



Câmara Municipal de Sines

DIVISÃO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

ANUÁRIO URBANÍSTICO DO CONCELHO DE SINES

2016

AGOSTO 2017

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	3
2. METODOLOGIA	4
3. DADOS ESTATÍSTICOS DO LADO DA OFERTA	5
4. DADOS ESTATÍSTICOS DO LADO DA PROCURA	19
5. CONCLUSÕES.....	23

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 2016, na linha de continuidade dos anos anteriores. Dado que se trata de um anuário urbanístico é possível efetuar, de forma consistente, uma análise evolutiva e comparativa 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 2016 e das autorizações de utilização emitidas entre 2007 e 2016, 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 sistematização 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, simplificada e designadas por licenças de construção, por refletirem a dinâmica do setor da construção civil.

Em 2016 foram emitidas um total de 64 licenças de construção que representa um acréscimo de 5% face a 2015 (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, mantendo-se relativamente estável nos três anos seguintes.

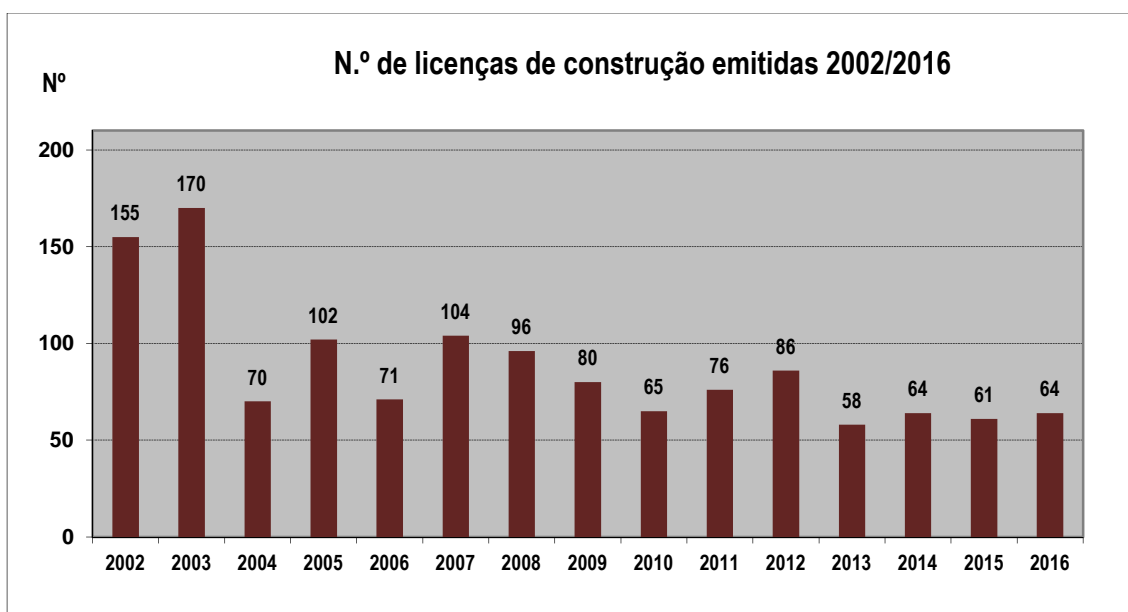


Gráfico 1 – N.º de licenças de construção emitidas 2002/2016
Fonte: CMS

Em 2016, para freguesia de Sines foram emitidas 32 licenças de construção (50%) e para freguesia do Porto Covo 32 licenças de construção (32%). Destaca-se a paridade entre as duas freguesias fruto do acréscimo de oferta em moradias unifamiliares que decorre do desenvolvimento de dois loteamentos urbanos em Porto Covo.

O Gráfico 2 apresenta a percentagem de licenças de construção emitidas no concelho de Sines em 2016 por usos. Constatam-se que a esmagadora maioria das licenças de construção emitidas foram atribuídas

para o uso habitacional, registando 73% das ocorrências, seguido dos usos armazéns e indústria com 16%, e comércio e serviços com 5%. Estes valores relacionam-se com a dinâmica da atividade económica da Zona de Indústria Ligeira 2.

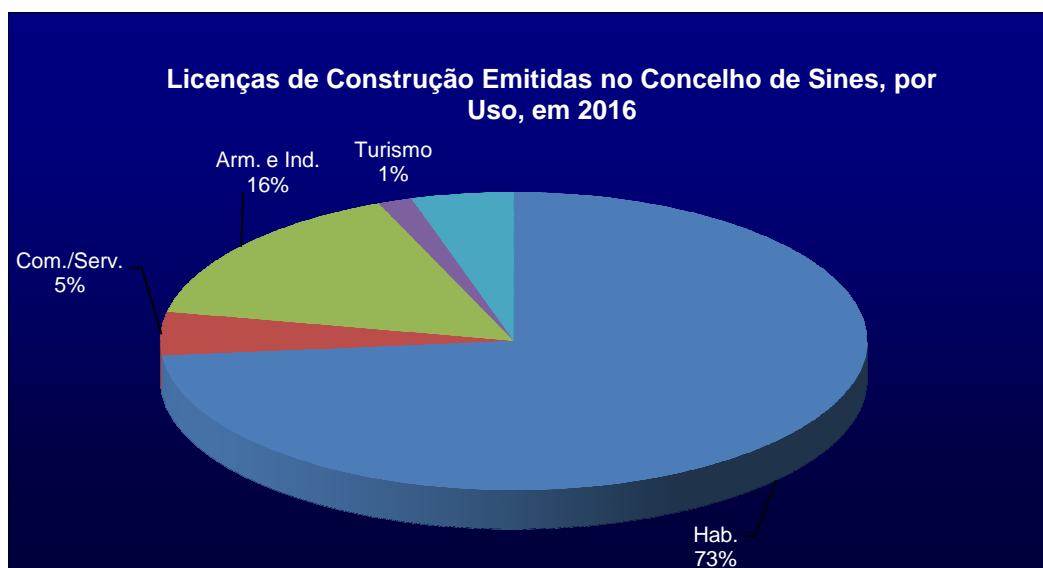


Gráfico 2 – Licenças de construção emitidas no concelho de Sines, por uso, em 2016
Fonte: CMS

Analisando apenas a freguesia de Sines, o Gráfico 3 apresenta a percentagem de licenças de construção, por uso, emitidas em 2016. As licenças de construção para habitação e para armazéns e indústria prevalecem com 53% e 31% respetivamente, demonstrando que este uso em particular é reflexo da relevância económica desta freguesia, designadamente da atividade gerada na Zona de Indústria Ligeira 2.

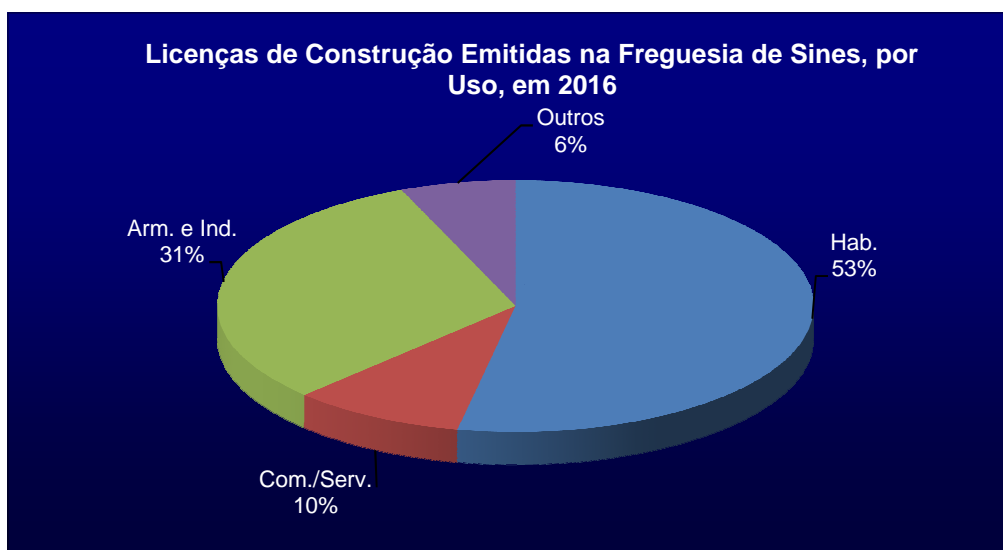


Gráfico 3 – Licenças de construção emitidas na freguesia de Sines, por uso, em 2016
Fonte: CMS

Quanto à freguesia do Porto Covo, a percentagem de licenças de construção, por uso, emitidas em 2016, é apresentada no Gráfico 4. No ano de 2016 destaca-se claramente o uso exclusivamente habitacional com 94% dos registos. Além do uso habitacional regista-se o uso de turismo e de outros com 3% cada.

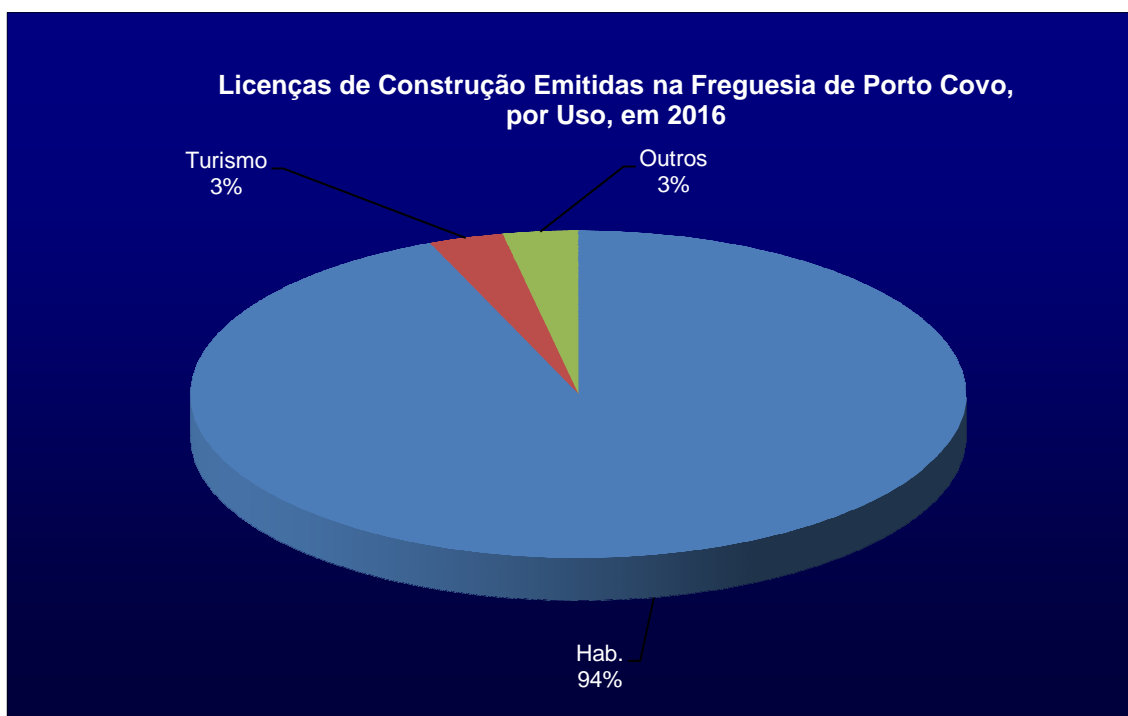


Gráfico 4 – Licenças de construção emitidas na freguesia de Porto Covo, por uso, em 2016
Fonte: CMS

Analisando o setor habitacional, a Tabela 1 e o Gráfico 5 apresentam a evolução do número de fogos novos titulados por licenças de construção no período entre 2002 e 2016 no concelho de Sines, destinados a habitações unifamiliares ou a plurifamiliares. Denota-se um acréscimo acentuado relativamente a 2015, o que corresponde a uma melhoria do mercado imobiliário.

Relativamente a 2015, o número total de novos fogos titulados por licenças de construção aumentou 114%. Deste aumento ressalva-se 4 novos fogos plurifamiliares e 26 novos fogos unifamiliares. Em relação ao ano passado, o número de fogos unifamiliares cresceu mais de 85%.

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Total	91	187	194	240	137	119	73	49	142	51	56	15	15	14	30
Plurifamiliar	60	147	176	208	118	91	26	18	113	26	36	4	2	0	4
Unifamiliar	31	40	18	32	19	28	47	31	29	25	20	11	13	14	26

Tabela 1 – Evolução do Número de Fogos Habitacionais no Período 2002-2016 no Concelho de Sines
Fonte: CMS



Gráfico 5 – Fogos Titulados por Licença de Construção 2002/2016
 Fonte: CMS

Quanto à construção de novos fogos habitacionais denota-se que, após três anos de forte dinâmica entre 2003 e 2005, estes sofreram um decréscimo acentuado, atingindo os mínimos entre 2013 e 2015, iniciando-se uma recuperação em 2016. O Gráfico 6 desagrega estes fogos em unifamiliares e plurifamiliares.

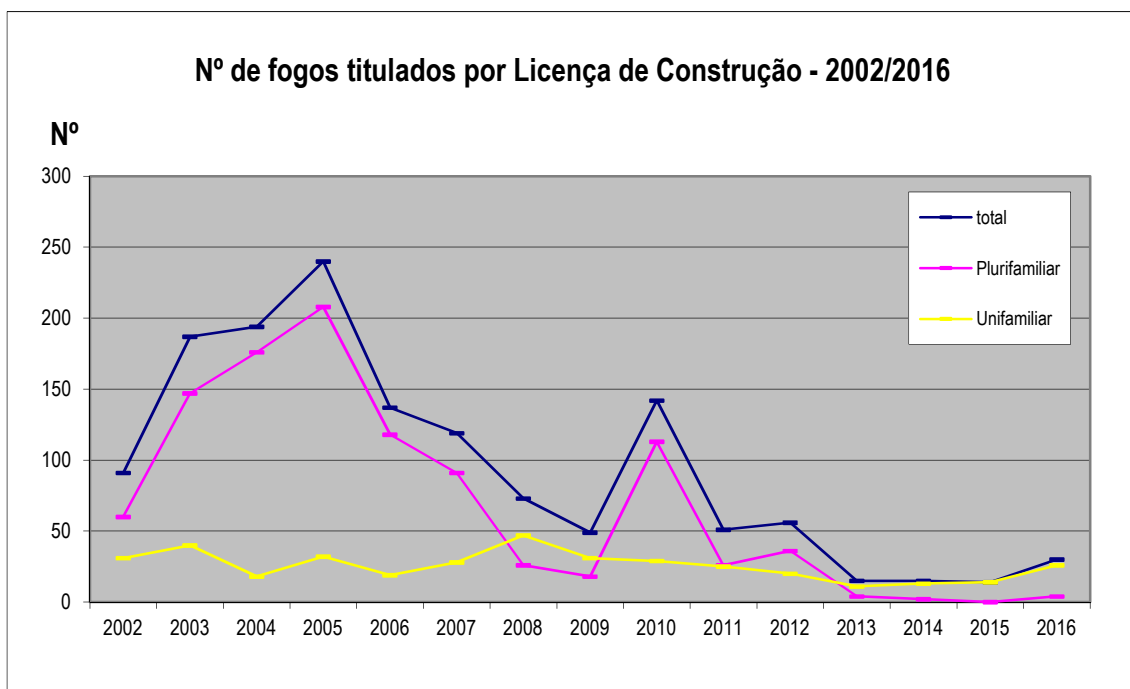


Gráfico 6 – Fogos Titulados por Licença de Construção por tipo 2002/2016
 Fonte: CMS

Em 2016, os novos fogos unifamiliares aumentaram substancialmente relativamente ao ano transato, enquanto que os novos fogos plurifamiliares tiveram um ligeiro aumento. Assim, os novos fogos unifamiliares ultrapassaram, em número, os novos fogos plurifamiliares, tal como tinha ocorrido em 2008 e 2009, e desde 2013. Este facto deve-se à reorientação do mercado. Observa-se que 56% das licenças de construção emitidas referem-se a pessoas singulares (Gráfico 8), o que reflete a preferência das famílias por habitações unifamiliares. No entanto, as empresas privadas, responsáveis por 41% das licenças de construção emitidas, já se adaptaram ao mercado.

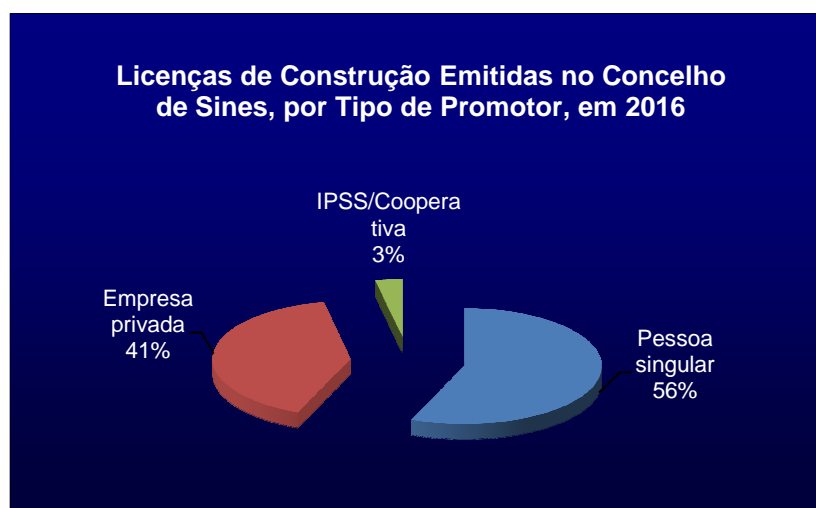


Gráfico 7 – Licenças de Construção, por tipo de promotor, em 2016
Fonte: CMS

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 94% das licenças emitidas e a comunicação prévia apresenta um peso de 4% (Gráfico 8). Em relação ao ano anterior uma forte redução das comunicações prévias a que não são alheias as alterações ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação que simplifica o regime de comunicação prévia mas introduz maior responsabilidade aos donos de obra e técnicos privados envolvidos. 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 lugar a emissão de alvará de construção.

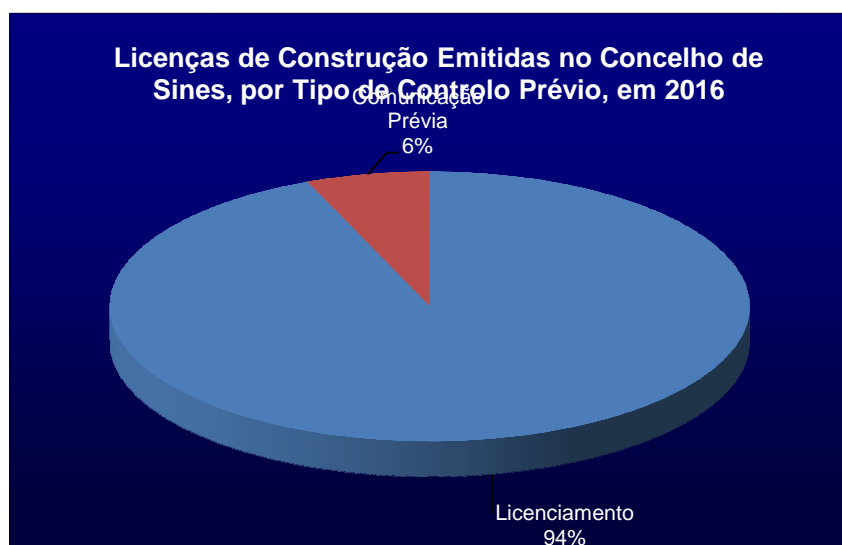


Gráfico 8 – Licenças de Construção, por tipo de controlo prévio, em 2016
Fonte: CMS

No Gráfico 9 apresenta-se a percentagem de licenças de construção emitidas no concelho de Sines, por tipo de obra, realçando-se que 58% referem-se a novas construções, 19% dizem respeito a legalizações e 24% destinam-se a ampliações/alterações/reconstruções.

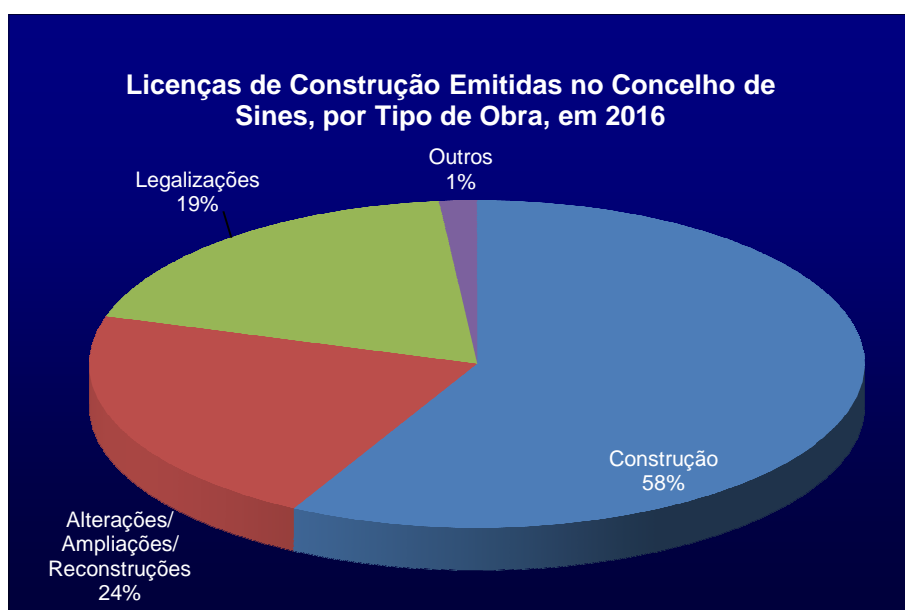


Gráfico 9 – Licenças de Construção, no concelho de Sines e por tipo de obras, em 2016
Fonte: CMS

Analisando apenas a freguesia de Sines (Gráfico 10), observa-se que as novas construções representam 44%, seguido das legalizações com 31%.

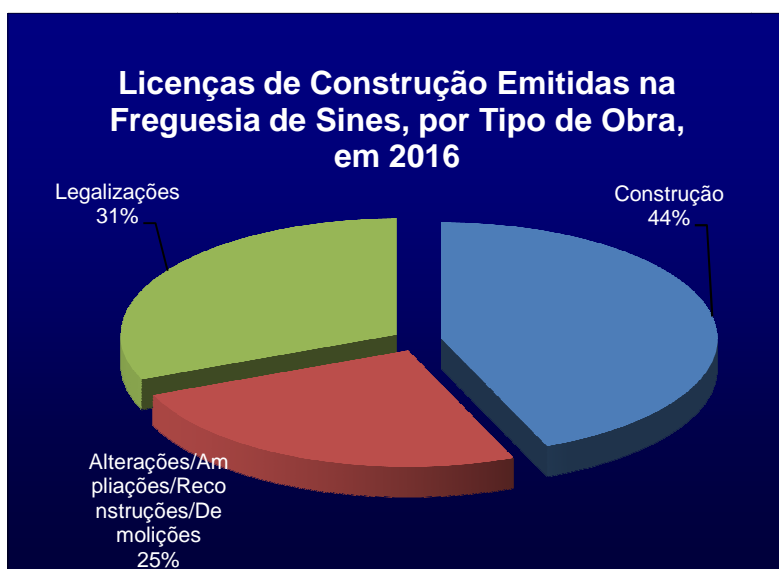


Gráfico 10 – Licenças de Construção, na freguesia de Sines e por tipo de obras, em 2016
Fonte: CMS

Quanto à freguesia de Porto Covo (Gráfico 11), destacam-se os pedidos relativos às novas construções, com 72%, seguido das ampliações/alterações/reconstruções que registam 38% do total das licenças emitidas.

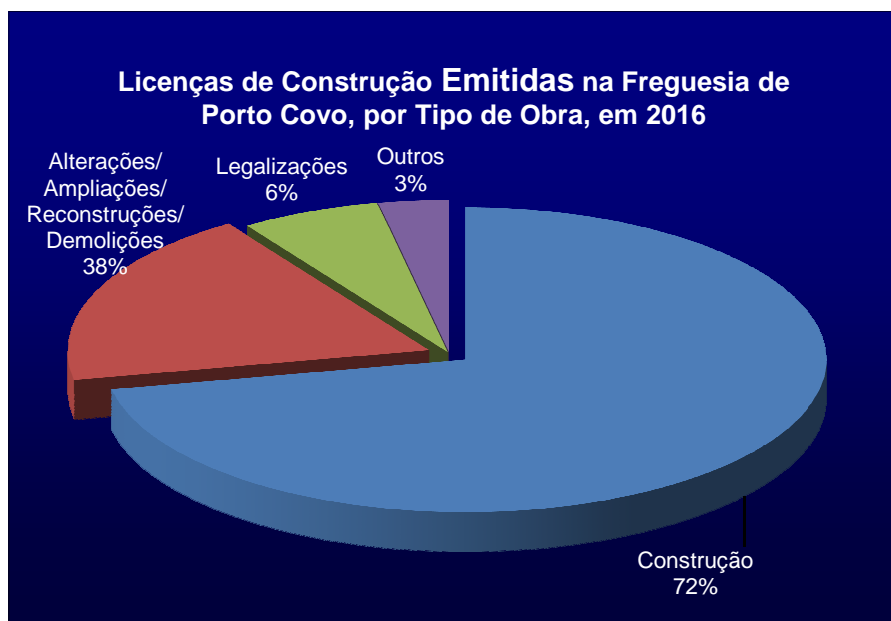


Gráfico 11 – Licenças de Construção, na freguesia de Porto Covo e por tipo de obras, em 2016
Fonte: CMS

No gráfico 13, apresenta-se a evolução do número de licenças de utilização emitidas 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 2012. Em 2013, o

número de autorizações de utilização aumentou 19% face ao ano transato, mas em 2014 regista uma variação negativa de 13%. No ano de 2015, foram emitidas o mesmo número de autorizações de utilização face ao ano anterior. Em 2016, o número de autorizações de utilização diminuiu 20% para um total de 47.

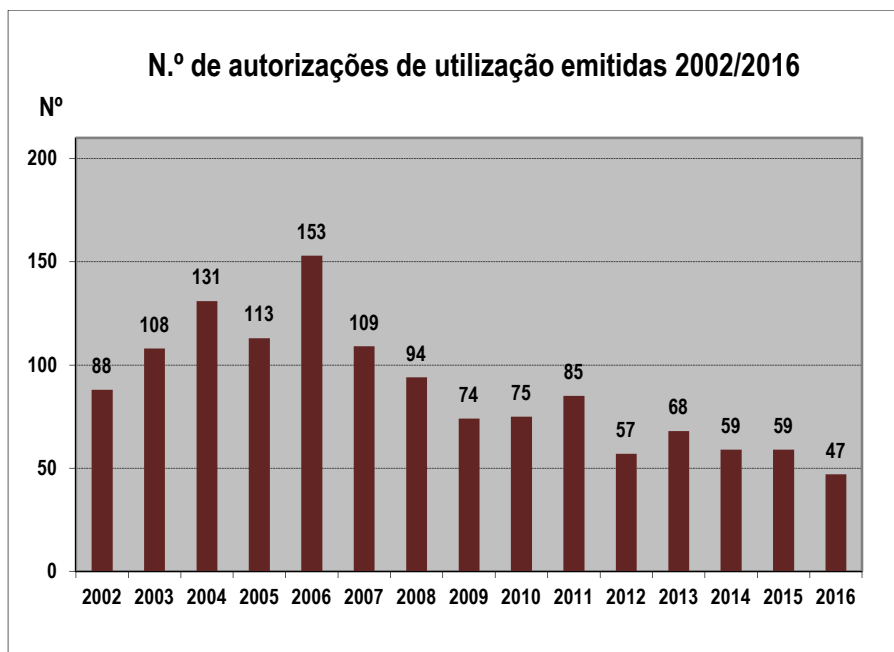


Gráfico 12 – N.º de autorizações de utilização emitidas 2002/2016
Fonte: CMS

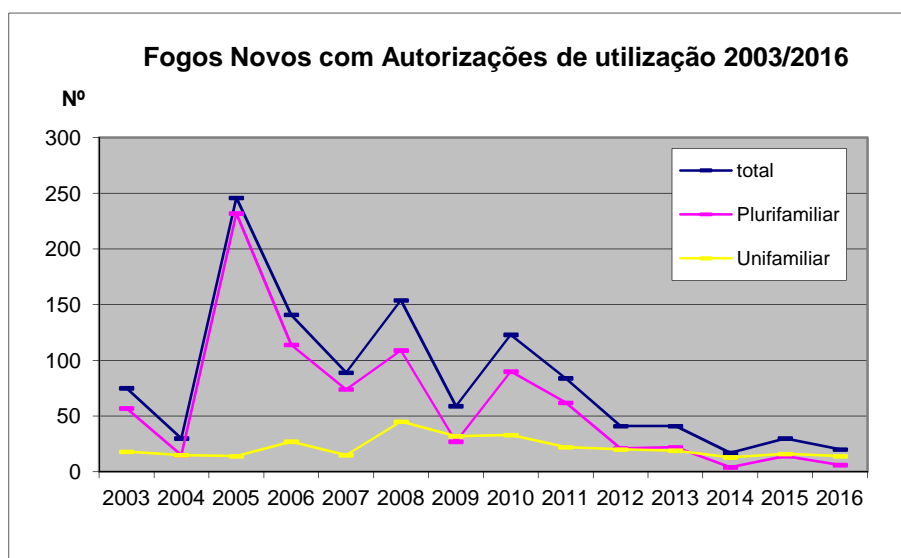


Gráfico 13 – N.º de licenças de construção e de autorização de utilização emitidas 2002/2016
Fonte: CMS

Analisando conjuntamente o número de licenças de construção e de utilização emitidas entre 2002 e 2016 verifica-se um alinhamento (Gráfico 14). É preciso ressaltar que parte das autorizações de

utilização não corresponde a frações novas que entram no mercado mas a frações existentes. Trata-se de frações habitacionais, que por nunca terem tido autorização de utilização ou por serem objeto de alterações, 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, necessitam da autorização de utilização. Por outro lado, uma licença de construção não corresponde necessariamente a novos fogos ou frações habitacionais.

Em 2016, e comparativamente ao ano anterior, ocorreu uma diminuição do número de fogos novos titulados por autorização de utilização, essencialmente da responsabilidade dos fogos plurifamiliares.

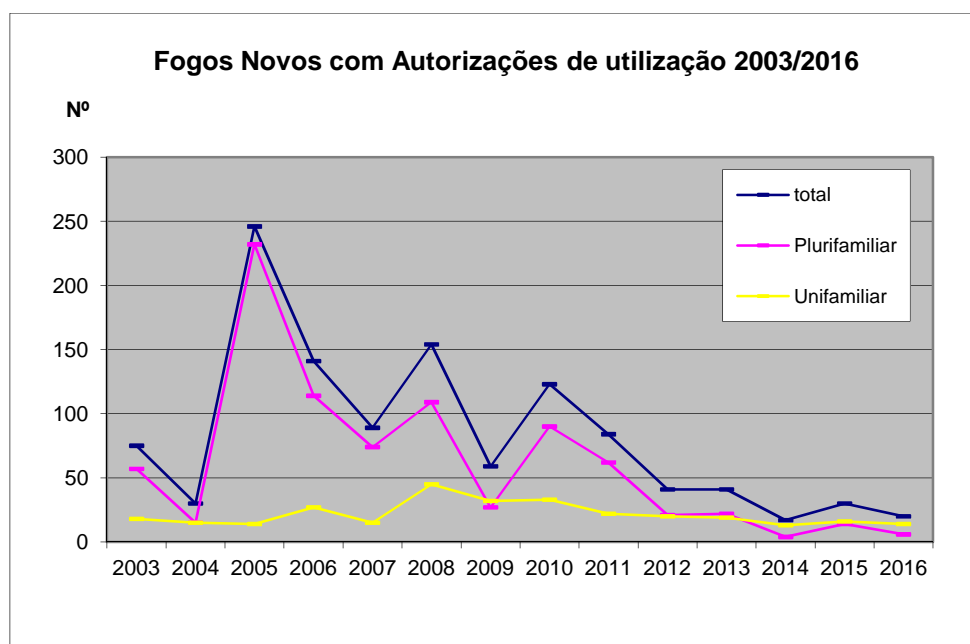


Gráfico 14 – Fogos novos com autorização de utilização – 2003/2016

Fonte: CMS

Verifica-se também que 90% das autorizações de utilização emitidas localizam-se na freguesia de Sines e 10% na freguesia de Porto Covo, situação que poderá ficar um pouco mais equilibrada nos próximos anos.

Analisando apenas os novos fogos habitacionais no concelho de Sines (Gráfico 15 e Gráfico 16), verifica-se uma variação negativa de 33% face a 2015. Para esta acentuada diminuição contribuiu fundamentalmente a freguesia de Porto Covo com o decréscimo de 78% enquanto que na freguesia de Sines a variação foi de -14%.

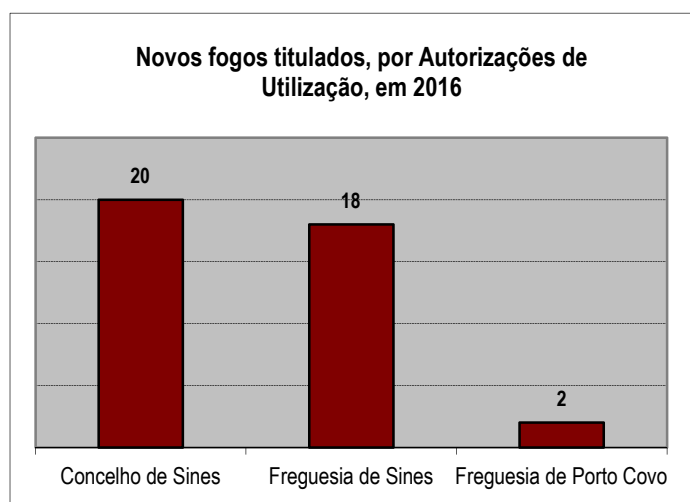


Gráfico 15 – Novos fogos titulados por autorização de utilização por freguesia em 2016
Fonte: CMS

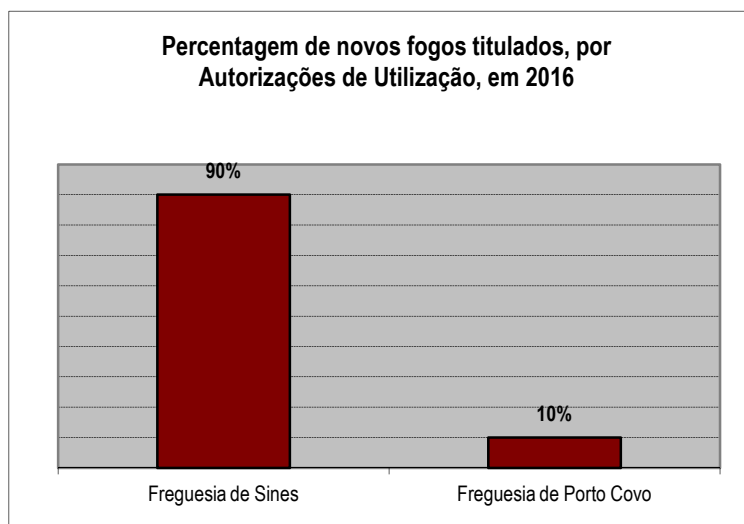


Gráfico 16 – Percentagem de novos fogos titulados por autorização de utilização por freguesia em 2016
Fonte: CMS

Através da análise das autorizações de utilização emitidas em 2016, consegue-se aferir sobre a sua distribuição pelos vários usos. Assim, o Gráfico 17 apresenta a distribuição percentual de autorizações de utilização por uso dos pavimentos.

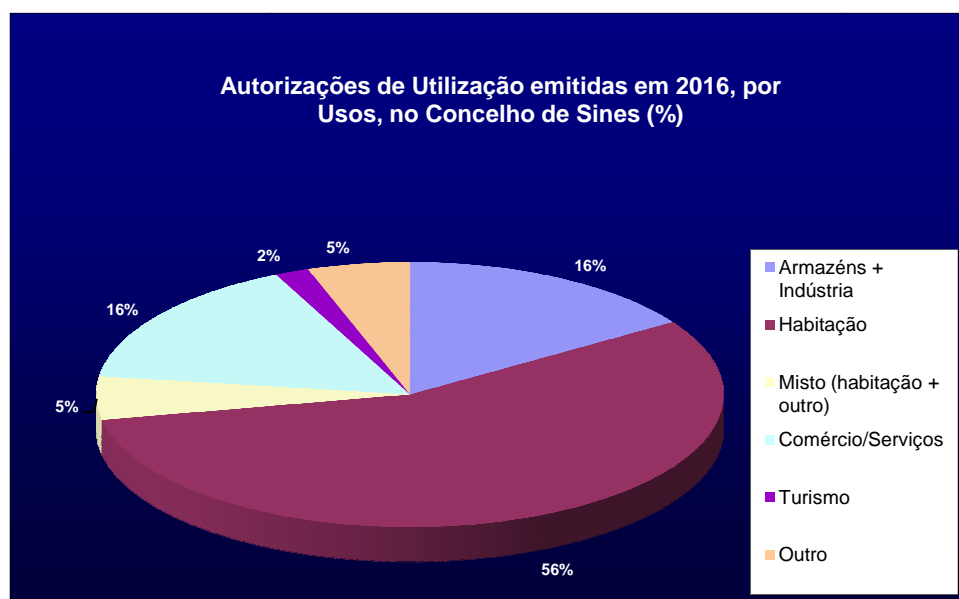


Gráfico 17 – Autorizações de Utilização emitidas em 2016 por uso no concelho de Sines
Fonte: CMS

Do total de licenças emitidas constata-se que, existe uma clara predominância de autorizações de utilização emitidas exclusivamente para habitação (56%), seguido do uso comércio e serviços (16%) e do uso Armazéns e Indústria (16%). Porém, este valor não permite uma análise mais cuidada relativamente ao uso habitacional, uma vez que uma autorização de utilização para habitação pode ser emitida para mais do que uma fração, como por exemplo, nos edifícios plurifamiliares.

Analisando a freguesia de Sines (Gráfico 18) 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, aumentando porém, o peso dos usos comércio e serviços e armazéns e indústria em prejuízo do uso habitacional.

Na freguesia de Porto Covo verifica-se que os edifícios titulados por licença de utilização referem-se predominantemente ao uso habitacional e ao uso misto (habitação+ outro uso), ambos com 33%. Em 2015 não existiram edifícios de uso turístico titulados por licença de utilização.

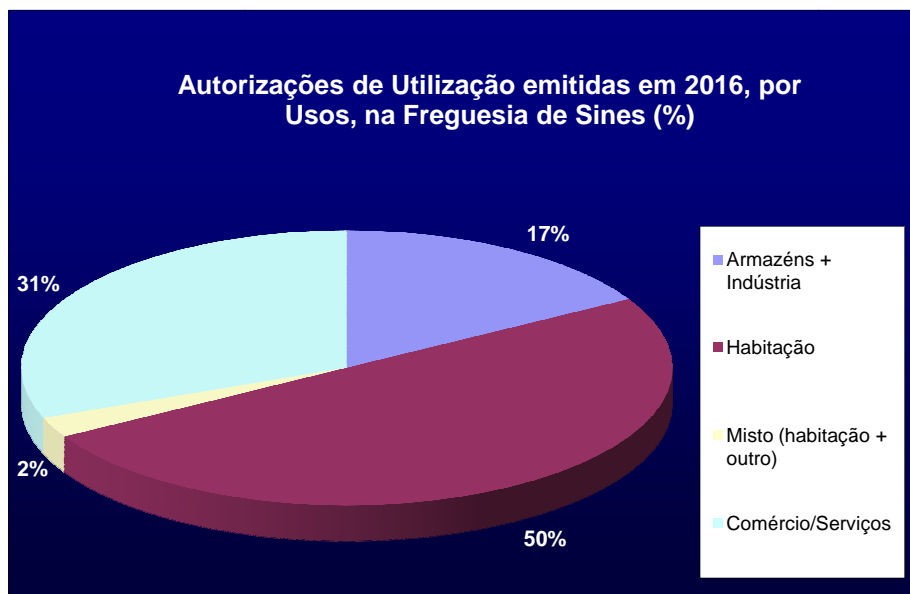


Gráfico 18 – Autorizações de Utilização emitidas em 2016 por uso na freguesia de Sines
Fonte: CMS

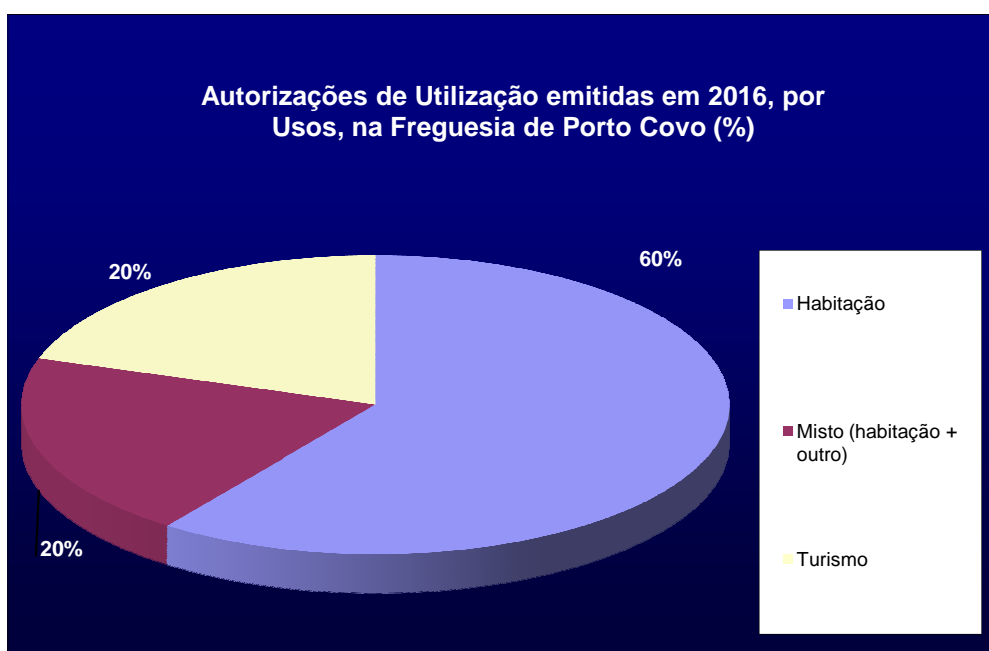


Gráfico 19 – Autorizações de Utilização emitidas em 2016 por uso na freguesia de Porto Covo
Fonte: CMS

Relativamente ao uso habitacional pode-se ainda aferir o tipo de obra associada a cada autorização de utilização emitida no ano de 2016. Através da leitura do Gráfico 20, observa-se que no concelho de Sines, as autorizações de utilização emitidas para o uso habitacional, titulam predominantemente obras de novas construções com 55%, seguindo-se as alterações/ampliações com 26% do total do universo,

situação inversa à verificada no ano anterior. As autorizações de utilização referentes a pedidos de legalização representaram 19%.

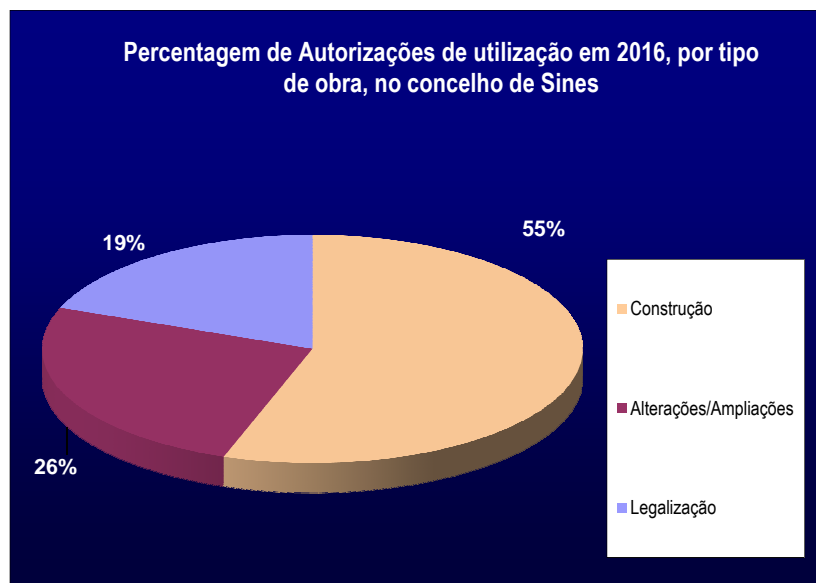


Gráfico 20 – Percentagem de autorizações de utilização em 2016, por tipo de obra, no concelho de Sines
Fonte: CMS

Analisando os dados apenas para a freguesia de Sines verifica-se uma correlação com o concelho de Sines (Gráfico 21). As autorizações de utilização emitidas para o uso habitacional titulam maioritariamente novas construções com 57%, seguindo-se as alterações/ampliações que representaram 26% do total do universo.

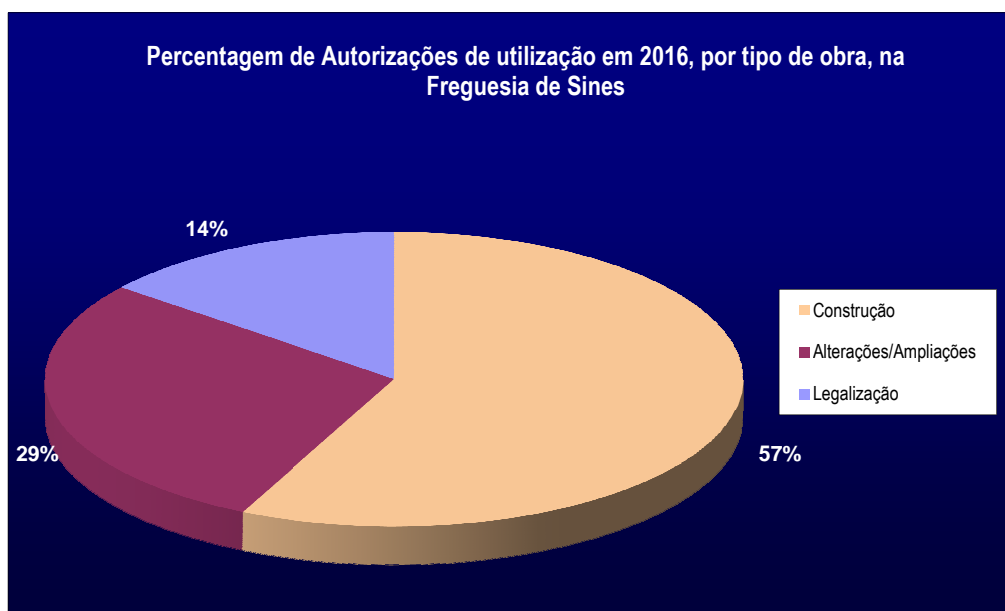


Gráfico 21 – Percentagem de autorizações de utilização em 2016 por tipo de obra na freguesia de Sines
Fonte: CMS

Em Porto Covo, que apresenta características distintas da freguesia de Sines, por outro lado, predominam as autorizações de utilização relativas a legalizações (60%). As autorizações de utilização referentes a construções novas representam 40%.

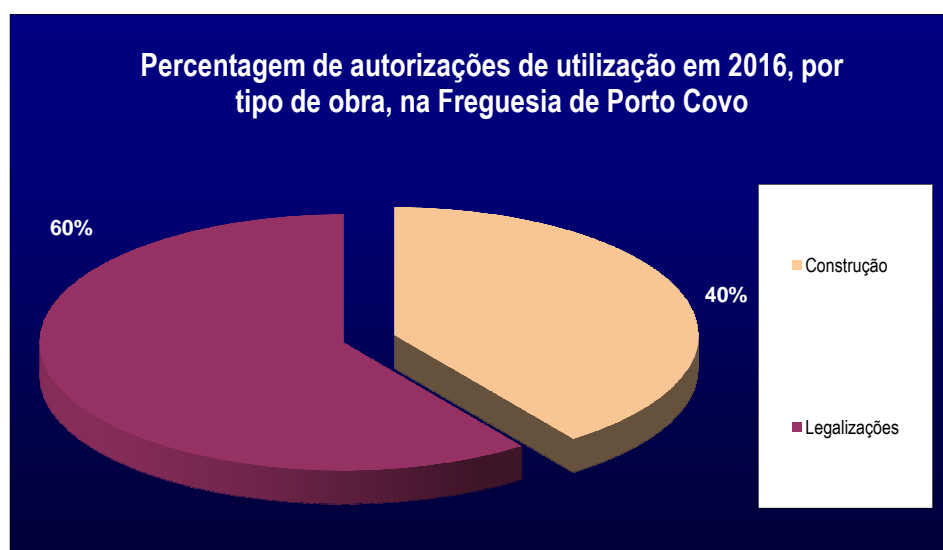


Gráfico 22 – Percentagem de autorizações de utilização em 2016 por tipo de obra na freguesia de Porto Covo
Fonte: CMS

Nas autorizações de utilização emitidas no concelho de Sines, por tipo de promotor, predominam as emitidas a favor de pessoas singulares, que representam 79% do universo dos promotores, o que vai ao encontro do já referido quanto à predominância da tipologia unifamiliar. As autorizações de utilização emitidas em nome de empresas privadas representam o 19% (Gráfico 23).

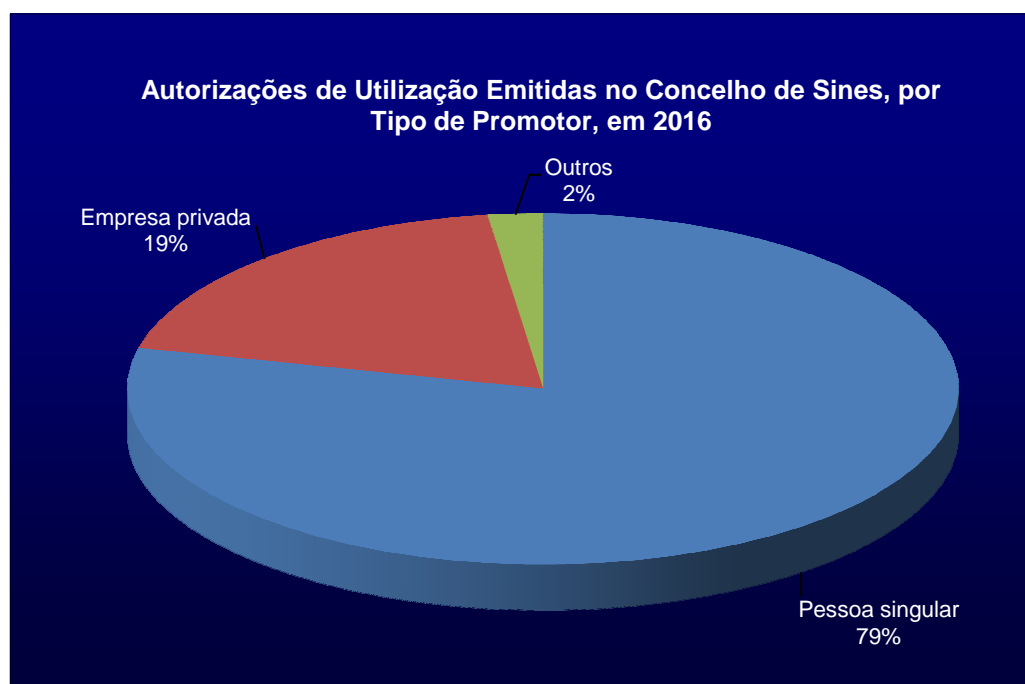


Gráfico 23 – Autorizações de Utilização, por tipo de promotor, em 2016
Fonte: CMS

4. DADOS ESTATÍSTICOS DO LADO DA PROCURA

Para determinar a procura do mercado no ano de 2016 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 24 representa a evolução do número de transações de prédios urbanos no concelho de Sines desde 2007. Observa-se que, em relação a 2015, houve um aumento de 9% no número de transações. Em 2016 (Gráfico 25) foram transacionados no concelho de Sines 179 prédios urbanos, 140 na freguesia de Sines (78%) e 30 na freguesia de Porto Covo (22%) do universo registado.

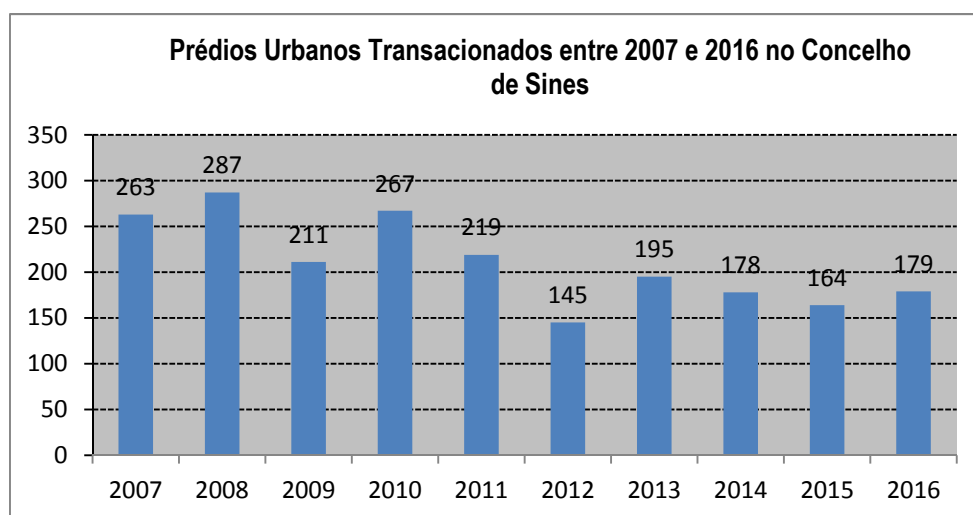


Gráfico 24 – Prédios Urbanos Transacionados no Concelho de Sines em 2016
Fonte: CMS

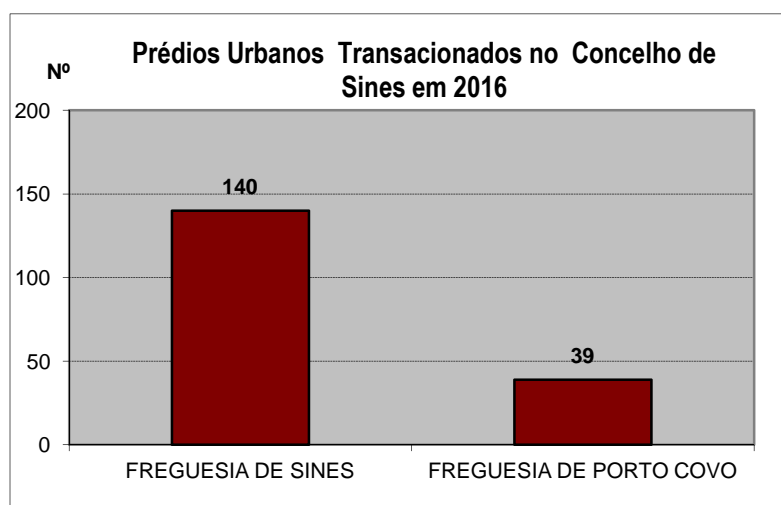


Gráfico 25 – Prédios Urbanos Transacionados no Concelho de Sines, por freguesia, em 2016
Fonte: CMS

Sabe-se também que 21% dos prédios urbanos transacionados no concelho de Sines foram inscritos na matriz entre 2010 e 2016 (Gráfico 26) podendo estes serem considerados como recentes. Os prédios inscritos na matriz e registados na década de 90 ocupam o segundo lugar das transações ocorridas em 2016 (30%).

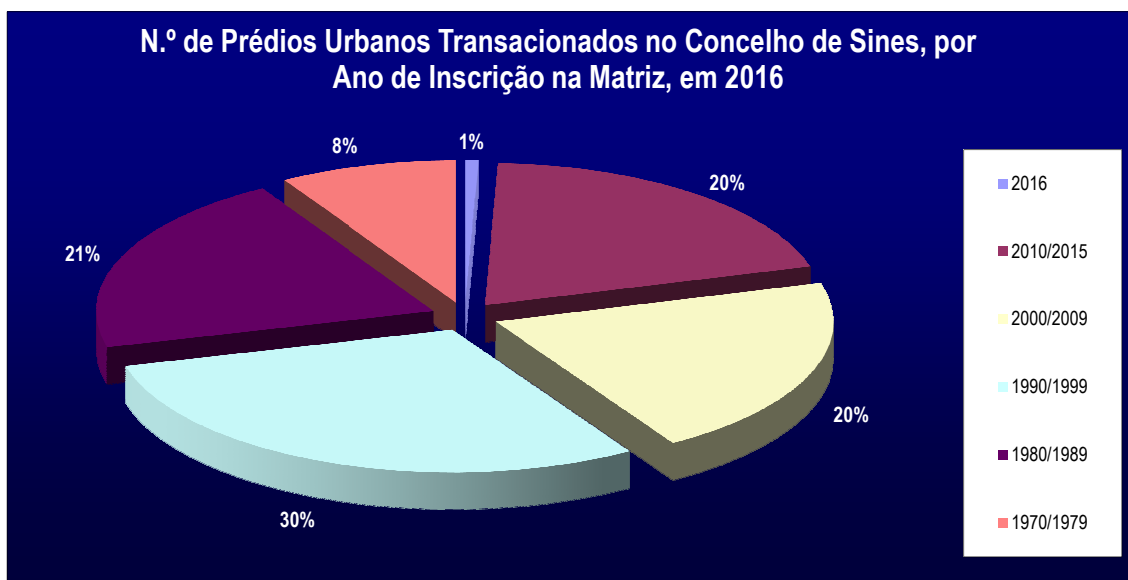


Gráfico 26 – N.º de Prédios Urbanos Transacionados no Concelho de Sines, por ano de inscrição na matriz, em 2016
Fonte: CMS

Através da análise do Gráfico 27 verifica-se que, na freguesia de Sines, 63% dos prédios urbanos transacionados correspondem a habitação (unifamiliar ou plurifamiliar), que representa o segmento de mercado com maior procura.

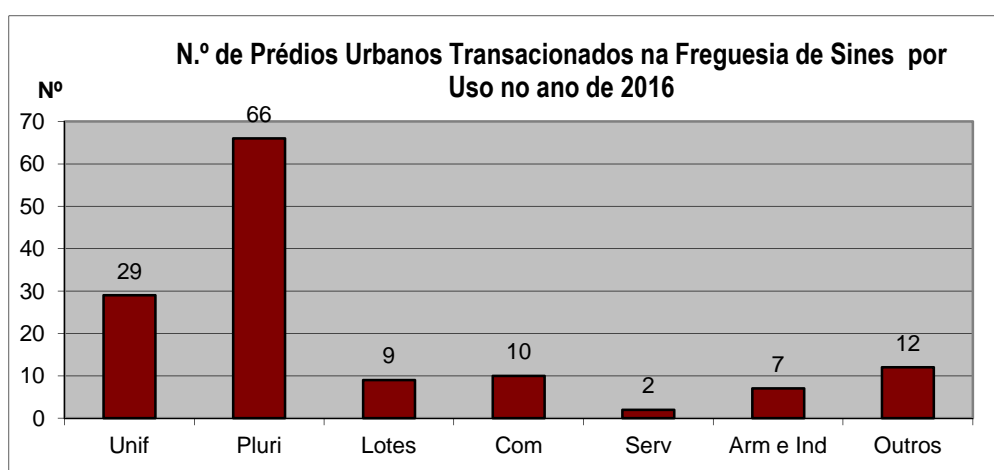


Gráfico 27 – Prédios Urbanos Transacionados na Freguesia de Sines, por uso, em 2016
Fonte: CMS

Sabe-se também que 23% dos prédios comercializados na freguesia de Sines foram inscritos na matriz entre 2010 e 2016 (Gráfico 28).

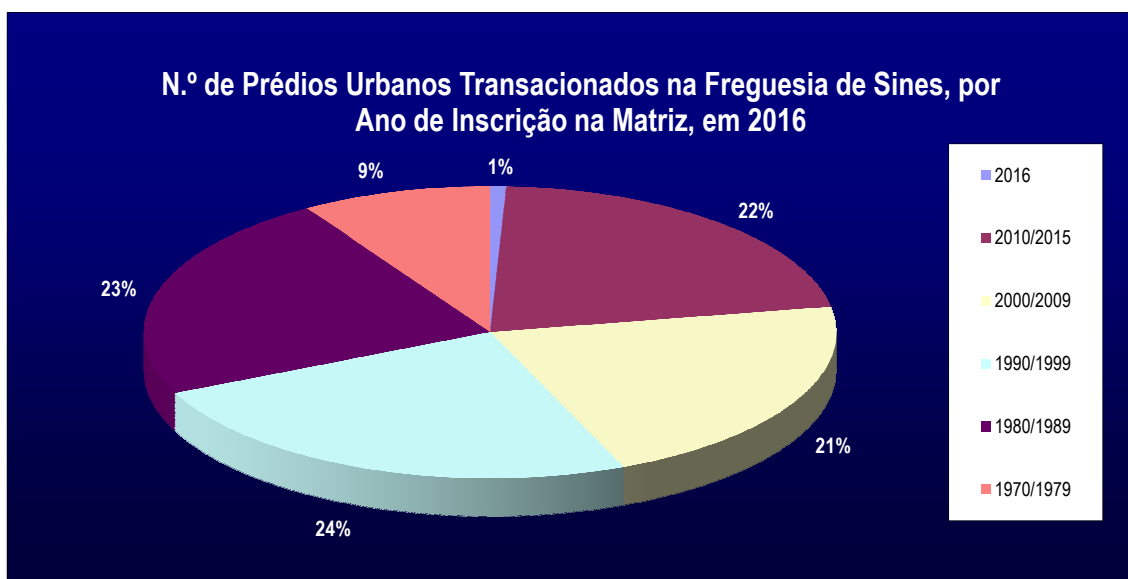


Gráfico 28 – N.º de Prédios Urbanos Transacionados na Freguesia de Sines, por ano de inscrição na matriz, em 2016
Fonte: CMS

Quanto à freguesia de Porto Covo (Gráfico 29) destaca-se o equilíbrio entre fogos plurifamiliares e lotes, com um total de 77%. Em 2016, a venda de fogos unifamiliares representou, apenas, 17% dos prédios transacionados.

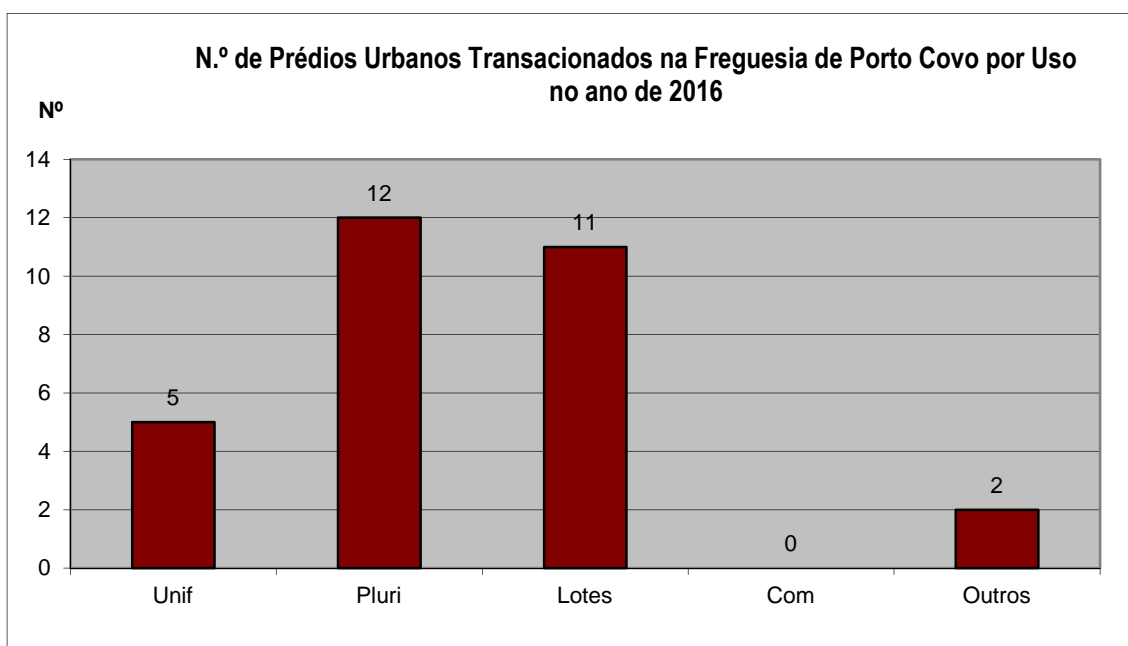


Gráfico 29 – Prédios Urbanos Transacionados na Freguesia de Porto Covo, por uso, em 2016
Fonte: CMS

Analisando os prédios urbanos transacionados por ano de inscrição na matriz na freguesia de Porto Covo (Gráfico 30) verifica-se que o período 1990/1999 representou 53% (no ano de 2015 representava 45%) o que é coerente com a resolução do loteamento do artigo 47º cuja inscrição dos lotes na matriz data desse período.

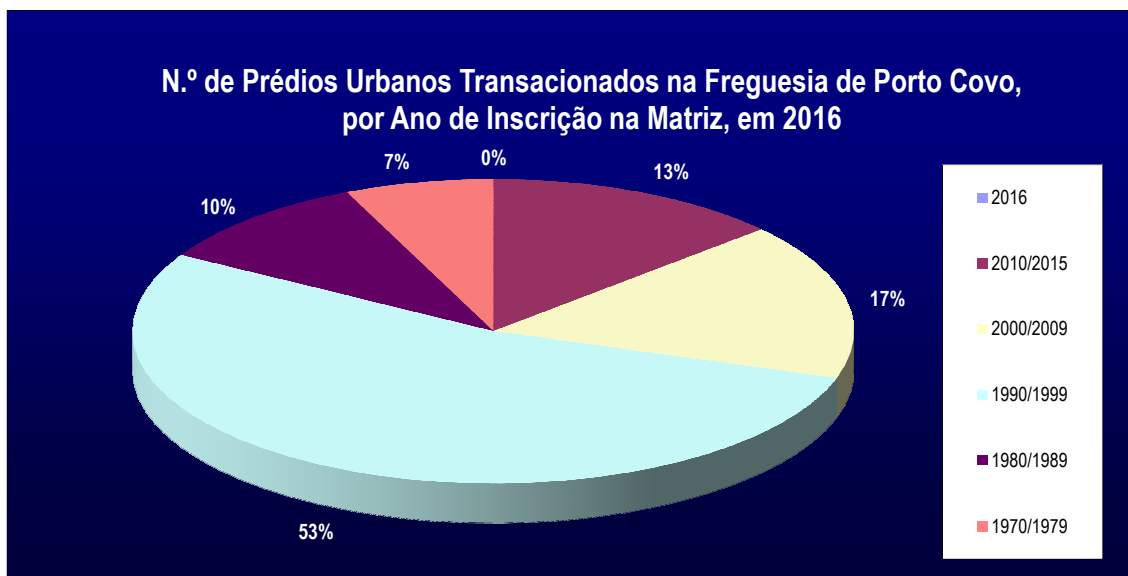


Gráfico 30 – N.º de Prédios Urbanos Transacionados na Freguesia de Porto Covo, por ano de inscrição na matriz, em 2016
Fonte: CMS

No Gráfico 31 apresenta-se o número de prédios rústicos transacionados no concelho de Sines em 2016. Verifica-se que, na freguesia de Porto Covo, a procura foi superior comparativamente à freguesia de Sines.

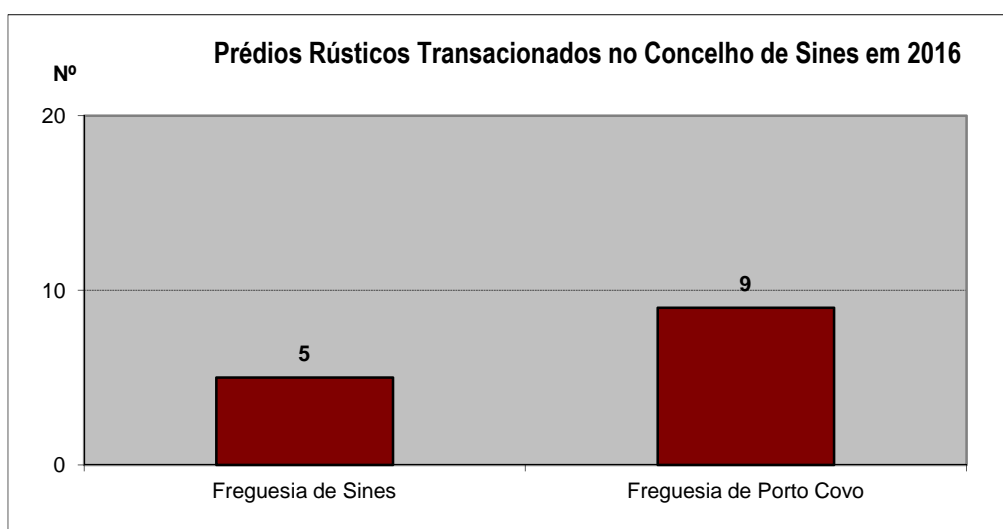


Gráfico 31 – N.º de Prédios Rústicos Transacionados no Concelho de Sines em 2016
Fonte: CMS

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, diminui em 2013, mantendo-se estável nos três anos seguintes.
2. No concelho de Sines, em 2016, os novos fogos em edifícios unifamiliares aumentaram 85% e em edifícios plurifamiliares passaram de 0 para 4 face a 2015, com um aumento global de 114%;
3. Na freguesia de Sines, em 2016, predomina o licenciamento para o uso habitacional e para o uso de armazéns e industrial. Na freguesia do Porto Covo, em 2016, o licenciamento é fundamentalmente para o uso habitacional;
4. As autorizações de utilização emitidas em 2016 referem-se a frações localizadas sobretudo na freguesia de Sines, sofrendo uma redução global para o concelho de 20% face a 2015;
5. Cerca de 78% dos prédios urbanos transacionados em 2016 ocorreram na freguesia de Sines destacando-se as frações em edifícios plurifamiliares seguido de moradias unifamiliares. Na freguesia do Porto Covo foram transacionados 22% dos prédios em 2016, tendo predominado a venda de frações em edifícios plurifamiliares seguido de lotes.
6. Em relação a 2015, houve um aumento de 5% do número de licenças de construção emitidas, uma redução de 20% do número de autorizações de utilização emitidas e um aumento de 9% do número de transações realizadas.