



Câmara Municipal de Sines

DEPARTAMENTO DE AMBIENTE, PLANEAMENTO E URBANISMO

DIVISÃO DE PLANEAMENTO, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E AMBIENTE

ANUÁRIO URBANÍSTICO DO CONCELHO DE SINES

2009

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 actividade urbanística assume particular relevância. A tomada de decisões relativamente a investimentos imobiliários ou à elaboração de um plano municipal de ordenamento do território deve ter por base um conjunto de informações que diminua a incerteza.

É neste sentido que se apresenta o Anuário Urbanístico 2009 que constitui uma evolução em relação aos apresentados nos dois anos anteriores. Como novidade apresenta-se uma análise do tipo de controlo prévio e do tipo de entidade que irá dar mais informações sobre o estado da actual conjuntura. Dado que se trata do anuário urbanístico é possível continuar, 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 2009 e das licenças e autorizações de utilização emitidas entre 2007 e 2009, 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 é realizada através da emissão das licenças ou autorização de utilização, simplificadaamente designadas por licenças de utilização. É com este documento que é possível efectivar uma aquisição pelo que importa analisar com detalhe este procedimento administrativo, (análise que se desenvolverá posteriormente). Também se analisam a emissão de licenças ou autorizações de construção, simplificadaamente designadas por licenças de construção, por reflectirem a dinâmica do sector da construção civil.

Em 2009 foram emitidas um total de 80 licenças de construção que representa uma diminuição consistente desde 2007 (Gráfico 1). Com excepção de 2002 e 2003, em que o número de licenças de construção foi claramente elevado, nos anos seguintes houve uma relativa estabilização, evidenciando-se uma progressiva diminuição nos últimos três anos. Em relação a 2008 houve uma diminuição de 17% do número de licenças de construção emitidas.

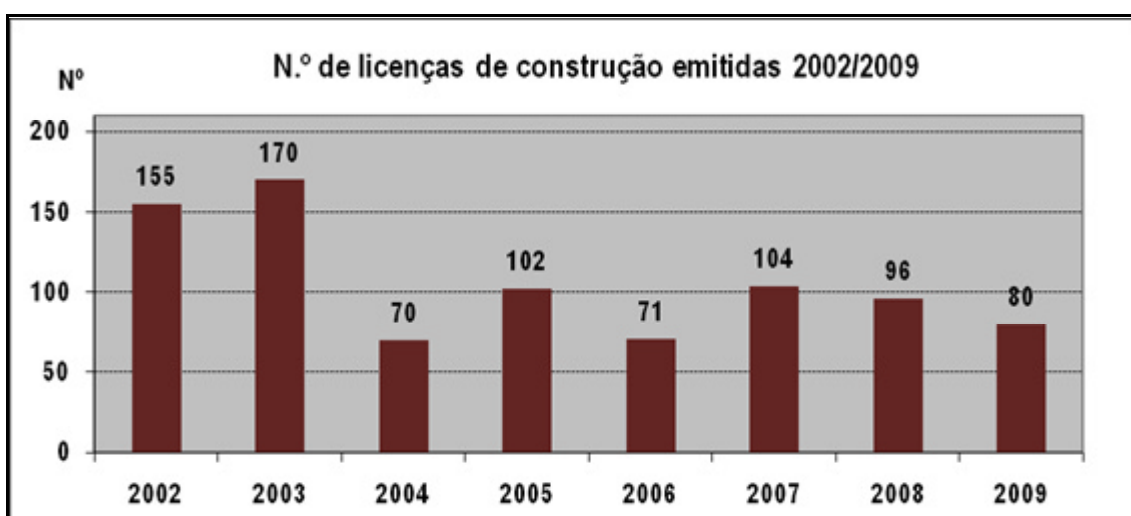


Gráfico 1 – N.º de licenças de construção emitidas 2002/2009
Fonte: CMS

Em 2009, para freguesia de Sines foram emitidas 54 licenças de construção (67,5 %) e para freguesia do Porto Covo as restantes 26 licenças de construção (32,5 %).

Realizando uma análise mensal, no Gráfico 2 apresenta-se uma evolução ao longo do ano para o concelho de Sines. É bastante notório a diferença entre o primeiro e o segundo semestre de 2009, com uma clara desaceleração no 4º trimestre do ano. O mês de Outubro apresenta o valor baixo em relação aos outros meses com apenas uma única licença de construção emitida.

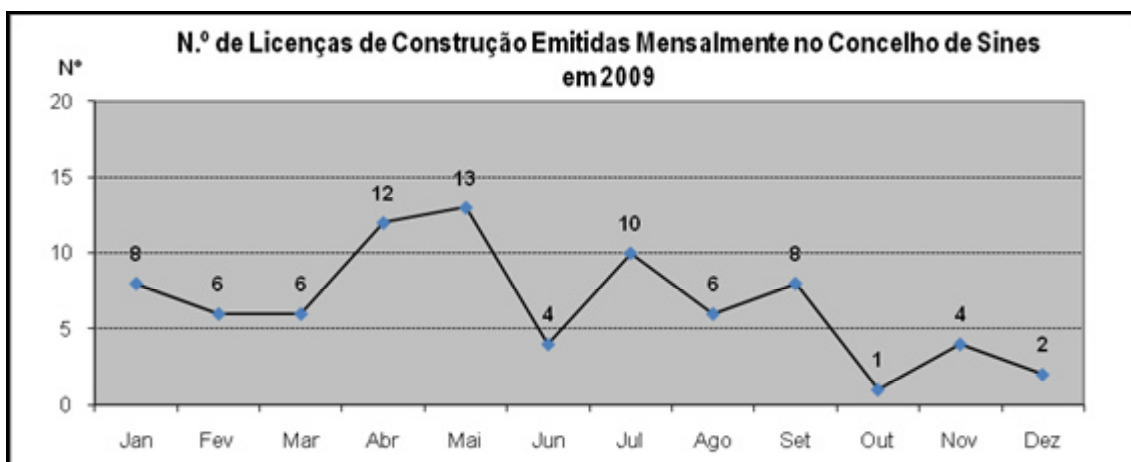


Gráfico 2 – N.º de licenças de construção emitidas, mensalmente, em 2009

Fonte: CMS

Por usos, o Gráfico 3 apresenta a percentagem de licenças de construção emitidas no concelho de Sines em 2009. Consta-se que a esmagadora maioria das licenças de construção emitidas referem-se a usos para habitação com 62% seguido de usos para armazéns e indústria com 20%. Estes valores, superiores aos outros usos e em especial ao comércio e serviços, relacionam-se muito com a existência da Zona Industrial e Logística de Sines e com a Zona de Indústria Ligeira 2.

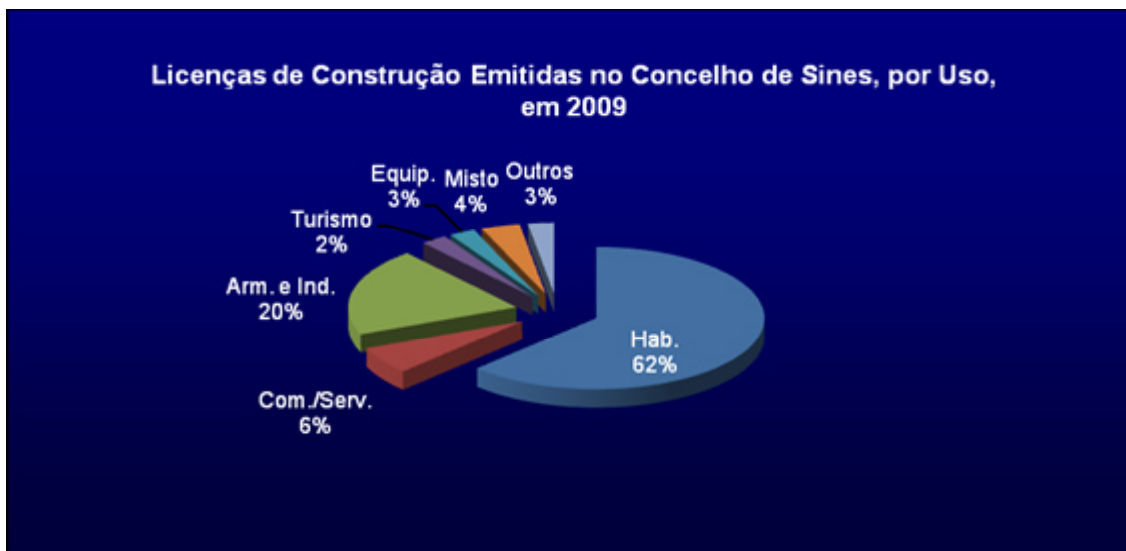


Gráfico 3 – Licenças de construção emitidas no concelho de Sines, por uso, em 2009

Fonte: CMS

Analisando apenas a freguesia de Sines, o Gráfico 4 apresenta a percentagem de licenças de construção, por uso, emitidas em 2009. Mais uma vez, as licenças de construção para habitação prevalecem apesar de representar apenas 50% comparativamente com os 62% para o concelho. Por outro lado, para armazéns e indústria, a percentagem de licenças de construção é de 30 % reflectindo-se a importância, para a freguesia, da Zona Industrial e Logística de Sines e com a Zona de Indústria Ligeira

2. Finalmente, existe uma correlação entre os dados para o concelho e para a freguesia de Snes corroborado pela repartição do número de licenças de construção por freguesia.

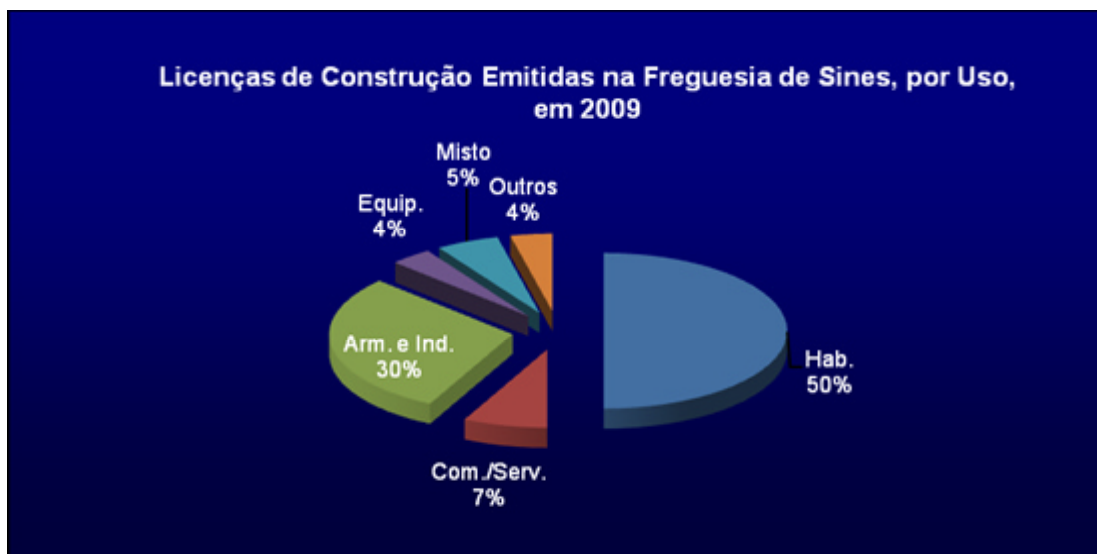


Gráfico 4 – Licenças de construção emitidas na freguesia de Sines, por uso, em 2009
Fonte: CMS

Quanto à freguesia do Porto Covo, a percentagem de licenças de construção, por uso, emitidas em 2009, é apresentada no Gráfico 5. Apesar de o número de licenças de construção para habitação destacar-se claramente, verifica-se que apenas existiram estes procedimentos administrativos para comércio/serviços e turismo, o que está em linha com as características existentes nesta freguesia.

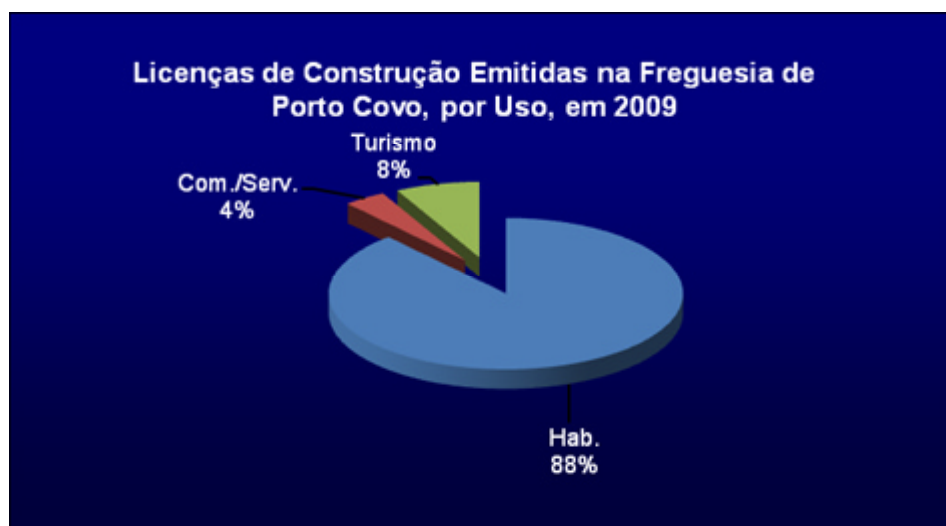


Gráfico 5 – Licenças de construção emitidas na freguesia de Porto Covo, por uso, em 2009
Fonte: CMS

Analisando o sector habitacional, a Tabela 1 e o Gráfico 6 apresentam a evolução do número de fogos novos titulados por licenças de construção no período entre 2002 e 2009 no concelho de Sines,

destinados a habitações unifamiliares ou a plurifamiliares. Denota-se claramente uma menor construção de novos fogos em edifícios plurifamiliares em virtude da existência de inúmeros fogos em comercialização. Dado que existem diversos empreendimentos cujos fogos em edifícios plurifamiliares não estão alienados, os promotores estão a demonstrar uma certa retracção em novos investimentos procurando ajustar a oferta à procura. Quanto aos fogos em edifícios unifamiliares denota-se uma diminuição face a 2008. Curioso é o facto de, no período analisado, o número de novos fogos unifamiliares titulados por licença de construção ser superior ao número de novos fogos plurifamiliares pelo segundo ano consecutivo. Em relação a 2008 houve uma diminuição de 33% do número de fogos titulados por licença de construção.

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

Tabela 1 – Evolução do Número de Fogos Habitacionais no Período 2002-2009 no Concelho de Sines
Fonte: CMS



Gráfico 6 – Fogos Titulados por Licença de Construção 2002/2009
Fonte: CMS

Denota-se que após três anos de forte construção de fogos habitacionais entre 2003 e 2005, estes sofreram um decréscimo acentuado. A Tabela 2 e o Gráfico 7 desagregam estes fogos em unifamiliares e plurifamiliares:

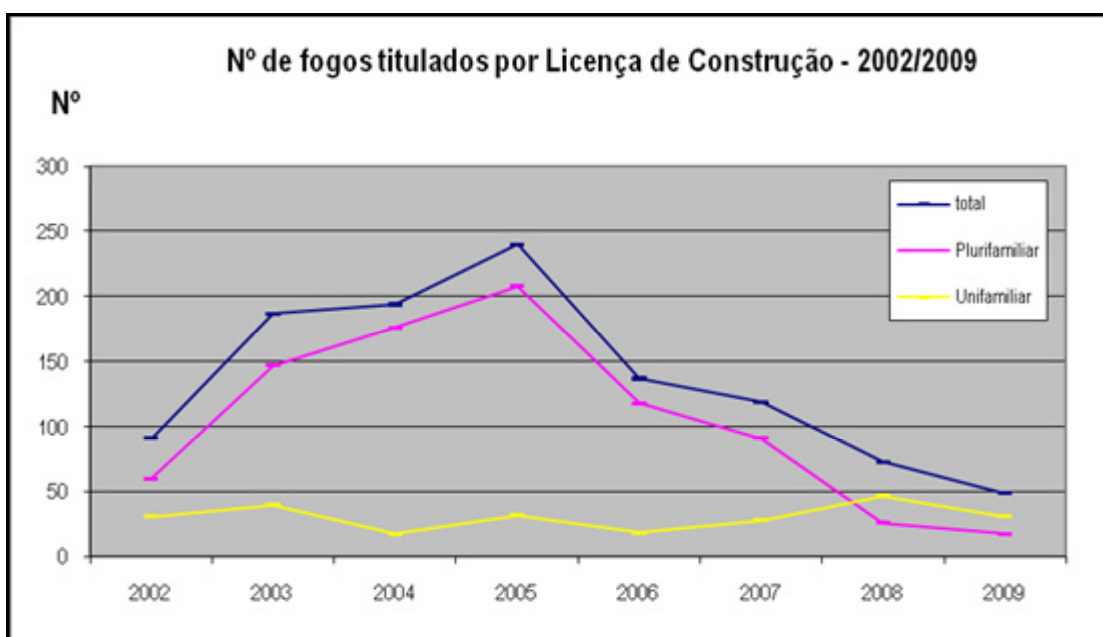


Gráfico 7 – Fogos Titulados por Licença de Construção por tipo 2002/2009

Fonte: CMS

Pelo segundo ano consecutivo, no período analisado, os novos fogos unifamiliares são superiores aos fogos plurifamiliares apesar do número de fogos, para cada uma das situações, ter diminuído.

Analisando o tipo de promotor observa-se que 60% das licenças de construção emitidas referem-se a pessoas singulares e que 38% a empresas privadas (Gráfico 8).

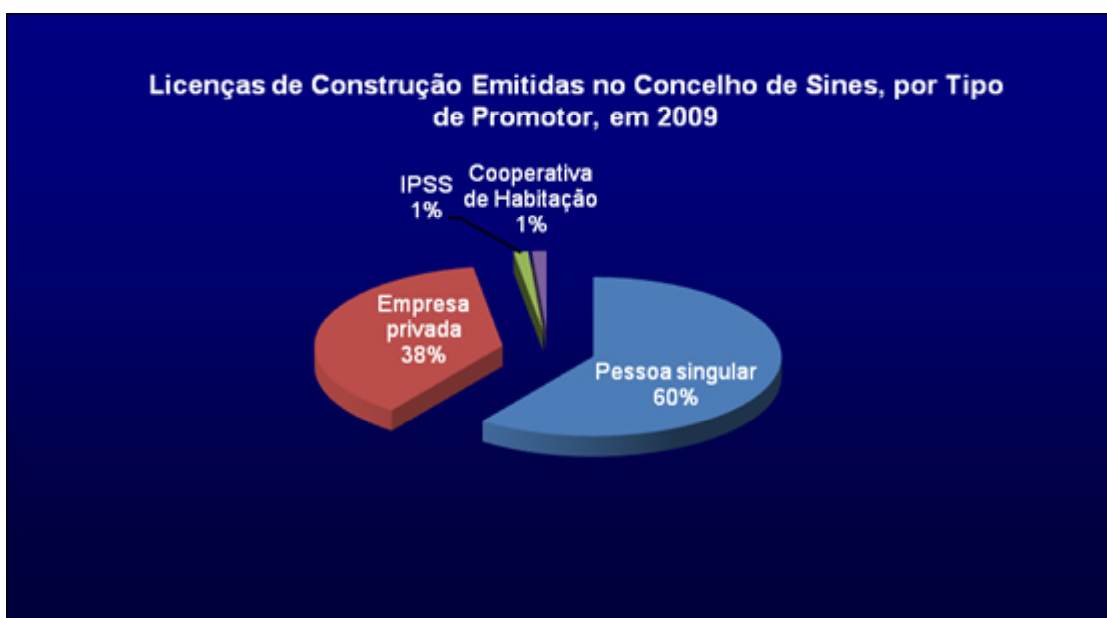


Gráfico 8 – Licenças de Construção, por tipo de promotor, em 2009

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 49% das licenças emitidas e a comunicação prévia apresenta um peso de 32% (Gráfico 9). 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.

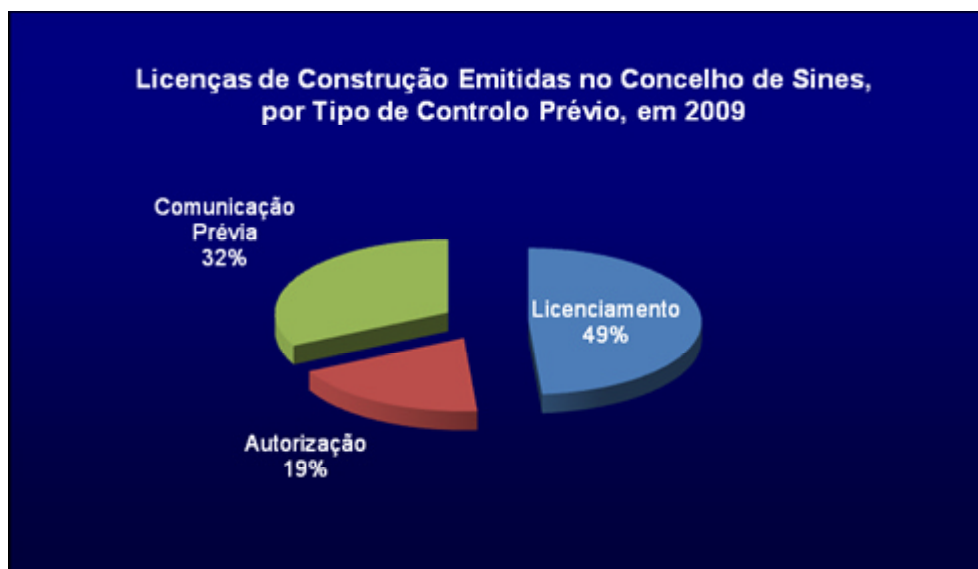


Gráfico 9 – Licenças de Construção, por tipo de controlo prévio, em 2009
Fonte: CMS

No Gráfico 10 apresenta-se a percentagem de licenças de construção emitidas no concelho de Sines, por tipo de obra, realçando-se que 67% das mesmas se referem a novas construções e 28% a ampliações/alterações. Salienta-se que os 4% 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 2009
Fonte: CMS

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

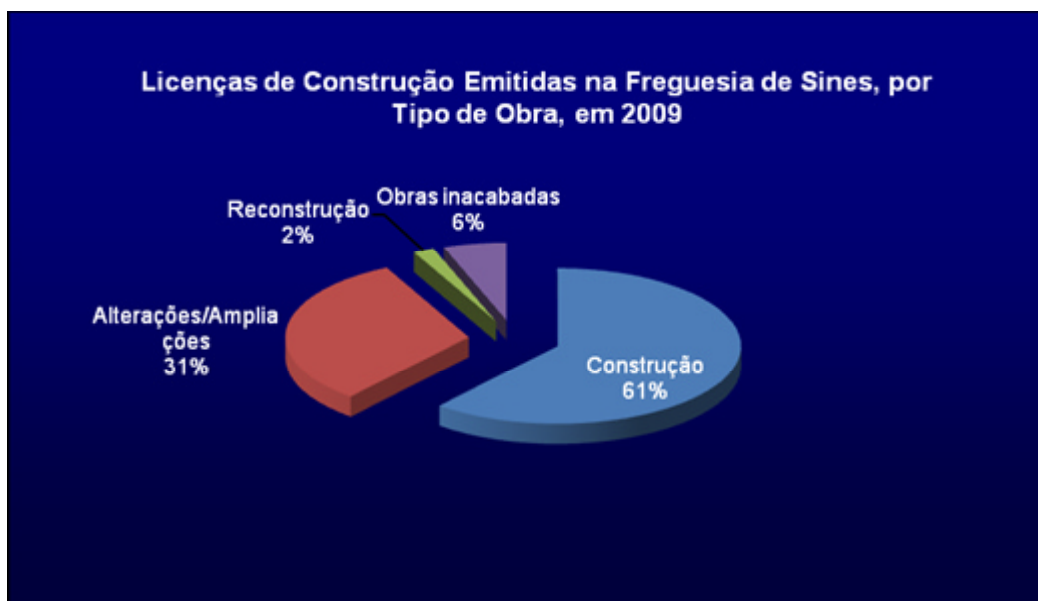


Gráfico 11 – Licenças de Construção, na freguesia de Sines e por tipo de obras, em 2009
Fonte: CMS

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



Gráfico 12 – Licenças de Construção, na freguesia de Porto Covo e por tipo de obras, em 2009
Fonte: CMS

Analisando agora as licenças de utilização, no Gráfico 13 apresenta-se a evolução do número de emissões no concelho de Sines. Verifica-se que após um período entre 2002 e 2006 em que o crescimento foi constante (excepto em 2005), a partir de 2007 iniciou-se uma trajectória descendente. Esta trajectória poderá estar relacionada com alguma saturação do mercado designadamente ao nível dos apartamentos das habitações plurifamiliares e à conjuntura económica. Em relação a 2008 houve uma diminuição de 21% do número de licenças de utilização emitidas.

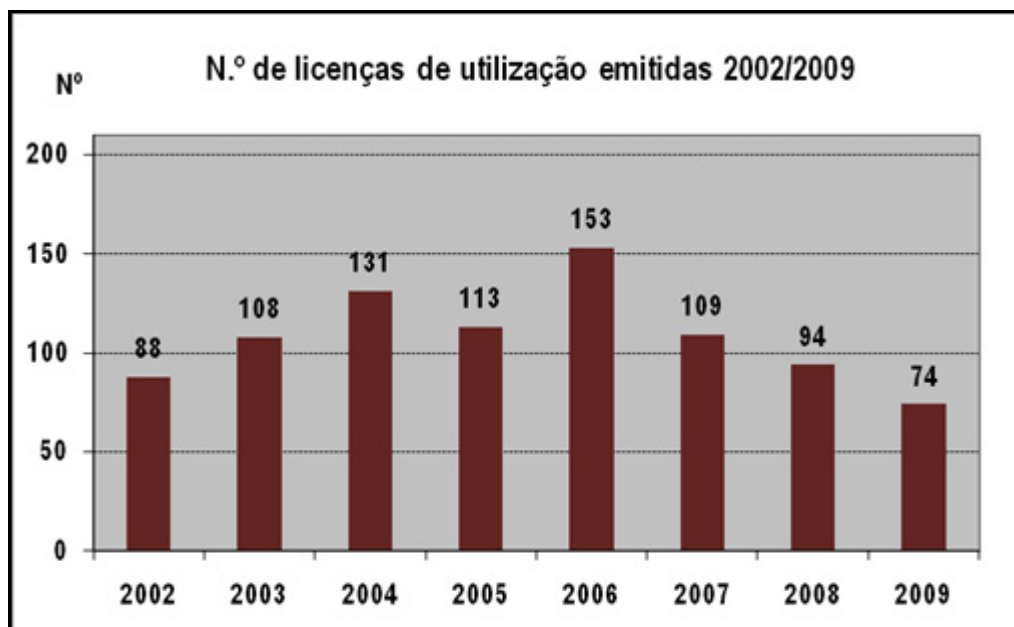


Gráfico 13 – N.º de licenças de utilização emitidas 2002/2009
Fonte: CMS

Analisando conjuntamente o número de licenças de construção e de utilização emitidas entre 2002 e 2009 verifica-se uma aproximação nos três últimos anos (Gráfico 14). É preciso ressaltar que parte das licenças de utilização não corresponde a fracções novas que entram no mercado mas a existentes. Por outro lado, uma licença de construção não corresponde necessariamente a novos fogos ou fracções habitacionais. Pelo segundo ano consecutivo, o número de licenças de construção é superior ao das licenças de utilização.

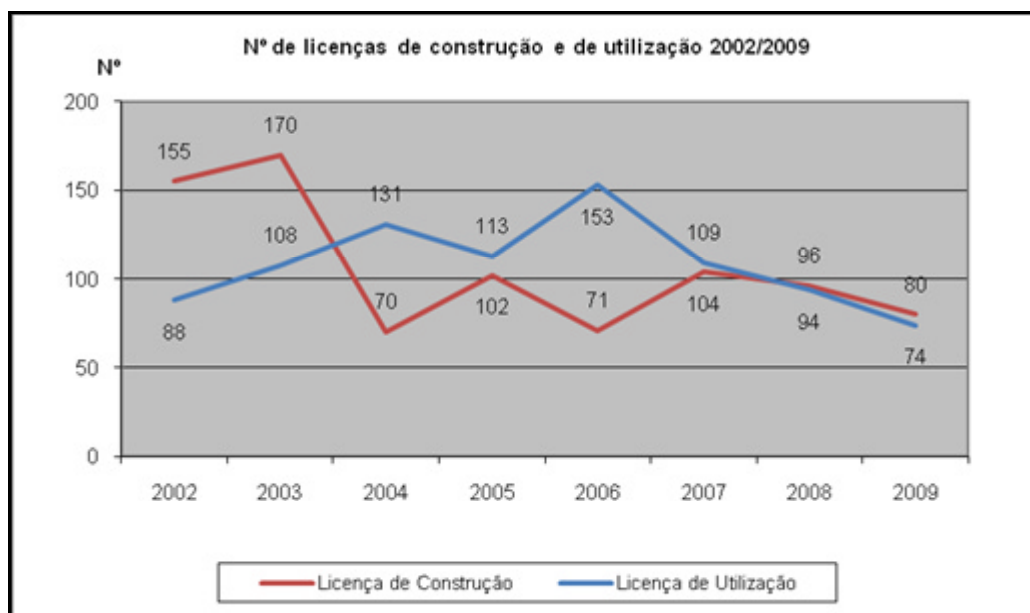


Gráfico 14 – N.º de licenças de construção e de utilização emitidas 2002/2009
Fonte: CMS

Analisando o número de licenças de utilização emitidas mensalmente no concelho de Sines pode dizer-se que no segundo semestre foram emitidas mais licenças de utilização do que no primeiro semestre mas que no último trimestre ocorreu uma diminuição ao longo dos três meses (Gráfico 15).

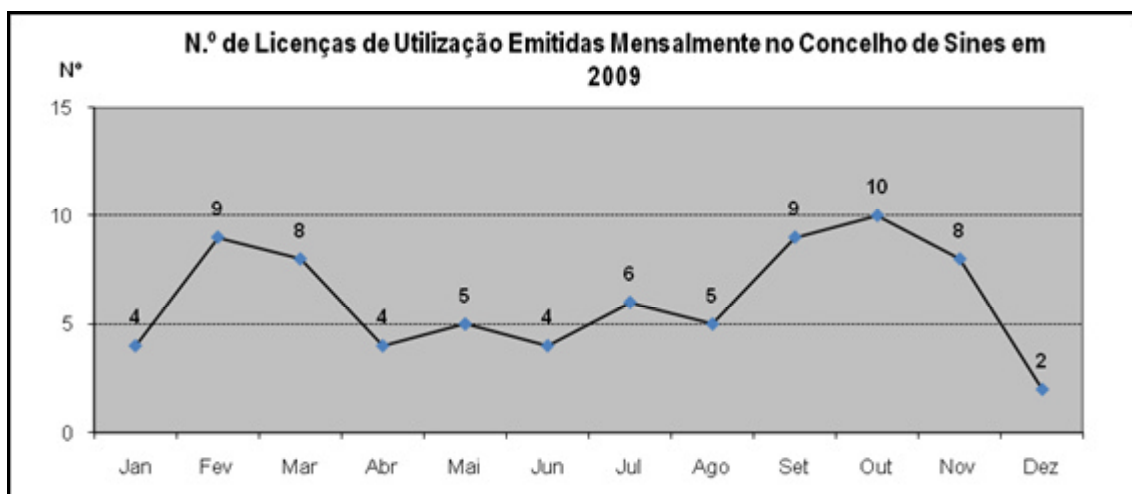


Gráfico 15 – N.º de licenças de utilização emitidas mensalmente no concelho de Sines em 2009
Fonte: CMS

Pela segunda vez verifica-se que o número de licenças de utilização destinada a fogos unifamiliares é superior ao dos fogos plurifamiliares (Tabela 2) estando coerente com a apreciação realizada para as licenças de construção, apesar do aumento das destinadas a fogos plurifamiliares e da diminuição das destinadas a fogos unifamiliares. Em relação a 2008 houve uma diminuição de 12% do número de fogos titulados por licença de utilização.

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

Tabela 2 – Número de licenças de utilização emitidas para o uso habitacional no Período 2002-2009

Fonte: CMS

Analisando apenas os fogos novos titulados por licenças de utilização emitidas em 2009 (Gráfico 16) verifica-se um forte decrescimento face ao ano anterior.

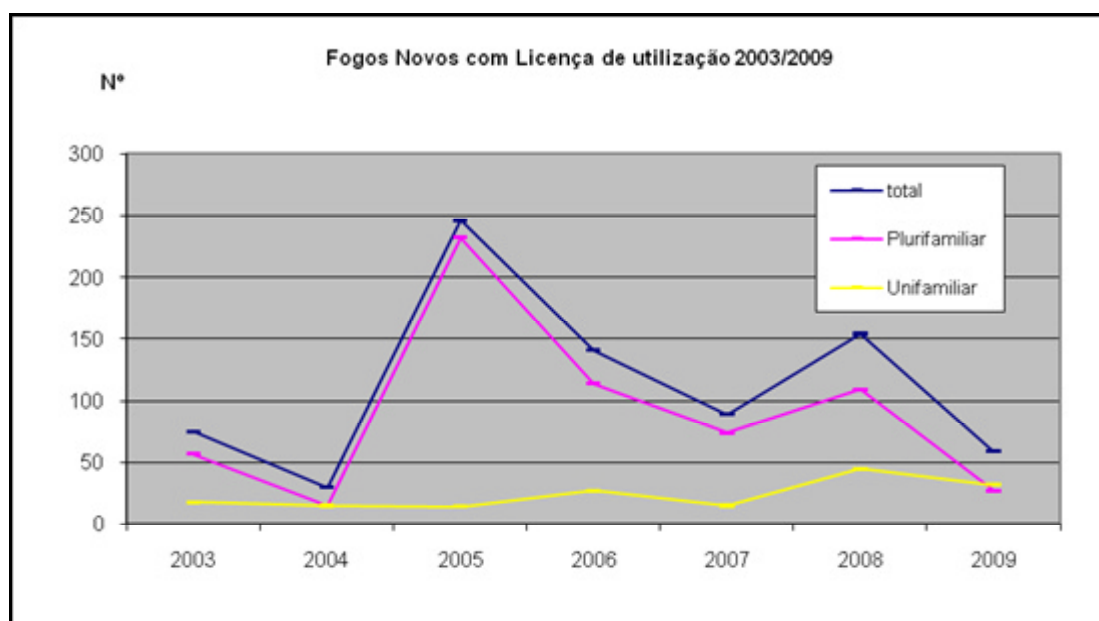


Gráfico 16 – Fogos novos com licença de utilização – 2003/2009

Fonte: CMS

Verifica-se também que 88% das fracções licenciadas localizam-se na freguesia de Sines e 12% na freguesia de Porto Côvo (Gráfico 17).

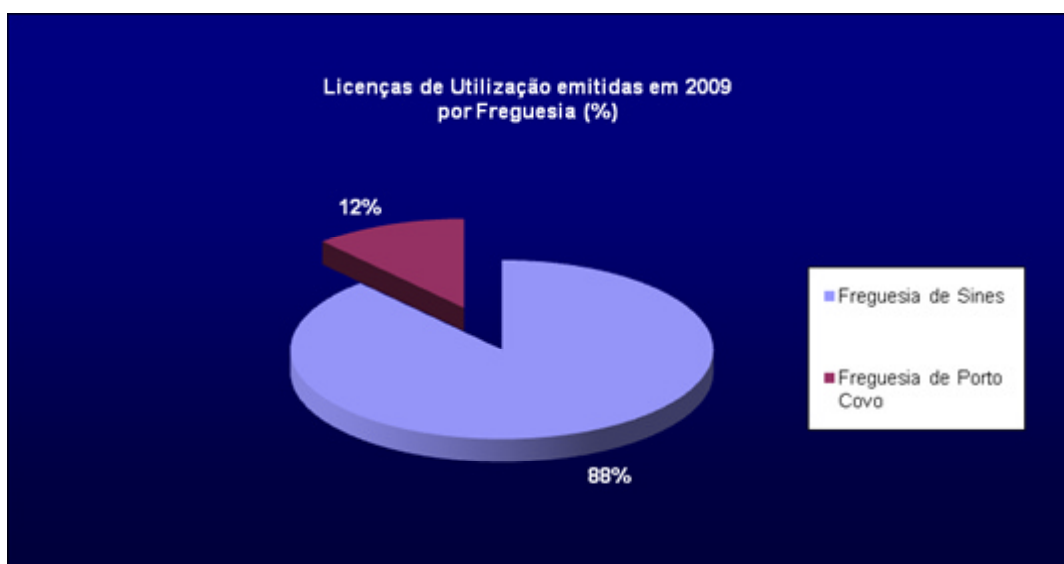


Gráfico 17 – Licenças de utilização emitidas em 2009 por Freguesia
Fonte: CMS

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

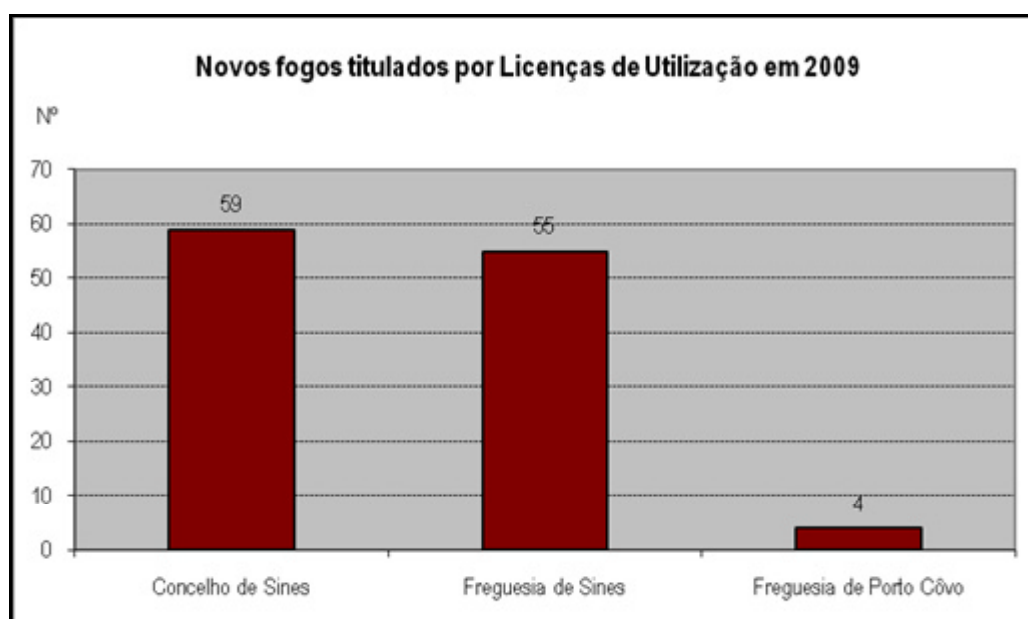


Gráfico 18 – Novos fogos titulados por licença de utilização por freguesia em 2009
Fonte: CMS

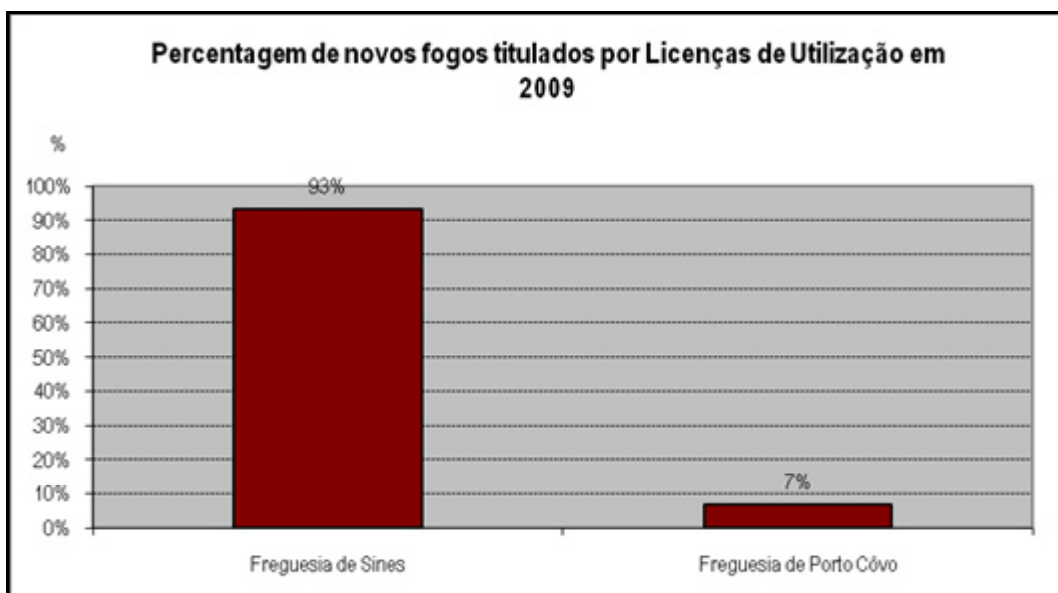


Gráfico 19 – Percentagem de novos fogos titulados por licença de utilização por freguesia em 2008
Fonte: CMS

Analisando mais em detalhe as licenças de utilização emitidas em 2009 (59), importa perceber um pouco a sua distribuição pelos vários usos. Assim, o Gráfico 20 apresenta a distribuição percentual de licenças de utilização por uso dos pavimentos.

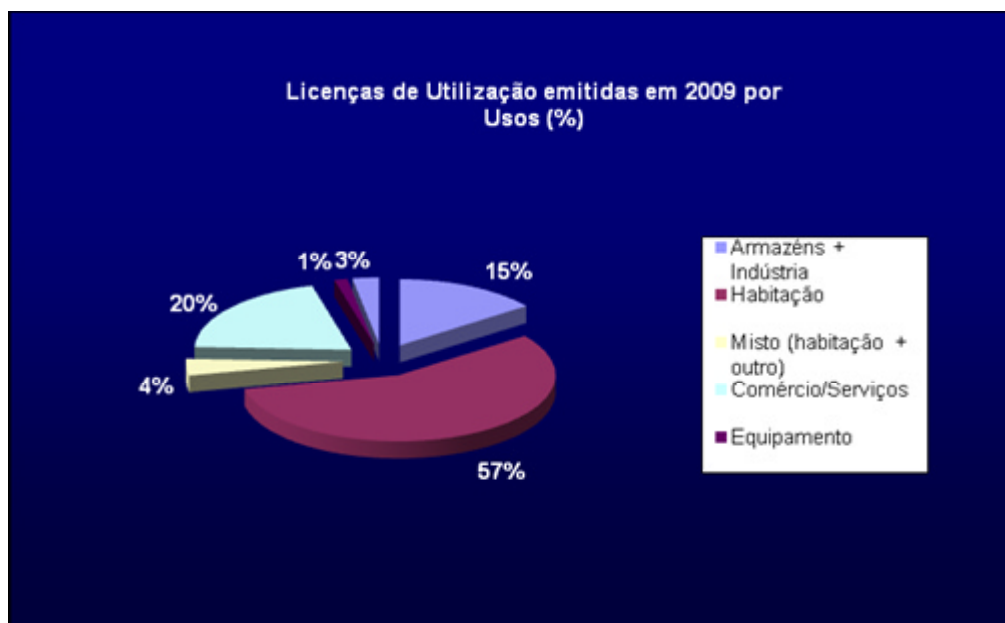


Gráfico 20 – Licenças de Utilização emitidas em 2009 por uso no concelho de Sines
Fonte: CMS

Do total de licenças emitidas constata-se que, existe uma clara predominância de licenças de utilização emitidas para habitação (57%). Porém, este valor não permite uma análise mais cuidada da oferta dado que uma licença de utilização para habitação pode ser emitida para mais do que uma fracção, como por exemplo, nos edifícios plurifamiliares.

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

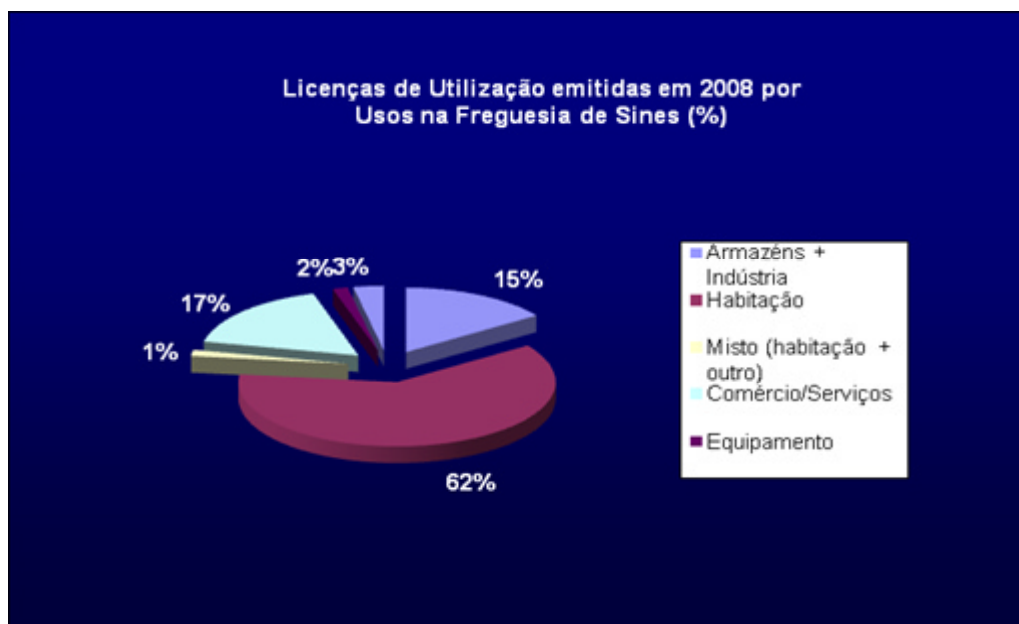


Gráfico 21 – Licenças de Utilização emitidas em 2009 por uso na freguesia de Sines
Fonte: CMS

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

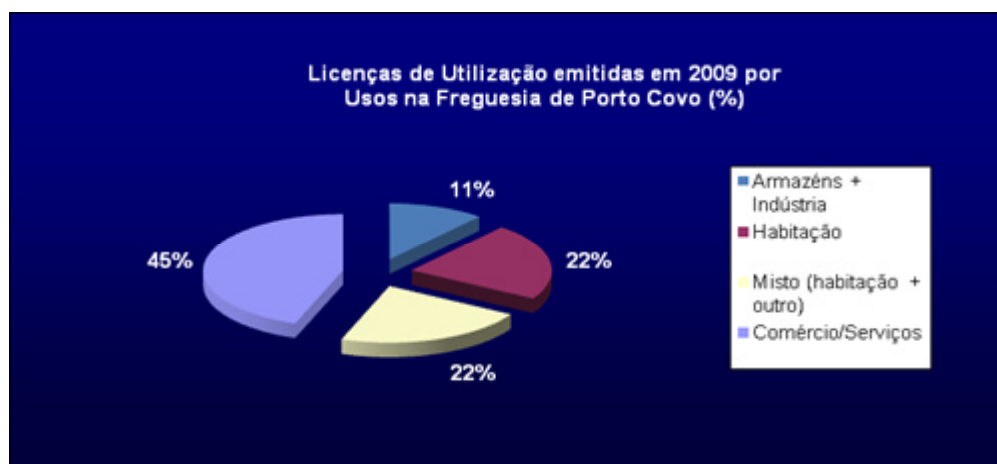


Gráfico 22 – Licenças de Utilização emitidas em 2009 por uso na freguesia de Porto Covo
Fonte: CMS

Relativamente ao uso habitacional pode-se ainda aferir o tipo de obra associada a cada licença de utilização emitida no ano de 2009. Através da leitura do Gráfico 23, observa-se que no concelho de Sines as licenças de utilização emitidas para o uso habitacional titulam predominantemente novas construções com 65 % do universo. Realçam-se os 19% de licenças de construção que se referem a fogos já existentes não correspondendo a um aumento da oferta mas à sua requalificação.

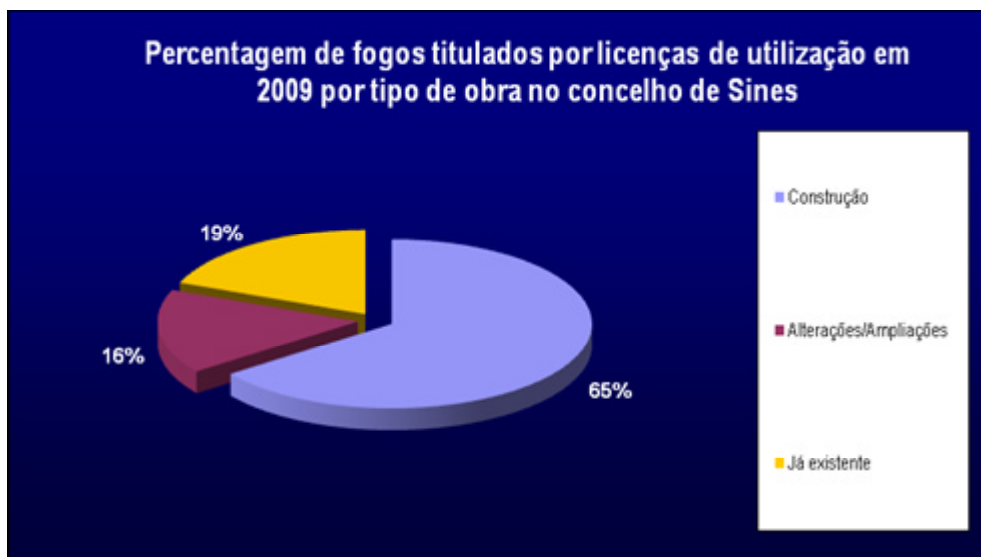


Gráfico 23 – Percentagem de fogos titulados por Licença de utilização em 2009, por tipo de obra, no concelho de Sines
Fonte: CMS

Analisando os mesmos dados para a freguesia de Sines verifica-se uma certa correlação com o concelho de Sines em que a construção de novos fogos se destaca claramente com 68% (Gráfico 24).

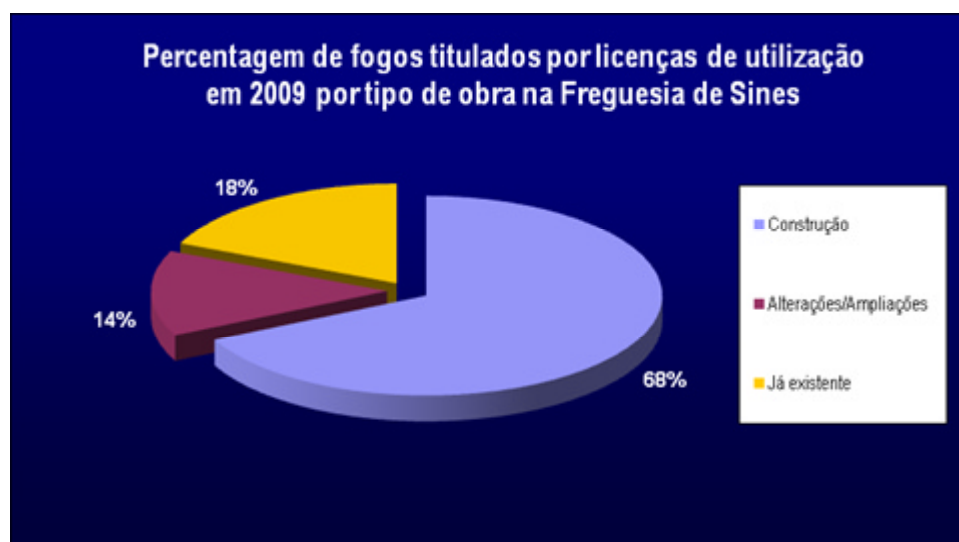


Gráfico 24 – Percentagem de fogos titulados por licença de utilização em 2008 por tipo de obra na freguesia de Sines
Fonte: CMS

Quanto à freguesia do Porto Covo apresenta características distintas da freguesia de Sines (Gráfico 25). A construção de novos fogos representa 45% dos fogos totais titulados por licença de utilização enquanto no caso de alteração/ampliação representa 33%.

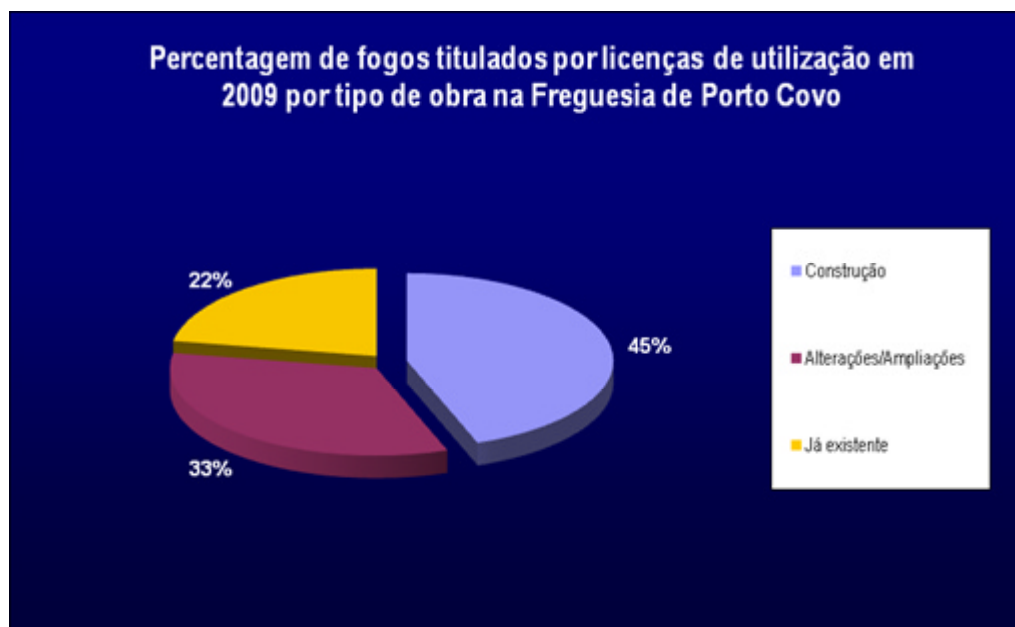


Gráfico 25 – Percentagem de fogos titulados por licença de utilização em 2009 por tipo de obra na freguesia de Porto Covo
Fonte: CMS

Analisando o tipo de promotor observa-se que 46% das licenças de utilização emitidas referem-se a pessoas singulares e que 54% a empresas privadas (Gráfico 26). Esta tendência poderá inverter-se dado que são as pessoas singulares as maiores responsáveis pela emissão das licenças de construção.

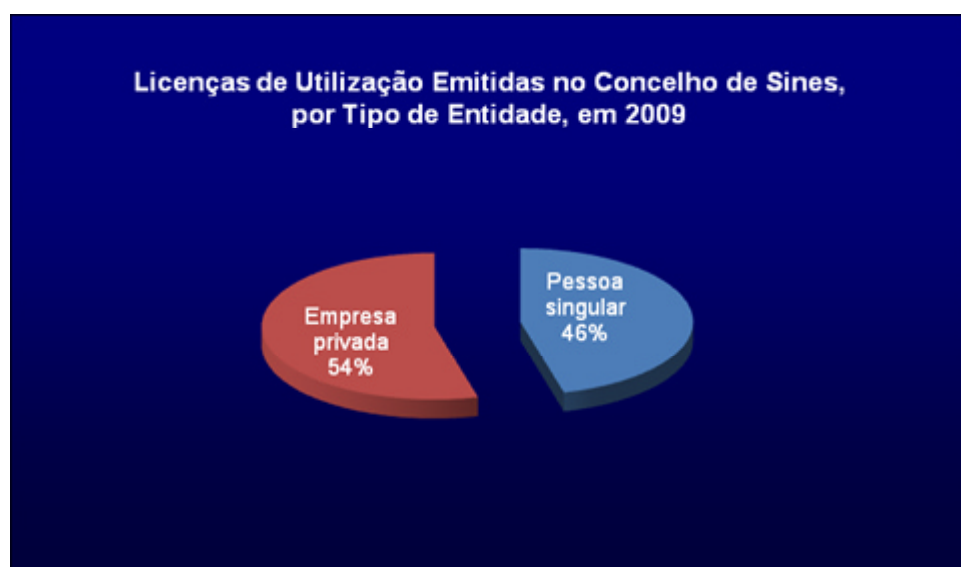


Gráfico 26 – Licenças de Utilização, por tipo de promotor, em 2009

Fonte: CMS

Analisando o tipo de controlo prévio da operação urbanística, observa-se que o licenciamento corresponde a 32% das licenças emitidas e a autorização apresenta um peso de 68% (Gráfico 27). Mais uma vez se salienta que, por simplificação, refere-se à licença de utilização independentemente se trate de um licenciamento ou de uma autorização.

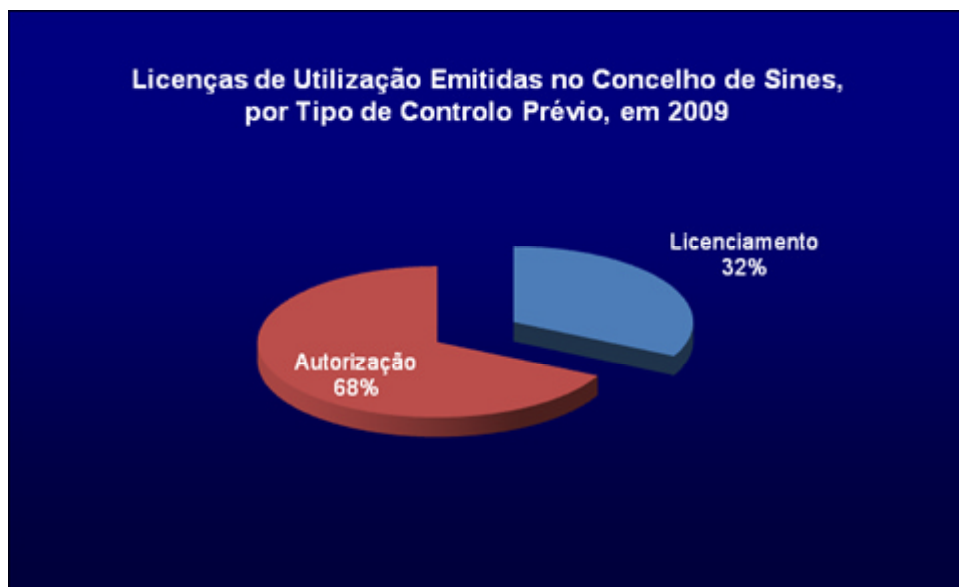


Gráfico 27 – Licenças de Utilização, por tipo de controlo prévio, em 2009
Fonte: CMS

4. DADOS ESTATÍSTICOS DO LADO DA PROCURA

Para determinar a procura do mercado no ano de 2009 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 28 representa a evolução do número de transacções de prédios urbanos no concelho de Sines. Observa-se que 2009 foi o ano onde ocorreu o menor número de transacções da série temporal, representando uma diminuição de 26% em relação a 2008.

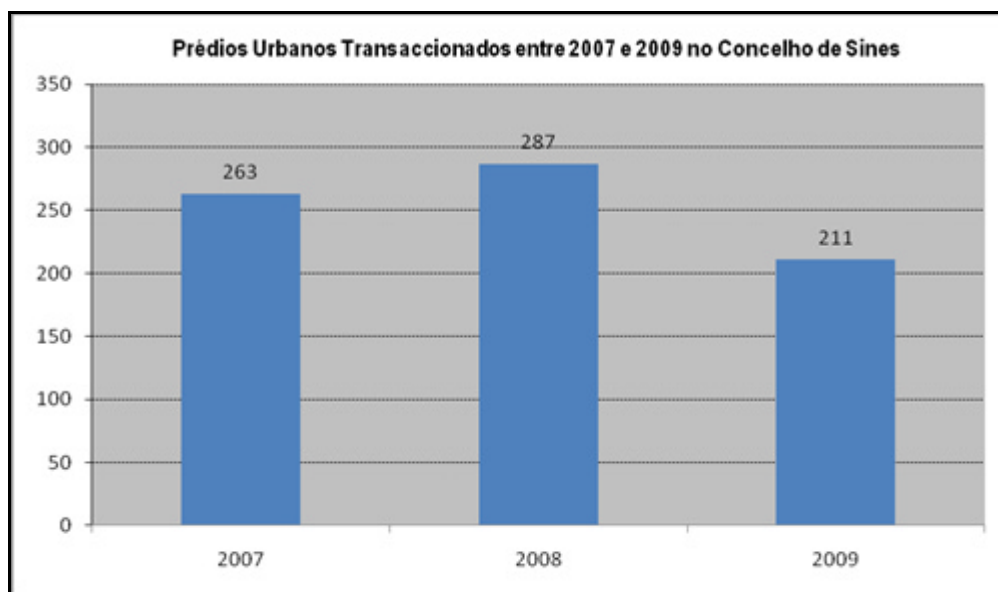


Gráfico 28 – Prédios Urbanos Transaccionados no Concelho de Sines, por freguesia, em 2009
Fonte: CMS

Em 2009 (Gráfico 29) foram transaccionados no concelho de Sines 211 prédios urbanos, 192 na freguesia de Sines (91%) e 19 na freguesia de Porto Covo (9%).

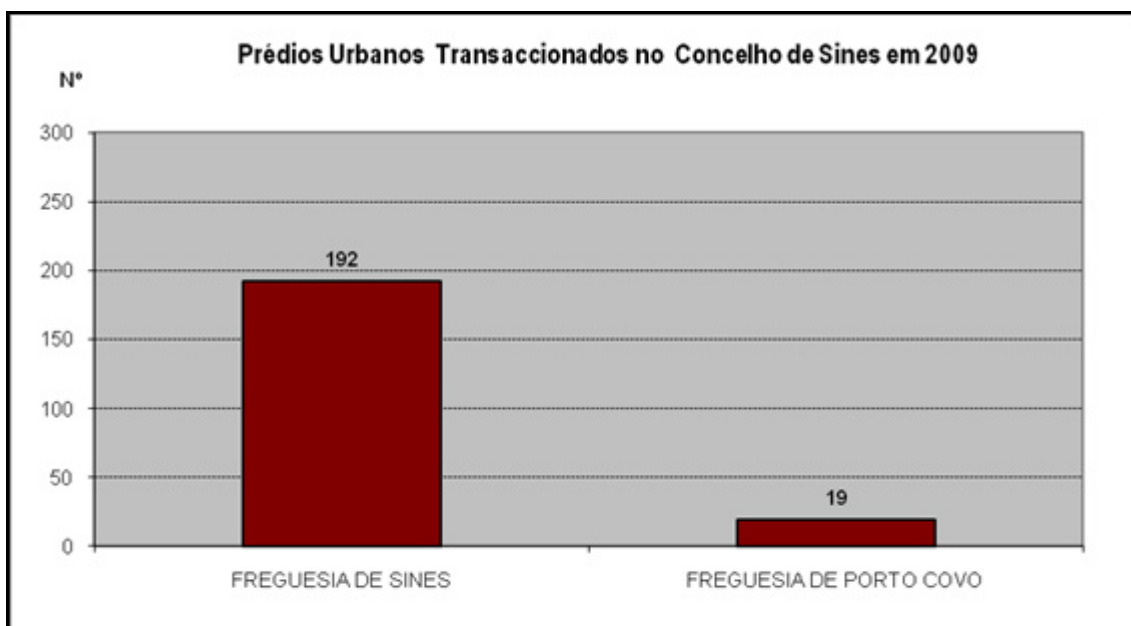


Gráfico 29 – Prédios Urbanos Transaccionados no Concelho de Sines, por freguesia, em 2009

Fonte: CMS

Sabe-se também que 44% dos prédios urbanos transaccionados no concelho de Sines foram inscritos na matriz entre 2006 e 2009 (Gráfico 30) podendo estes considerem-se como recentes. Observa-se igualmente que 20% dos prédios transaccionados foram inscritos na matriz entre 1990 e 1999, o que significa que este segmento mercado de habitação tem um peso assinalável em Sines.

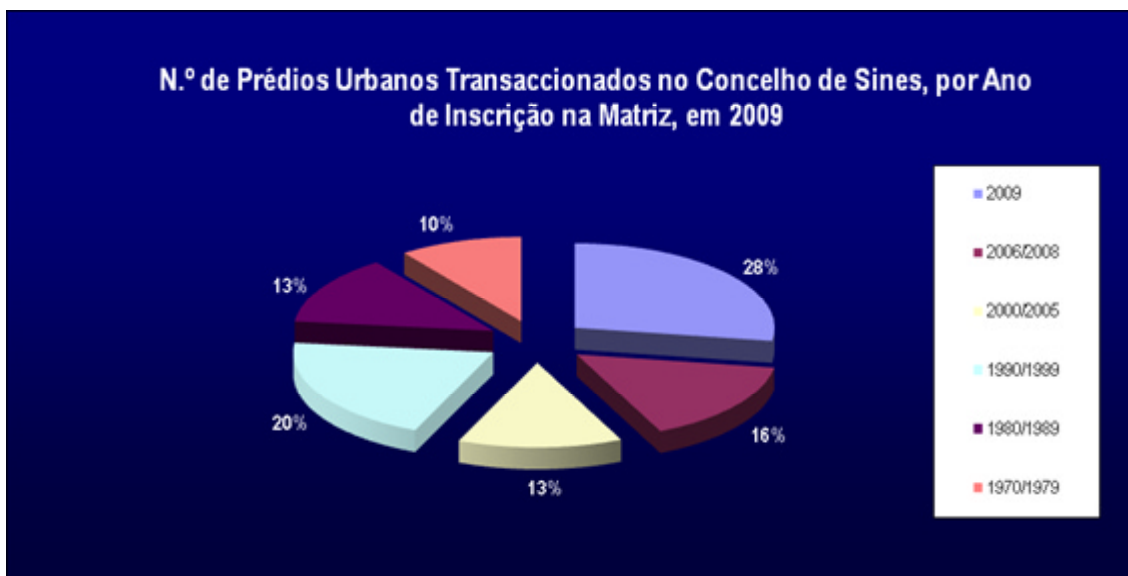


Gráfico 30 – N.º de Prédios Urbanos Transaccionados no Concelho de Sines, por ano de inscrição na matriz, em 2009

Fonte: CMS

Através da análise do Gráfico 31 verifica-se que na freguesia de Sines 84% dos prédios urbanos transaccionados correspondem a habitação (unifamiliar ou plurifamiliar), que representa o segmento de mercado com maior procura.

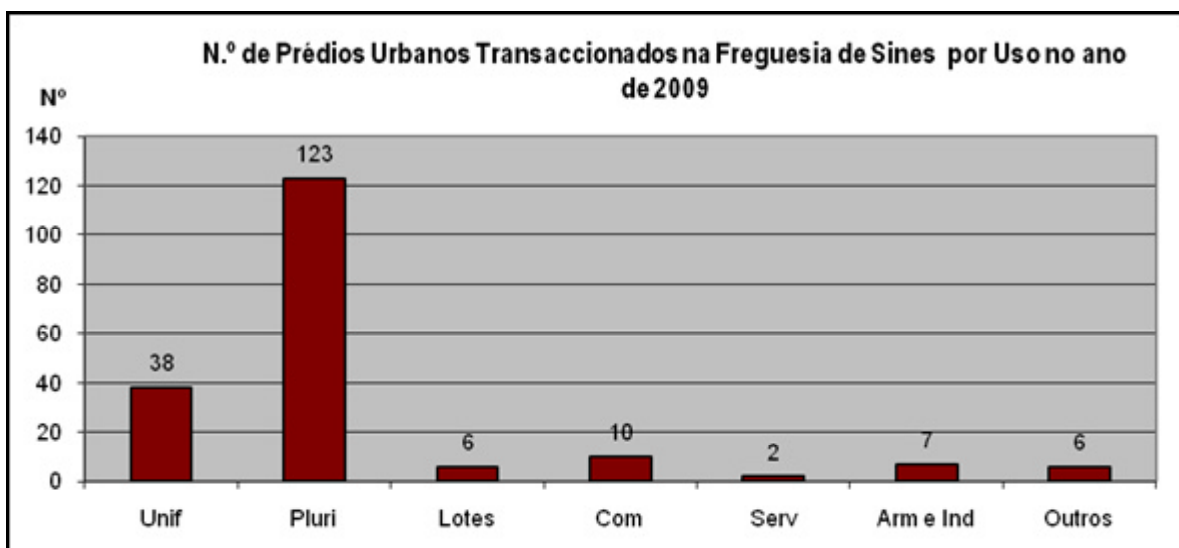


Gráfico 31 – Prédios Urbanos Transaccionados na Freguesia de Sines, por uso, em 2009

Fonte: CMS

Sabe-se também que 35% dos prédios comercializados na freguesia de Sines foram inscritos na matriz entre 2006 e 2009 (Gráfico 32).

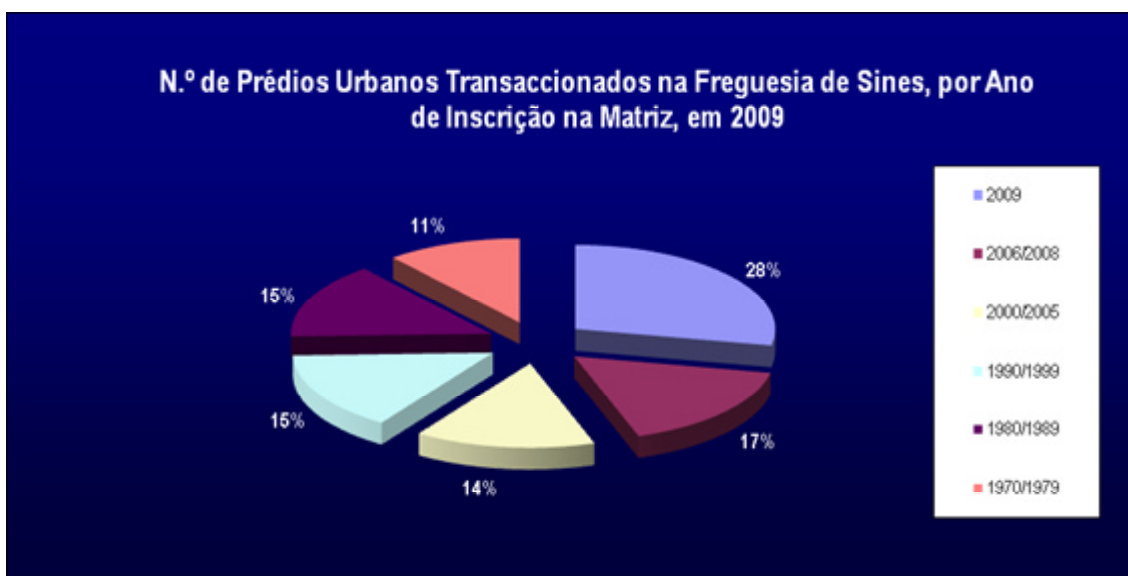


Gráfico 32 – N.º de Prédios Urbanos Transaccionados na Freguesia de Sines, por ano de inscrição na matriz, em 2009

Fonte: CMS

Quanto à freguesia de Porto Covo (Gráfico 33) destacam-se claramente os lotes que representam quase 79% dos prédios urbanos transaccionados. Este facto está intimamente ligado à resolução dos problemas existentes no loteamento do artigo 47º que alavancou a procura. Ao contrário da freguesia de Sines, o

mercado de moradias unifamiliares tem maior procura que o de habitação plurifamiliar, que no ano de 2009 foi nula.

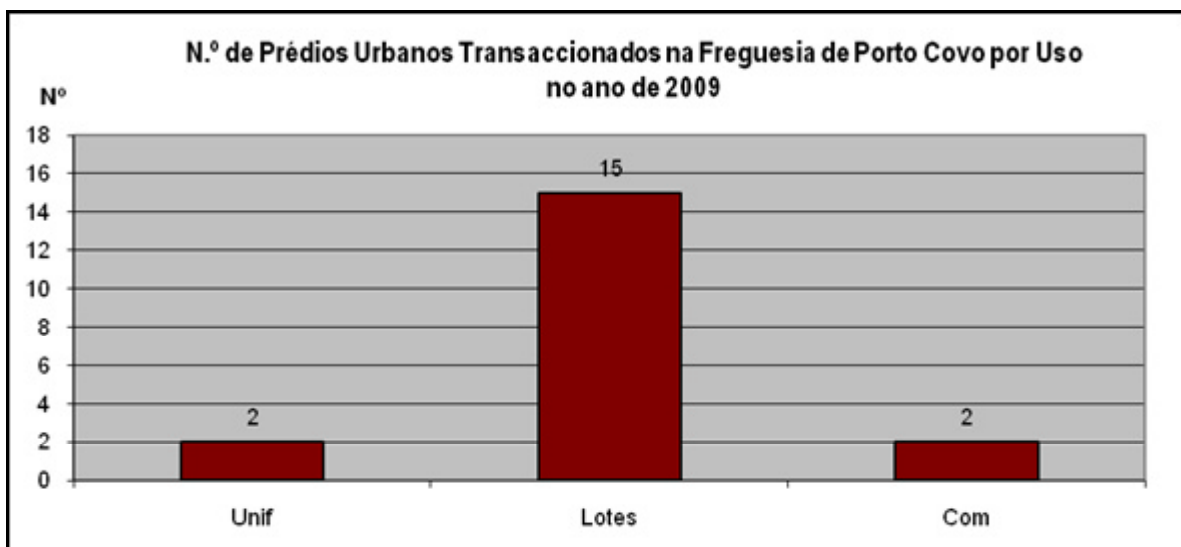


Gráfico 33 – Prédios Urbanos Transaccionados na Freguesia de Porto Covo, por uso, em 2009
Fonte: CMS

Analisando os prédios urbanos transaccionados por ano de inscrição na matriz (Gráfico 34) verifica-se que o período 1990/1999 representa 74% em linha com o referido anteriormente sobre resolução do loteamento do artigo 47º cuja inscrição dos lotes na matriz data desse período.

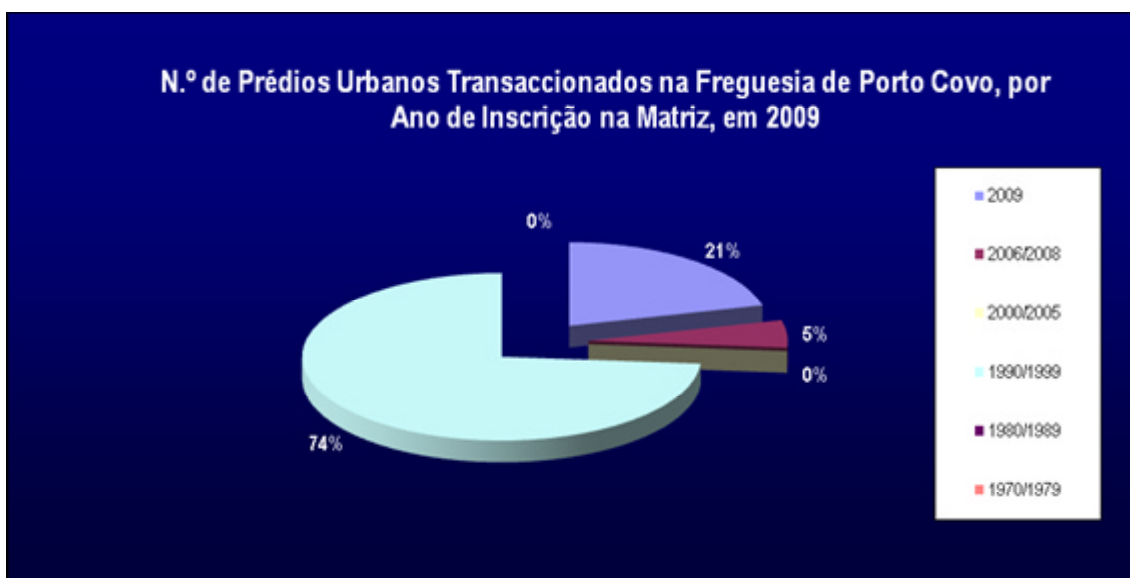


Gráfico 34 – N.º de Prédios Urbanos Transaccionados na Freguesia de Porto Covo, por ano de inscrição na matriz, em 2009
Fonte: CMS

No Gráfico 35 apresenta-se o número de prédios rústicos transaccionados no concelho de Sines em 2009. Verifica-se sem dúvida que na freguesia de Porto Covo a procura foi muito superior em relação à

freguesia de Sines apesar de os instrumentos de gestão territorial serem os mesmos que em 2007, em linha com o tipo de proprietário e com a vocação de cada uma das freguesias.

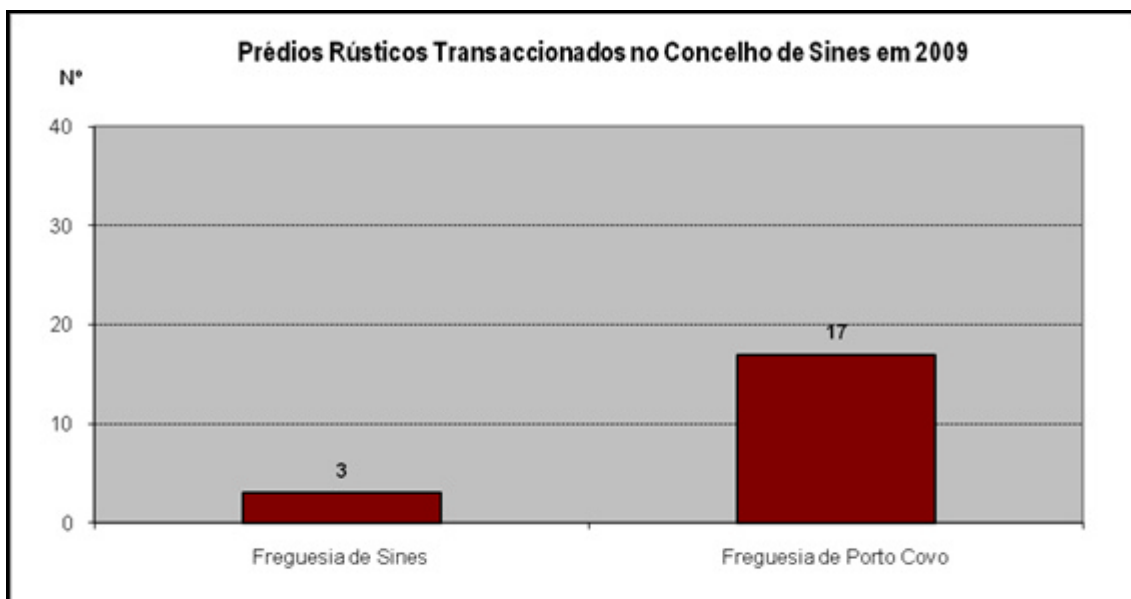


Gráfico 35 – N.º de Prédios Rústicos Transaccionados no Concelho de Sines em 2009

Fonte: CMS

Analisando mensalmente as transacções dos prédios (urbanos e rústicos) para o concelho de Sines (Gráfico 36) verifica-se que ainda existe uma ligeira tendência de crescimento ao longo dos meses.

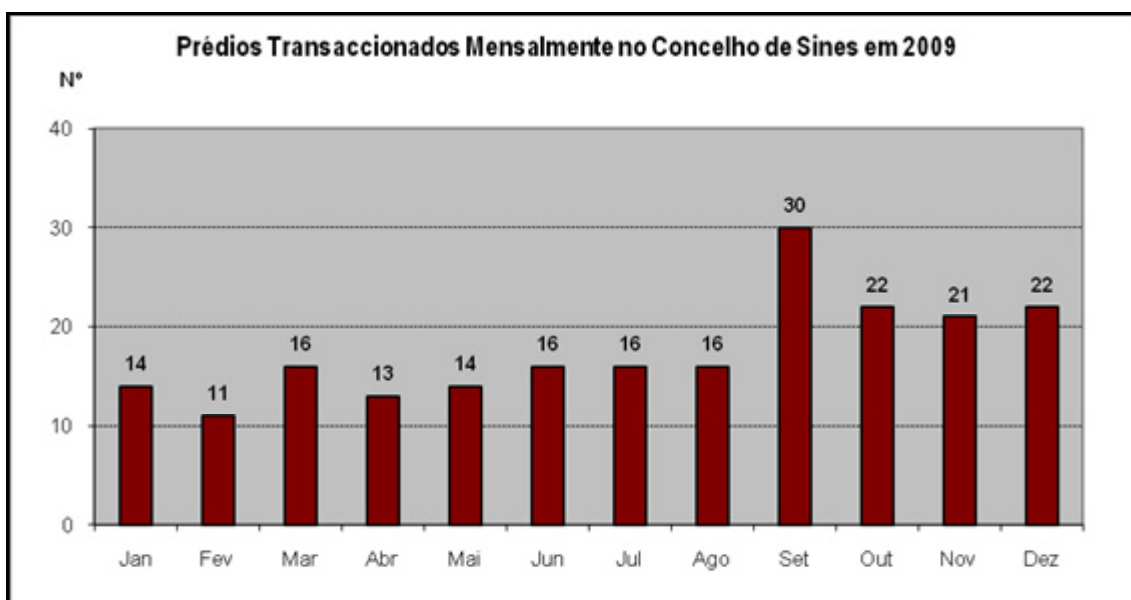


Gráfico 36 – N.º de Prédios Rústicos Transaccionados Mensalmente no Concelho de Sines em 2009

Fonte: CMS

Relativamente à freguesia de Sines (Gráfico 37) verifica-se uma tendência crescente ao longo do ano. Nem no Verão, tradicional período de menores escrituras, ocorreu abrandamento e que ainda assim poderia ser melhor considerando que houve escrituras realizadas em Setembro.

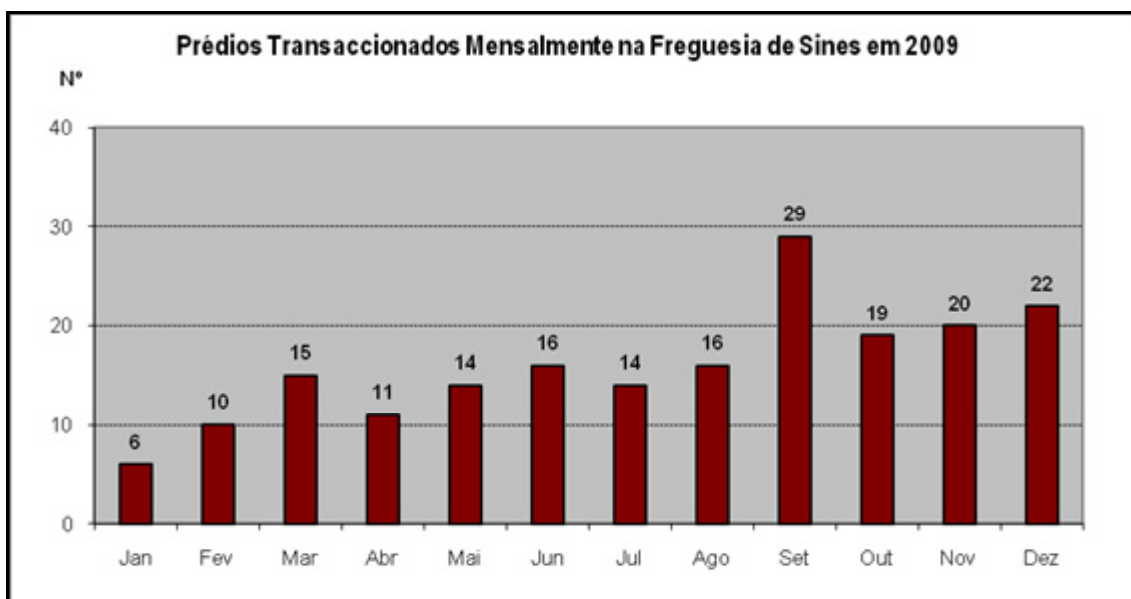


Gráfico 37 – N.º de Prédios Rústicos Transaccionados Mensalmente na Freguesia de Sines em 2009
Fonte: CMS

Relativamente à freguesia de Porto Covo (

Gráfico 38) verifica-se uma forte realização de escrituras em Janeiro em virtude da mudança de ano fiscal. Em Maio, Junho, Agosto e Dezembro não se realizaram nenhuma escritura.

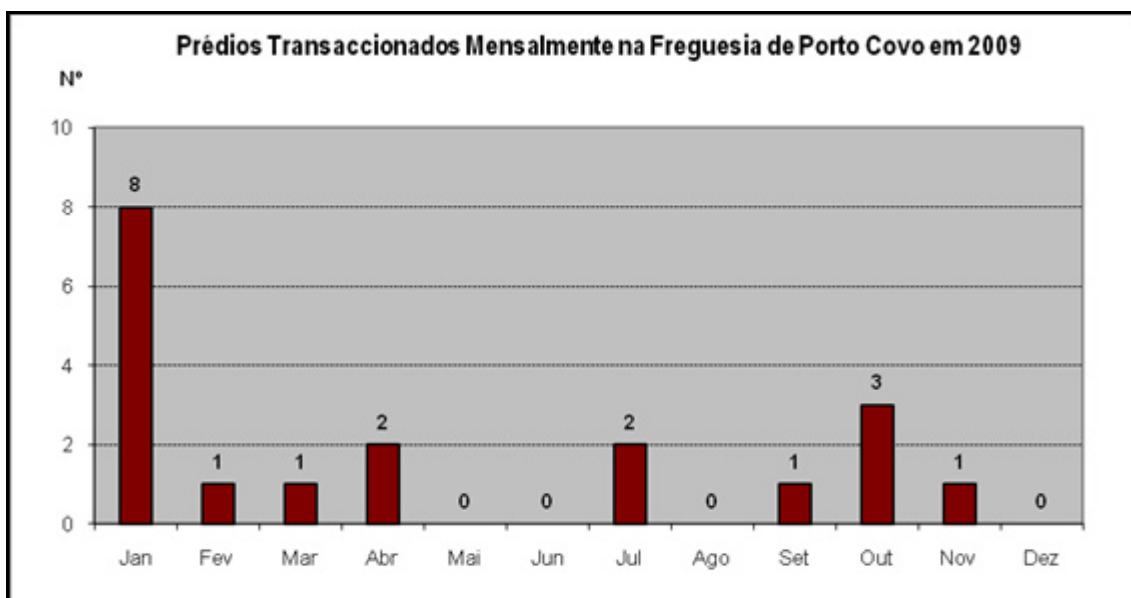


Gráfico 38 – N.º de Prédios Rústicos Transaccionados Mensalmente na Freguesia de Porto Covo em 2009
Fonte: CMS

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 desde então;
2. Os fogos em edifícios unifamiliares e plurifamiliares diminuíram face a 2008 apesar de os primeiros serem superiores aos segundos;
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 fracções localizadas sobretudo na freguesia de Sines (88%), nomeadamente na cidade de Sines.
5. Cerca de 91% dos prédios urbanos transaccionados ocorreram na freguesia de Sines destacando-se as fracções em edifícios plurifamiliares seguido de moradias unifamiliares. Na freguesia do Porto Covo, o destaque é para a transacção de lotes destinados a construção urbana;
6. Em relação a 2008, houve uma diminuição de 17% do número de licenças de construção emitidas, de 21% do número de licenças de utilização emitidas e de 26% do número de transacções realizadas;
7. Em relação a 2008, houve uma diminuição de 33% do número de fogos titulados por licenças de construção e de 12% do número de fogos titulados por licenças de utilização.