



**Câmara Municipal de Sines**

DIVISÃO DE PLANEAMENTO, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E AMBIENTE

SERVIÇO DE PLANEAMENTO E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

**ANUÁRIO URBANÍSTICO DO CONCELHO DE SINES**

**2007**

## ÍNDICE

1.	INTRODUÇÃO .....	3
2.	METODOLOGIA .....	4
3.	DADOS ESTATÍSTICOS DO LADO DA OFERTA .....	5
4.	DADOS ESTATÍSTICOS DO LADO DA PROCURA .....	15
5.	CONCLUSÕES .....	18

## **1. INTRODUÇÃO**

No exercício do planeamento e ordenamento do território, a caracterização da actividade urbanística assume particular importância. 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 Estatístico 2007.

Pretende-se que este documento seja alimentado ao longo dos vários anos pelo que se trata de um ponto de partida para os futuros Anuários Estatísticos.

## 2. METODOLOGIA

O presente trabalho foi elaborado com base no levantamento e sistematização das licenças de construção emitidas nos anos de 2003/4/5/6/7 e das licenças de utilização emitidas no ano de 2007, para determinar a oferta, e ainda, pelo levantamento das transacções de prédios registadas na Repartição das Finanças de Sines e que pagaram o Imposto Municipal sobre Transacções (IMT), para determinar a procura.

No entanto, convém referir que no decorrer da elaboração do presente trabalho, registaram-se algumas discrepâncias (muito pouco significativas) entre os dados levantados nos serviços da Câmara Municipal de Sines e os dados oficiais publicados pelo INE. Tal facto deve-se à metodologia adoptada para o levantamento dos dados, que se tentará corrigir já no próximo anuário. Optou-se por publicar o presente trabalho, pois, apesar das diferenças registadas, considera-se que este descreve de forma realista e rigorosa a dinâmica urbanística no concelho de Sines nos últimos anos.

### 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, adiante 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), e ainda através da análise da emissão de licenças ou autorizações de construção, adiante designadas por licenças de construção. Estas últimas, reflectem a dinâmica do sector da construção civil pelo que importa avaliar a sua evolução anual. A Tabela 1 e o Gráfico 1 apresentam a evolução do número de fogos titulados por licenças de construção no período entre 2002 e 2007, (construções novas).

Licenças de construção emitidas	2002	2003	2004	2005	2006	2007
<b>Total</b>	91	187	194	240	137	119
<b>Plurifamiliar</b>	60	147	176	208	118	91
<b>Unifamiliar</b>	31	40	18	32	19	28

Tabela 1 – Evolução do Número de Fogos Habitacionais no Período 2002-2007

Fonte: CMS

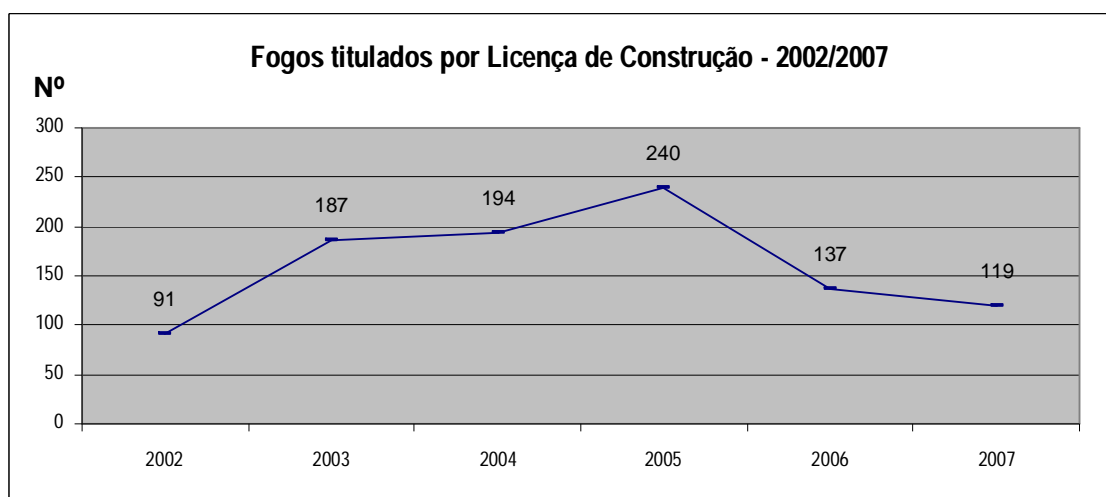


Gráfico 1

Fonte: CMS

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

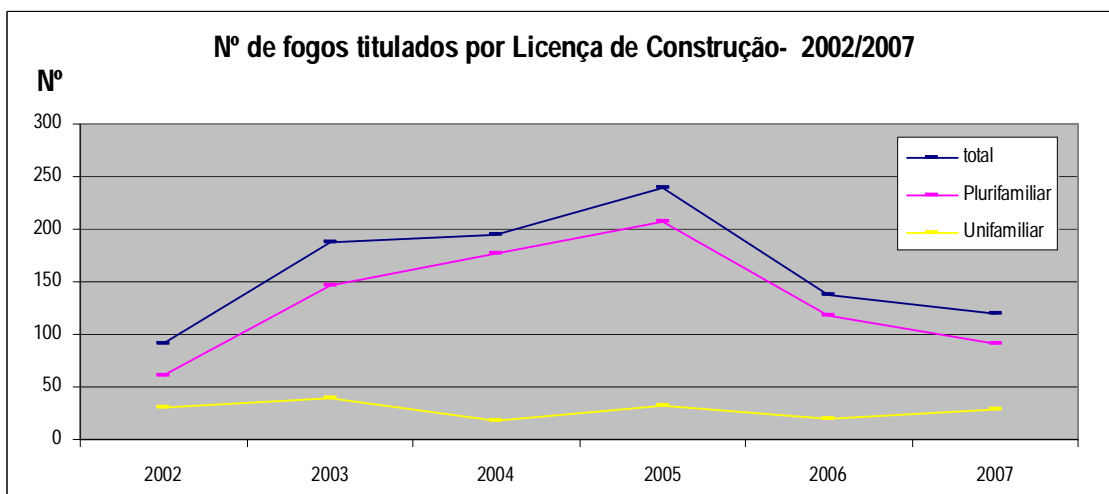


Gráfico 2

Fonte: CMS

Repare-se na fraca expressão que os fogos unifamiliares apresentam relativamente aos plurifamiliares. Por outro lado existe uma clara concordância entre o total de fogos e os plurifamiliares o que não acontece nos unifamiliares. Ao contrário do que sucedeu com os fogos plurifamiliares, o número de fogos unifamiliares aumentou de 2006 para 2007. Na Tabela 2 e Gráfico 3 apresenta-se a evolução do número de fogos unifamiliares e plurifamiliares titulados por licença de utilização:

Licenças de utilização emitidas para o uso habitacional	2003	2004	2005	2006	2007
<b>Total</b>	73	30	246	141	89
<b>Plurifamiliar</b>	57	15	232	114	74
<b>Unifamiliar</b>	18	15	14	27	15

Tabela 2

Fonte: CMS

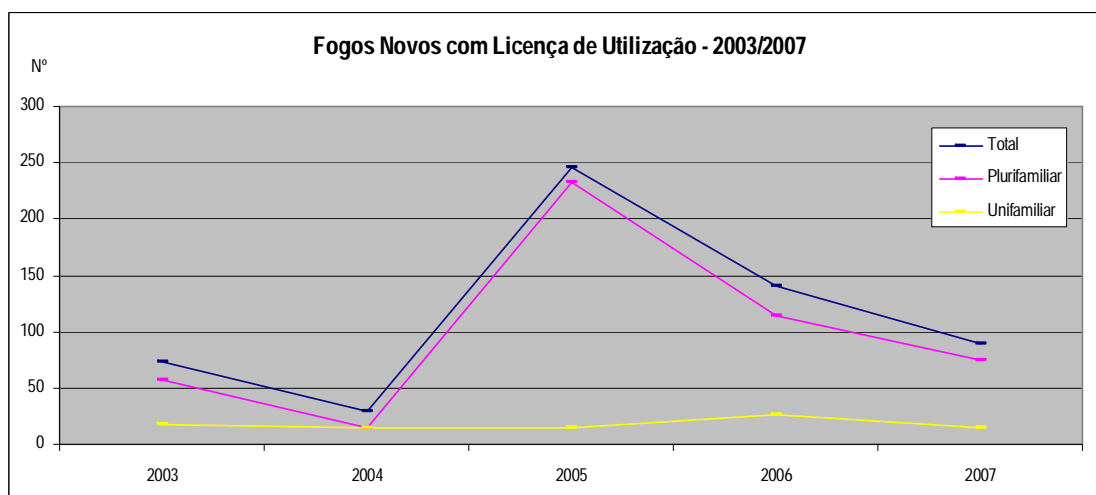


Gráfico 3

Fonte: CMS

Importa, agora, comparar a evolução do número de fogos titulados por licenças de construção e de utilização no período compreendido entre 2003 e 2007 (Gráfico 4).

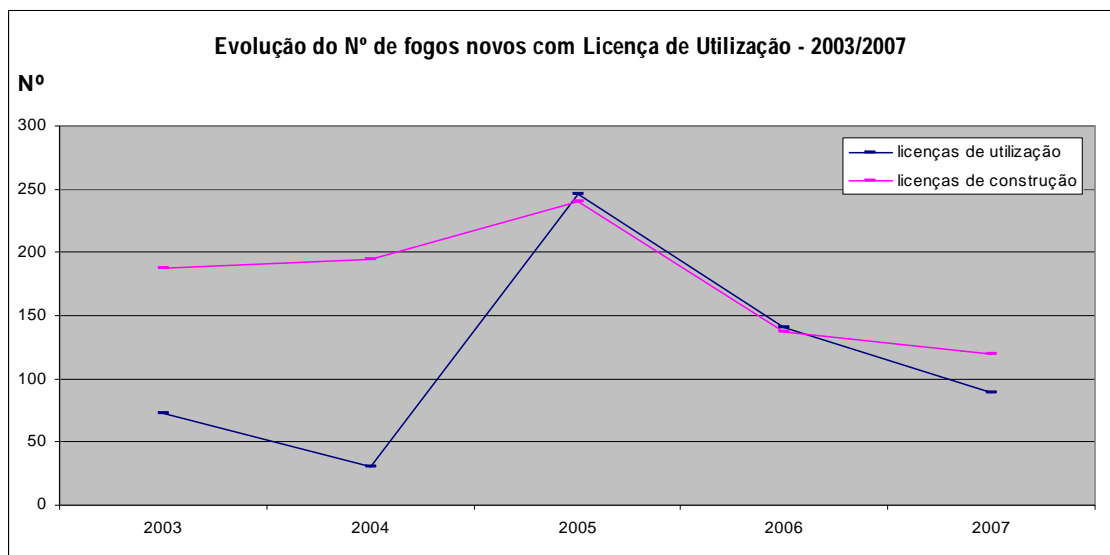


Gráfico 4

Fonte: CMS

Exceptuando os anos de 2003 e 2004, existe alguma correlação entre o número de fogos com licenças de construção e de utilização emitidos. Chama-se a atenção para o facto de um fogo poder ter licença de construção num ano e licença de utilização noutro, ou mesmo ainda com espaçamentos maiores, de dois, três ou mais anos.

Analisando mais em detalhe as licenças de utilização emitidas em 2007 (113), importa perceber um pouco a sua distribuição pelos vários usos. Assim, o Gráfico 5 apresenta a distribuição percentual de licenças de utilização por uso dos pavimentos.

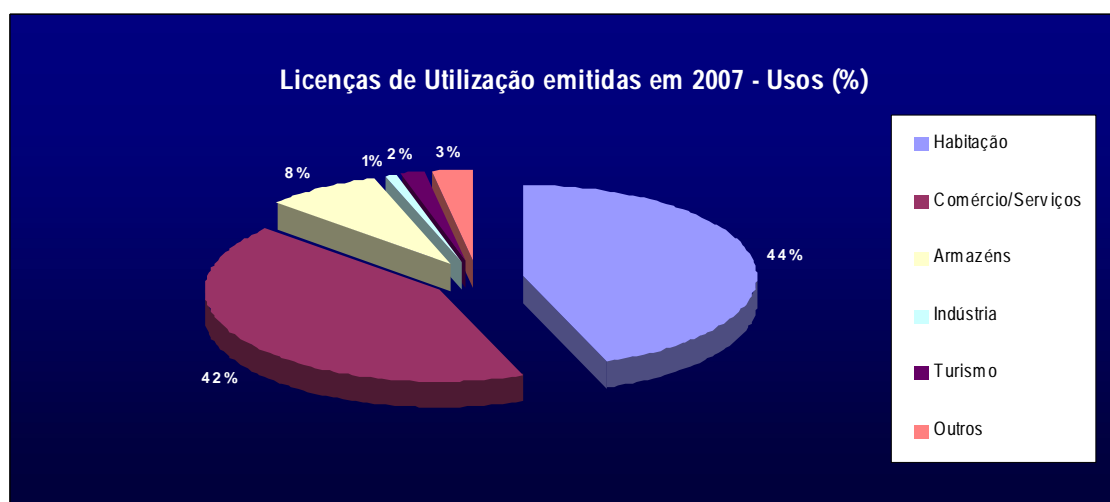


Gráfico 5

Fonte: CMS

Do total de licenças emitidas constata-se que, existe predominância de licenças de utilização emitidas para habitação (44%) e para comércio/serviços (42%), totalizando 86%. Porém, esta repartição 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. No entanto, sabendo que em 2007 foram emitidas 113 licenças de utilização e que foram licenciadas 192 fracções, (gráfico 6, 7 e 8) verifica-se uma média de 1,7 fracções por cada licença de utilização emitida. Verifica-se também que 83% das fracções licenciadas localizam-se na freguesia de Sines (160) e 17% na freguesia de Porto Covo, (32). Relativamente aos diferentes usos das fracções tituladas por licença de utilização apurou-se que o uso habitacional é o predominante, 66%, seguido do comercial e de serviços 29%, que juntos, totalizam 95% das fracções licenciadas no concelho, (gráfico 9).



Gráfico 6

Fonte: CMS

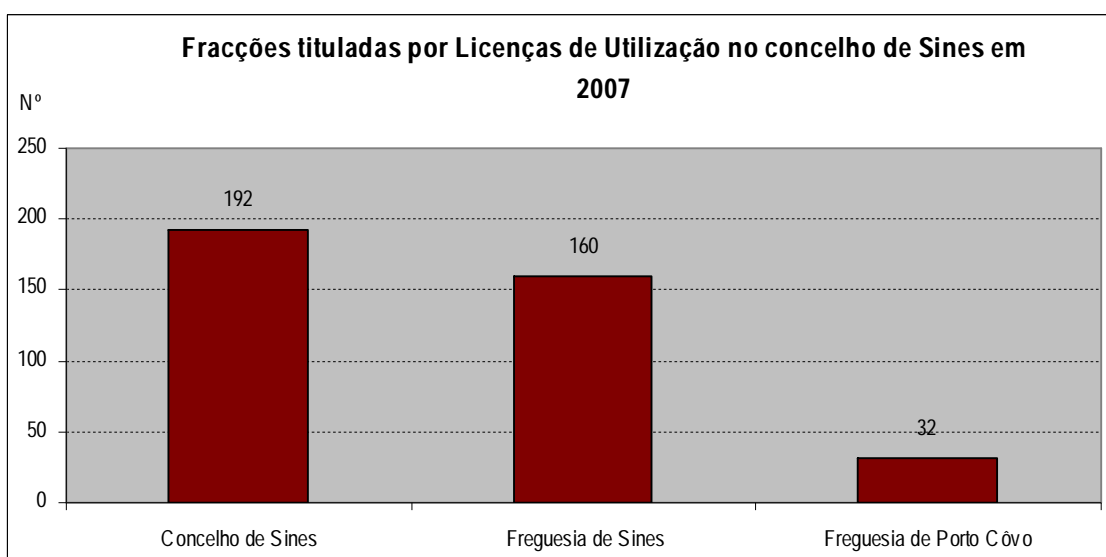


Gráfico 7

Fonte: CMS



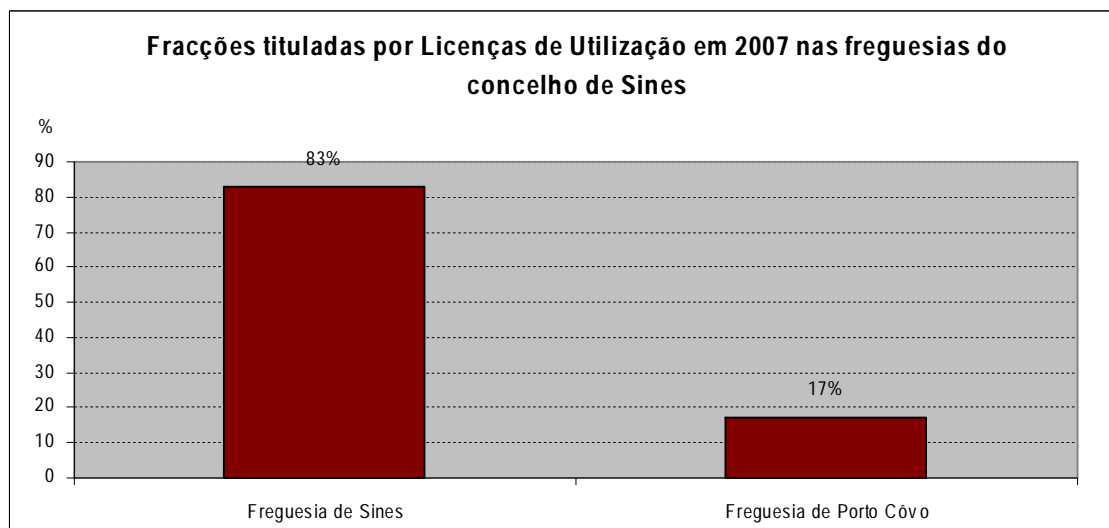


Gráfico 8

Fonte: CMS

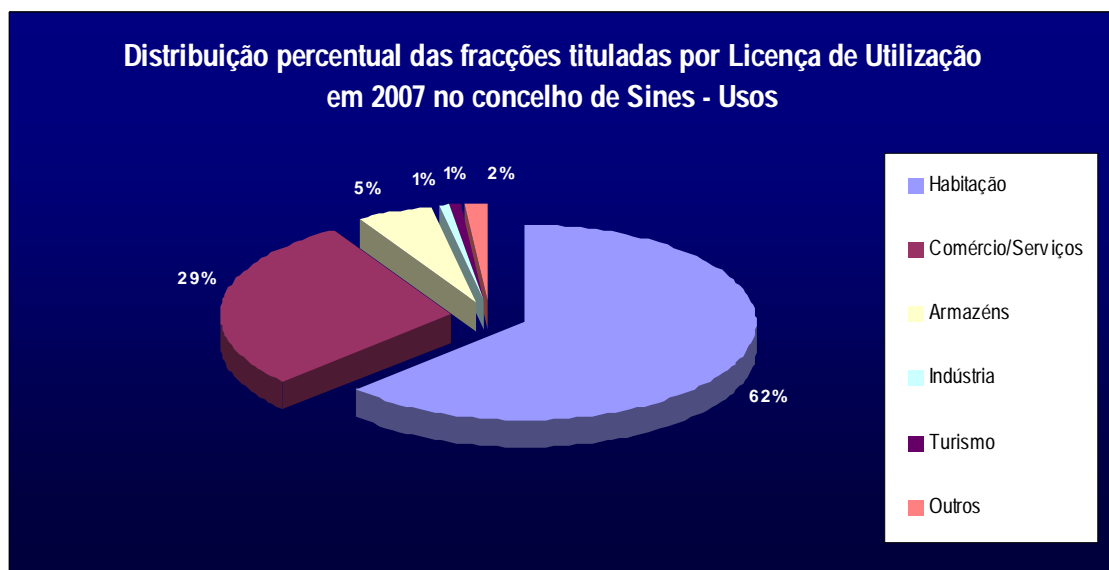


Gráfico 9

Fonte: CMS

Do levantamento efectuado pode-se ainda aferir o nº de fracções tituladas por licença de utilização para o ano de 2007 e o seu respectivo uso nas duas freguesias do concelho. Assim, na freguesia de Sines, através da análise dos gráficos 10,11 e 12, podemos concluir que existe uma predominância do uso habitacional titulado por licenças de utilização, com 46% das observações, seguido do uso comercial e serviços com 40%, totalizando estes usos 92% das licenças de utilização emitidas.

Na freguesia de Porto Covo, a situação é semelhante à verificada na freguesia de Sines, com predominância do licenciamento habitacional e comercial ou de serviços, com 66% e 22% respectivamente, gráficos 13 e 14.

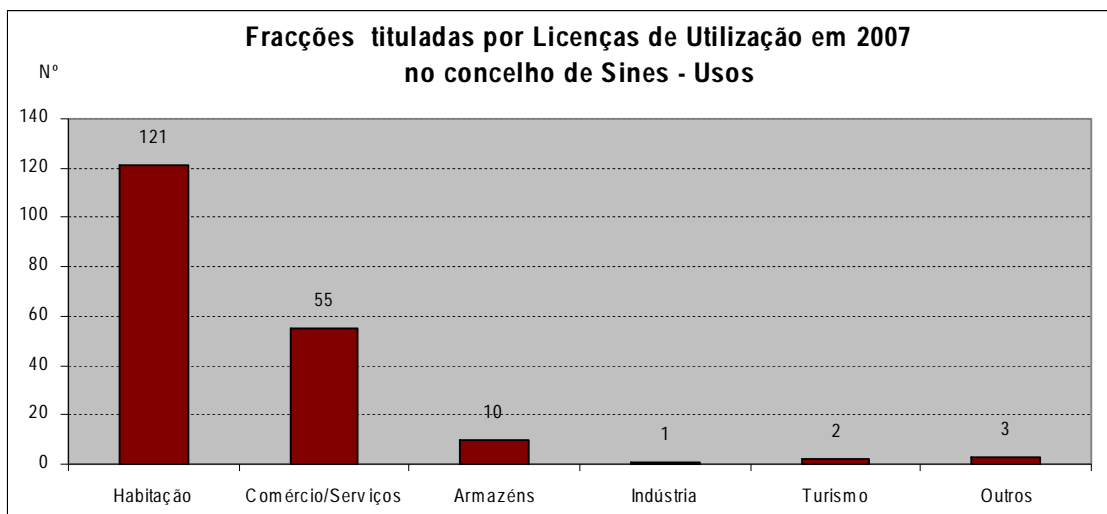


Gráfico 10

Fonte: CMS

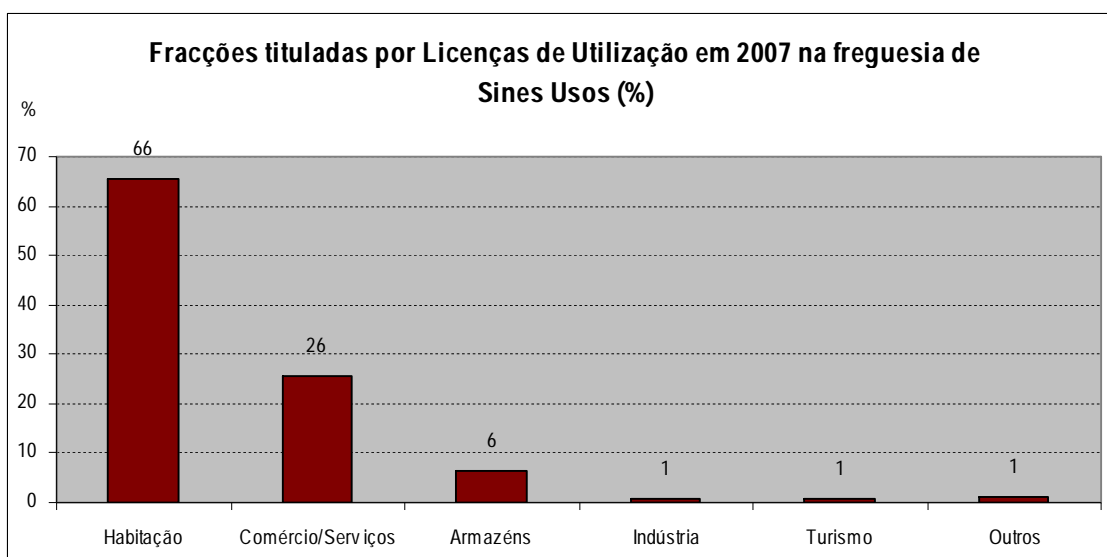


Gráfico 11

Fonte: CMS

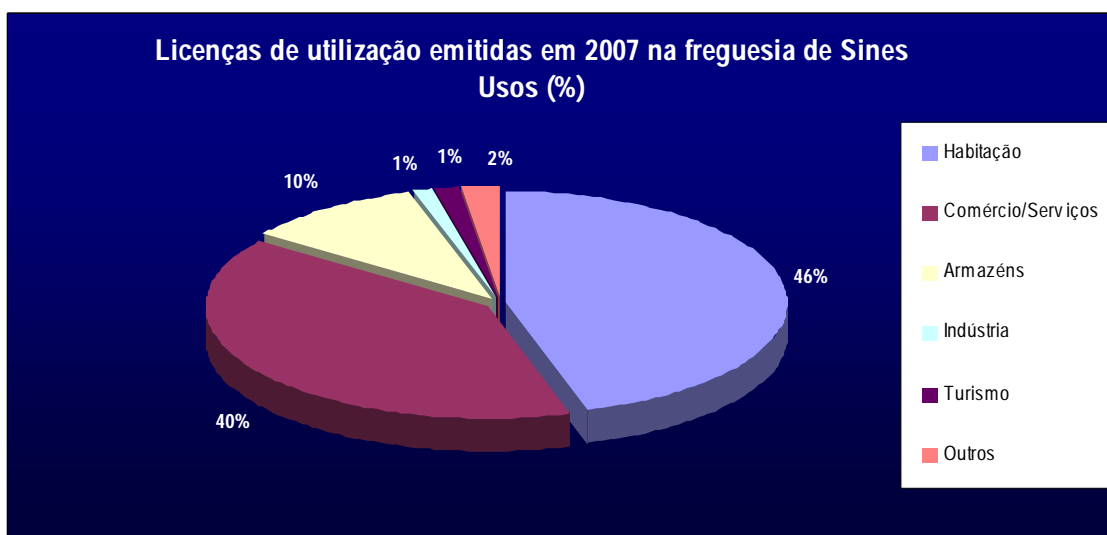


Gráfico 12

Fonte: CMS

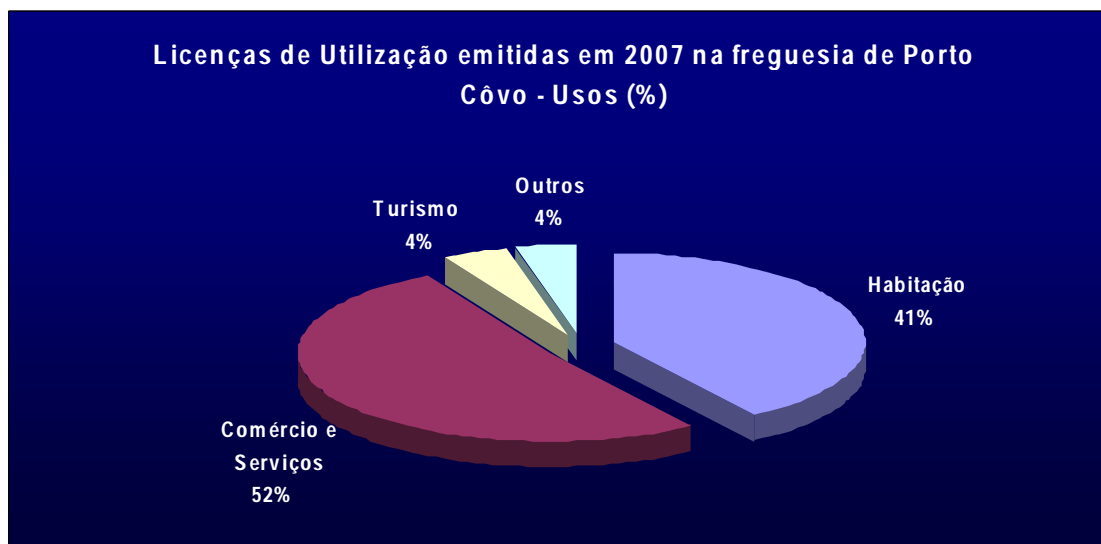


Gráfico 13

Fonte: CMS

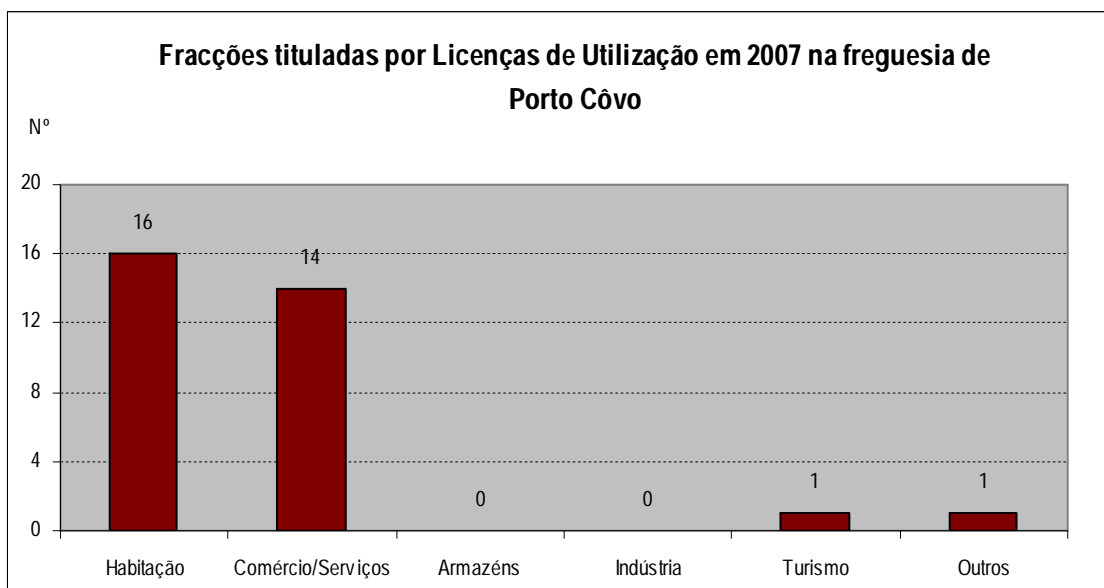


Gráfico 14

Fonte: CMS

Como se verificou anteriormente, o uso habitacional e Comercial e de Serviços foi onde se registaram o maior número de Licenças de Utilização emitidas, assim como o maior nº de fracções tituladas por essas mesmas licenças de utilização.

Relativamente ao uso habitacional, e dado o levantamento efectuado, pode-se ainda aferir o tipo de obra associada a cada licença de utilização emitida no ano de 2007. Através da leitura da tabela 3 e do gráfico 15, observa-se que no concelho de Sines as licenças de utilização emitidas para o uso habitacional titulam predominantemente novas construções, e edificações ou habitações que nunca tiveram licença de

utilização, (Categoria Outros<sup>1</sup>) representando 50 e 28% das observações, respectivamente. Na tabela 3, e nos gráficos 15, 16 e 17, podemos observar as disparidades observadas entre duas freguesias do concelho, destacando-se neste caso, e mais uma vez, a freguesia de Sines, onde 42% das Licenças de construção emitidas para o uso habitacional são referentes a construções novas, a freguesia de Porto Côvo que regista apenas 8% das observações neste uso. A categoria Outros é igualmente mais representativa na freguesia de Sines, registando 23% das observações, Porto Côvo regista apenas 5%. Os restantes tipos de obra registados têm menos expressão podendo, no entanto, ser observados, nas referidas tabelas.

Licenças de Utilização para o uso habitacional por Tipo de Obra	Concelho		Freguesia de Sines		Freguesia de Porto Côvo	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%
<b>Construção</b>	30	50	25	42	5	8
<b>Legalização da Construção</b>	3	5	2	3	1	2
<b>Alterações</b>	5	8	3	5	2	3
<b>Legalização das Alterações</b>	2	3	2	3	0	0
<b>Ampliações</b>	3	5	3	5	0	0
<b>Outros</b>	17	28	14	23	3	5
<b>Total</b>	60	100	49	82	11	18

Tabela 3

Fonte: CMS

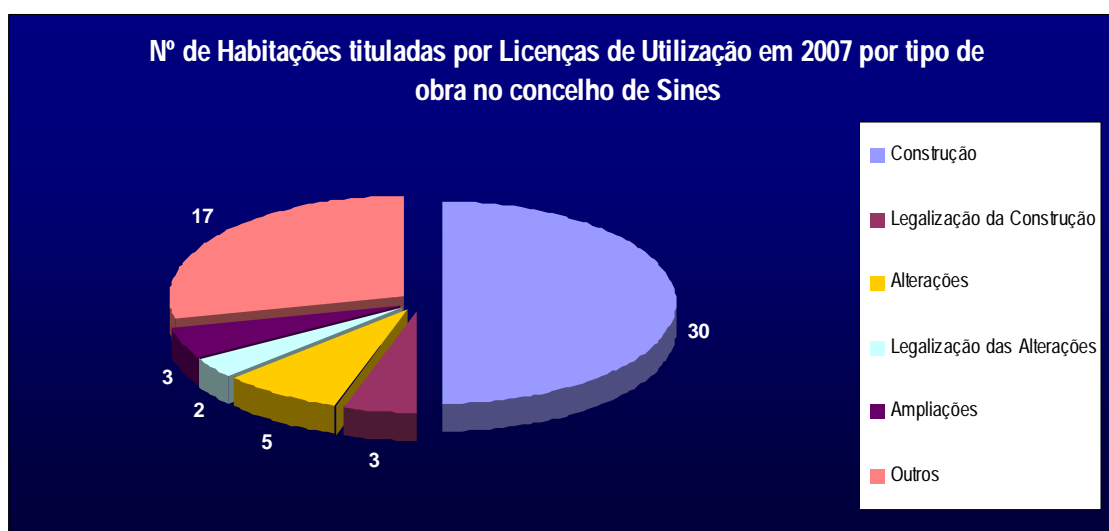


Gráfico 15

Fonte: CMS

<sup>1</sup> A categoria Outros refere-se maioritariamente a fracções que nunca obtiveram licença de utilização, e cujos proprietários ao abrigo do RAU (Regime de Arrendamento Urbano) ou por motivo de alienação só agora solicitaram à CMS a emissão da respectiva licença.

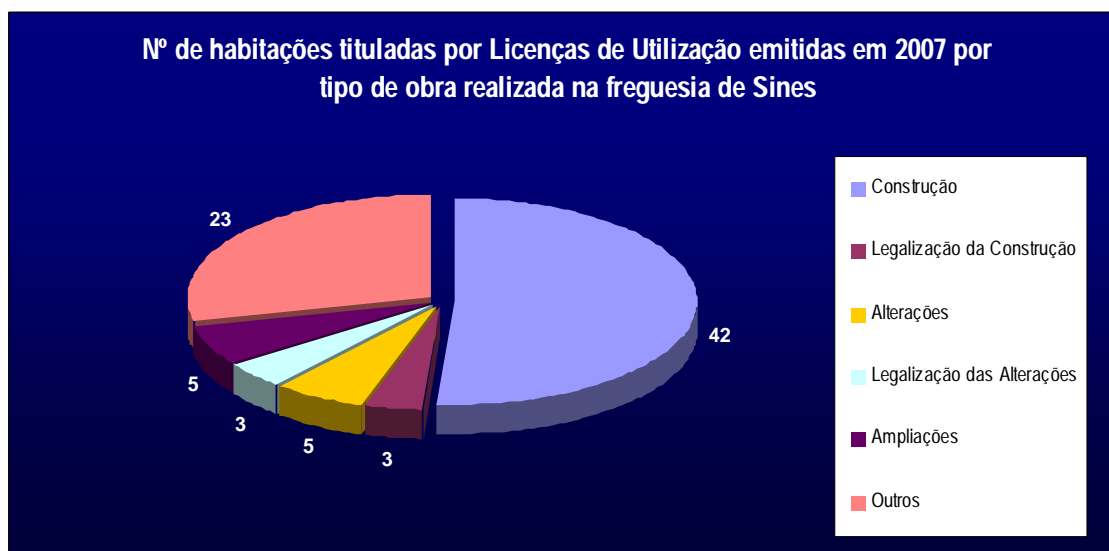


Gráfico 16

Fonte: CMS



Gráfico 17

Fonte: CMS

As Licenças de Utilização emitidas para Comércio e Serviços apesar de se concentrarem principal e igualmente na freguesia de Sines apresentam, no que diz respeito ao tipo de obra, uma situação diferenciada da verificada para o uso habitacional. Analisando a situação do concelho, tabela 4 e gráficos 18, 19 e 20, verifica-se que neste caso a categoria Outros (38%) é a que apresenta o valor mais elevado, seguida da categoria Alterações (25%), porém a situação é distinta nas duas freguesias do concelho. Na freguesia de Sines é a categoria Outros a que tem mais representatividade, cerca de 34%, seguida da categoria Alterações, (14%), e de Novas construções, (10%). Na freguesia de Porto Côvo é a categoria Alterações que tem mais representatividade, com 11% das observações registadas no concelho.

Licenças de Utilização para o uso comercial e serviços por Tipo de Obra	Concelho		Freguesia de Sines		Freguesia de Porto Covo	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Construção	8	15	6	10	2	4
Atribuição de Actividade	4	7	4	7	0	0
Ampliação	2	4	2	4	0	0
Alteração	14	25	8	14	6	11
Obras de Legalização	2	4	0	0	2	4
Alteração de Uso	4	7	2	4	2	4
Outros	21	38	19	34	2	4
<b>Total</b>	<b>55</b>	<b>100</b>	<b>41</b>	<b>73</b>	<b>14</b>	<b>27</b>

Tabela 4

Fonte: CMS

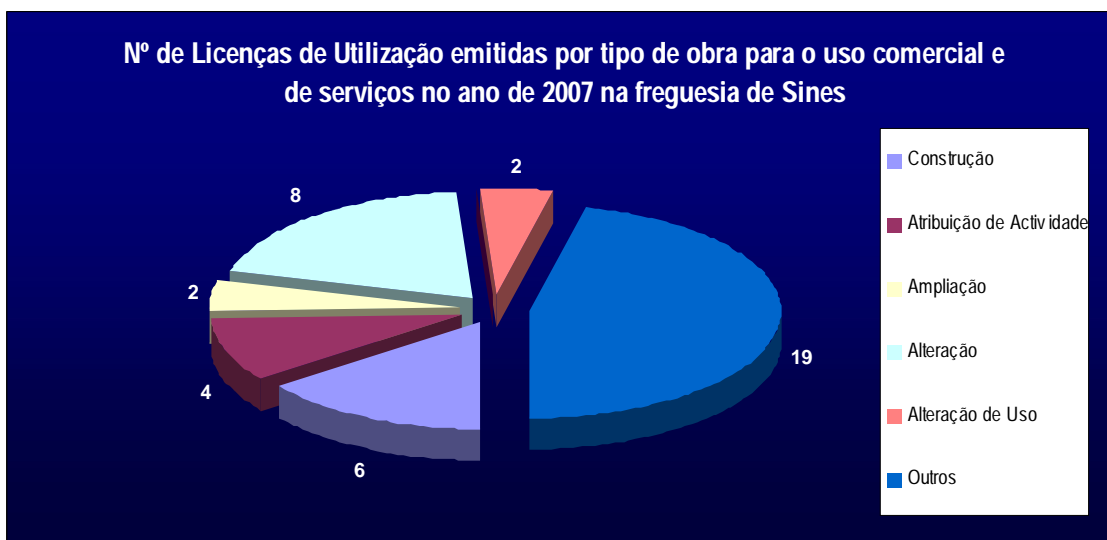


Gráfico 18

Fonte: CMS

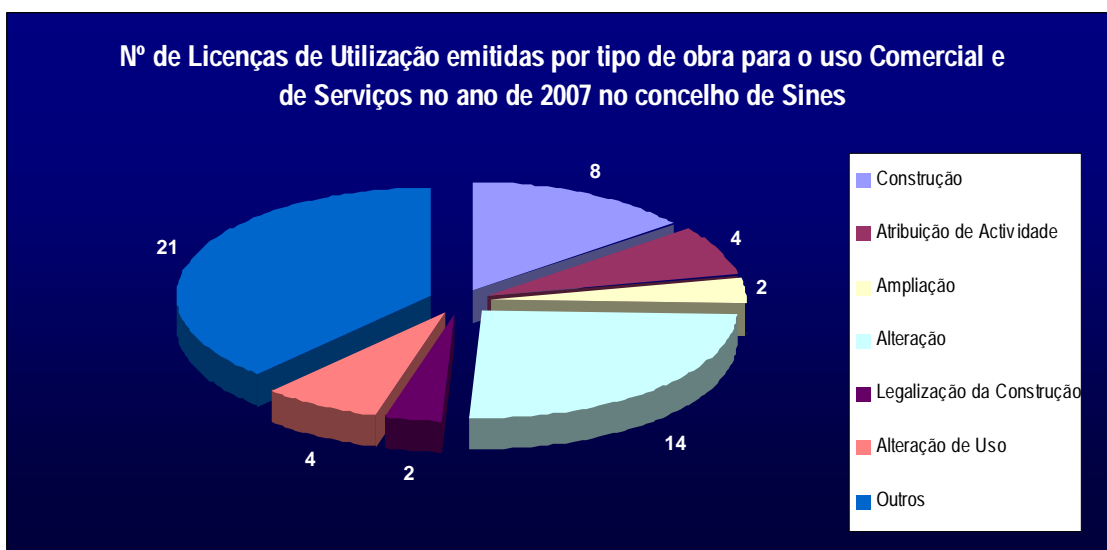


Gráfico 19

Fonte: CMS



Gráfico 20

Fonte: CMS

#### 4. DADOS ESTATÍSTICOS DO LADO DA PROCURA

Para determinar a procura de habitação no ano de 2007 recorreu-se à listagem de prédios que pagaram o Imposto Municipal sobre Transacções, (IMT). Em 2007 foram transaccionados no concelho de Sines 263 prédios, 233 na freguesia de Sines, (89%), e 30 na freguesia de Porto Côvo, (11%), gráfico 15.

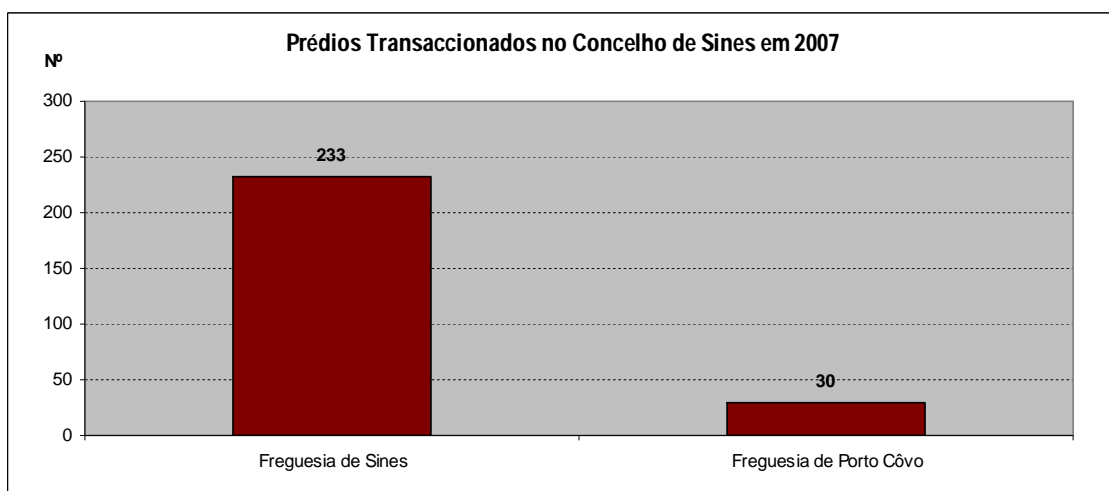


Gráfico 22

Fonte: CMS

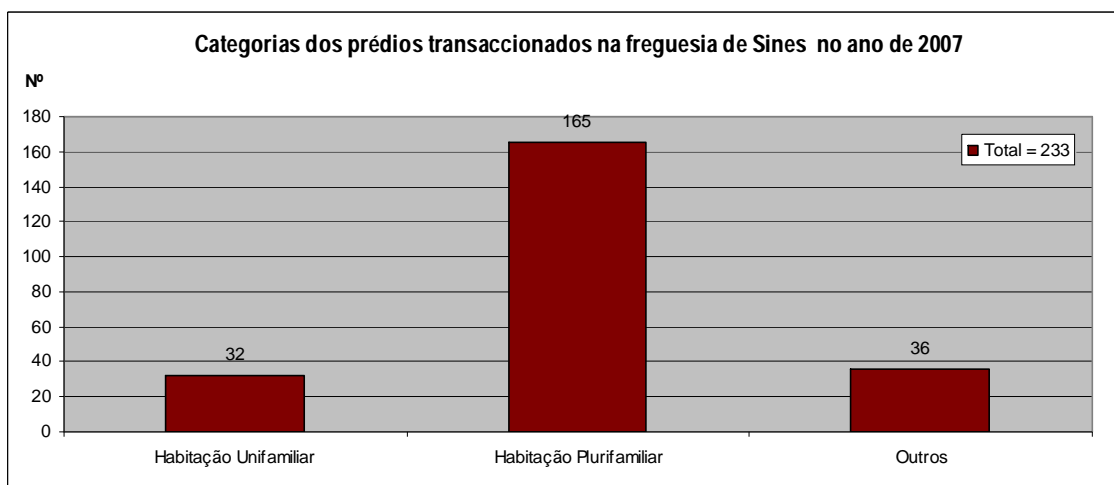


Gráfico 23

Fonte: CMS

Através da análise do gráfico 23 verifica-se que na freguesia de Sines 85% dos prédios transaccionados, (197), correspondem a habitação adquirida. Sabemos também que, 42% dos prédios comercializados na cidade de Sines foram inscritos na matriz em 2007. Dos prédios urbanos transaccionados, 71% correspondem a fogos em edifícios de habitação plurifamiliar, 14% a habitações unifamiliares e 15% a fracções comerciais, armazéns ou garagens (Categoria Outros), conforme podemos observar no gráfico 18. A média da área bruta de construção (ABC) dos prédios transaccionados, na freguesia de Sines é 153,24 m<sup>2</sup>.

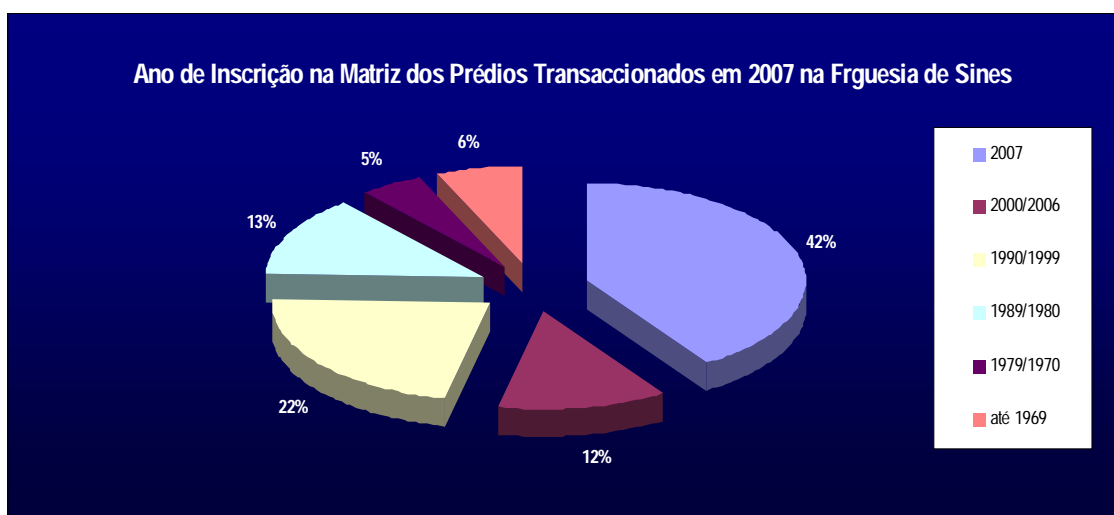


Gráfico 24

Fonte: CMS



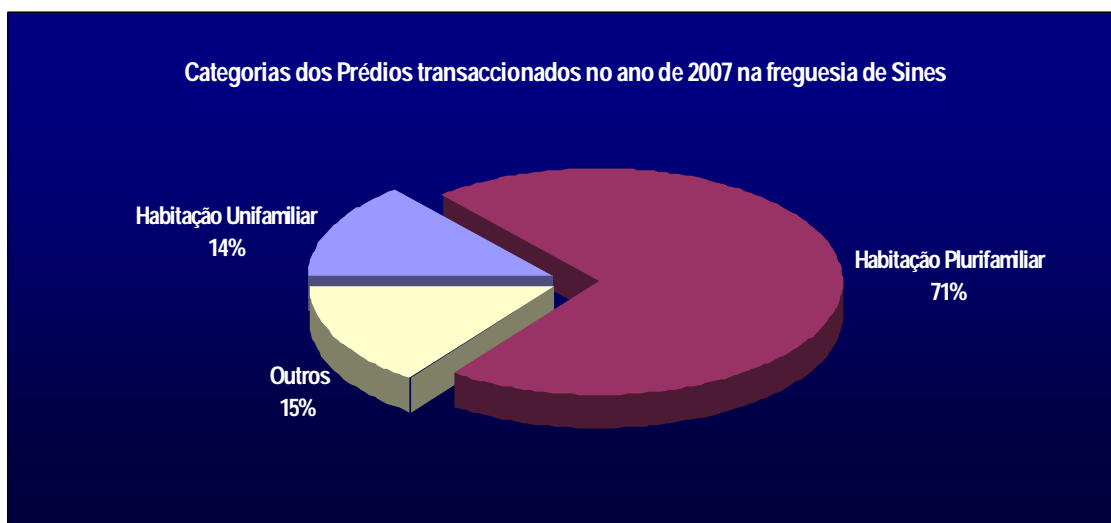


Gráfico 25

Fonte: CMS

Do levantamento efectuado pode-se ainda constatar que na freguesia de Sines todos os prédios transaccionados se concentraram na cidade de Sines, com excepção de 2 (um no Fontanal e outro na Sonega). Na freguesia de Porto Côvo, a transacção de prédios urbanos representaram apenas 40%, sendo que os prédios rústicos representaram 60%. Tais diferenças demonstram que o mercado da procura na freguesia de Sines é limitado à cidade de Sines e que na freguesia de Porto Côvo predomina a procura no meio rural. Na freguesia de Porto Côvo, os prédios urbanos comercializados concentram-se igualmente no aglomerado urbano principal, a aldeia de Porto Côvo, e cuja ABC média é de 114,33m<sup>2</sup>. Como já foi referido, na freguesia de Porto Côvo os prédios rústicos foram os que tiveram mais procura, sendo que destes apenas 8 apresentaram capacidade de edificabilidade, sendo que os restantes são terrenos agrícolas ou florestais.

## 5. CONCLUSÕES

1. O nº 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 plurifamiliares foram os que registaram um maior decréscimo, sendo que os fogos unifamiliares têm-se mantido mais ou menos constante ao longo dos últimos anos. No entanto, pode-se considerar o ano de 2005 um ano excepcional, se o considerarmos, apesar de se manter a tendência para o decréscimo da construção de fogos plurifamiliares, este não é tão acentuado.
3. Em ambas as freguesias do concelho predomina o licenciamento para o uso habitacional (construção e utilização), seguido do uso comercial e/ou serviços.
4. As licenças de utilização emitidas referem-se a fracções localizadas sobretudo na freguesia de Sines, (83%), nomeadamente na cidade de Sines.
5. As licenças de utilização emitidas na freguesia de Porto Côvo significam os restantes 17% das licenças de utilização emitidas em 2007, sendo que, nesta freguesia 60% dos prédios transaccionados (procura) localizam-se em meio rural.