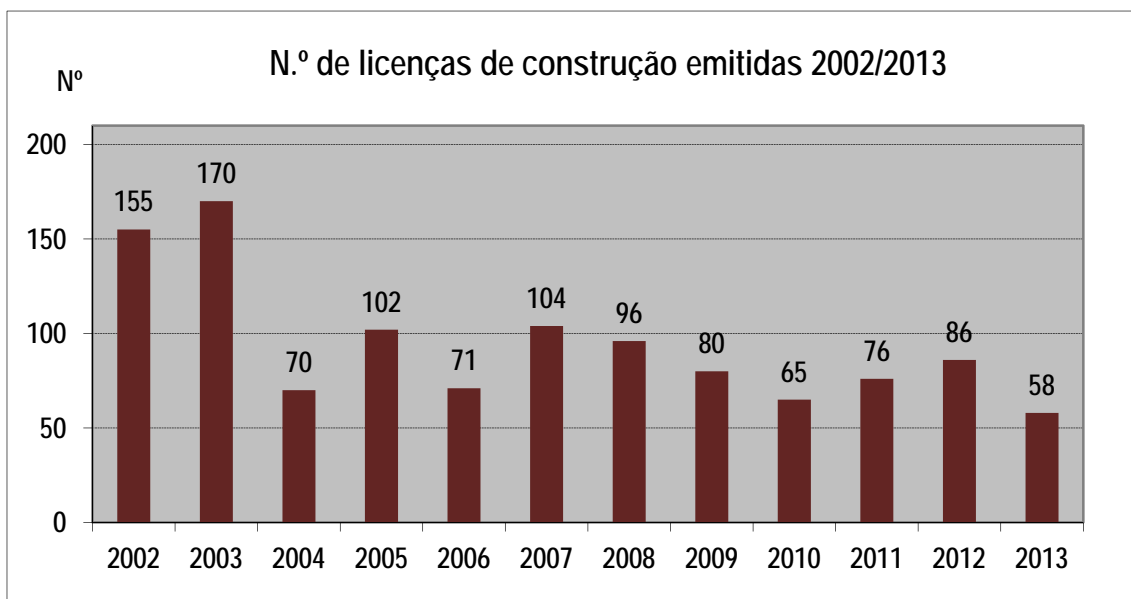


Gráfico 1 – N.º de licenças de construção emitidas 2002/2013
Fonte: CMS

Em 2013, para freguesia de Sines foram emitidas 45 licenças de construção (78%) e para freguesia do Porto Covo as restantes 13 licenças de construção (22%).

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.

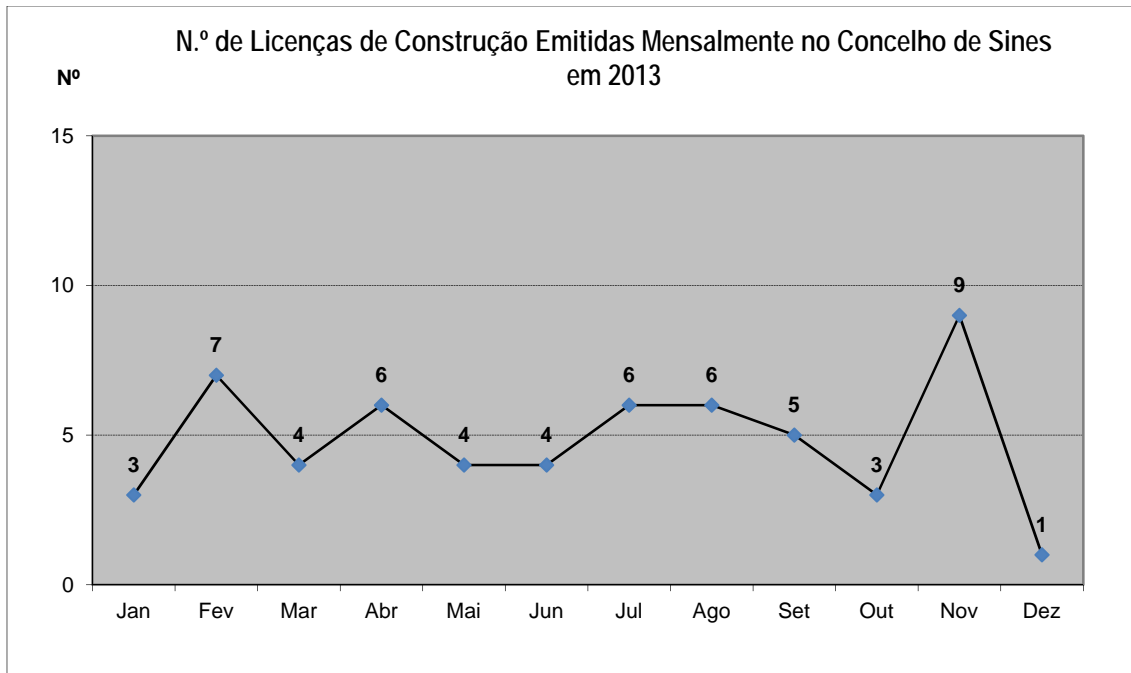


Gráfico 2 – N.º de licenças de construção emitidas, mensalmente, em 2013
 Fonte: CMS

Por usos, o Gráfico 3 apresenta a percentagem de licenças de construção emitidas no concelho de Sines em 2013. Constatam-se que a esmagadora maioria das licenças de construção emitidas referem-se a usos para habitação com 59%, seguido de usos para armazéns e indústria com 15%, seguido 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.

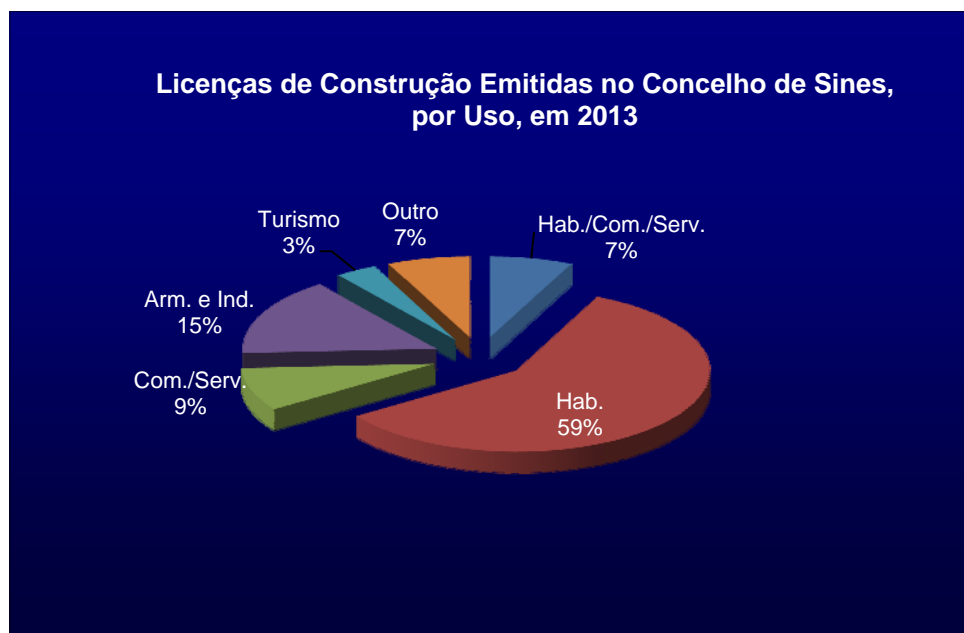


Gráfico 3 – Licenças de construção emitidas no concelho de Sines, por uso, em 2013
 Fonte: CMS

Analisando apenas a freguesia de Sines, o Gráfico 4 apresenta a percentagem de licenças de construção, por uso, emitidas em 2013. Mais uma vez, as licenças de construção para habitação prevalecem com 59%. Por outro lado, para armazéns e indústria, a percentagem de licenças de construção é de 22 % refletindo-se a importância, para a freguesia, da Zona Industrial e Logística de Sines e com a Zona de Indústria Ligeira 2.

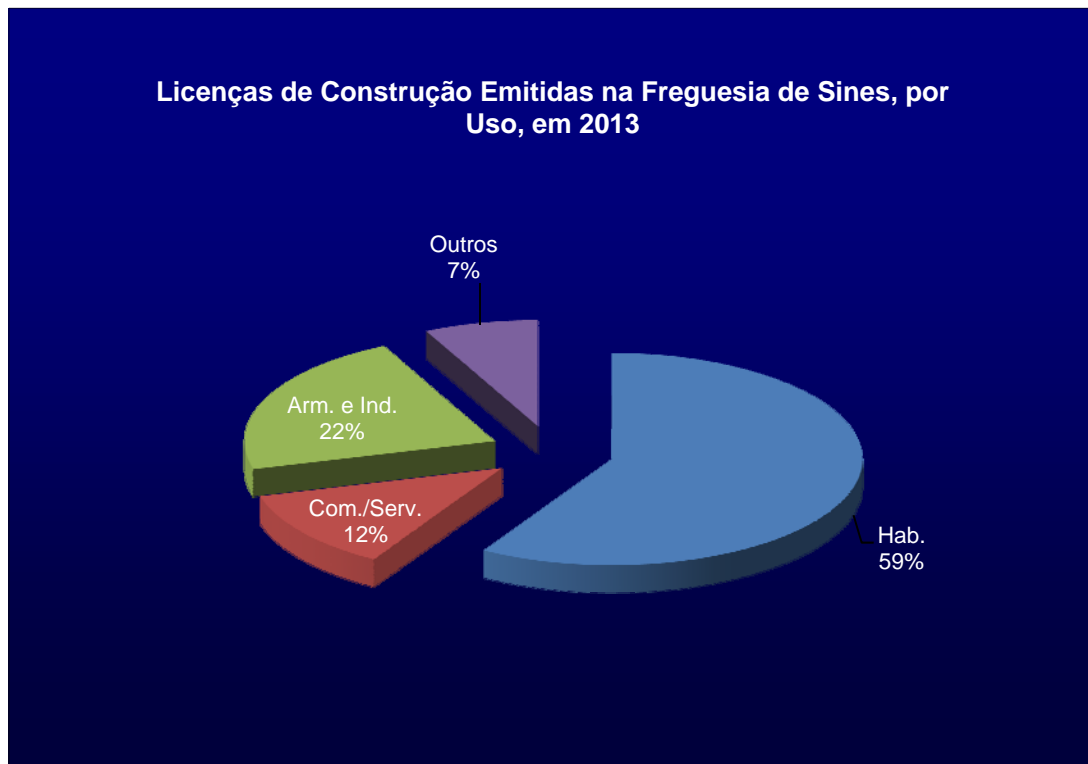


Gráfico 4 – Licenças de construção emitidas na freguesia de Sines, por uso, em 2013
Fonte: CMS

Quanto à freguesia do Porto Covo, a percentagem de licenças de construção, por uso, emitidas em 2013, 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 outros usos, o que está em linha com as características existentes nesta freguesia.

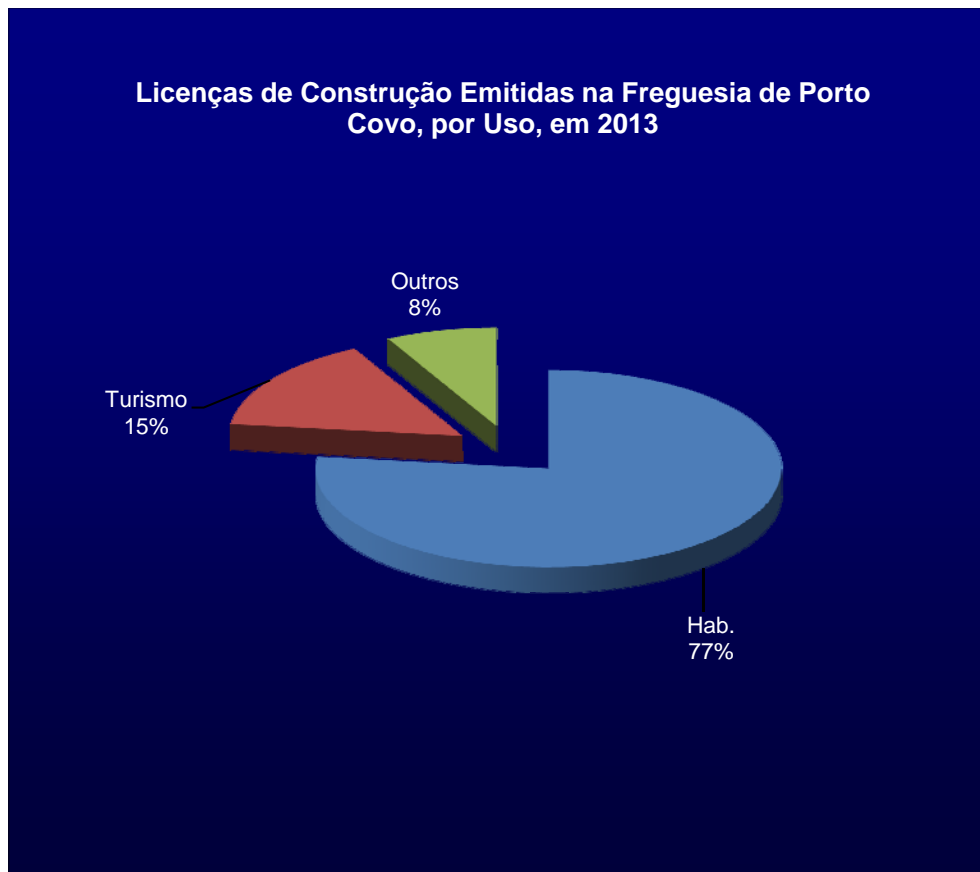


Gráfico 5 – Licenças de construção emitidas na freguesia de Porto Covo, por uso, em 2013
Fonte: CMS

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 2013 no concelho de Sines, destinados a habitações unifamiliares ou a plurifamiliares. Denota-se uma forte redução face a 2012, o que corresponde a menores investimentos no setor imobiliário residencial.

Os fogos em edifícios plurifamiliares diminuíram 89% e os fogos em edifícios unifamiliares diminuíram 45% face a 2012. Globalmente, a diminuição foi de 71% face a 2012.

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Total	91	187	194	240	137	119	73	49	142	51	56	15
Plurifamiliar	60	147	176	208	118	91	26	18	113	26	36	4
Unifamiliar	31	40	18	32	19	28	47	31	29	25	20	11

Tabela 1 – Evolução do Número de Fogos Habitacionais no Período 2002-2013 no Concelho de Sines
Fonte: CMS

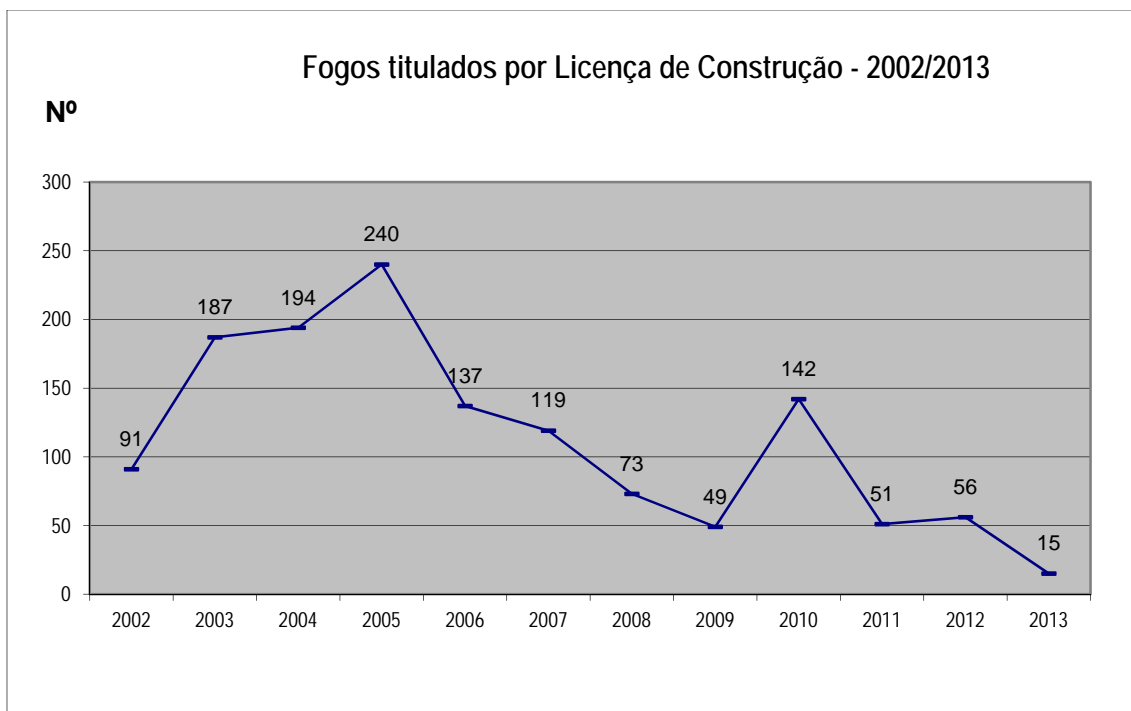


Gráfico 6 – Fogos Titulados por Licença de Construção 2002/2013
 Fonte: CMS

Denota-se que, após três anos de forte construção de fogos habitacionais entre 2003 e 2005, estes sofreram um decréscimo acentuado, atingindo o mínimo em 2013. O Gráfico 7 desagrega estes fogos em unifamiliares e plurifamiliares:

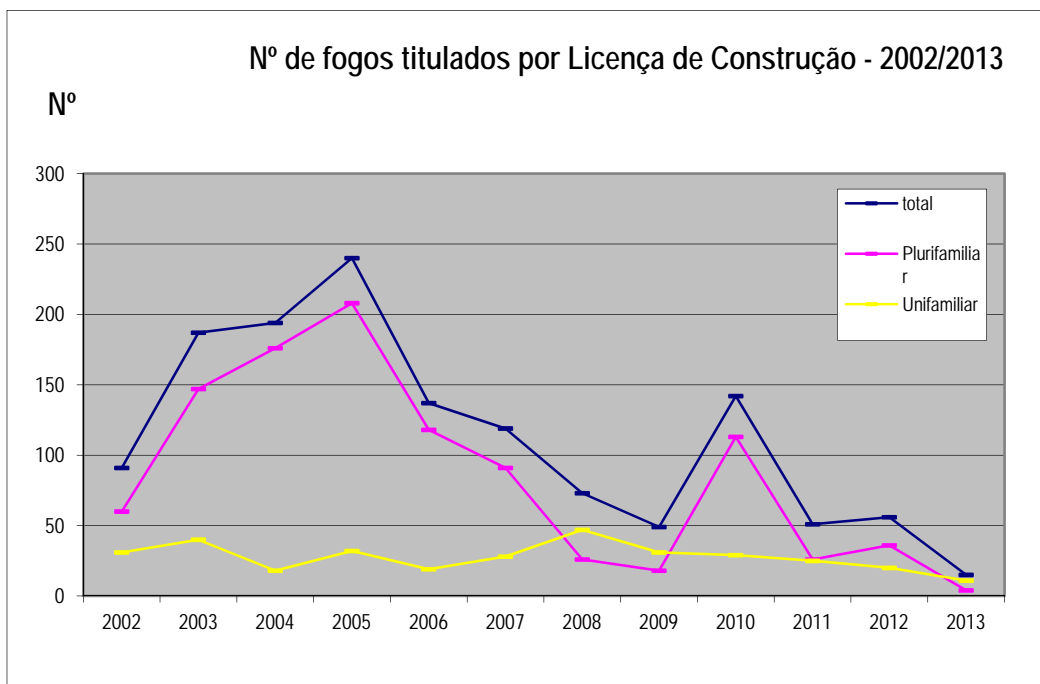


Gráfico 7 – Fogos Titulados por Licença de Construção por tipo 2002/2013
 Fonte: CMS

Os novos fogos unifamiliares mantêm uma tendência de decréscimo face aos anos anteriores enquanto que os novos fogos plurifamiliares sofrerem uma diminuição muito significativa em relação a 2012 mantendo-se acima dos primeiros. Os novos fogos unifamiliares ultrapassaram, em número, os novos fogos plurifamiliares, tal como tinha ocorrido em 2008 e 2009. Este facto deve-se à necessidade de adaptação das empresas de construção ao mercado.

Analisando o tipo de promotor observa-se que 72% 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 2013
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 33% das licenças emitidas e a comunicação prévia apresenta um peso de 67% (Gráfico 9). Em relação ao ano anterior denota-se que a percentagem de licenças emitidas decorrentes de comunicação prévia diminuiu. 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.

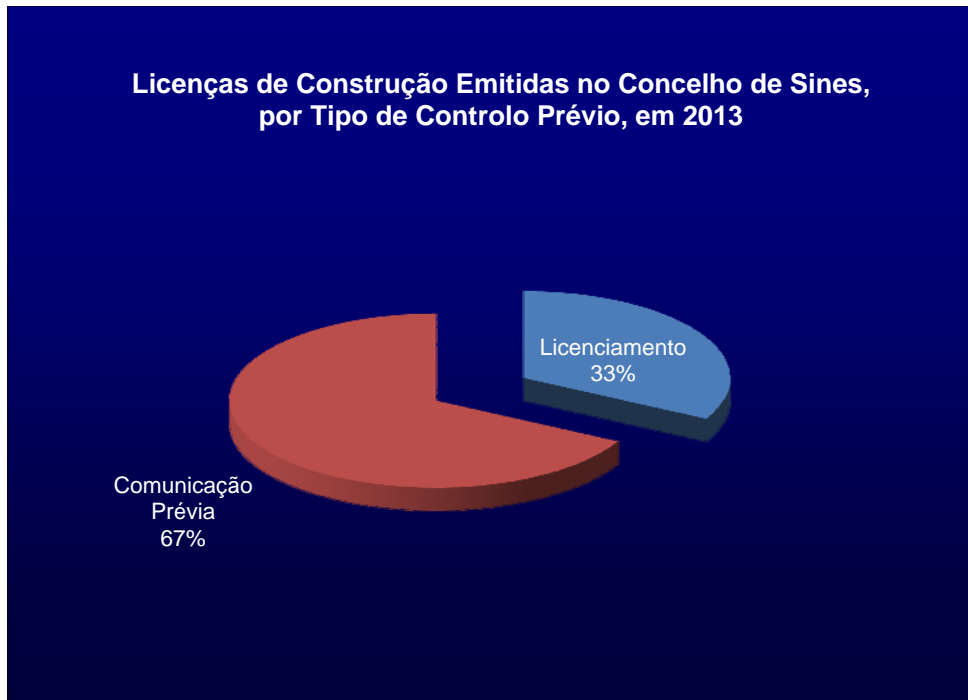


Gráfico 9 – Licenças de Construção, por tipo de controlo prévio, em 2013
 Fonte: CMS

No Gráfico 10 apresenta-se a percentagem de licenças de construção emitidas no concelho de Sines, por tipo de obra, realçando-se que 36% das mesmas se referem a novas construções e 38% a ampliações/alterações/reconstruções.



Gráfico 10 – Licenças de Construção, no concelho de Sines e por tipo de obras, em 2013
 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 2013
Fonte: CMS

Quanto à freguesia de Porto Covo (Gráfico 12) observa-se que cerca de 46% das licenças de construção emitidas referem-se a construções novas e as legalizações correspondem a 31%.



Gráfico 12 – Licenças de Construção, na freguesia de Porto Covo e por tipo de obras, em 2013
Fonte: CMS

Analisando agora as autorizações de utilização, no

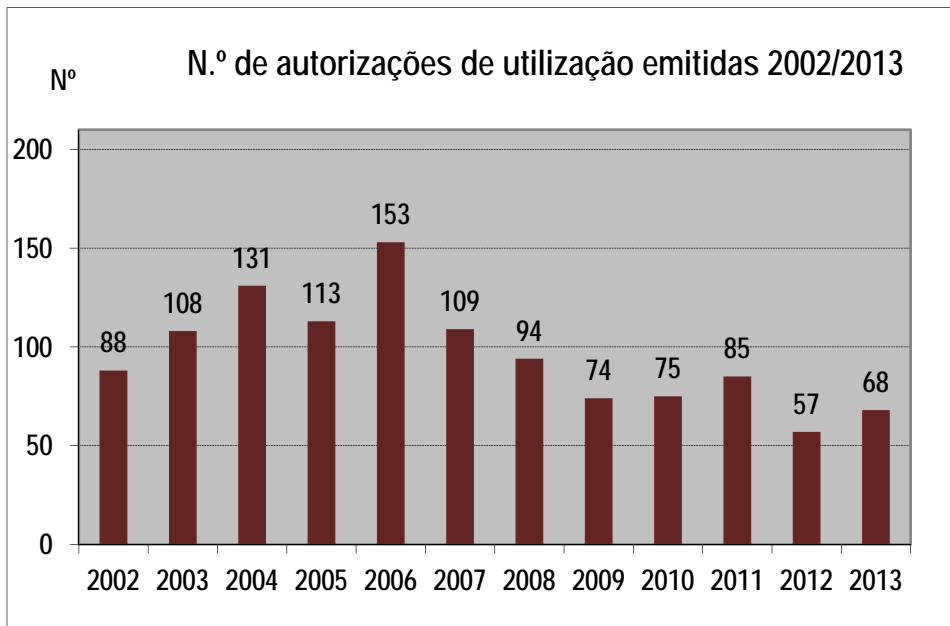


Gráfico 13 apresenta-se a evolução do número de emissões no concelho de Sines. Verifica-se que após um período entre 2002 e 2006 em que o crescimento foi constante (exceto em 2005), a partir de 2007 iniciou-se uma trajetória descendente tendo estabilizado em 2010. A partir de 2011 houve uma ligeira recuperação que foi contrariada em 2012. Em 2013, o número de autorizações de utilização aumentou 19% face ao ano transato. Esta trajetória poderá estar relacionada com algum desfasamento entre a construção de novos fogos e a sua transação. Em 2013, 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.

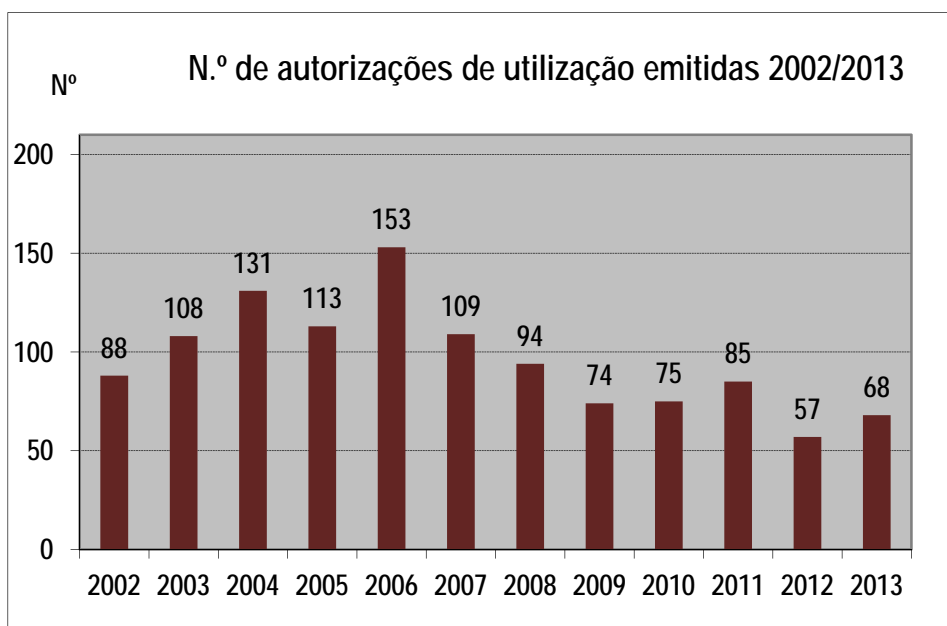


Gráfico 13 – N.º de autorizações de utilização emitidas 2002/2013
 Fonte: CMS

Analisando conjuntamente o número de licenças de construção e de utilização emitidas entre 2002 e 2013 verifica-se um alinhamento em contraste com ano passado (

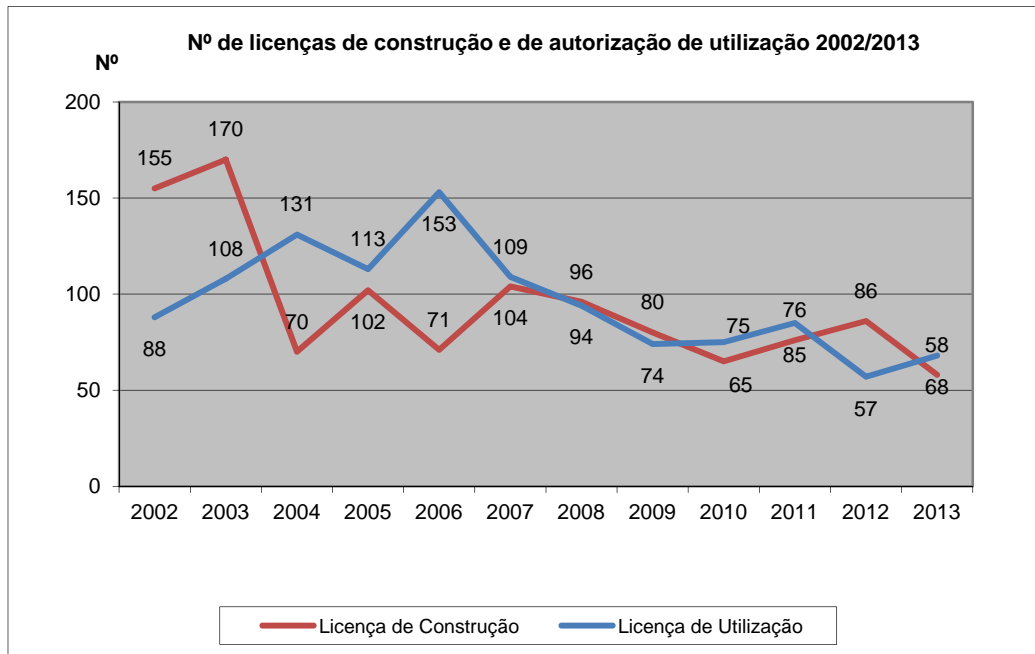


Gráfico 14). É preciso ressaltar que parte das autorizações de utilização não corresponde a frações novas que entram no mercado mas a existentes. Tratam-se de frações habitacionais, que por nunca terem tido autorização de utilização, necessitam desta para os mais variados assuntos tais como financiamentos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

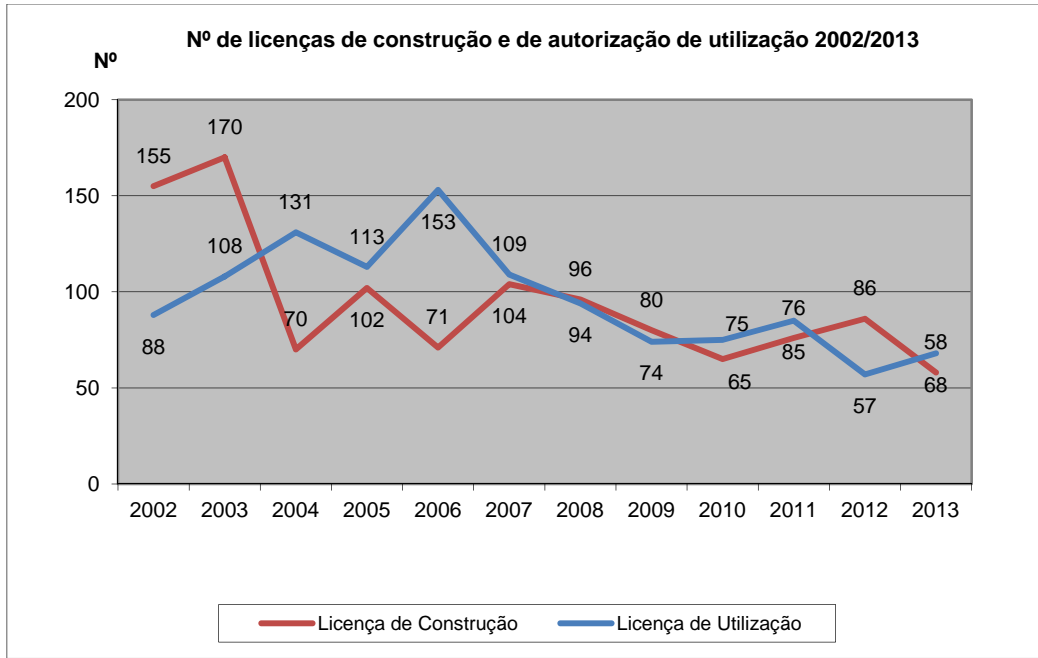


Gráfico 14 – N.º de licenças de construção e de autorização de utilização emitidas 2002/2013
 Fonte: CMS

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

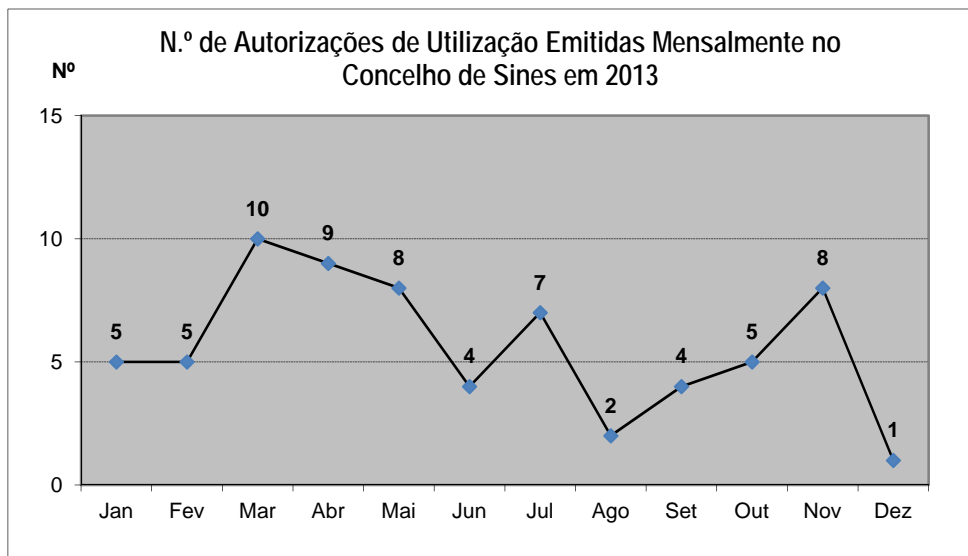


Gráfico 15 – N.º de autorizações de utilização emitidas mensalmente no concelho de Sines em 2013
 Fonte: CMS

Face a 2012, em 2013 ocorreu uma estabilização do número de fogos titulados por autorização de utilização. Esta estabilização relaciona-se com obras anteriormente em curso e que chegaram à sua conclusão.

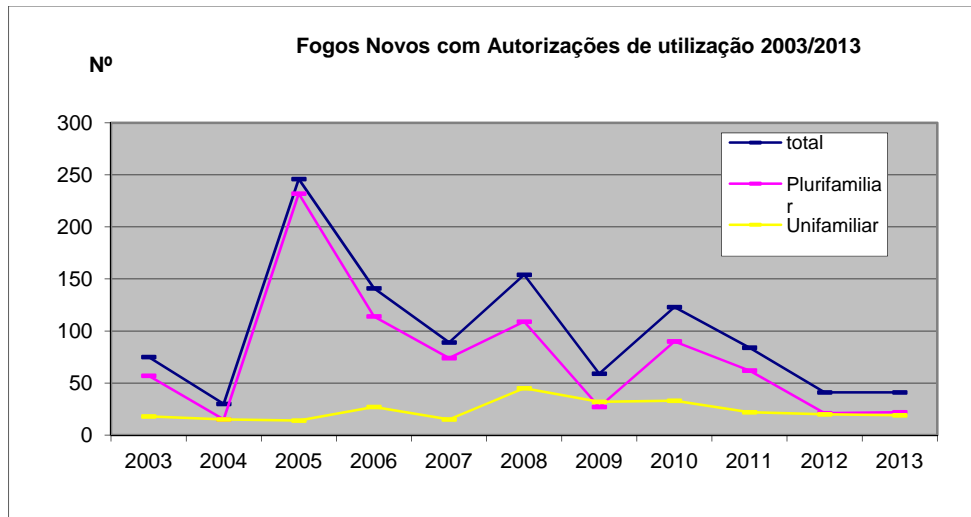


Gráfico 16 – Fogos novos com autorização de utilização – 2003/2013
 Fonte: CMS

Verifica-se também que 83% das autorizações de utilização emitidas localizam-se na freguesia de Sines e 17% na freguesia de Porto Covo.

Analisando apenas ao nível dos novos fogos habitacionais (Gráfico 17 e Gráfico 18) verifica-se uma diminuição 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.

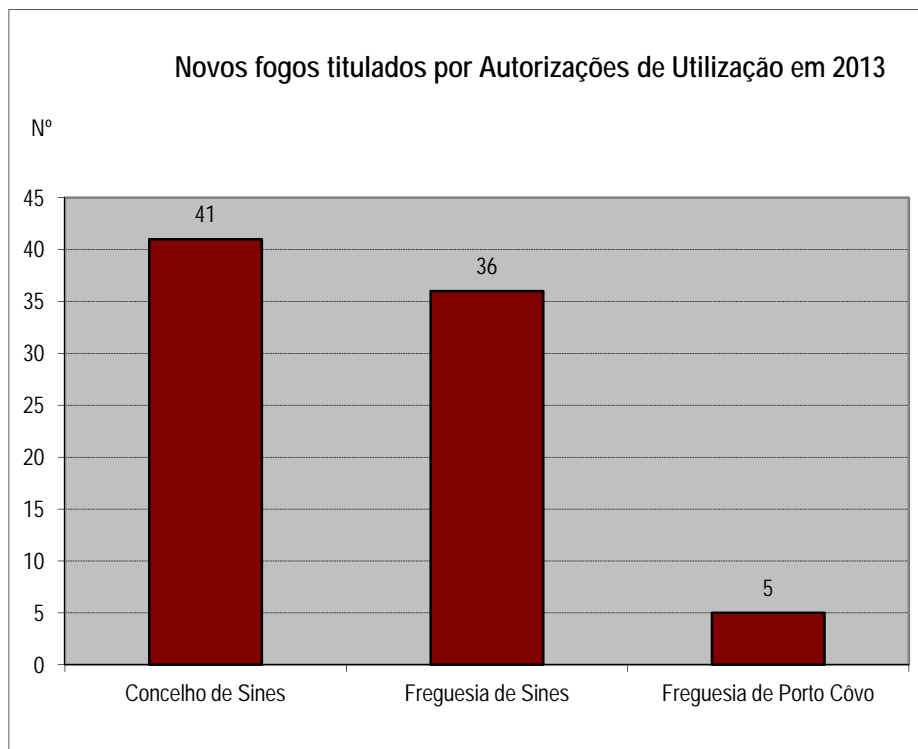


Gráfico 17 – Novos fogos titulados por autorização de utilização por freguesia em 2013
 Fonte: CMS

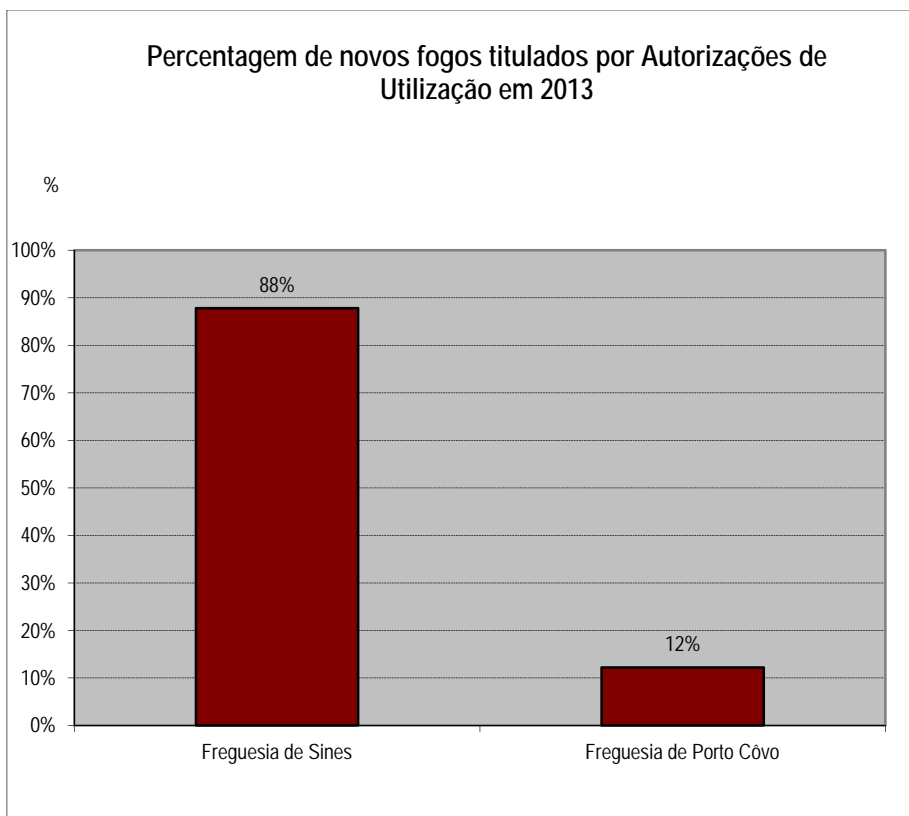


Gráfico 18 – Percentagem de novos fogos titulados por autorização de utilização por freguesia em 2013
 Fonte: CMS

Analisando mais em detalhe as autorizações de utilização emitidas em 2012, importa perceber um pouco a sua distribuição pelos vários usos. Assim, o Gráfico 19 apresenta a distribuição percentual de autorizações de utilização por uso dos pavimentos.

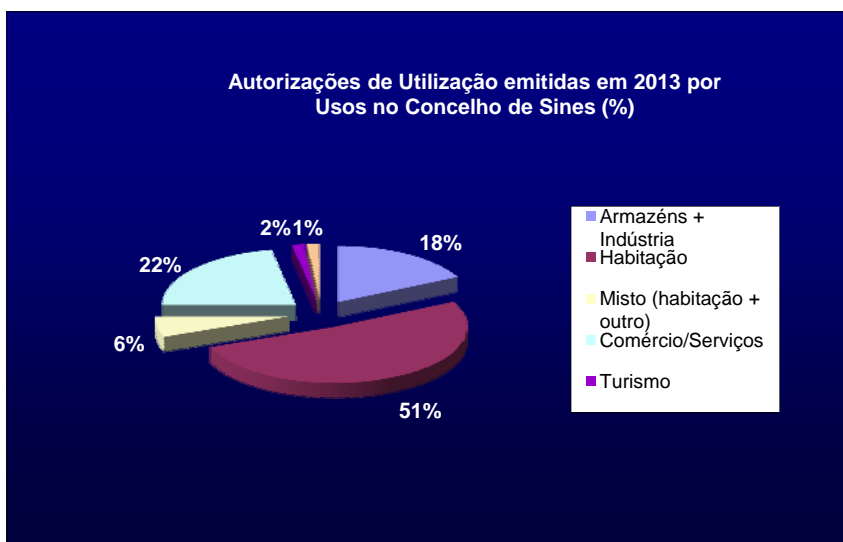


Gráfico 19 – Autorizações de Utilização emitidas em 2013 por uso no concelho de Sines
 Fonte: CMS

Do total de licenças emitidas constata-se que, existe uma clara predominância de autorizações de utilização emitidas exclusivamente para habitação (51%) Porém, este valor não permite uma análise mais cuidada da oferta dado que uma autorização 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.

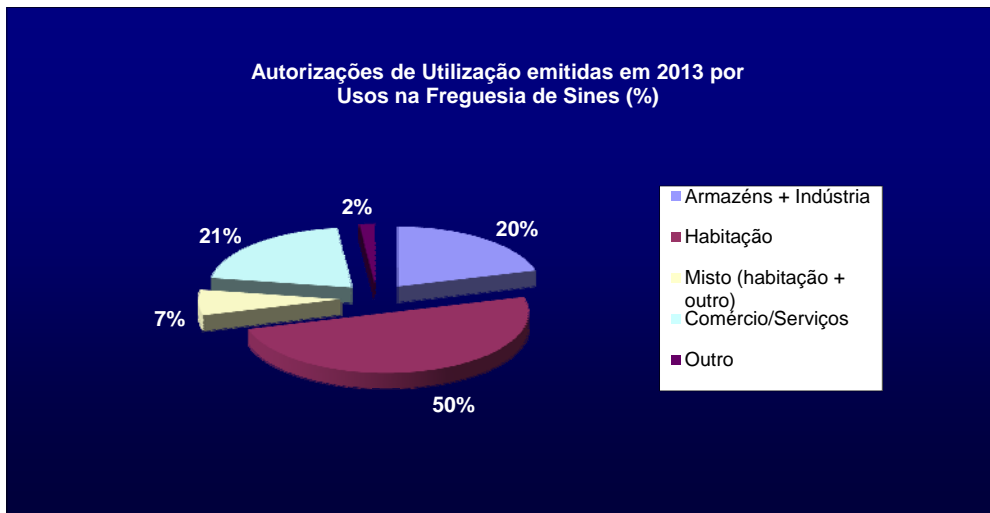


Gráfico 20 – Autorizações de Utilização emitidas em 2013 por uso na freguesia de Sines
Fonte: CMS

Na freguesia de Porto Covo verifica-se que os edifícios exclusivamente habitacionais dominam claramente e seguido de comércio/serviços com 30% das autorizações de utilização.

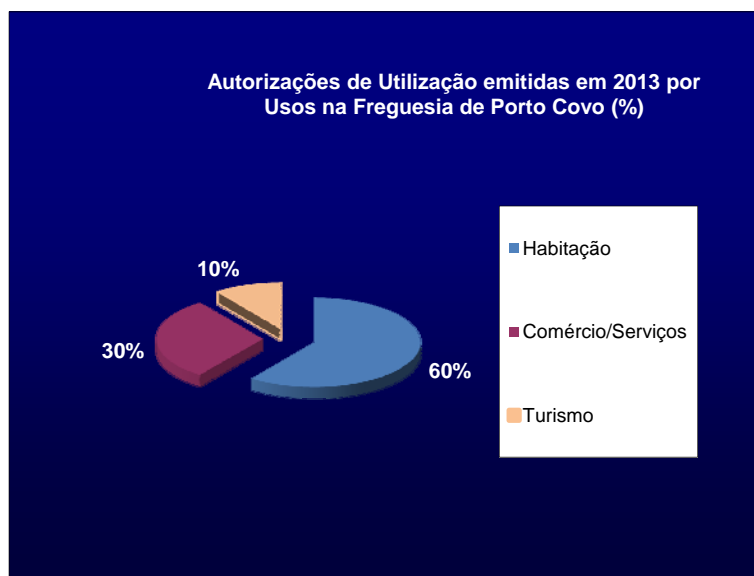


Gráfico 21 – Autorizações de Utilização emitidas em 2013 por uso na freguesia de Porto Covo
Fonte: CMS

Relativamente ao uso habitacional pode-se ainda aferir o tipo de obra associada a cada autorização de utilização emitida no ano de 2013. Através da leitura do Gráfico 22, observa-se que no concelho de Sines as autorizações de utilização emitidas para o uso habitacional titulam predominantemente novas construções com 60% do universo seguido de 24% para alterações/ampliações e finalmente 16% para legalizações.

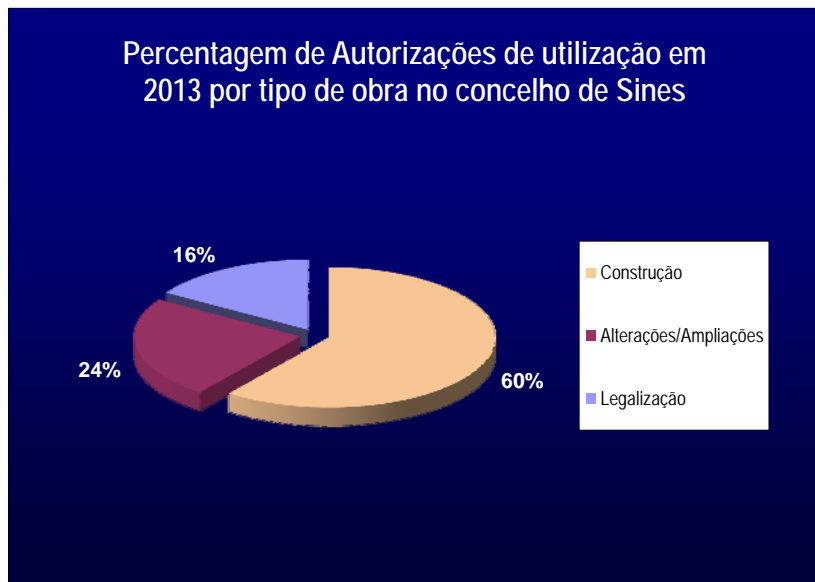


Gráfico 22 – Percentagem de autorizações de utilização em 2013, por tipo de obra, no concelho de Sines
Fonte: CMS

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

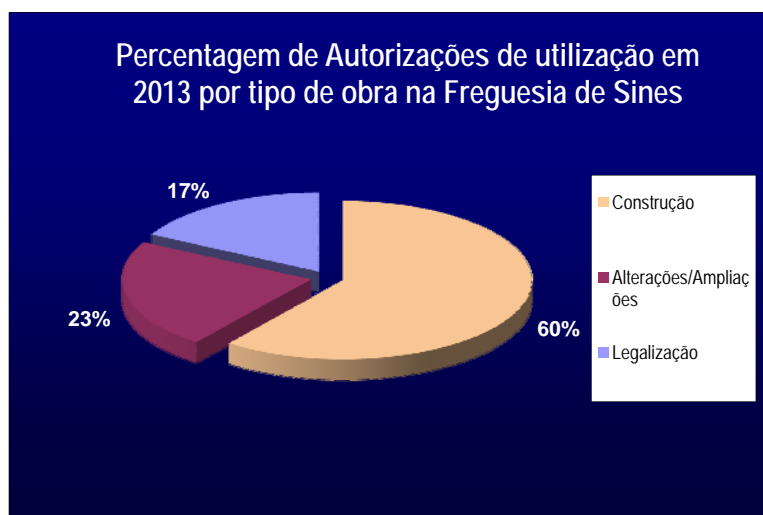


Gráfico 23 – Percentagem de autorizações de utilização em 2013 por tipo de obra na freguesia de Sines
Fonte: CMS

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 e finalmente legalizações.

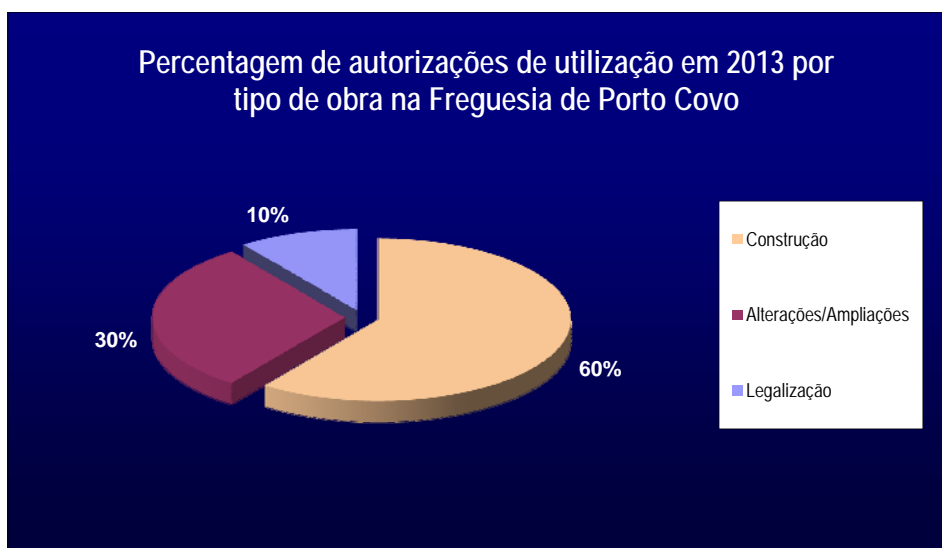


Gráfico 24 – Percentagem de autorizações de utilização em 2013 por tipo de obra na freguesia de Porto Covo
Fonte: CMS

Analisando o tipo de promotor observa-se que 68% das autorizações de utilização emitidas referem-se a pessoas singulares e que 32% a empresas privadas (Gráfico 25).

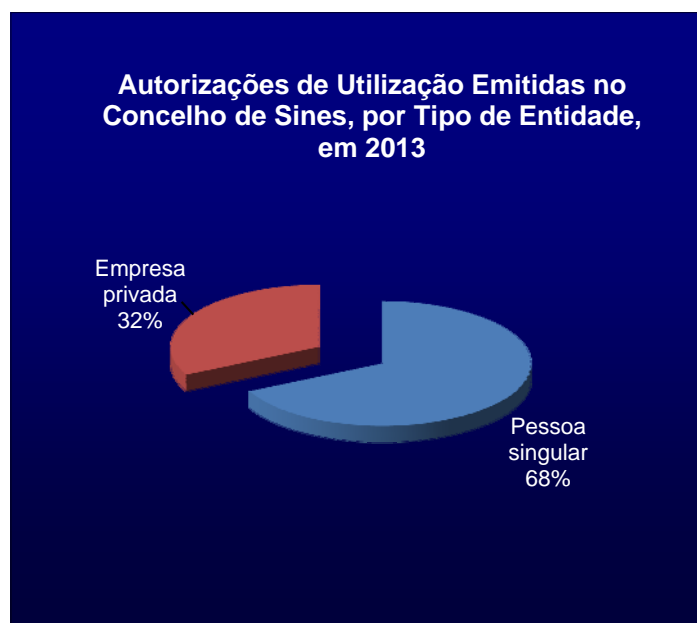


Gráfico 25 – Autorizações de Utilização, por tipo de promotor, em 2013
Fonte: CMS

4. DADOS ESTATÍSTICOS DO LADO DA PROCURA

Para determinar a procura do mercado no ano de 2013 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 2013 ocorreu um aumento de 34% face ao ano anterior em relação a 2012. Refere-se que dos 195 prédios urbanos transacionados, 91 correspondem a vendas entre uma cooperativa de habitação e os seus moradores que já residiam nestes fogos há bastantes anos. Tratou-se de uma regularização de uma situação que se arrastava há vários anos. Se forem retirados estes 91 prédios urbanos aos 195, a redução face a 2012 foi de 28%.

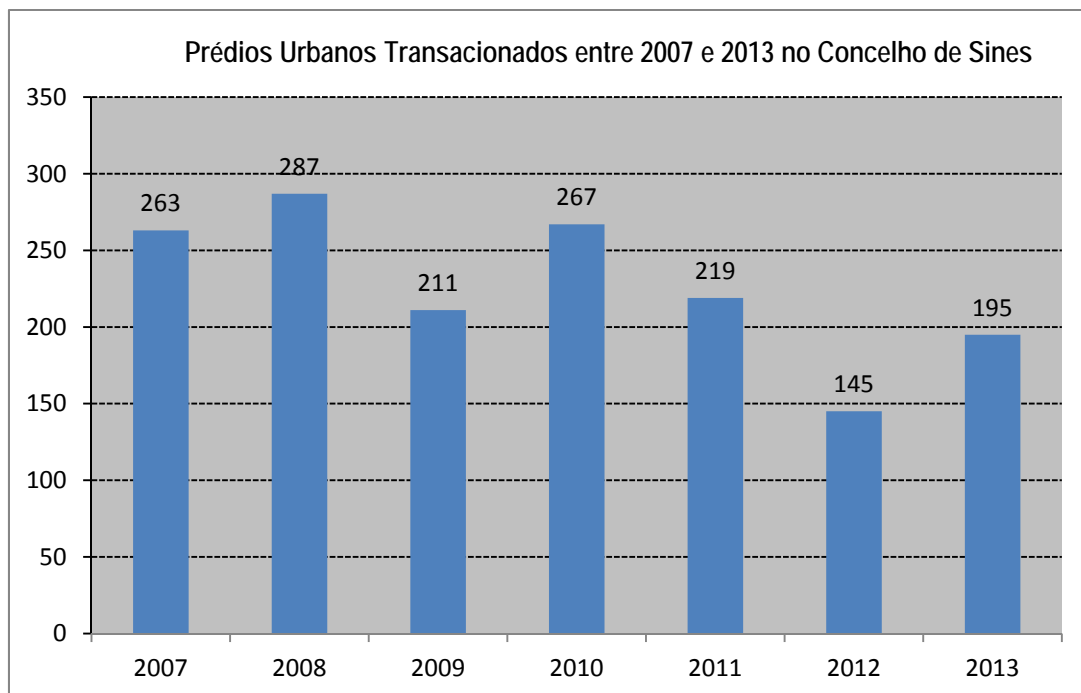


Gráfico 26 – Prédios Urbanos Transacionados no Concelho de Sines em 2013
Fonte: CMS

Em 2013 (Gráfico 27) foram transacionados no concelho de Sines 195 prédios urbanos, 179 na freguesia de Sines (92%) e 16 na freguesia de Porto Covo (8%).

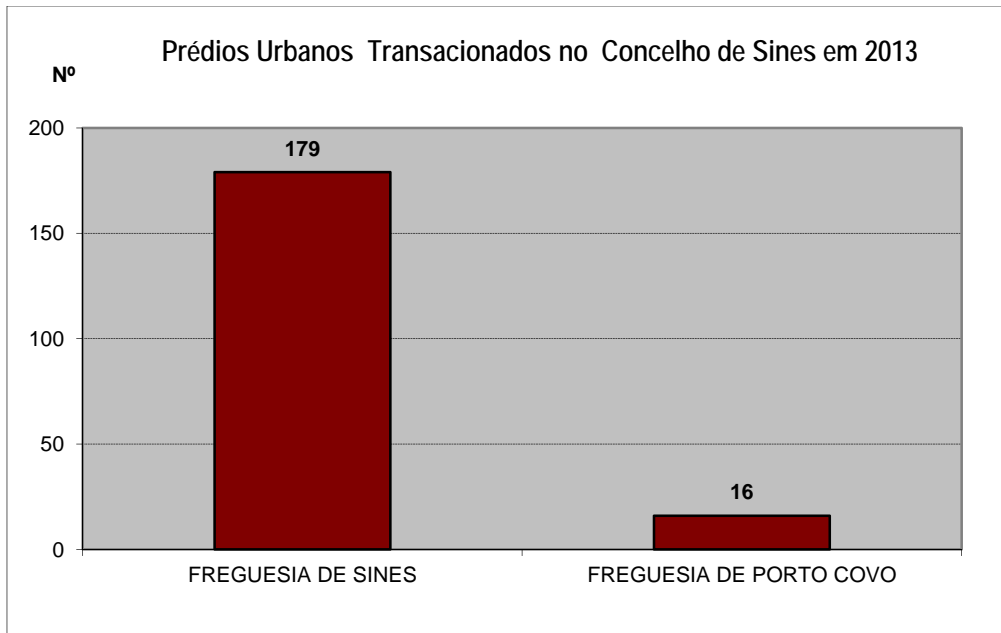


Gráfico 27 – Prédios Urbanos Transacionados no Concelho de Sines, por freguesia, em 2013
 Fonte: CMS

Sabe-se também que 57% dos prédios urbanos transacionados no concelho de Sines foram inscritos na matriz entre 2009 e 2013 (Gráfico 28) podendo estes considerarem-se como recentes.

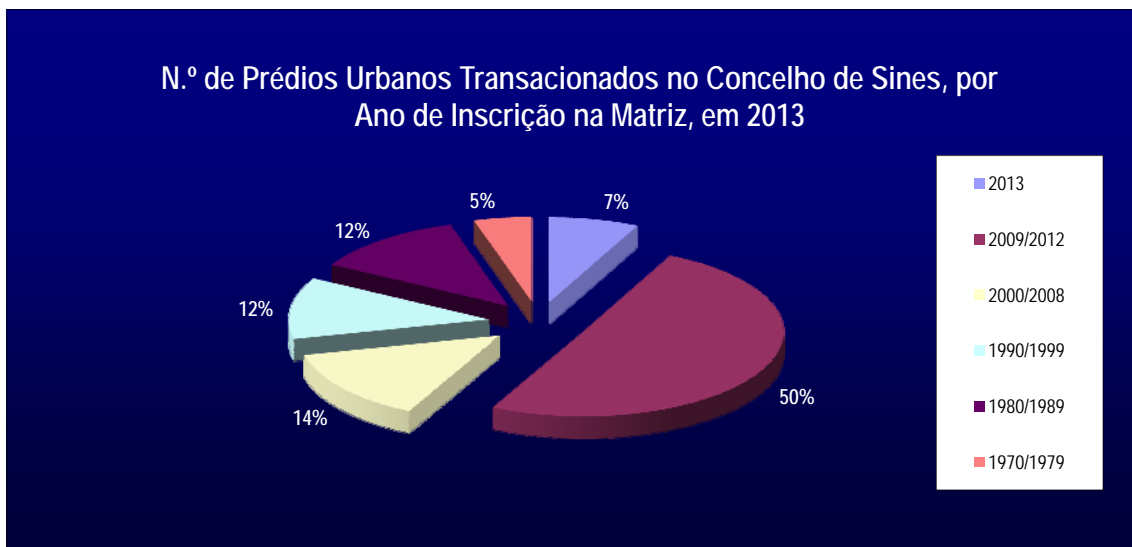


Gráfico 28 – N.º de Prédios Urbanos Transacionados no Concelho de Sines, por ano de inscrição na matriz, em 2013
 Fonte: CMS

Através da análise do Gráfico 29 verifica-se que, na freguesia de Sines, 85% dos prédios urbanos transacionados correspondem a habitação (unifamiliar ou plurifamiliar), que representa o segmento de mercado com maior procura.

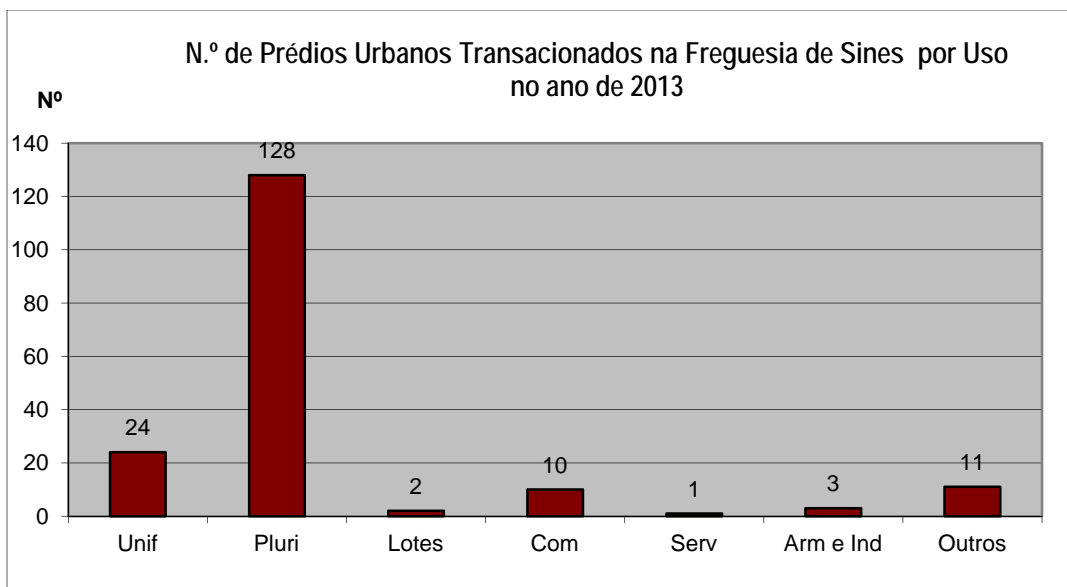


Gráfico 29 – Prédios Urbanos Transacionados na Freguesia de Sines, por uso, em 2013
 Fonte: CMS

Sabe-se também que 60% dos prédios comercializados na freguesia de Sines foram inscritos na matriz entre 2009 e 2013 (Gráfico 30).

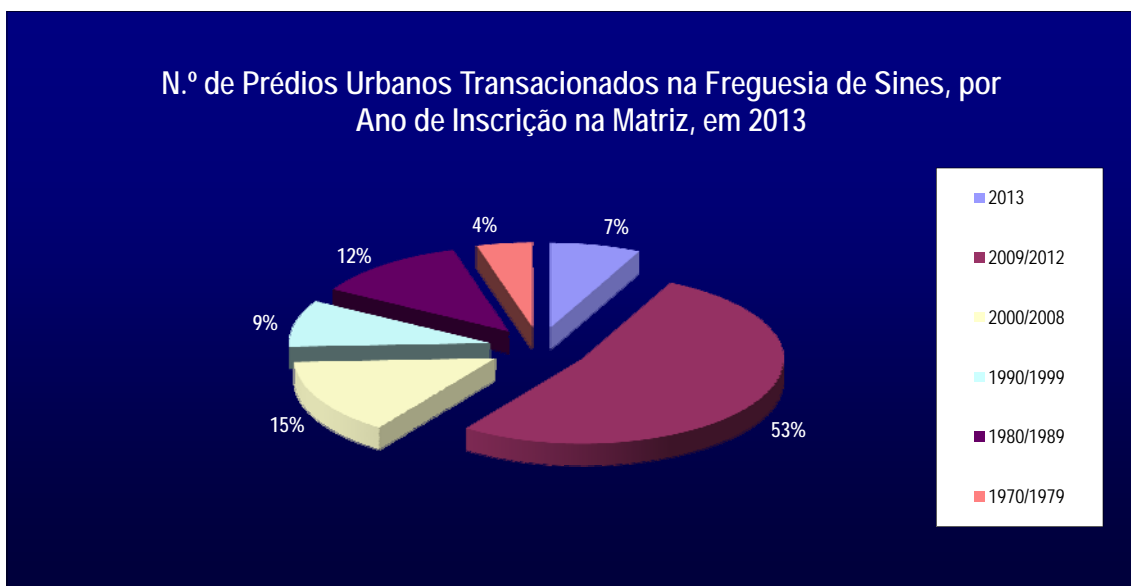


Gráfico 30 – N.º de Prédios Urbanos Transacionados na Freguesia de Sines, por ano de inscrição na matriz, em 2013
 Fonte: CMS

Quanto à freguesia de Porto Covo (Gráfico 31) destaca-se o equilíbrio entre fogos unifamiliares e plurifamiliares.

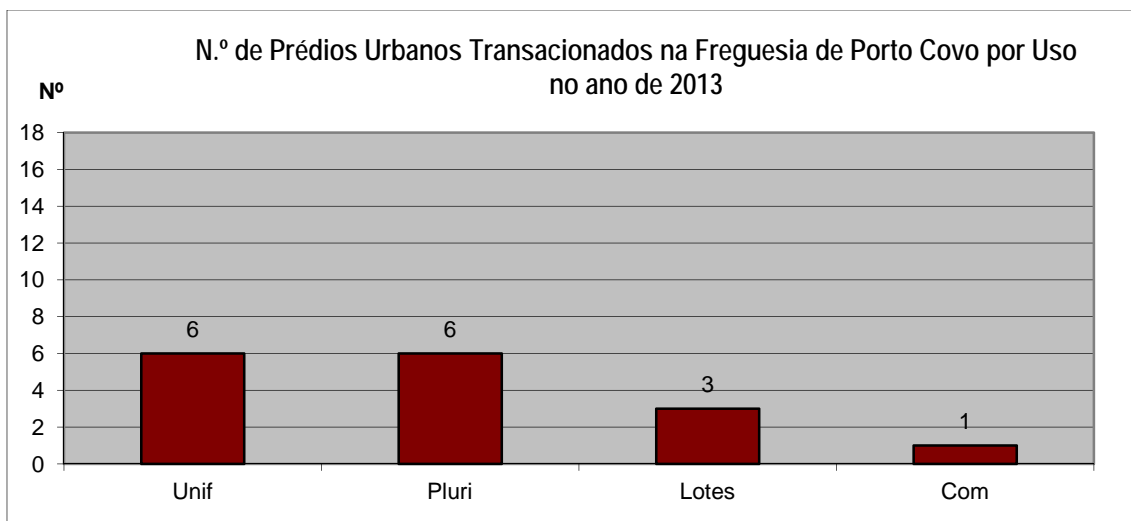


Gráfico 31 – Prédios Urbanos Transacionados na Freguesia de Porto Covo, por uso, em 2013
 Fonte: CMS

Analisando os prédios urbanos transacionados por ano de inscrição na matriz (Gráfico 32) verifica-se que o período 1990/1999 representou 54% (no ano de 2012 representava 36%) 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.

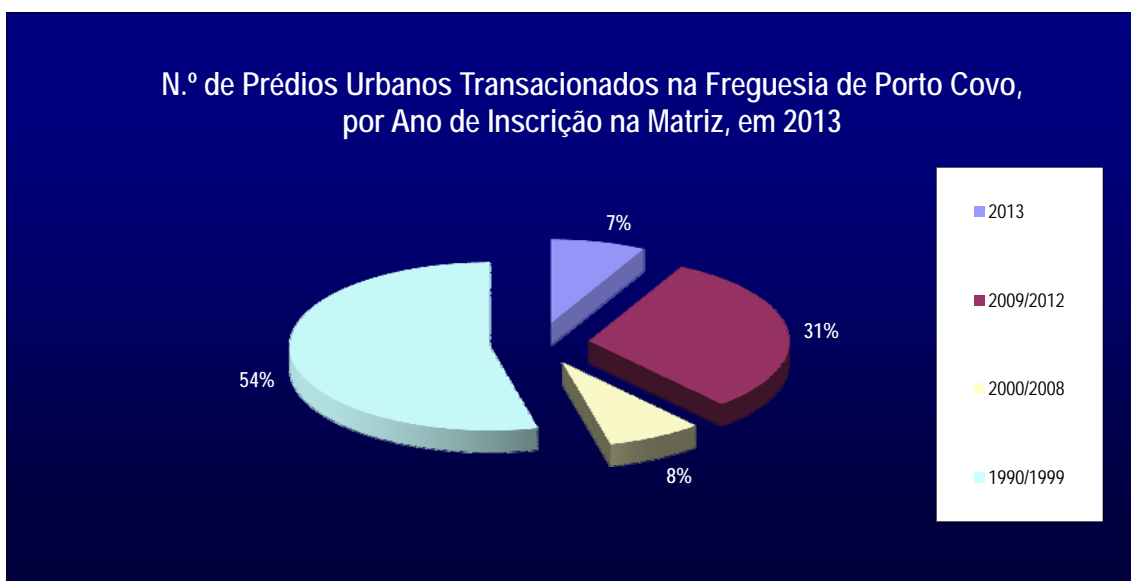


Gráfico 32 – N.º de Prédios Urbanos Transacionados na Freguesia de Porto Covo, por ano de inscrição na matriz, em 2013
 Fonte: CMS

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.

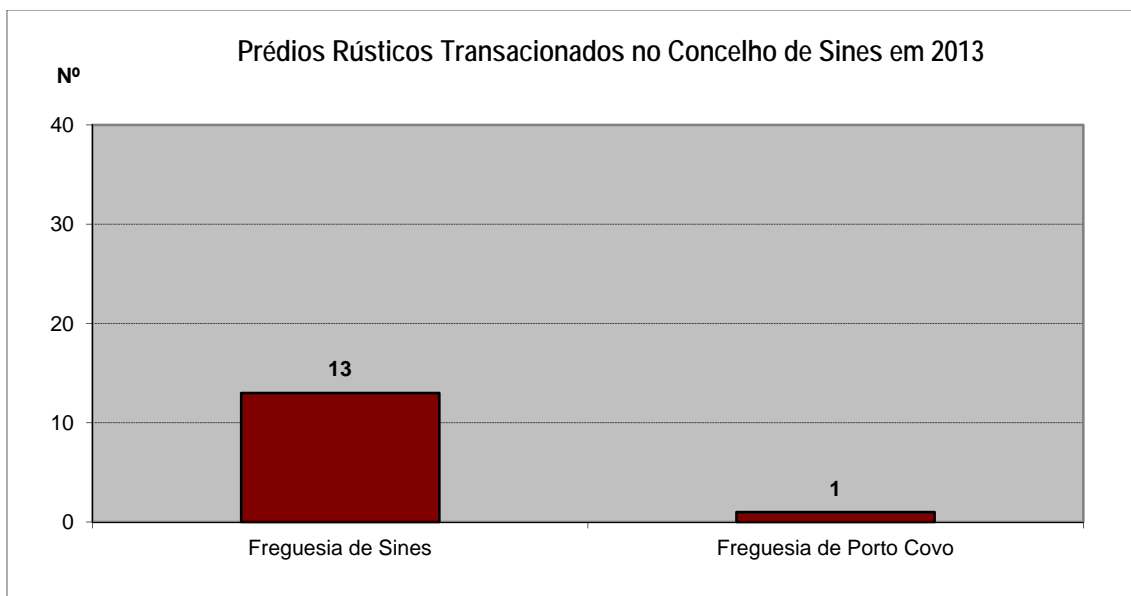


Gráfico 33 – N.º de Prédios Rústicos Transacionados no Concelho de Sines em 2013
 Fonte: CMS

Analisando mensalmente as transações dos prédios (urbanos e rústicos) no concelho de Sines (Gráfico 34) verifica-se que em junho ocorreram 80 escrituras de venda, a esmagadora maioria correspondem a vendas entre uma cooperativa de habitação e os seus moradores que já residiam nestes fogos há bastantes anos, pelo que se pode considerar, sem este efeito, 8 transações.

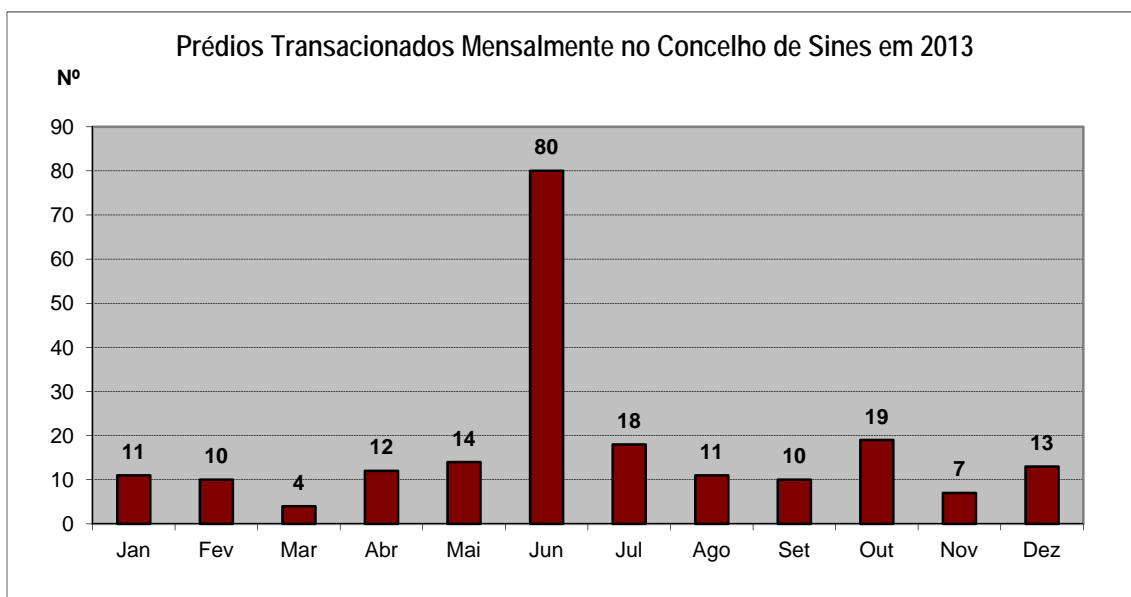


Gráfico 34 – N.º de Prédios Transacionados Mensalmente no Concelho de Sines em 2013
 Fonte: CMS

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.

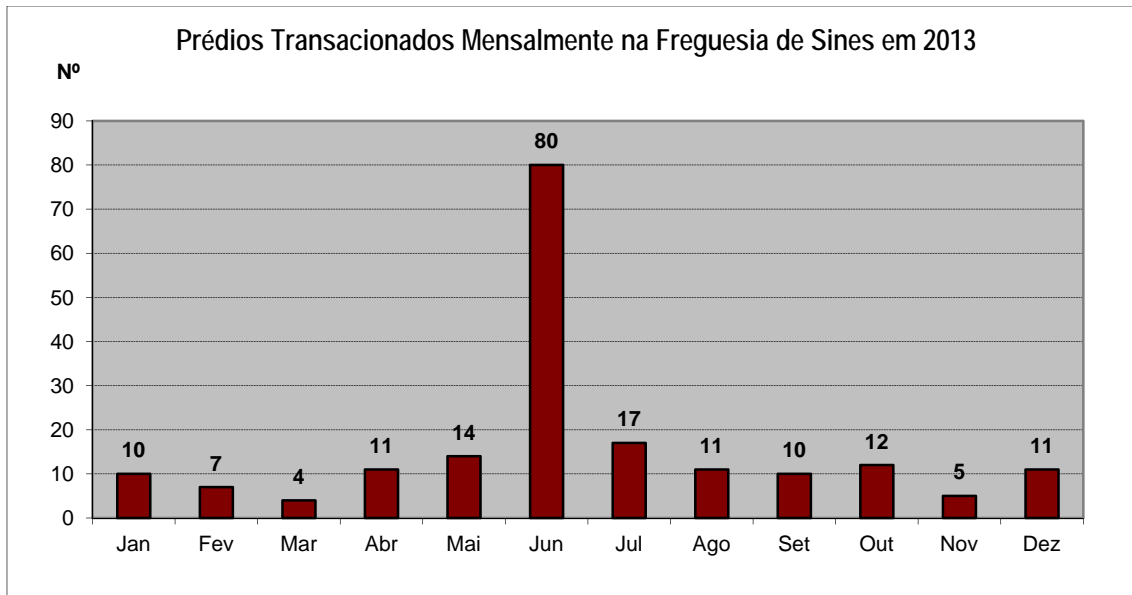


Gráfico 35 – N.º de Prédios Transacionados Mensalmente na Freguesia de Sines em 2013
Fonte: CMS

Relativamente à freguesia de Porto Covo (Gráfico 36), registam-se cinco meses sem qualquer transação de prédio urbano.

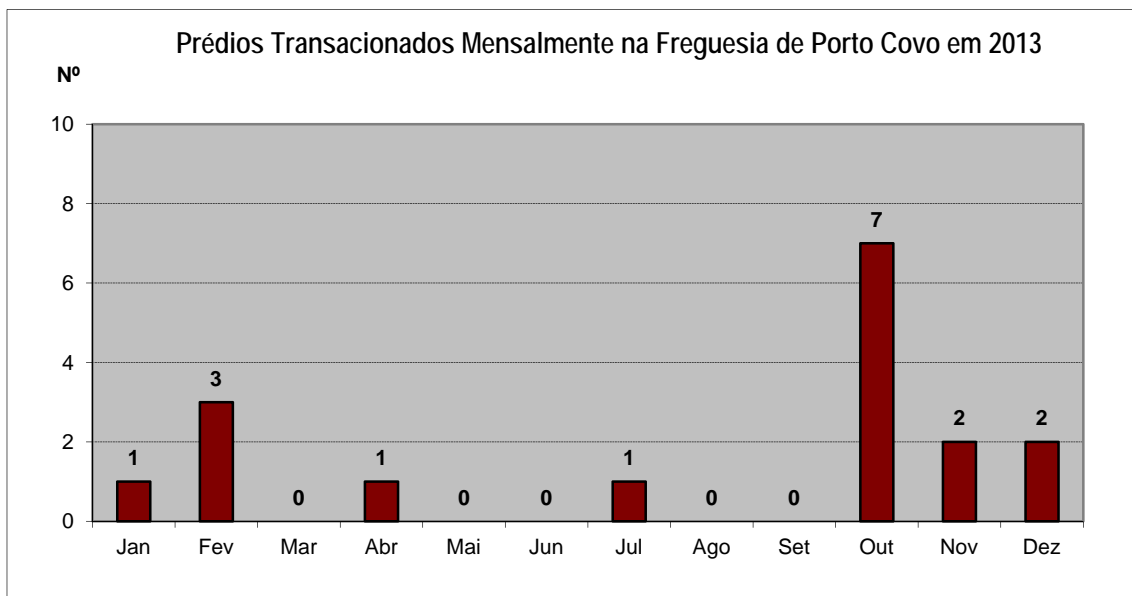


Gráfico 36 – N.º de Prédios Transacionados Mensalmente na Freguesia de Porto Covo em 2013
Fonte: CMS

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, diminuindo de forma significativa em 2013;
2. Os fogos em edifícios unifamiliares diminuíram 45% e em edifícios plurifamiliares diminuíram 89% face a 2012;
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 autorizações de utilização emitidas referem-se a frações localizadas sobretudo na freguesia de Sines (83%), nomeadamente na cidade de Sines. Regista-se uma forte descida da percentagem relativa de Porto Covo, comparativamente ao ano anterior, que passou de 37% para 17%;
5. Cerca de 92% 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 predominam as frações em edifícios plurifamiliares e seguido de moradias unifamiliares;
6. Em relação a 2012, houve uma diminuição de 33% do número de licenças de construção emitidas, um aumento de 19% do número de autorizações de utilização emitidas e um aumento de 34% do número de transações realizadas. No entanto se se retirar 91 transações que correspondem a vendas entre uma cooperativa de habitação e os seus moradores que já residiam nestes fogos há bastantes anos, o valor diminui para 28% face a 2012.