



**Câmara Municipal de Sines**

DEPARTAMENTO DE AMBIENTE, PLANEAMENTO E URBANISMO

DIVISÃO DE PLANEAMENTO, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E AMBIENTE

**ANUÁRIO URBANÍSTICO DO CONCELHO DE SINES**

**2008**

## ÍNDICE

<b>1. INTRODUÇÃO.....</b>	<b>3</b>
<b>2. METODOLOGIA .....</b>	<b>4</b>
<b>3. DADOS ESTATÍSTICOS DO LADO DA OFERTA.....</b>	<b>5</b>
<b>4. DADOS ESTATÍSTICOS DO LADO DA PROCURA.....</b>	<b>19</b>
<b>5. CONCLUSÕES .....</b>	<b>25</b>

## 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 2008 que constitui uma evolução em relação ao apresentado no ano passado. Como novidade apresenta-se uma análise evolutiva mensal que irá dar mais informações sobre o estado da actual conjuntura. Dado que se trata do anuário urbanístico é possível iniciar-se, de forma consistente, uma análise evolutiva comparativamente aos dados anteriormente disponíveis para 2007.

## 2. METODOLOGIA

O presente trabalho foi elaborado com base no levantamento e sistematização das licenças de construção emitidas nos anos de 2003 a 2008 e das licenças de utilização emitidas nos anos de 2007 e de 2008, 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.

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). Também se analisam a emissão de licenças ou autorizações de construção, adiante designadas por licenças de construção, por reflectirem a dinâmica do sector da construção civil.

Em 2008 foram emitidas um total de 96 licenças de construção que representa uma relativa estabilização em relação a 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.

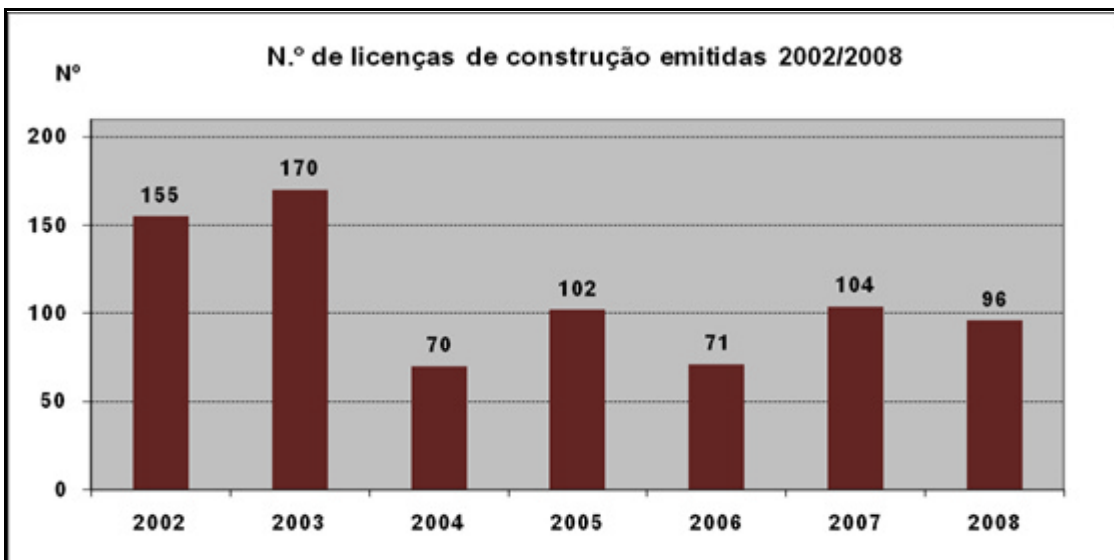


Gráfico 1 – N.º de licenças de construção emitidas 2002/2008

Fonte: CMS

Em 2008, para freguesia de Sines foram emitidas 81 licenças de construção (84 %) e para freguesia do Porto Covo as restantes 15 licenças de construção (16 %).

Realizando uma análise mensal, no Gráfico 2 apresenta-se uma evolução ao longo do ano para o concelho de Sines. Com excepção do mês de Janeiro que correspondeu parte das licenças de uma única urbanização e dos meses de Setembro e de Dezembro, o número de emissões situou-se entre 5 e 12, representando uma certa constância. O mês de Setembro apresenta um valor baixo em relação aos outros meses possivelmente reflexo de um mês com menor actividade como é, por norma, Agosto. Em

Dezembro surge uma surpresa com nenhuma licença de construção emitida. Poderá ser meramente uma coincidência mas também poderá ser conjectural pelo que só analisando os primeiros meses de 2009 é que se poderá ter mais conclusões.

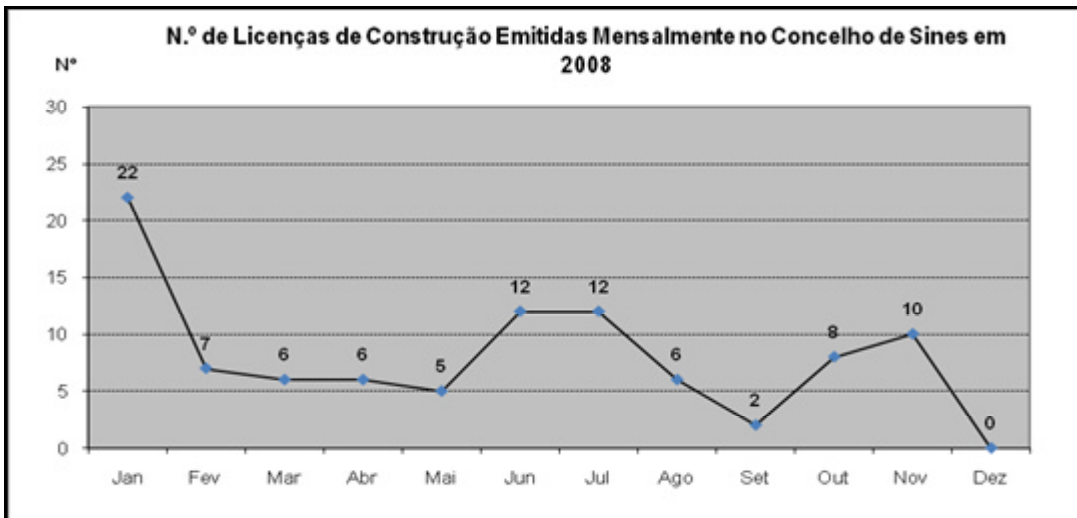


Gráfico 2 – N.º de licenças de construção emitidas, mensalmente, em 2008  
 Fonte: CMS

Por uso, o Gráfico 3 apresenta a percentagem de licenças de construção emitidas no concelho de Sines em 2008. Consta-se que a esmagadora maioria das licenças de construção emitidas referem-se a habitação com 70% seguido de armazéns e indústria com 14%. Este valor, superior aos outros usos e em especial ao comércio e serviços, relacionam-se muito com a existência do complexo industrial e logístico e da zona de industrial ligeira 2.

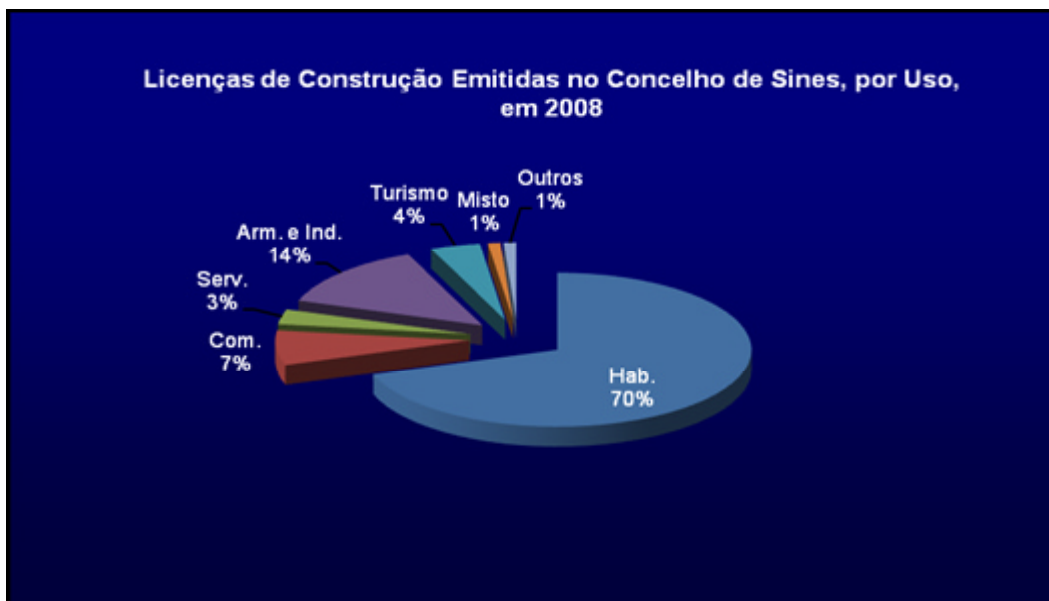


Gráfico 3 – Licenças de construção emitidas no concelho de Sines, por uso, em 2008  
 Fonte: CMS

Analisando apenas a freguesia de Sines, o Gráfico 4 apresenta a percentagem de licenças de construção, por uso, emitidas em 2008. Mais uma vez as licenças de construção para habitação destacam-se. Por outro lado existe uma forte correlação entre os dados para o concelho e para a freguesia de Sines corroborado pela repartição do número de licenças de construção por freguesia.

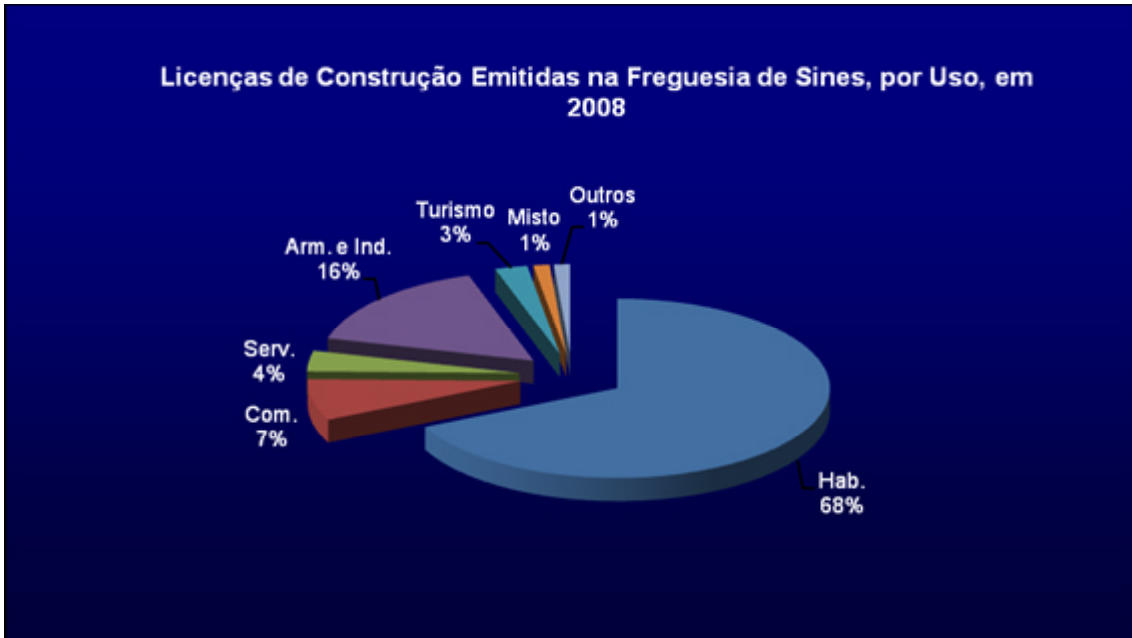
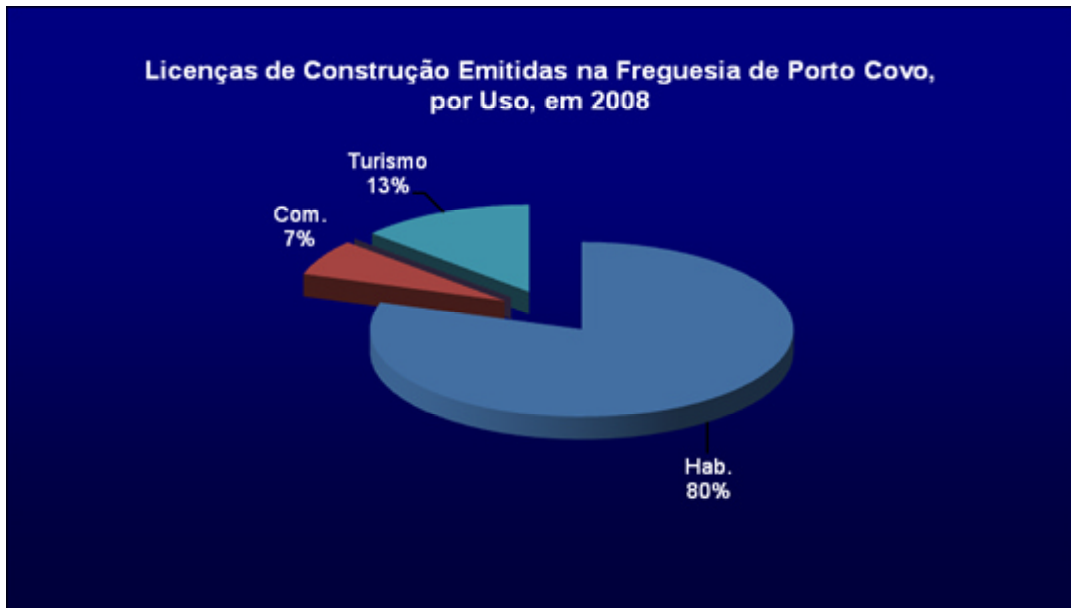


Gráfico 4 – Licenças de construção emitidas na freguesia de Sines, por uso, em 2008  
Fonte: CMS

Finalmente, tem-se a freguesia do Porto Covo, cuja percentagem de licenças de construção, por uso, emitidas em 2008, 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 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 2008**  
 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 2008 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 um claro aumento derivado, fundamentalmente, do arranque de duas urbanizações na freguesia de Sines. 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.

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

**Tabela 1 – Evolução do Número de Fogos Habitacionais no Período 2002-2008 no Concelho de Sines**  
 Fonte: CMS



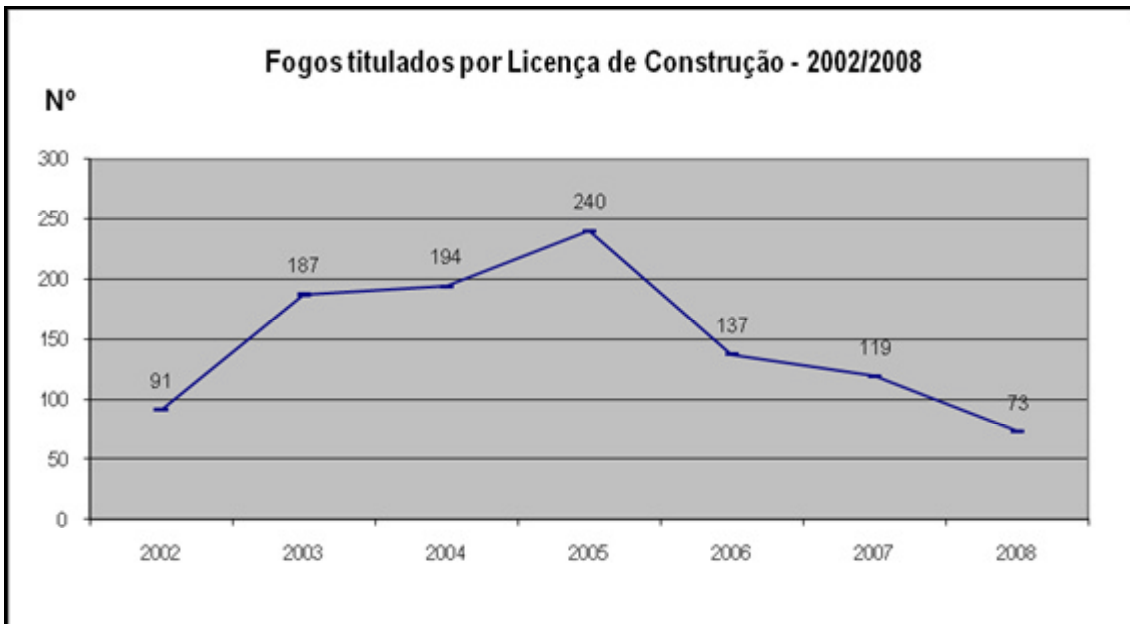


Gráfico 6 – Fogos Titulados por Licença de Construção 2002/2008

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 7 desagregam estes fogos em unifamiliares e plurifamiliares:

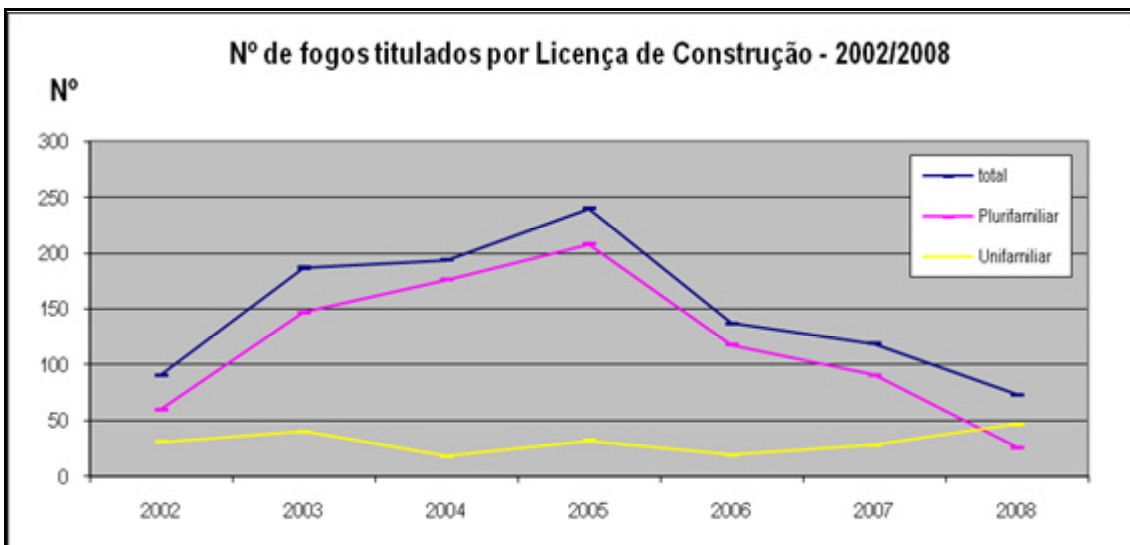


Gráfico 7 – Fogos Titulados por Licença de Construção por tipo 2002/2008

Fonte: CMS

Pela primeira vez, no período analisado, os novos fogos unifamiliares são superiores aos fogos plurifamiliares, o que representa uma adaptação dos promotores à procura. 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 2008.

Analisando agora as licenças de utilização, no Gráfico 8 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.

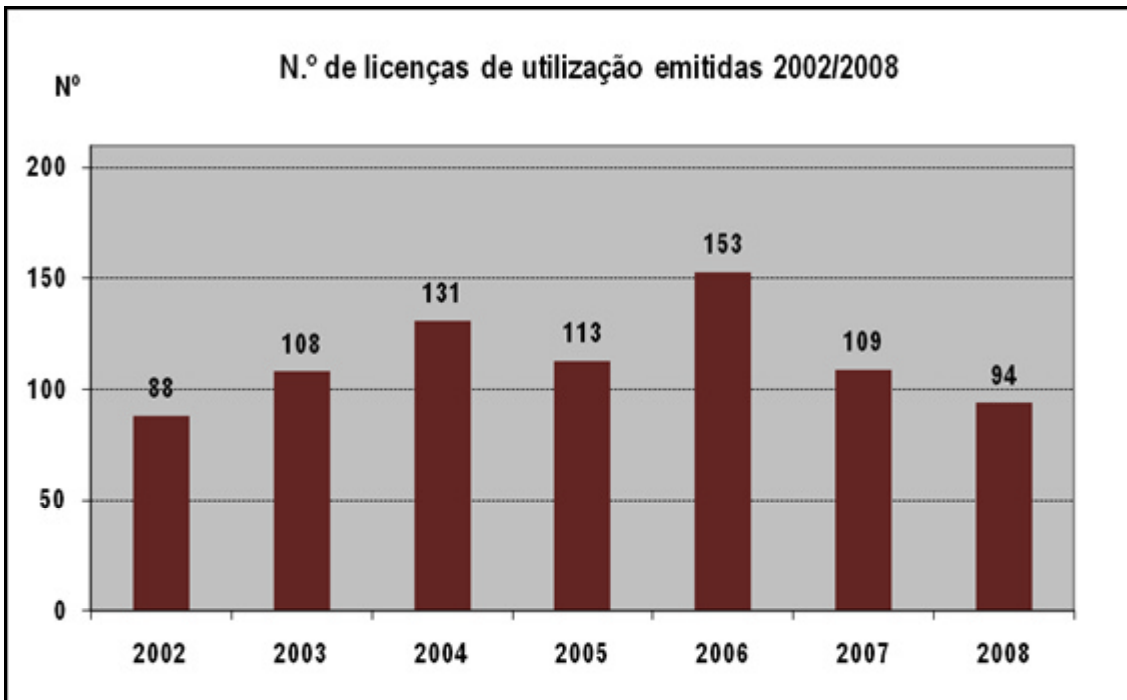


Gráfico 8 – N.º de licenças de utilização emitidas 2002/2008

Fonte: CMS

Analisando conjuntamente o número de licenças de construção e de utilização emitidas entre 2002 e 2008 verifica-se uma aproximação nos dois últimos anos (Gráfico 9). 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 não habitacionais.

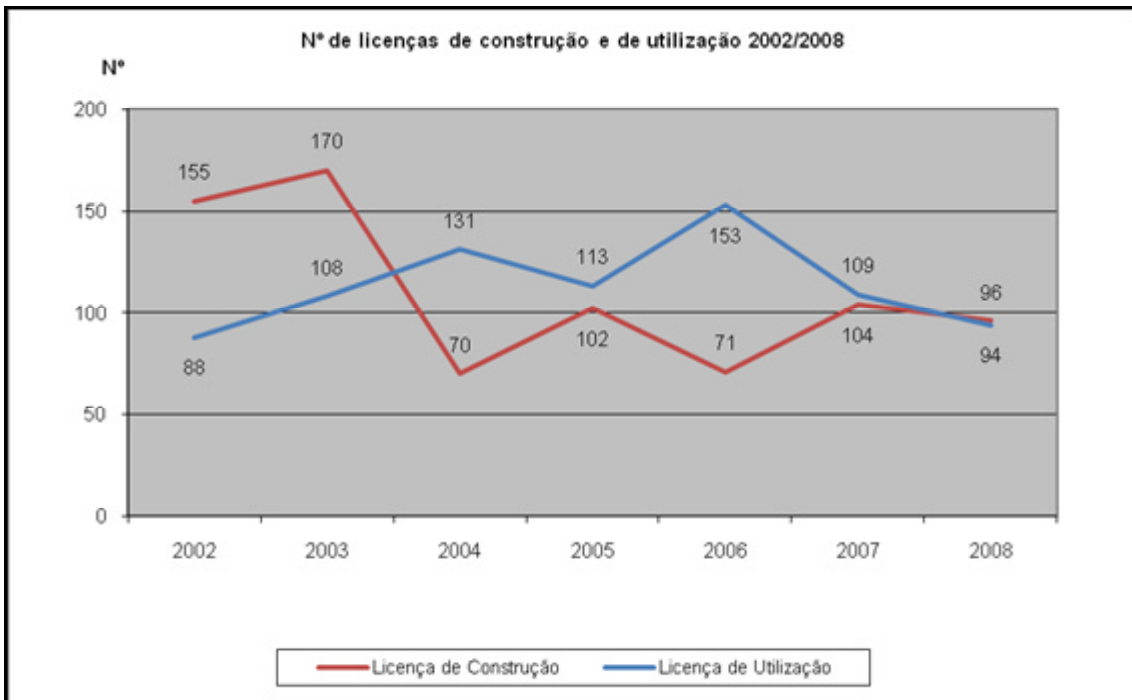


Gráfico 9 – N.º de licenças de construção e de utilização emitidas 2002/2008  
 Fonte: CMS

Analisando o número de licenças de utilização emitidas mensalmente no concelho de Sines pode dizer-se que existem alguns indícios de redução nos dois últimos meses para valores relativamente baixos (Gráfico 10). Esta tendência deverá ser analisada com os valores de 2009.

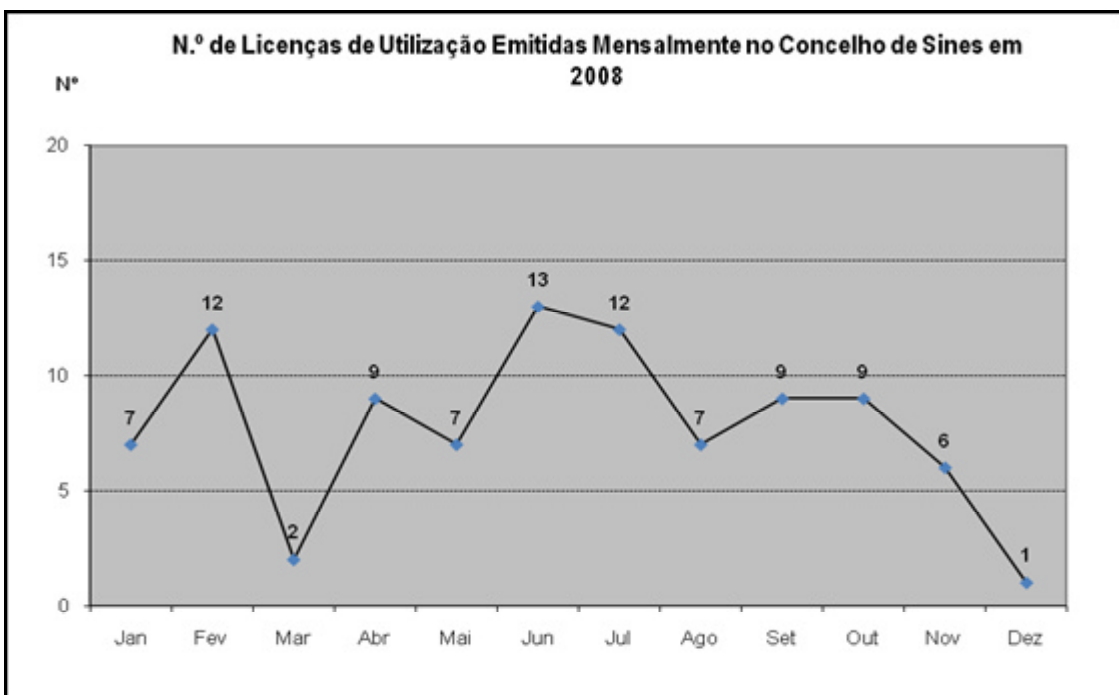


Gráfico 10 – N.º de licenças de utilização emitidas mensalmente no concelho de Sines em 2008  
 Fonte: CMS

Pela primeira 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.

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

Tabela 2 – Número de licenças de utilização emitidas para o uso habitacional no Período 2002-2008  
 Fonte: CMS

Analisando apenas os fogos novos titulados por licenças de utilização emitidas em 2008 (Gráfico 11) verifica-se um crescimento relativamente a 2007 fruto de edificações iniciadas anteriormente.

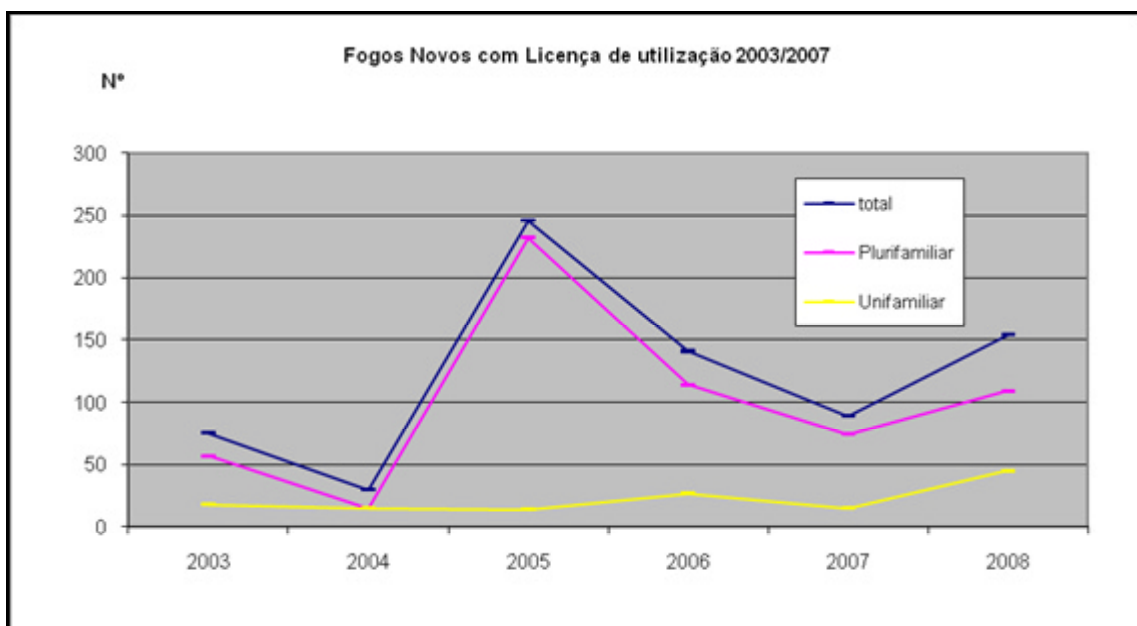


Gráfico 11 – Fogos novos com licença de utilização – 2003/2008  
 Fonte: CMS

Verifica-se também que 85% das fracções licenciadas localizam-se na freguesia de Sines e 15% na freguesia de Porto Côvo (Gráfico 12).

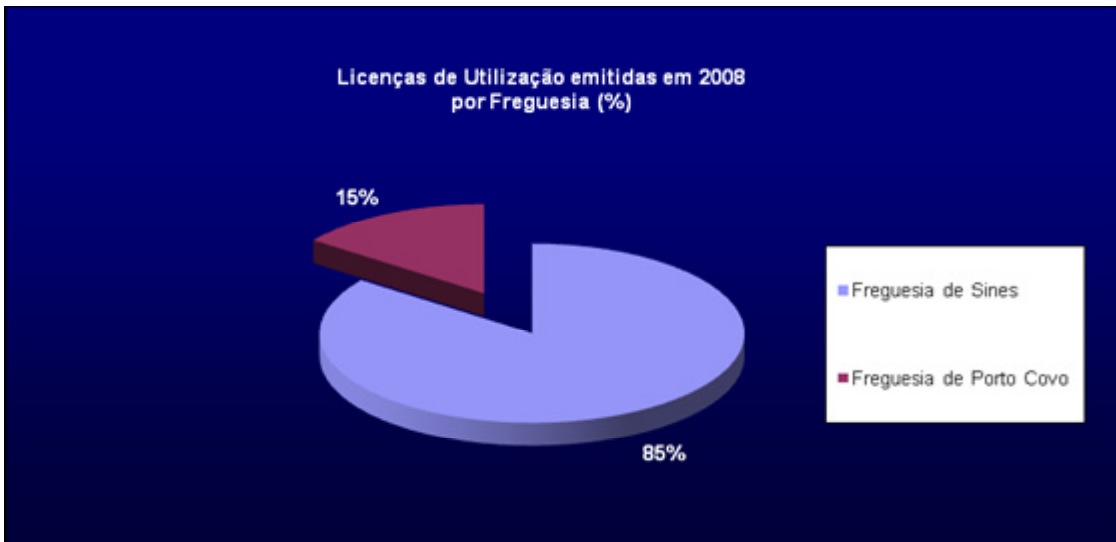


Gráfico 12 – Licenças de utilização emitidas em 2008 por Freguesia  
 Fonte: CMS

Analisando apenas ao nível dos novos fogos habitacionais (Gráfico 13 e Gráfico 14) verifica-se uma fraca expressão na freguesia do Porto Covo representando mesmo uma diminuição face a 2007. 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.

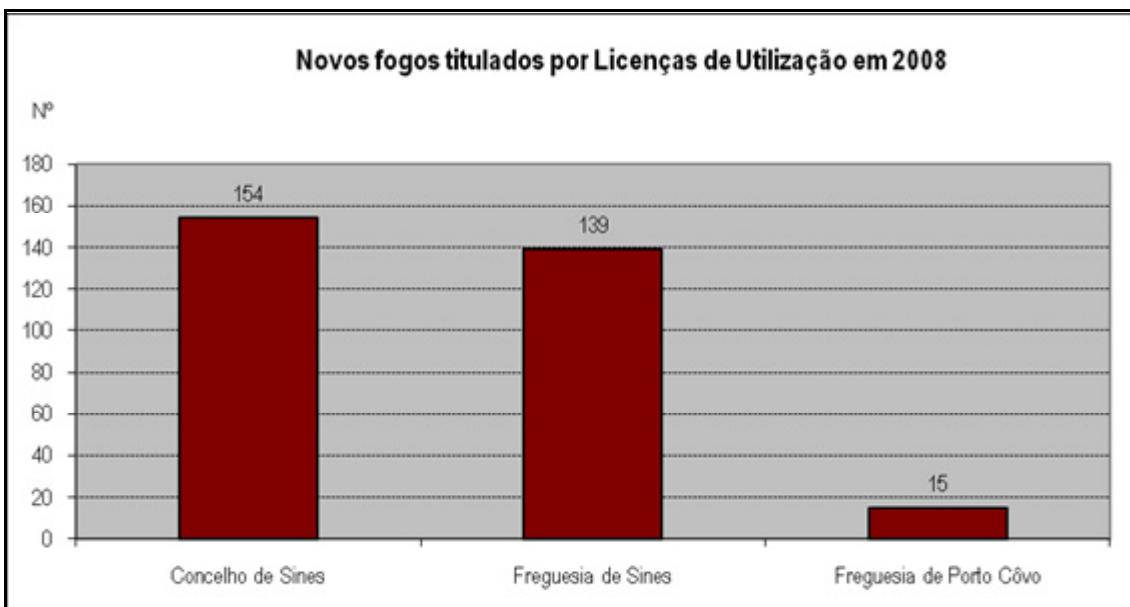


Gráfico 13 – Novos fogos titulados por licença de utilização por freguesia em 2008  
 Fonte: CMS

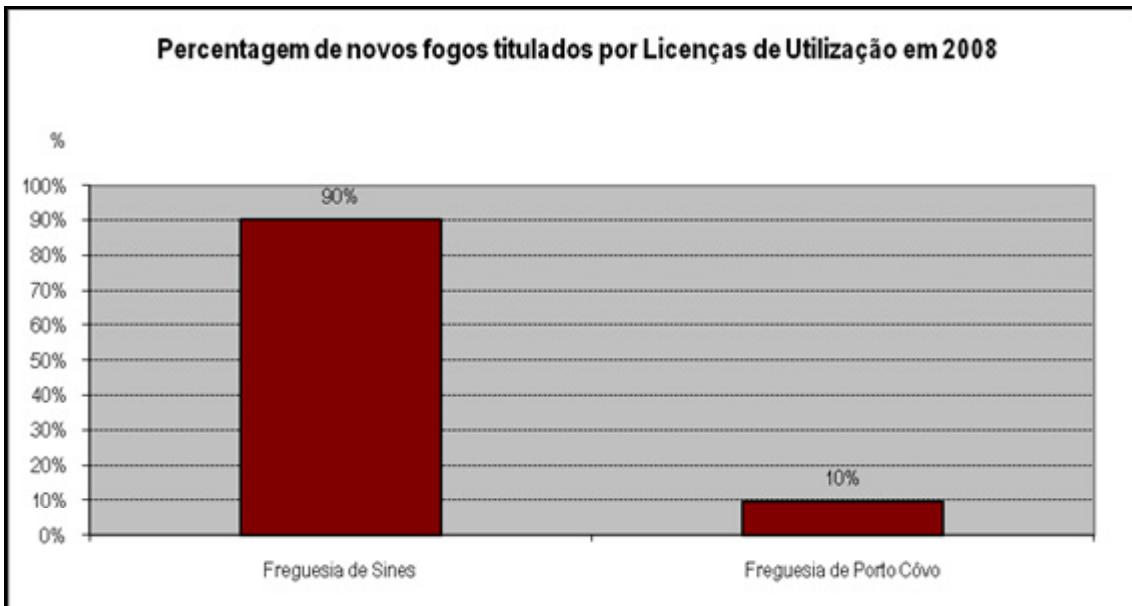


Gráfico 14 – Percentagem de novos fogos titulados por licença de utilização por freguesia em 2008  
 Fonte: CMS

Analisando mais em detalhe as licenças de utilização emitidas em 2008 (113), importa perceber um pouco a sua distribuição pelos vários usos. Assim, o Gráfico 15 apresenta a distribuição percentual de licenças de utilização por uso dos pavimentos.

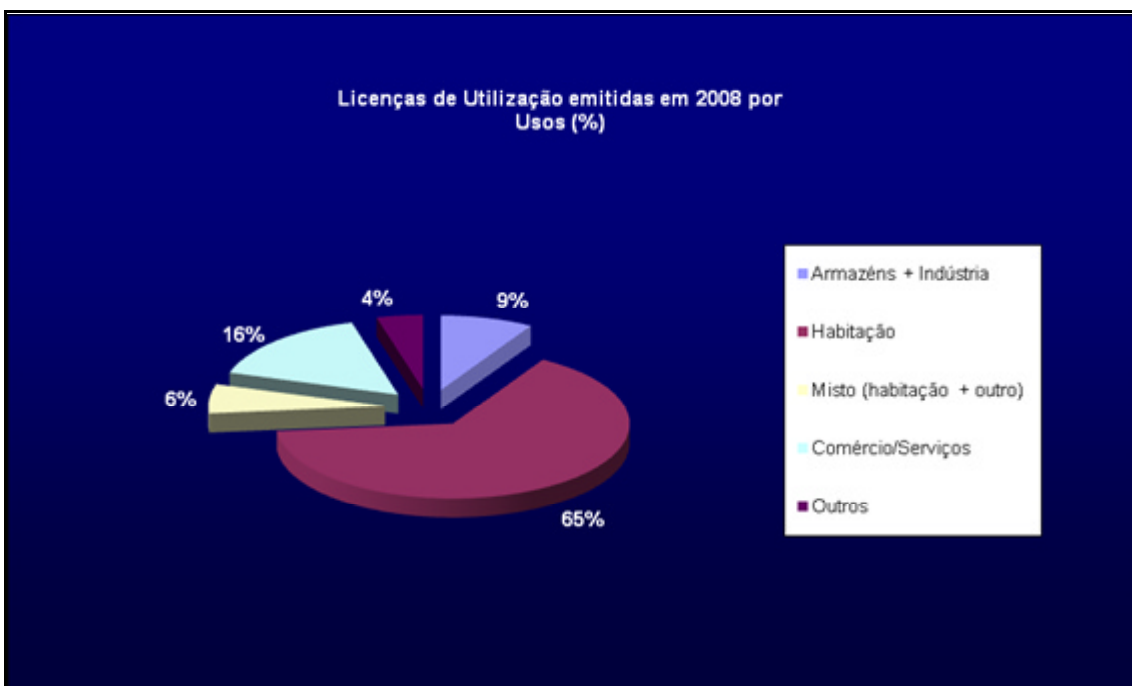


Gráfico 15 – Licenças de Utilização emitidas em 2008 por uso no concelho de Sines  
 Fonte: CMS

Do total de licenças emitidas constata-se que, existe uma clara predominância de licenças de utilização emitidas para habitação (65%) 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. No entanto, sabendo que em 2008 foram emitidas 94 licenças de utilização e que foram licenciadas 148 fracções verifica-se uma média de 1,55 fracções por cada licença de utilização emitida.

Analisando apenas ao nível da freguesia de Sines (Gráfico 16) 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.

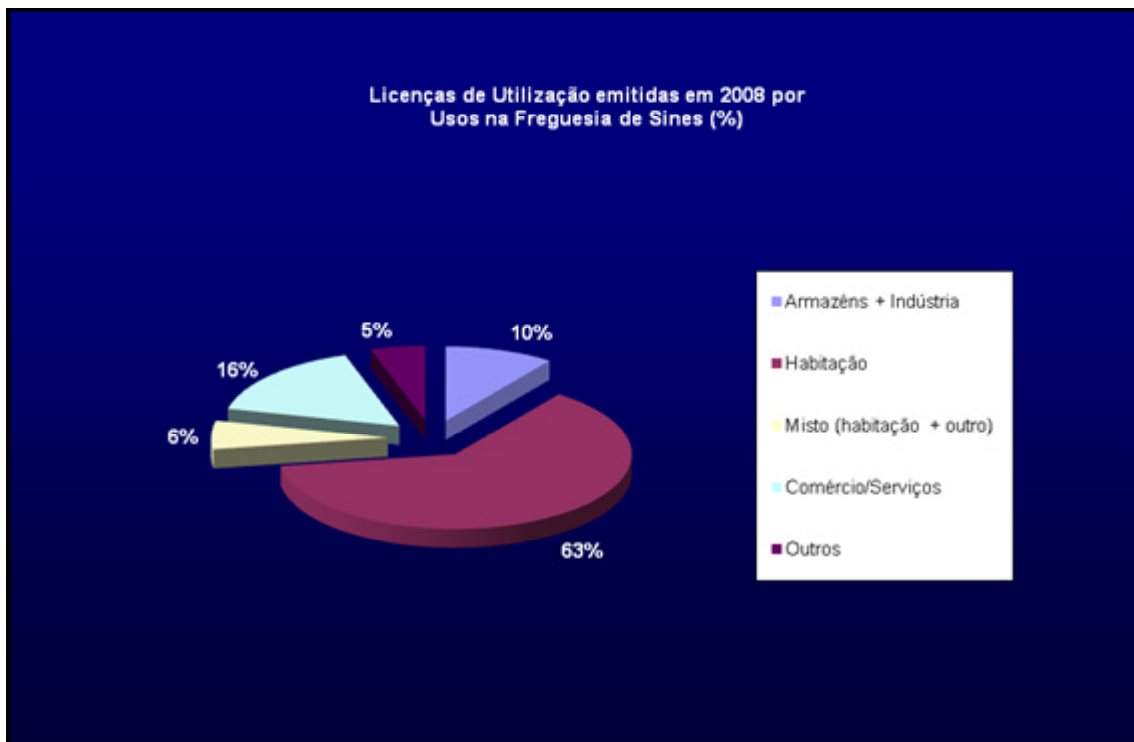


Gráfico 16 – Licenças de Utilização emitidas em 2008 por uso na freguesia de Sines  
Fonte: CMS

Na freguesia de Porto Covo verifica-se um claro predomínio de licenças de utilização apenas para habitação que decorre das características do mercado ser receptivo às moradias unifamiliares (Gráfico 17). 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. O comércio apresenta alguma expressão face às características turísticas da aldeia de Porto Covo e na oferta que é necessário assegurar principalmente no Verão.

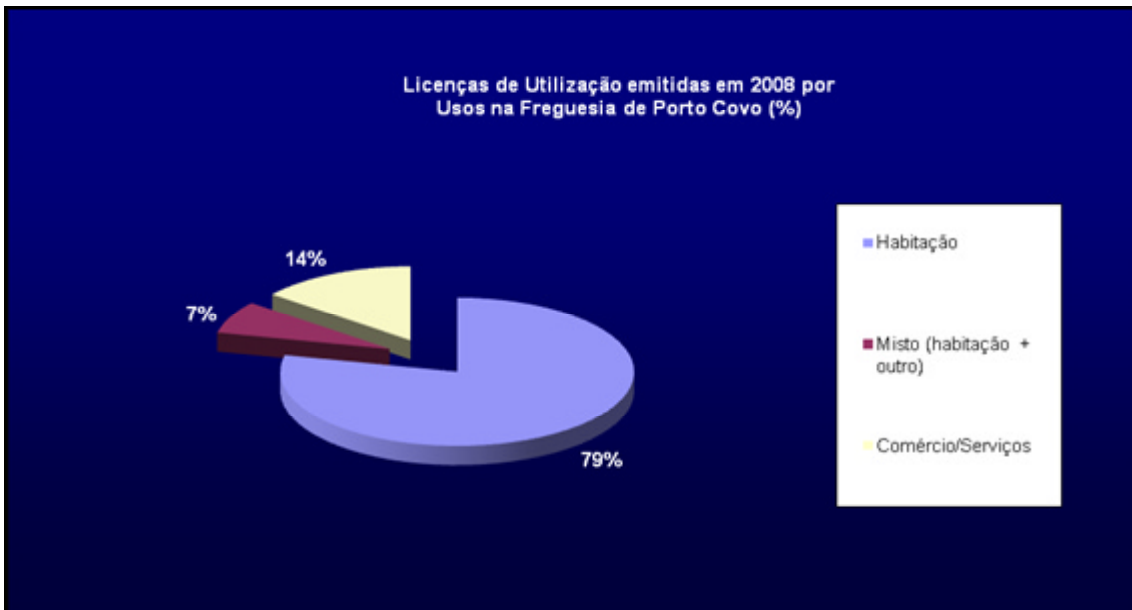


Gráfico 17 – Licenças de Utilização emitidas em 2008 por uso na freguesia de Porto Covo  
 Fonte: CMS

Relativamente ao uso habitacional pode-se ainda aferir o tipo de obra associada a cada licença de utilização emitida no ano de 2008. Através da leitura do Gráfico 18, observa-se que no concelho de Sines as licenças de utilização emitidas para o uso habitacional titulam predominantemente novas construções 79 % do universo.

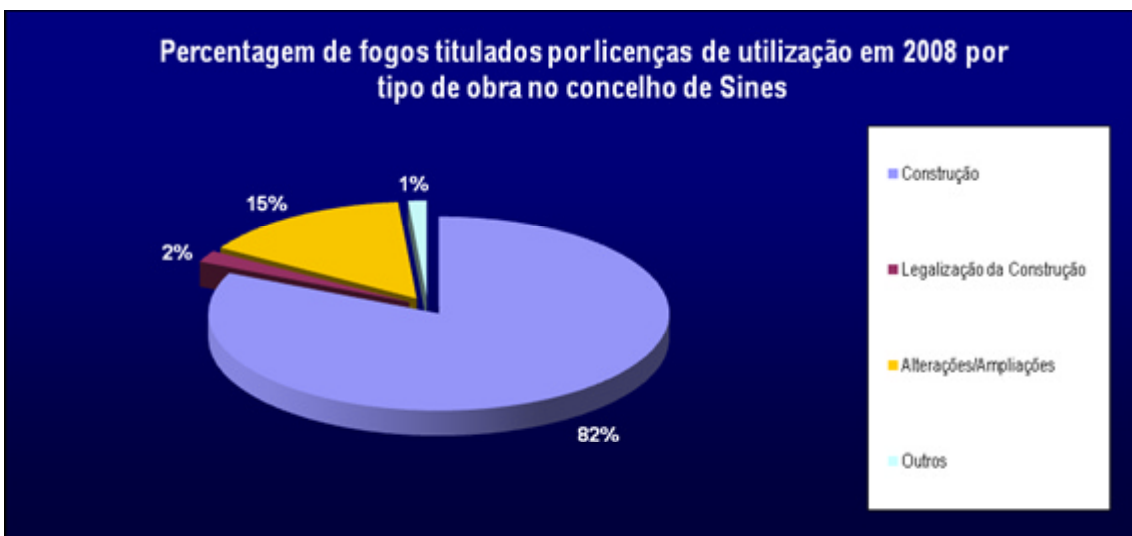


Gráfico 18 – Percentagem de fogos titulados por Licença de utilização em 2008 por tipo de obra no concelho de Sines  
 Fonte: CMS



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 (Gráfico 19). Isto demonstra que o mercado da reabilitação não tem relevância na freguesia de Sines e que a apetência pela edificação em zonas de expansão é um dos aspectos que importa corrigir.

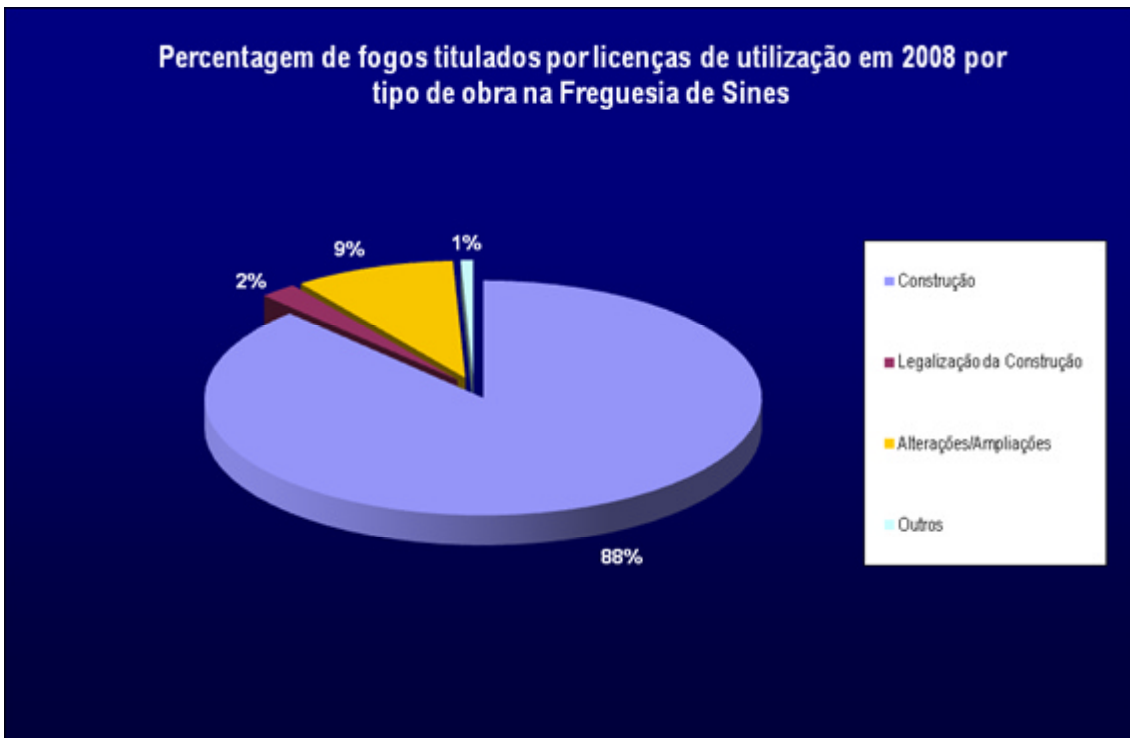


Gráfico 19 – Percentagem de fogos titulados por licença de utilização em 2008 por tipo de obra na freguesia de Sines  
Fonte: CMS

Quanto à freguesia do Porto Covo apresenta características distintas da freguesia de Sines (Gráfico 20). A construção de novos fogos representa apenas 27% dos fogos totais titulados por licença de utilização enquanto no caso de alteração/ampliação representa 67%. Porém, o número de fogos novos titulados por licenças de construção na freguesia do Porto Covo e que se encontram actualmente em processo de edificação pode fazer inverter estes valores.

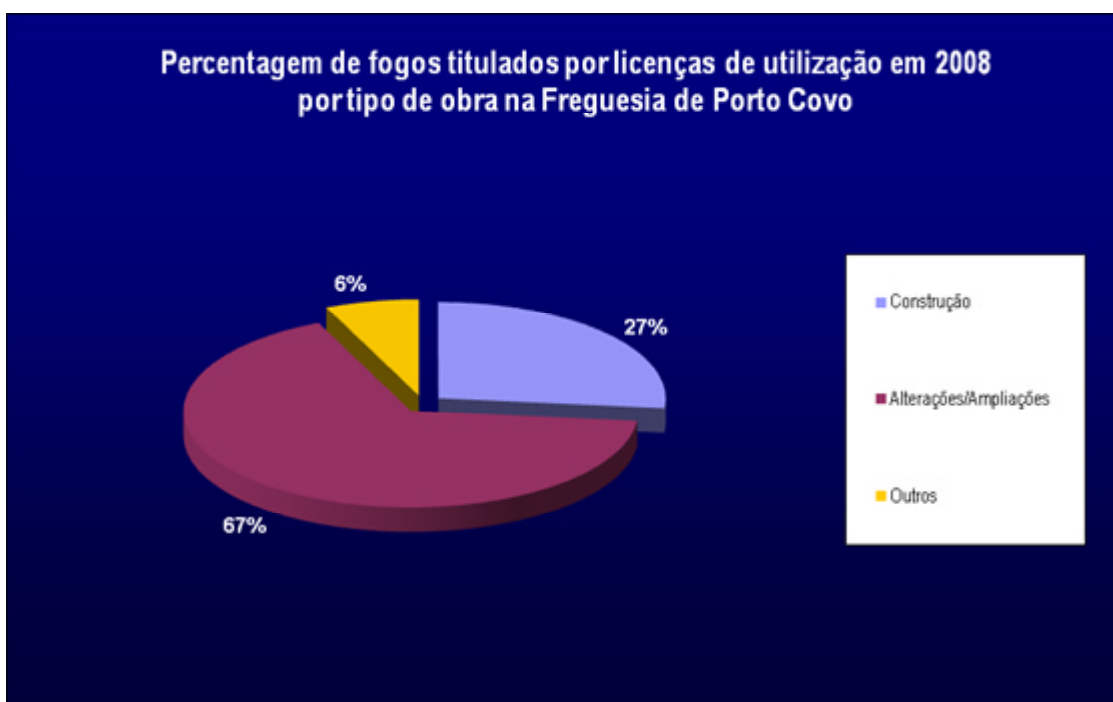


Gráfico 20 – Percentagem de fogos titulados por licença de utilização em 2008 por tipo de obra na freguesia de Porto Covo  
 Fonte: CMS

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

Para determinar a procura do mercado no ano de 2008 recorreu-se ao levantamento das escrituras de vendas registadas ao abrigo do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT). Em 2008 (Gráfico 21) foram transaccionados no concelho de Sines 287 prédios urbanos, 247 na freguesia de Sines, (86%), e 40 na freguesia de Porto Covo, (14%).

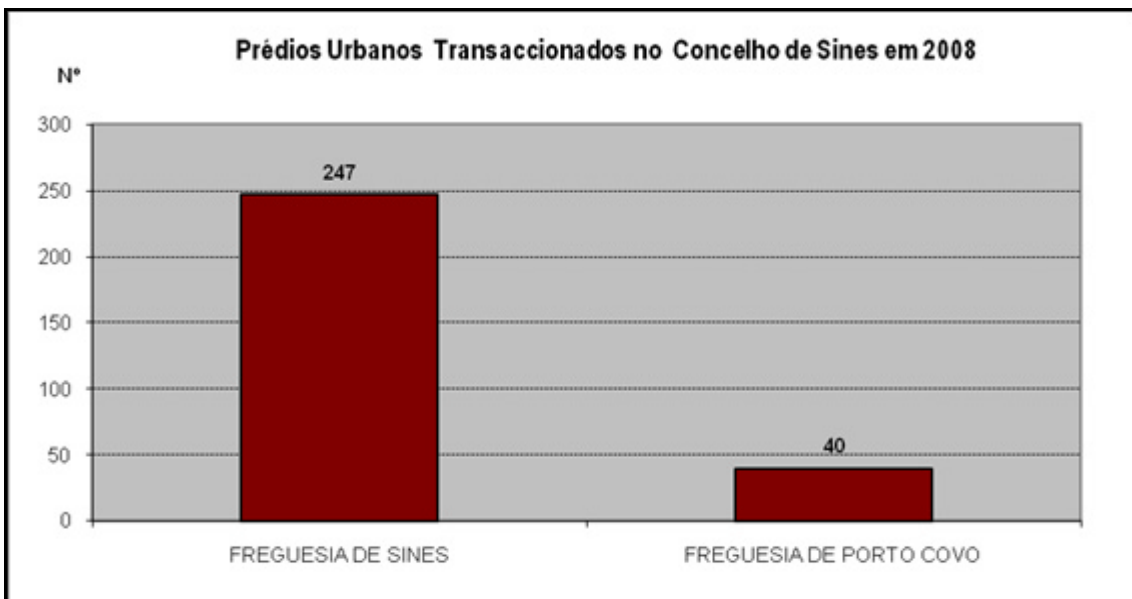


Gráfico 21 – Prédios Urbanos Transaccionados no Concelho de Sines, por uso, em 2008  
Fonte: CMS

Sabe-se também que, 40% dos prédios urbanos transaccionados no concelho de Sines foram inscritos na matriz entre 2005 e 2008 (Gráfico 22) podendo estes considerem-se como recentes. Observa-se igualmente que 31% dos prédios transaccionados foram inscritos na matriz entre 1990 e 1999 que representa que este segmento mercado de habitação tem um peso assinalável em Sines.

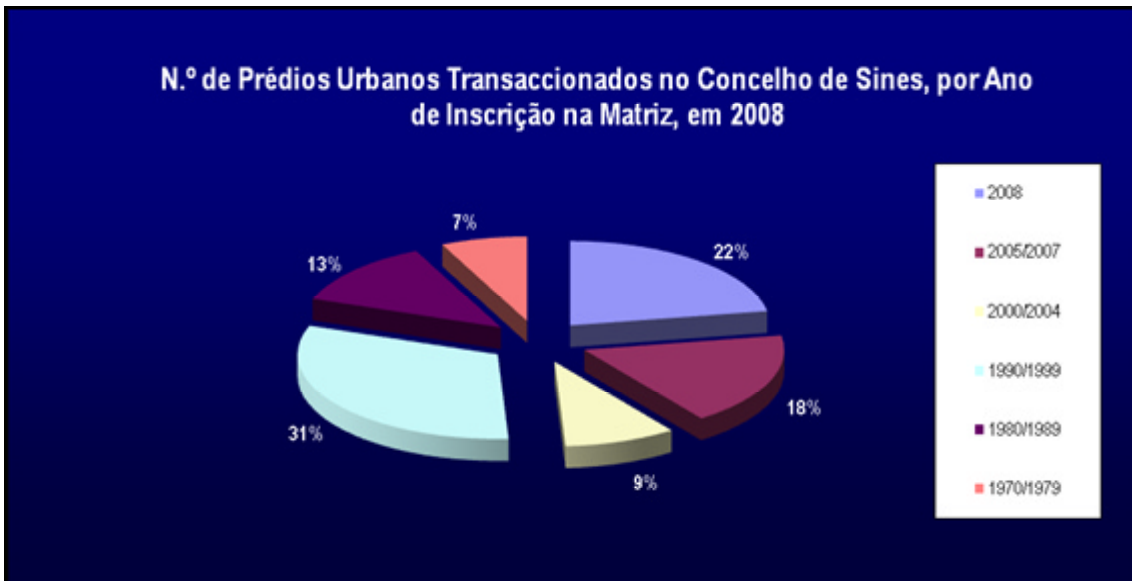


Gráfico 22 – N.º de Prédios Urbanos Transaccionados no Concelho de Sines, por Ano de Inscrição na Matriz, em 2008

Fonte: CMS

Através da análise do Gráfico 23 verifica-se que na freguesia de Sines 76% dos prédios urbanos transaccionados, correspondem a habitação (unifamiliar ou plurifamiliar), que representa o segmento de mercado com maior procura.

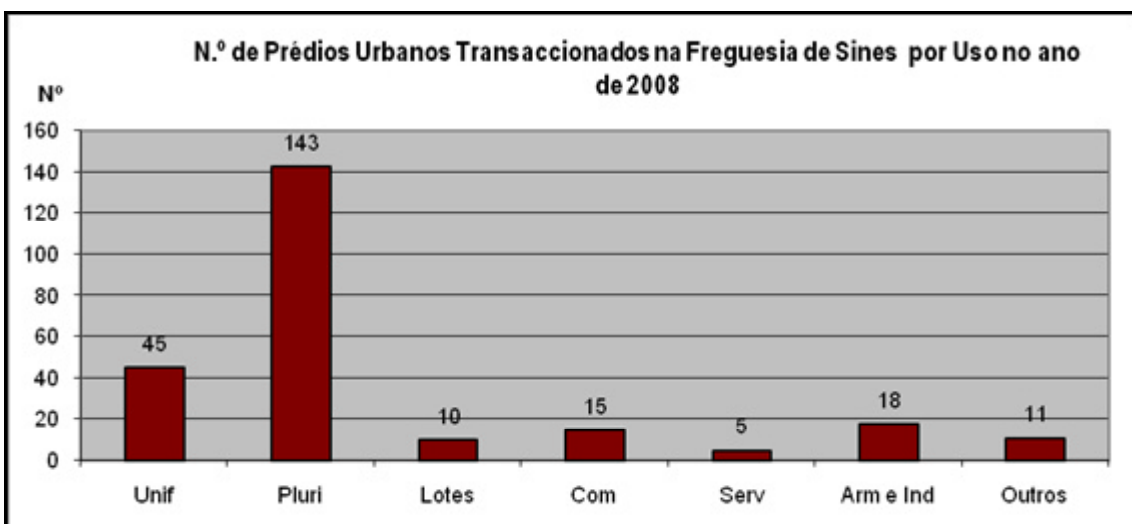


Gráfico 23 – Prédios Urbanos Transaccionados na Freguesia de Sines, por uso, em 2008

Fonte: CMS

Sabe-se também que, 46% dos prédios comercializados na freguesia de Sines foram inscritos na matriz entre 2005 e 2008 (Gráfico 24).

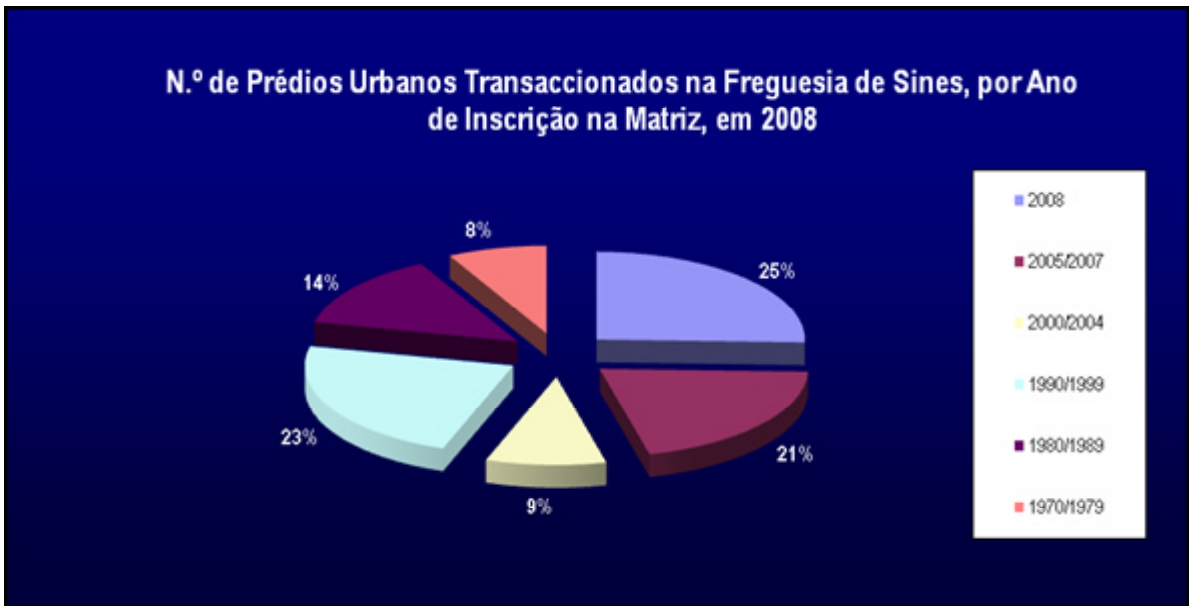


Gráfico 24 – N.º de Prédios Urbanos Transaccionados na Freguesia de Sines, por Ano de Inscrição na Matriz, em 2008

Fonte: CMS

Quanto à freguesia de Porto Covo (Gráfico 25) destacam-se claramente os lotes que representam quase 73% 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.

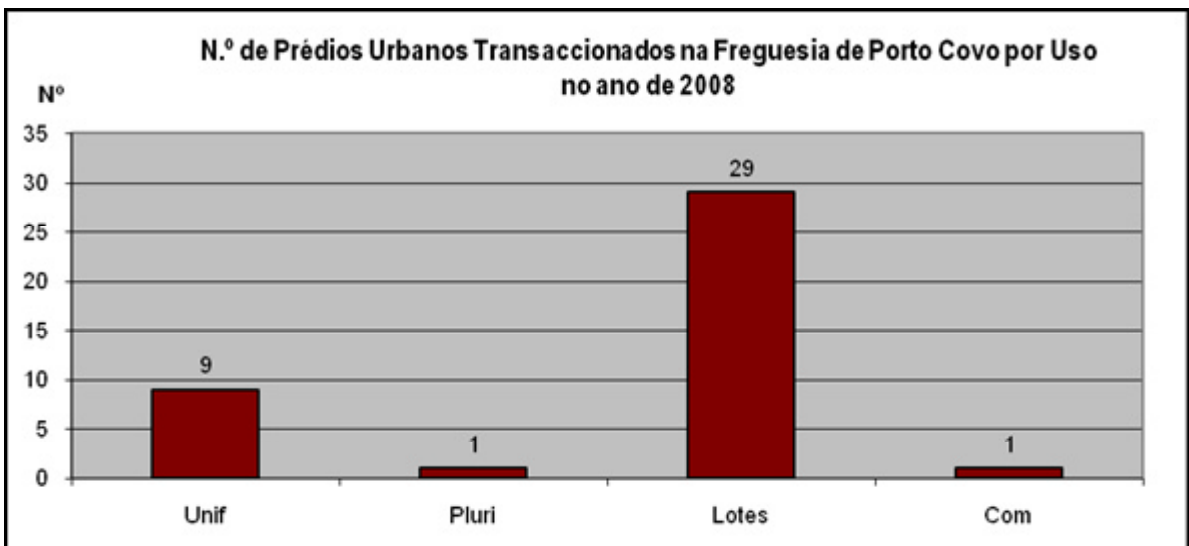


Gráfico 25 – Prédios Urbanos Transaccionados na Freguesia de Porto Covo, por uso, em 2008

Fonte: CMS

Analisando os prédios urbanos transaccionados por ano de inscrição na matriz (Gráfico 26) verifica-se que o período 1990/1999 representa 83%, em linha com o referido anteriormente sobre resolução do loteamento do artigo 47º.

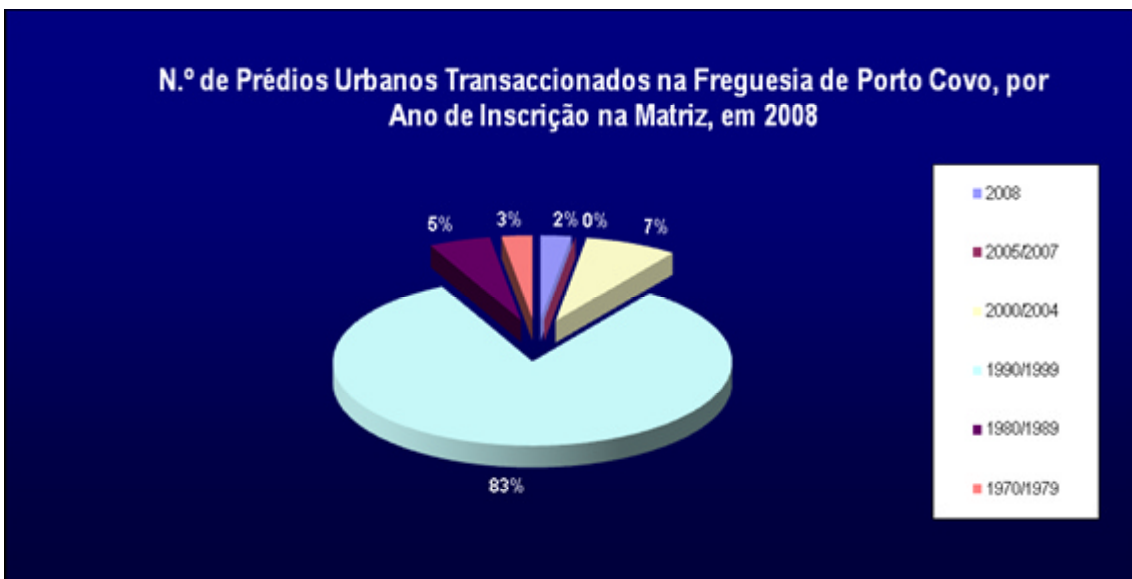


Gráfico 26 – N.º de Prédios Urbanos Transaccionados na Freguesia de Porto Covo, por Ano de Inscrição na Matriz, em 2008  
 Fonte: CMS

No Gráfico 27 apresenta-se o número de prédios rústicos transaccionados no concelho de Sines em 2008. Verifica-se sem dúvida que na freguesia de Sines a procura foi muito superior apesar de os instrumentos de gestão territorial serem os mesmos que em 2007. Nesse ano, 18 prédios rústicos foram transaccionados na freguesia de Porto Covo enquanto que em 2008 foi de apenas dois.

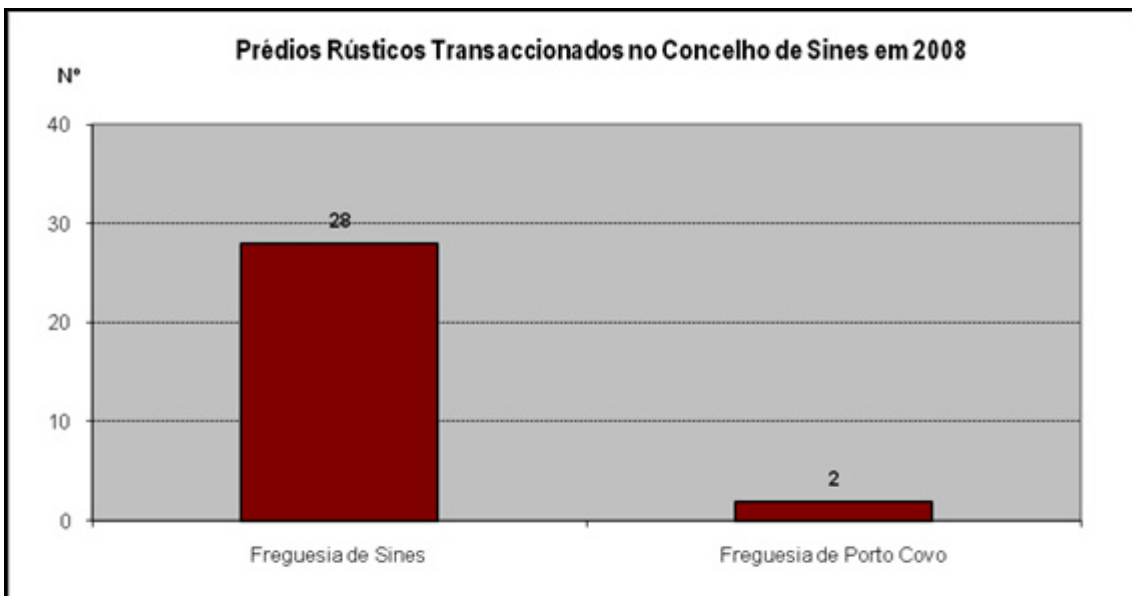


Gráfico 27 – N.º de Prédios Rústicos Transaccionados no Concelho de Sines em 2008  
 Fonte: CMS

Analisando mensalmente as transacções dos prédios (urbanos e rústicos) para o concelho de Sines (Gráfico 28) verifica-se que ainda não existe uma tendência clara de influência da actual conjuntura com

excepção do mês de Dezembro. Por norma, nos meses de Julho e Agosto são celebradas poucas escrituras relativamente aos restantes meses do ano.

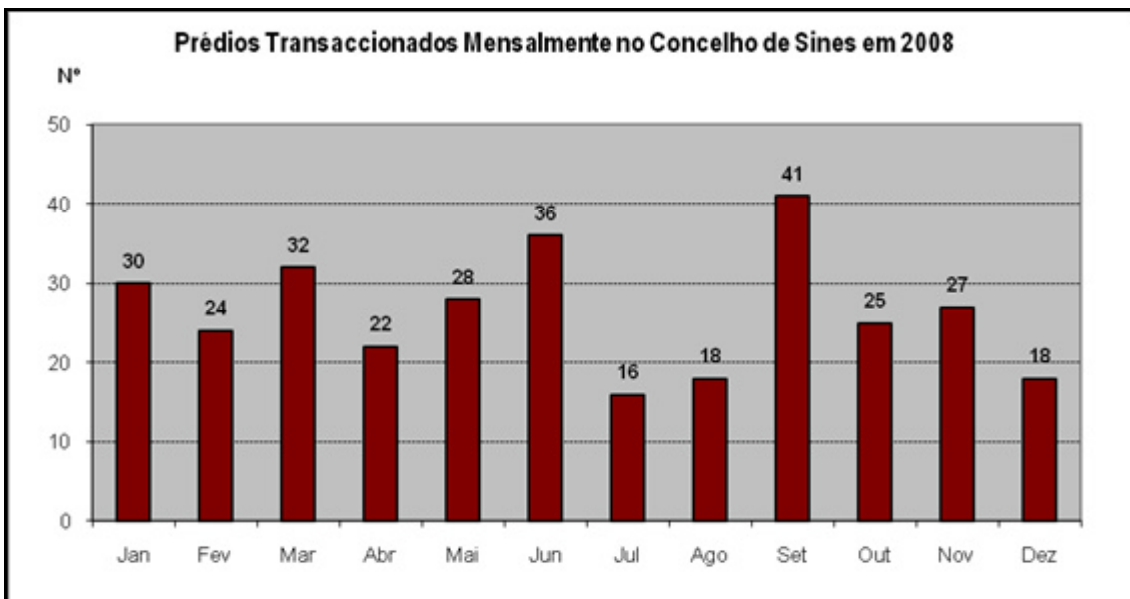


Gráfico 28 – N.º de Prédios Rústicos Transaccionados Mensalmente no Concelho de Sines em 2008  
Fonte: CMS

Relativamente à freguesia de Sines (Gráfico 29) verifica-se uma tendência decrescente ao longo dos três últimos meses do ano mas os valores absolutos não permitem tirar mais conclusões. Todos os outros meses do ano, com excepção de Abril, que indica ser um caso isolado, e Julho e Agosto, por ser Verão, apresentam entre os 20 e os 31 prédios transaccionados.

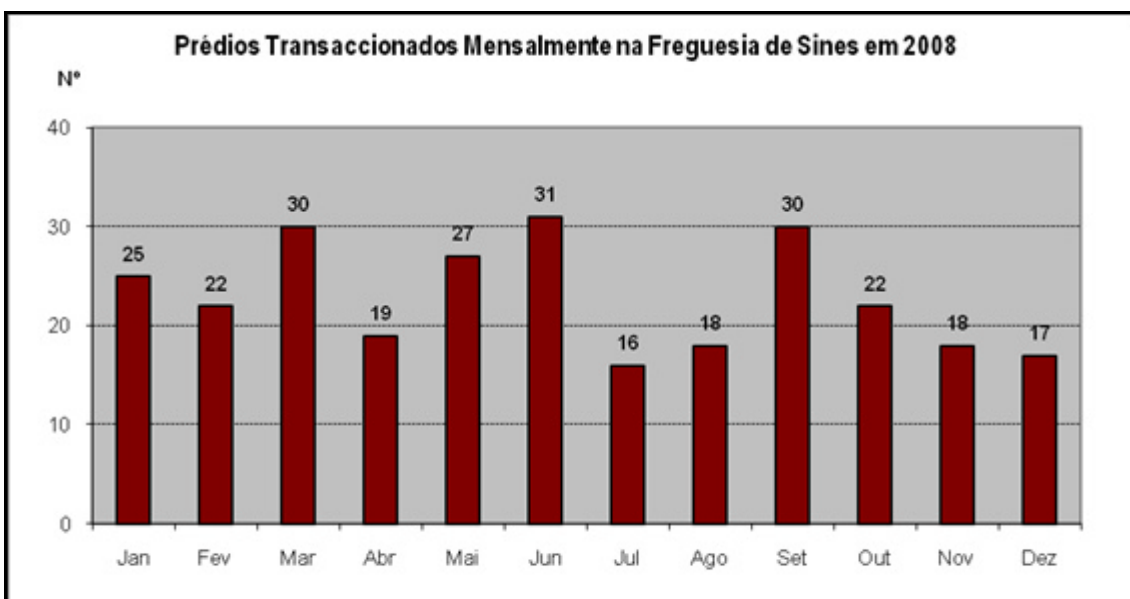


Gráfico 29 – N.º de Prédios Rústicos Transaccionados Mensalmente na Freguesia de Sines em 2008  
Fonte: CMS

Relativamente à freguesia de Sines (Gráfico 30) verifica-se uma fraca procura no primeiro semestre, nula nos meses de Julho e Agosto e sem tendência definida nos quatros últimos meses do ano. Considerando que o número de escrituras de compra e venda é reduzido, qualquer agrupamento de transacções, como o verificado em Setembro e em Novembro, fundamentalmente devido ao loteamento do artigo 47º, origina alterações nas tendências.

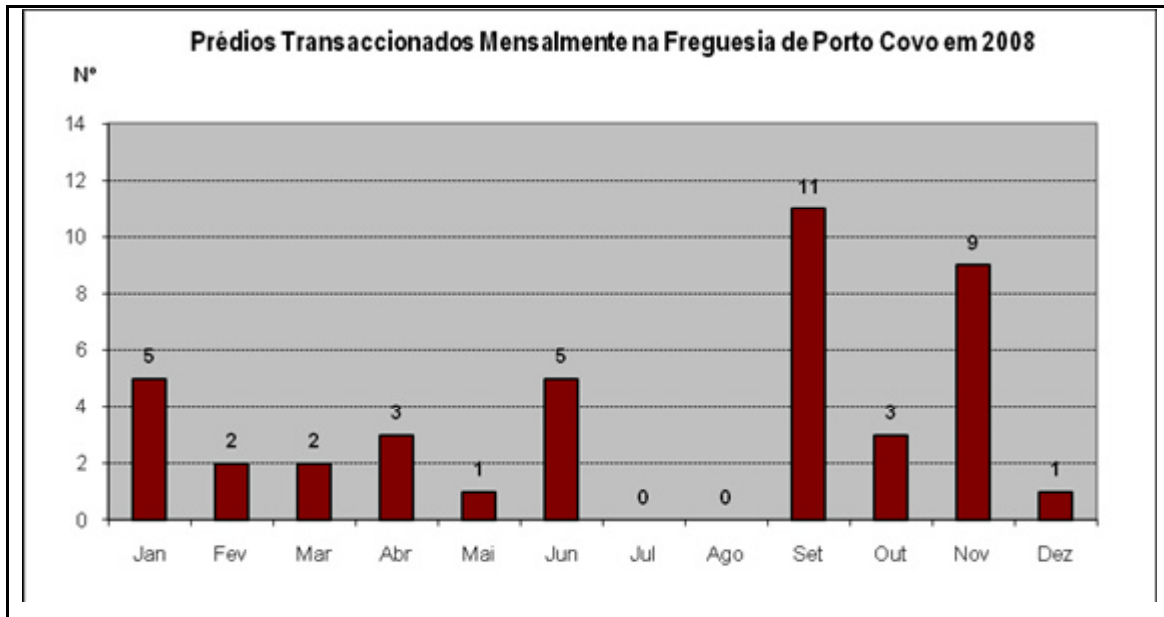


Gráfico 30 – N.º de Prédios Rústicos Transaccionados Mensalmente na Freguesia de Porto Covo em 2008  
Fonte: CMS



## 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 plurifamiliares foram os que registaram um maior decréscimo, sendo que os fogos unifamiliares aumentaram bastante no último ano tendo mesmo ultrapassado, em número, os plurifamiliares;
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, (85%), nomeadamente na cidade de Sines.
5. Cerca de 86% 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. Não existe uma clara tendência no último trimestre de 2008 de decréscimo ao nível do número de licenças de construção e do número de transacções. Ao nível do número de licenças de utilização existem alguns indícios que essa tendência já existe.