



Câmara Municipal de Sines

DIVISÃO DE GESTÃO TERRITORIAL

ANUÁRIO URBANÍSTICO DO CONCELHO DE SINES

2015

JUNHO 2016

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO.....	3
2. METODOLOGIA	4
3. DADOS ESTATÍSTICOS DO LADO DA OFERTA	5
4. DADOS ESTATÍSTICOS DO LADO DA PROCURA	20
5. CONCLUSÕES.....	27

1. INTRODUÇÃO

No exercício do planeamento e ordenamento do território, a caracterização da atividade urbanística assume particular relevância. A tomada de decisões relativamente a investimentos imobiliários ou à elaboração de um plano municipal de ordenamento do território deve ter por base um conjunto de informações que diminua a incerteza.

É neste sentido que se apresenta o Anuário Urbanístico 2015, 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 2015 e das autorizações de utilização emitidas entre 2007 e 2015, 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 2015 foram emitidas um total de 61 licenças de construção que representa uma diminuição de 5% face a 2014 (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 dois anos seguintes.

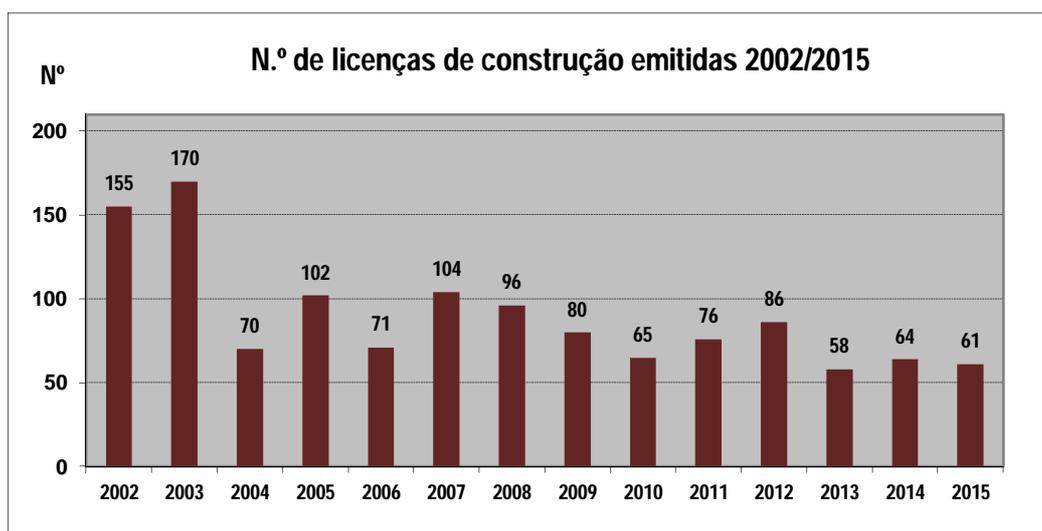


Gráfico 1 – N.º de licenças de construção emitidas 2002/2015
Fonte: CMS

Em 2015, para freguesia de Sines foram emitidas 48 licenças de construção (79%) e para freguesia do Porto Covo 13 licenças de construção (21%).

Realizando uma análise mensal, no Gráfico 2 apresenta-se uma evolução ao longo do ano para o concelho de Sines. Em rigor, não se pode afirmar que exista uma tendência excetuando uma relativa estabilização no 1º semestre.

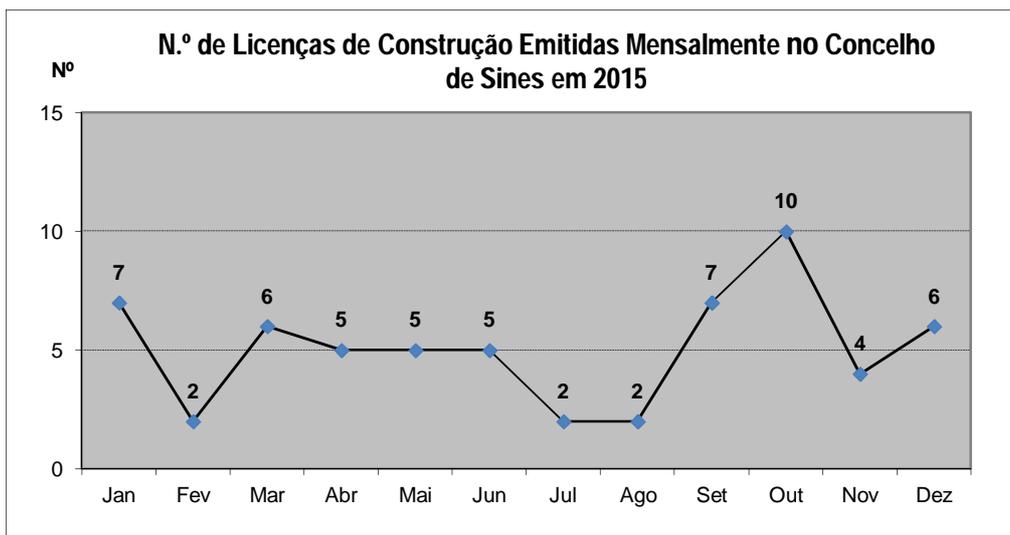


Gráfico 2 – N.º de licenças de construção emitidas, mensalmente, em 2015
 Fonte: CMS

O Gráfico 3 apresenta a percentagem de licenças de construção emitidas no concelho de Sines em 2015 por usos. Consta-se que a esmagadora maioria das licenças de construção emitidas foram atribuídas para o uso habitacional, registando 51% das ocorrências, seguido dos usos armazéns e indústria, 35%, comércio e serviços, e turismo, ambos com 3%. Estes valores relacionam-se com a dinâmica da atividade económica da Zona de Indústria Ligeira 2.

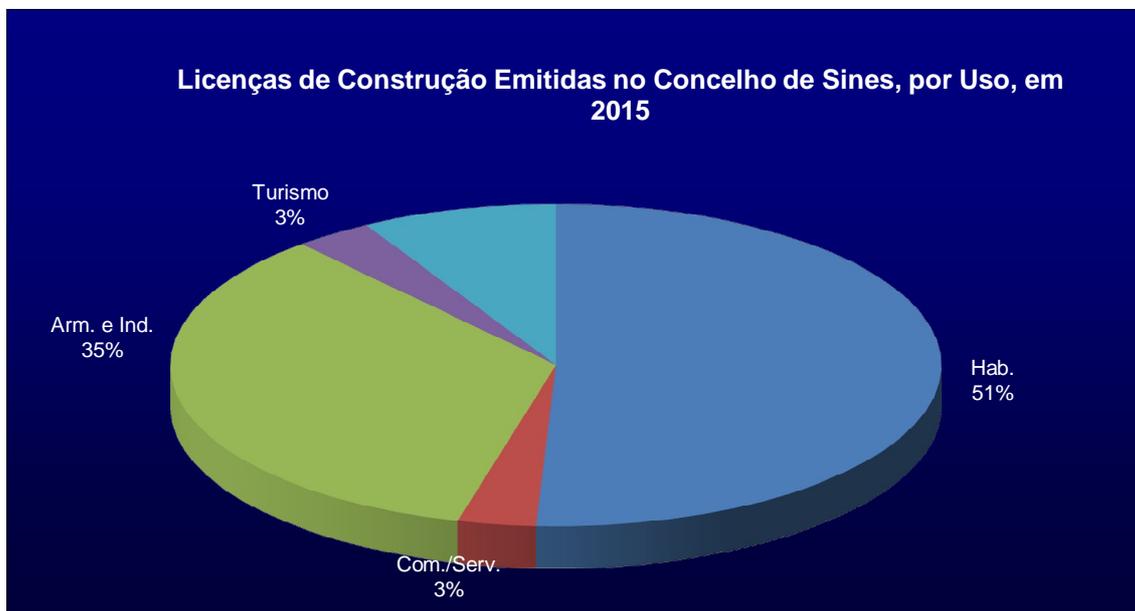


Gráfico 3 – Licenças de construção emitidas no concelho de Sines, por uso, em 2015
 Fonte: CMS

Analisando apenas a freguesia de Sines, o Gráfico 4 apresenta a percentagem de licenças de construção, por uso, emitidas em 2015. As licenças de construção para habitação e para armazéns e

indústria prevalecem com 44%, demonstrando que este uso em particular é reflexo da relevância económica desta freguesia, designadamente da atividade gerada na Zona de Indústria Ligeira 2.

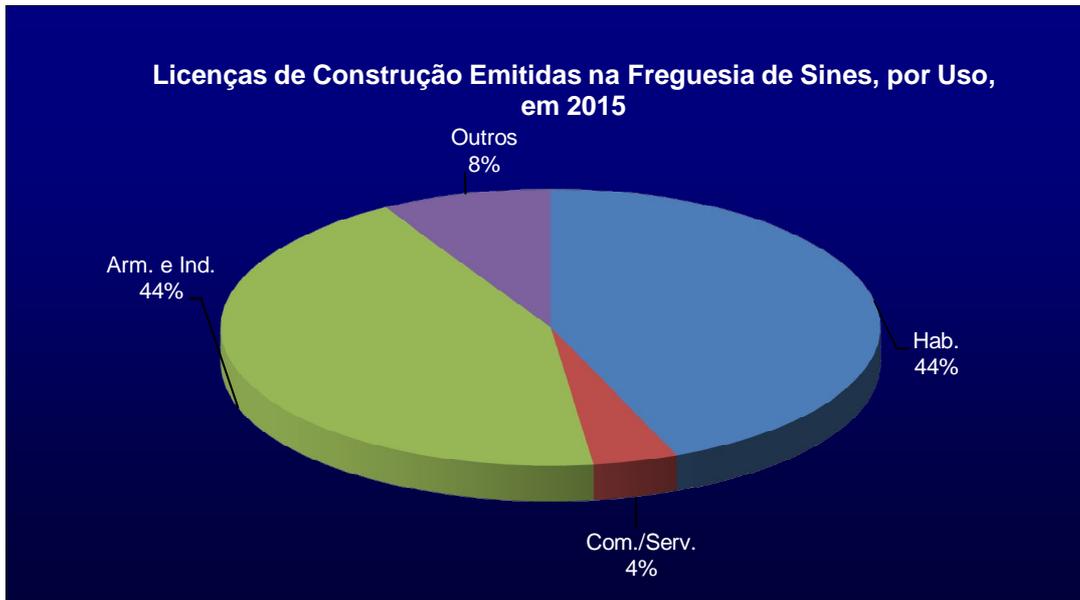


Gráfico 4 – Licenças de construção emitidas na freguesia de Sines, por uso, em 2015
 Fonte: CMS

Quanto à freguesia do Porto Covo, a percentagem de licenças de construção, por uso, emitidas em 2015, é apresentada no Gráfico 5. No ano de 2015 destaca-se claramente o uso exclusivamente habitacional com 77% dos registos. Além do uso habitacional destaca-se o uso de turismo com 15%, o que reflete as características desta freguesia.

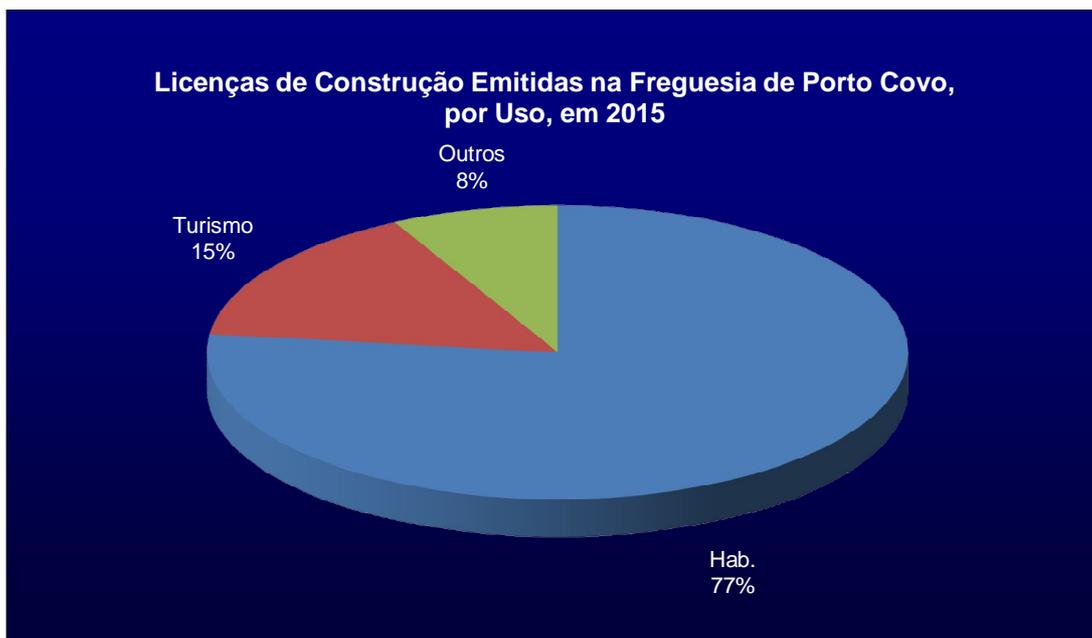


Gráfico 5 – Licenças de construção emitidas na freguesia de Porto Covo, por uso, em 2015
 Fonte: CMS

Analisando o setor habitacional, a Tabela 1 e o Gráfico 6 apresentam a evolução do número de fogos novos titulados por licenças de construção no período entre 2002 e 2015 no concelho de Sines, destinados a habitações unifamiliares ou a plurifamiliares. Denota-se uma redução acentuada desde 2012, mas uma certa estabilização desde 2013, o que corresponde à retração do mercado imobiliário.

Entre os anos 2013 e 2015 houve variação significativa no total de novos fogos titulados por licenças de construção que cresceu 27%. Entre 2013 e 2015 houve uma redução significativa do número de fogos em edifícios plurifamiliares, que diminuíram 100% face a 2014, mas cujo valor absoluto não é relevante. Relativamente ao número de fogos em edifícios unifamiliares registou-se uma variação positiva de apenas 1 fogo, mas como se referiu, e tendo em conta o valor global, e os números absolutos, tal ACRÉSCIMO não se demonstra relevante.

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

Tabela 1 – Evolução do Número de Fogos Habitacionais no Período 2002-2015 no Concelho de Sines
Fonte: CMS



Gráfico 6 – Fogos Titulados por Licença de Construção 2002/2015
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. O Gráfico 7 desagrega estes fogos em unifamiliares e plurifamiliares.

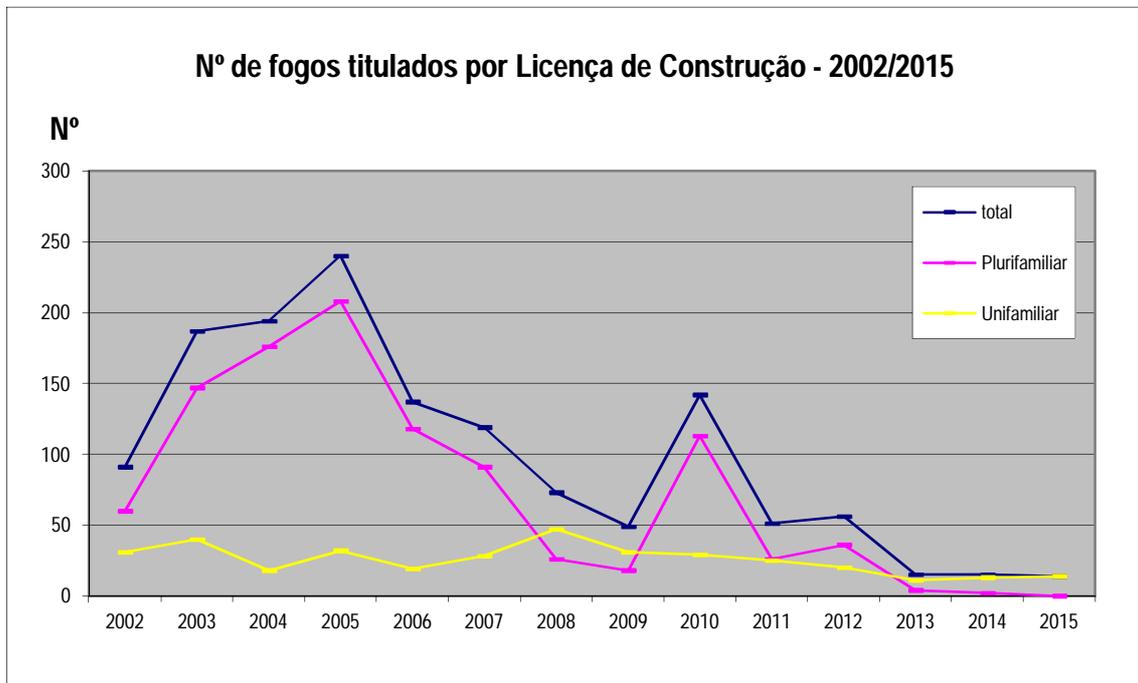


Gráfico 7 – Fogos Titulados por Licença de Construção por tipo 2002/2015
Fonte: CMS

Em 2015, os novos fogos unifamiliares mantêm a mesma tendência de pouca expressão tal como desde 2013, enquanto que os novos fogos plurifamiliares sofrerem uma diminuição muito significativa em relação a 2012, passado a zero e mantendo-se significativamente abaixo dos primeiros. 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 52% 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 46% das licenças de construção emitidas, já se adaptaram ao mercado.



Gráfico 8 – Licenças de Construção, por tipo de promotor, em 2015
 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 66% das licenças emitidas e a comunicação prévia apresenta um peso de 34% (Gráfico 9). Em relação ao ano anterior denota-se uma inversão completa a que não é alheia 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.

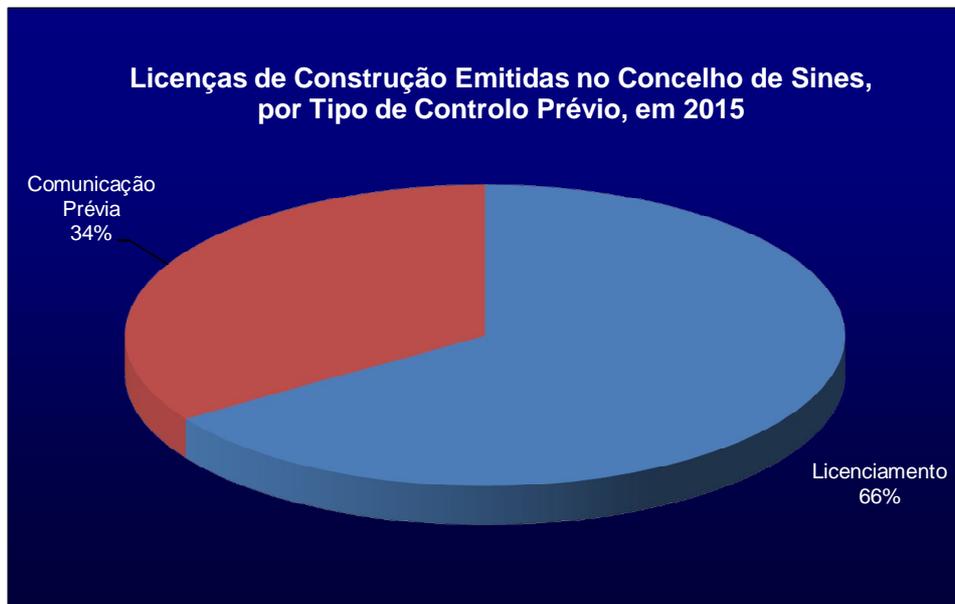


Gráfico 9 – Licenças de Construção, por tipo de controlo prévio, em 2015
 Fonte: CMS

No Gráfico 10 apresenta-se a percentagem de licenças de construção emitidas no concelho de Sines, por tipo de obra, realçando-se que 41% referem-se a novas construções, 29% dizem respeito a legalizações e 24% destinam-se a ampliações/alterações/reconstruções.

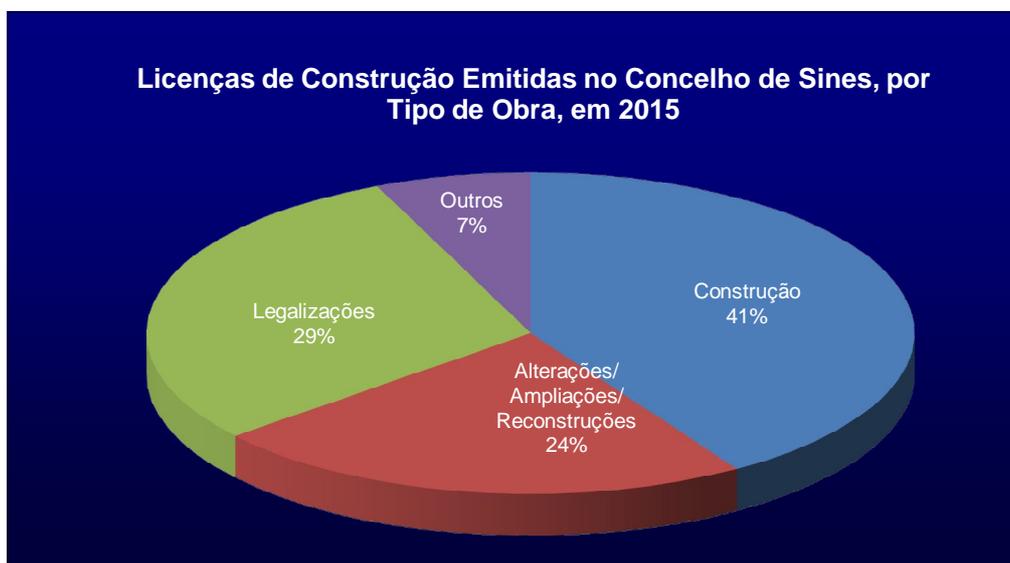


Gráfico 10 – Licenças de Construção, no concelho de Sines e por tipo de obras, em 2015
Fonte: CMS

Analisando apenas a freguesia de Sines (Gráfico 11), observa-se que as legalizações representam 38%, seguido de novas construções com 37%.

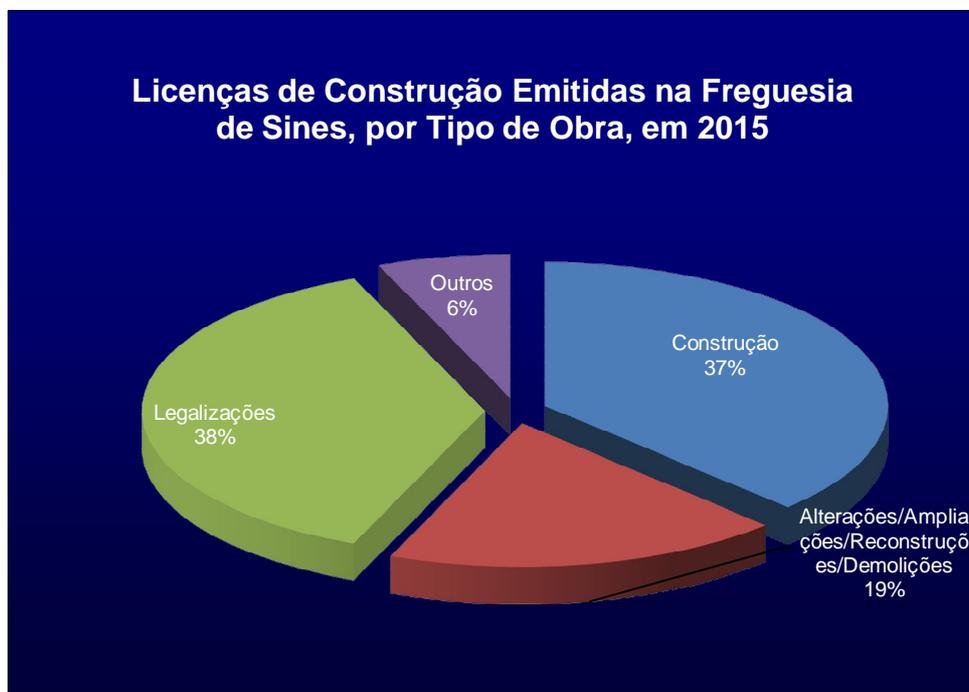


Gráfico 11 – Licenças de Construção, na freguesia de Sines e por tipo de obras, em 2015
Fonte: CMS

Quanto à freguesia de Porto Covo (Gráfico 12), destacam-se os pedidos relativos às novas construções, com 54%, seguido das ampliações/alterações/reconstruções que registam 38% do total das licenças emitidas.



Gráfico 12 – Licenças de Construção, na freguesia de Porto Covo e por tipo de obras, em 2015
 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.

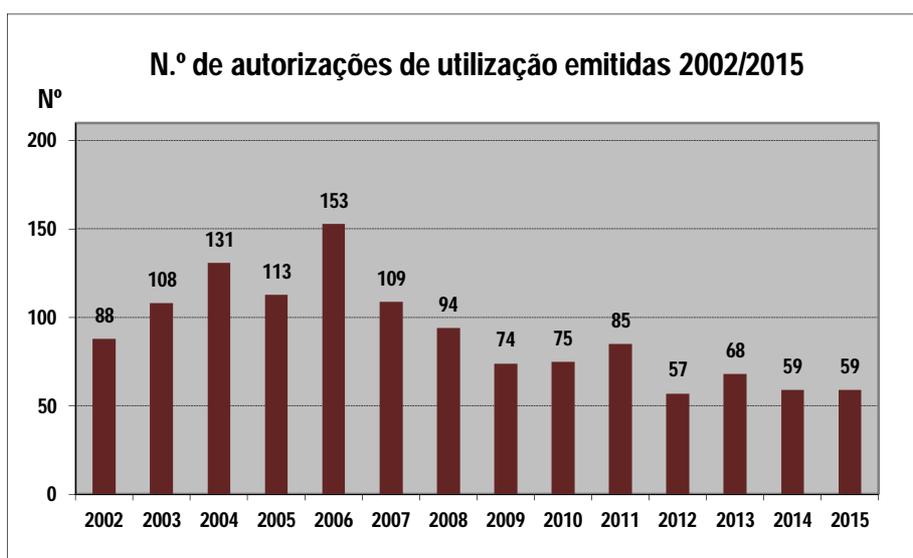


Gráfico 13 – N.º de autorizações de utilização emitidas 2002/2015
 Fonte: CMS

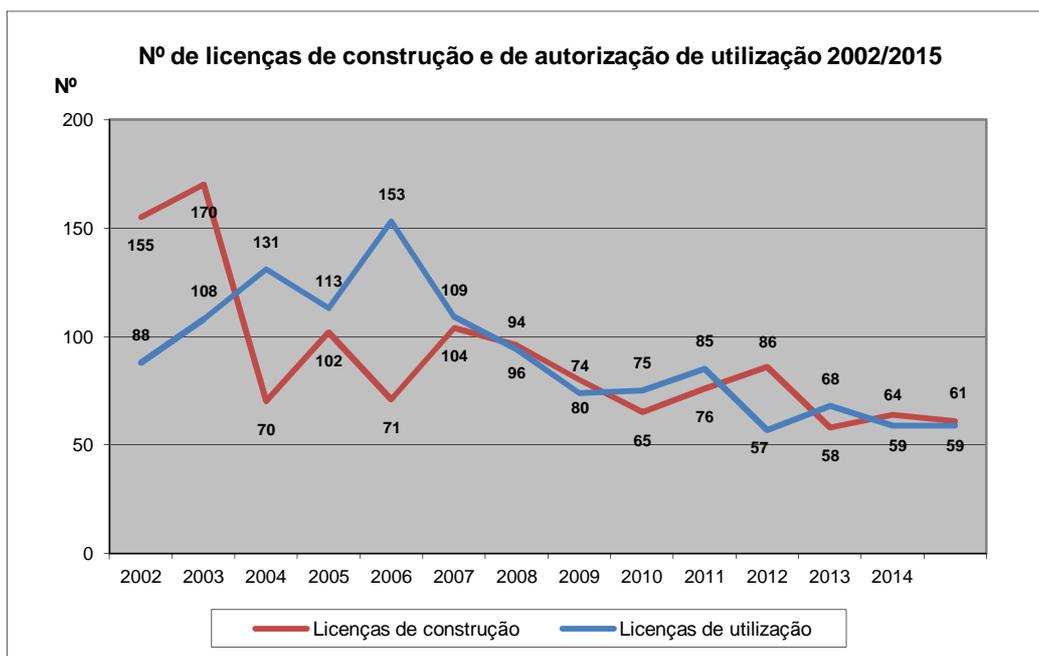


Gráfico 14 – N.º de licenças de construção e de autorização de utilização emitidas 2002/2015
Fonte: CMS

Analisando conjuntamente o número de licenças de construção e de utilização emitidas entre 2002 e 2015 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.

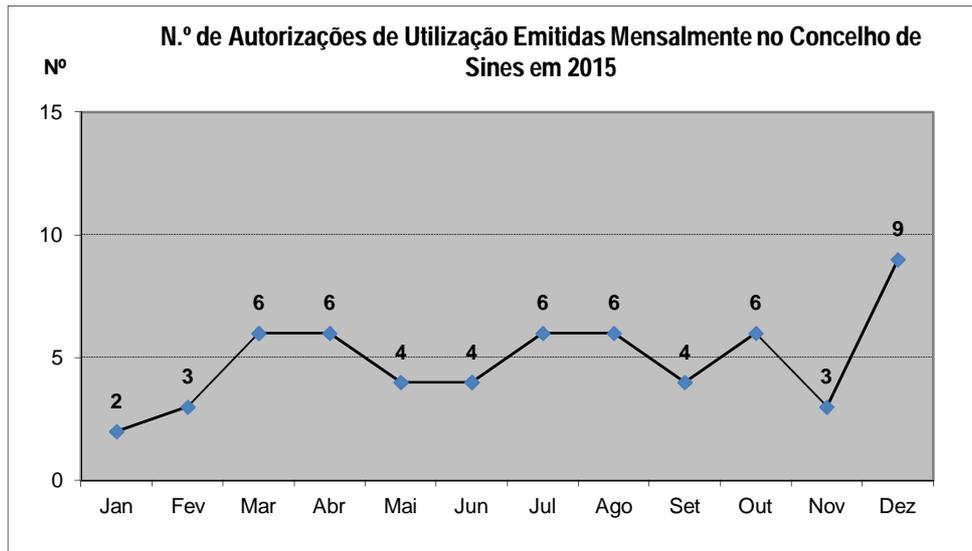


Gráfico 15 – N.º de autorizações de utilização emitidas mensalmente no concelho de Sines em 2015
 Fonte: CMS

Analisando o número de autorizações de utilização emitidas mensalmente no concelho de Sines denota-se uma certa regularidade na maioria dos meses do ano (Gráfico 15).

Em 2015, e comparativamente ao ano anterior, ocorreu um aumento do número de fogos novos titulados por autorização de utilização, impulsionado pelo acréscimo dos fogos plurifamiliares.

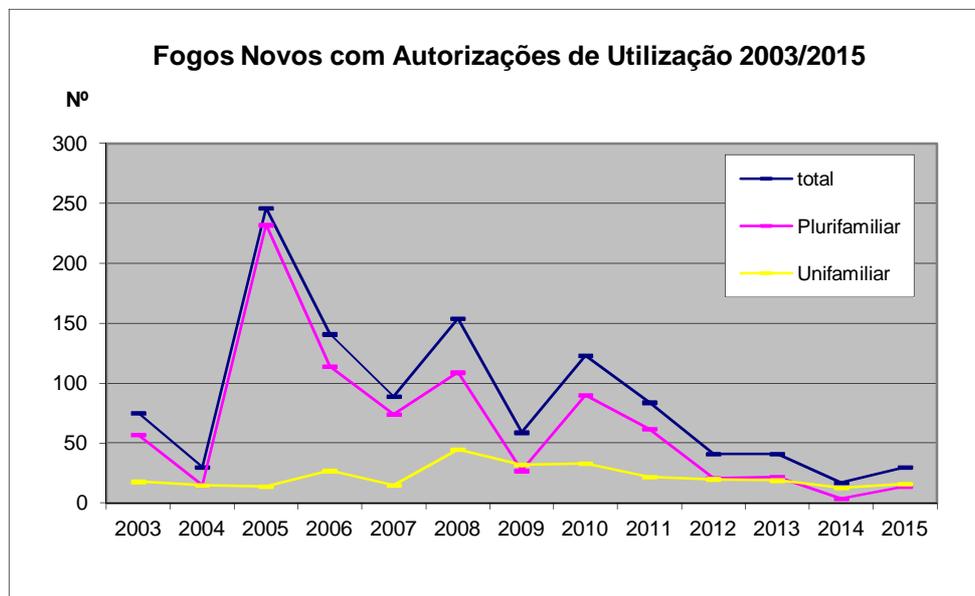


Gráfico 16 – Fogos novos com autorização de utilização – 2003/2015
 Fonte: CMS

Verifica-se também que 89% das autorizações de utilização emitidas localizam-se na freguesia de Sines e 11% na freguesia de Porto Covo.

Analisando apenas os novos fogos habitacionais no concelho de Sines (Gráfico 17 e Gráfico 18), verifica-se uma variação positiva de 76% face a 2014. Para este acentuado aumento contribuiu exclusivamente o acréscimo de 163% registada na freguesia de Sines, já que para a freguesia de Porto Covo a variação foi nula.

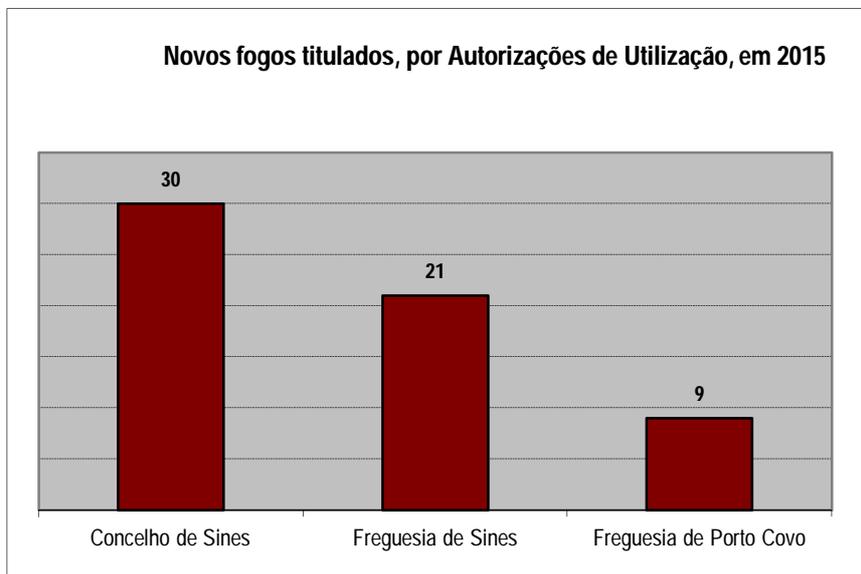


Gráfico 17 – Novos fogos titulados por autorização de utilização por freguesia em 2015
Fonte: CMS

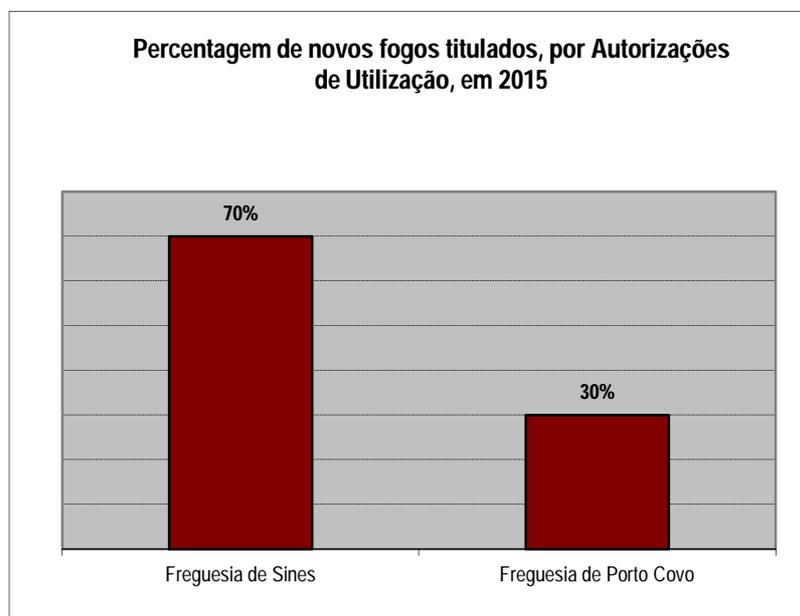


Gráfico 18 – Percentagem de novos fogos titulados por autorização de utilização por freguesia em 2015
Fonte: CMS

Através da análise das autorizações de utilização emitidas em 2015, consegue-se aferir sobre a sua distribuição pelos vários usos. Assim, o Gráfico 19 apresenta a distribuição percentual de autorizações de utilização por uso dos pavimentos.

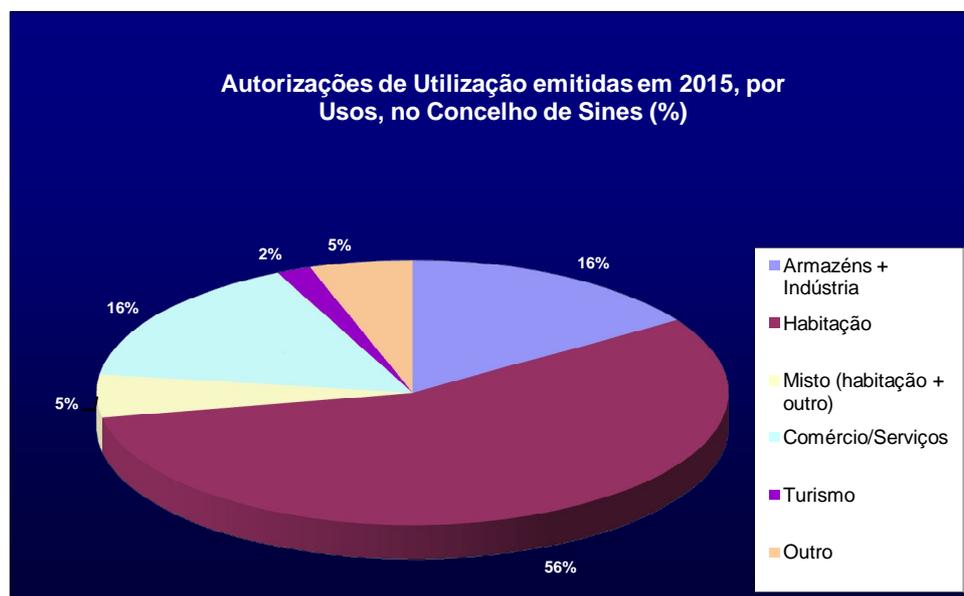


Gráfico 19 – Autorizações de Utilização emitidas em 2015 por uso no concelho de Sines
Fonte: CMS

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 20) verifica-se uma forte correlação com os valores registados no concelho, fruto do enorme peso que esta freguesia tem ao nível da oferta no mercado, 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.

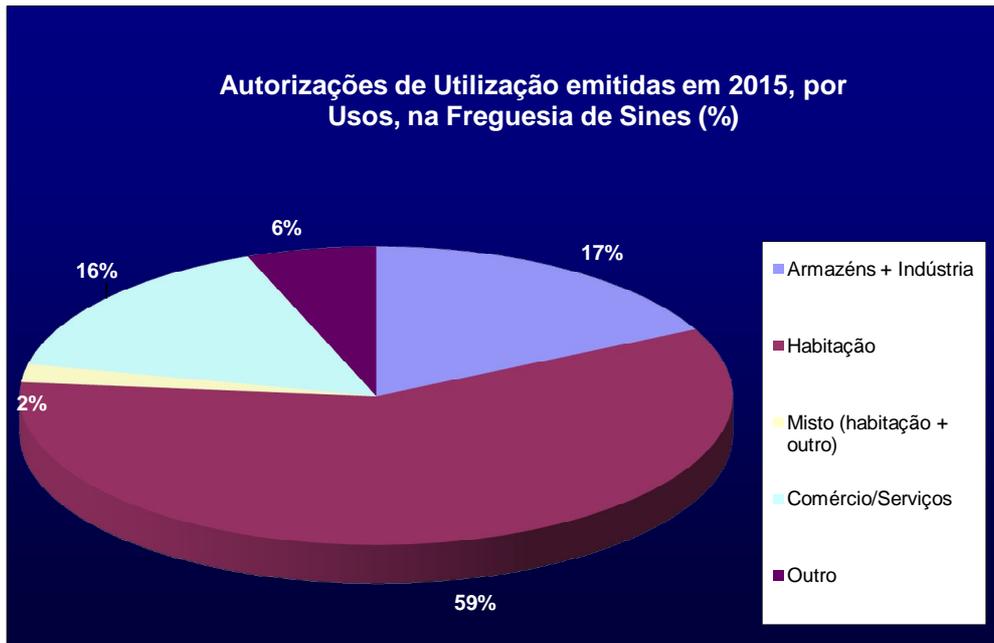


Gráfico 20 – Autorizações de Utilização emitidas em 2015 por uso na freguesia de Sines
 Fonte: CMS

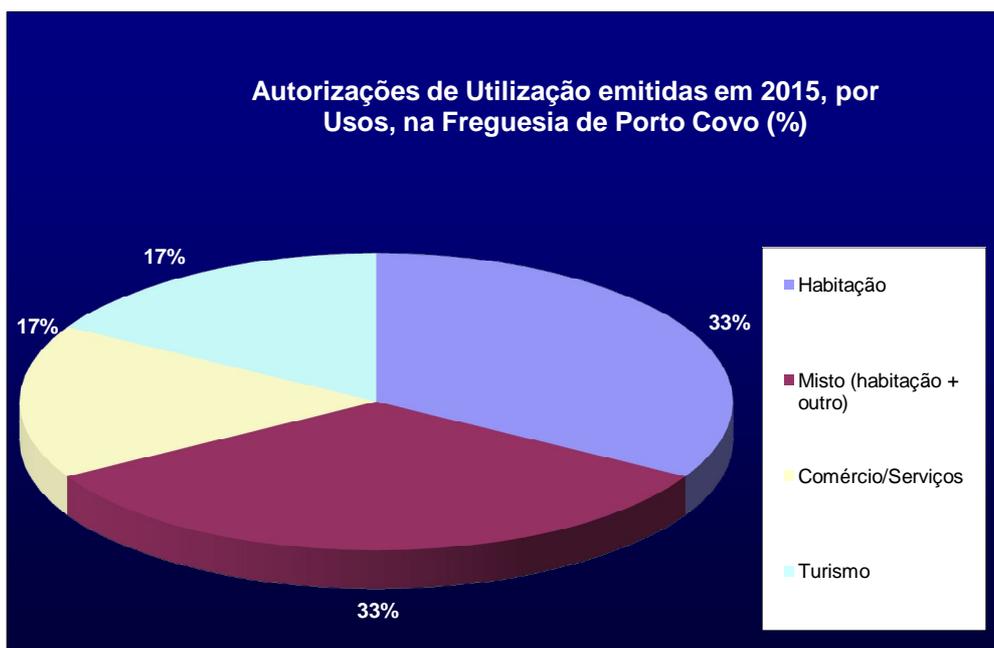


Gráfico 21 – Autorizações de Utilização emitidas em 2015 por uso na freguesia de Porto Covo
 Fonte: CMS

Relativamente ao uso habitacional pode-se ainda aferir o tipo de obra associada a cada autorização de utilização emitida no ano de 2015. Através da leitura do Gráfico 22, observa-se que no concelho de Sines, as autorizações de utilização emitidas para o uso habitacional, titulam predominantemente obras de novas construções com 47%, seguindo-se as legalizações com 28% do total do universo, situação

inversa à verificada no ano anterior. As autorizações de utilização referentes a pedidos de alterações/ampliações representaram 25%, face aos 54% registados no ano de 2014.

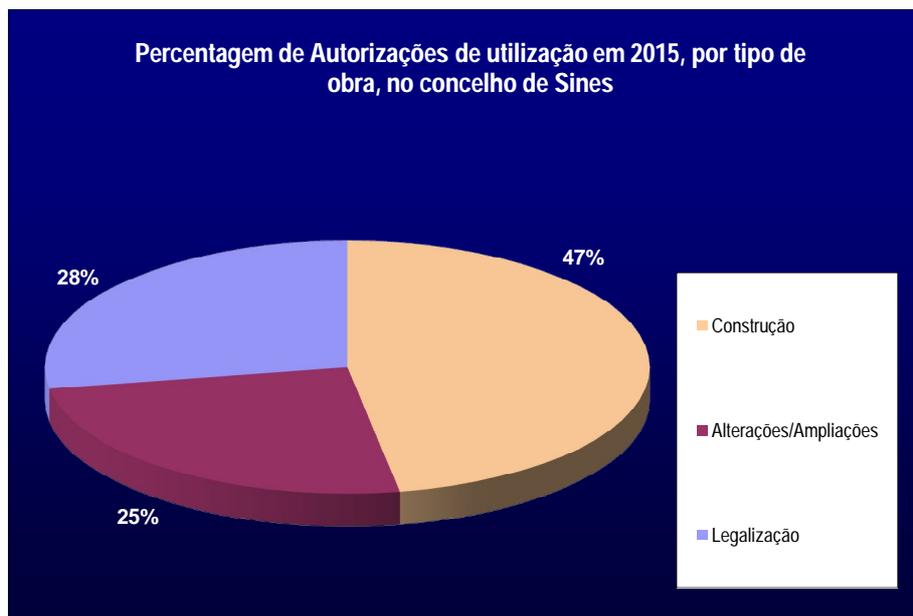


Gráfico 22 – Percentagem de autorizações de utilização em 2015, por tipo de obra, no concelho de Sines
 Fonte: CMS

Analisando os dados apenas para a freguesia de Sines verifica-se uma correlação com o concelho de Sines (Gráfico 23). As autorizações de utilização emitidas para o uso habitacional titulam maioritariamente novas construções com 46%, seguindo-se as legalizações que representaram 30% do total do universo.

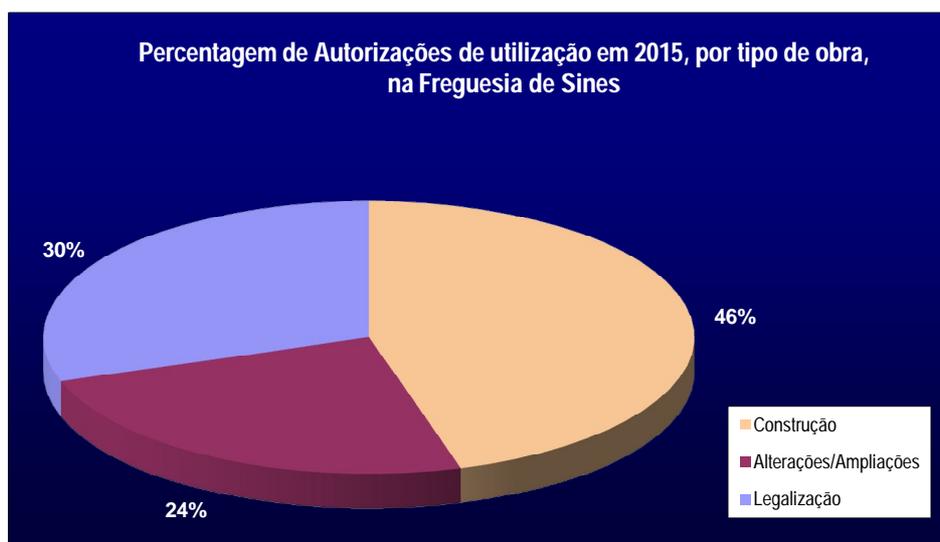


Gráfico 23 – Percentagem de autorizações de utilização em 2015 por tipo de obra na freguesia de Sines
 Fonte: CMS

Em Porto Covo, que apresenta características distintas da freguesia de Sines, por outro lado, predominam as autorizações de utilização relativas a construções novas (67%). As autorizações de utilização referentes a obras de alteração/ampliação representam 33%.

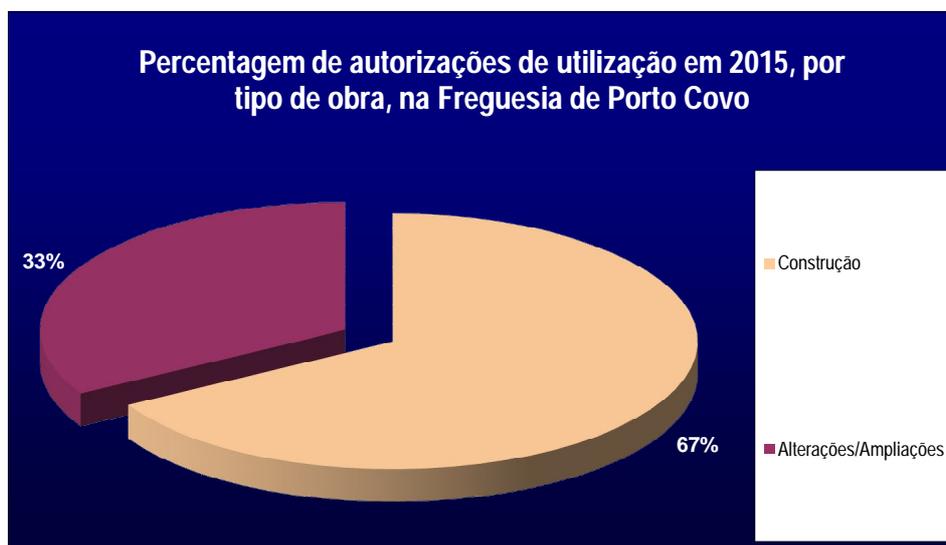


Gráfico 24 – Percentagem de autorizações de utilização em 2015 por tipo de obra na freguesia de Porto Covo
Fonte: CMS

Nas autorizações de utilização emitidas no concelho de Sines por tipo de promotor predominam as emitidas a favor de pessoas singulares, que representam 59% 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 36% (Gráfico 25).

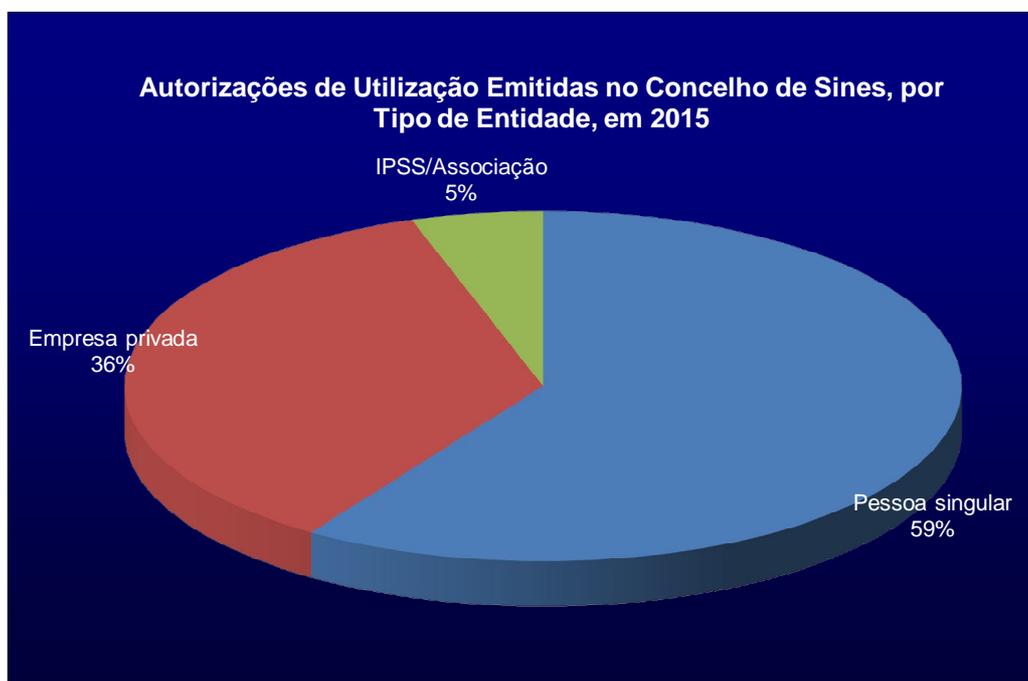


Gráfico 25 – Autorizações de Utilização, por tipo de promotor, em 2015
Fonte: CMS

4. DADOS ESTATÍSTICOS DO LADO DA PROCURA

Para determinar a procura do mercado no ano de 2015 recorreu-se ao levantamento das escrituras de vendas registadas ao abrigo do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT).

O Gráfico 26 representa a evolução do número de transações de prédios urbanos no concelho de Sines desde 2007. Observa-se que, em relação a 2014, houve uma diminuição de 8% no número de transações. Em 2015 (Gráfico 27) foram transacionados no concelho de Sines 164 prédios urbanos, 135 na freguesia de Sines (82%) e 29 na freguesia de Porto Covo (18%) do universo registado.

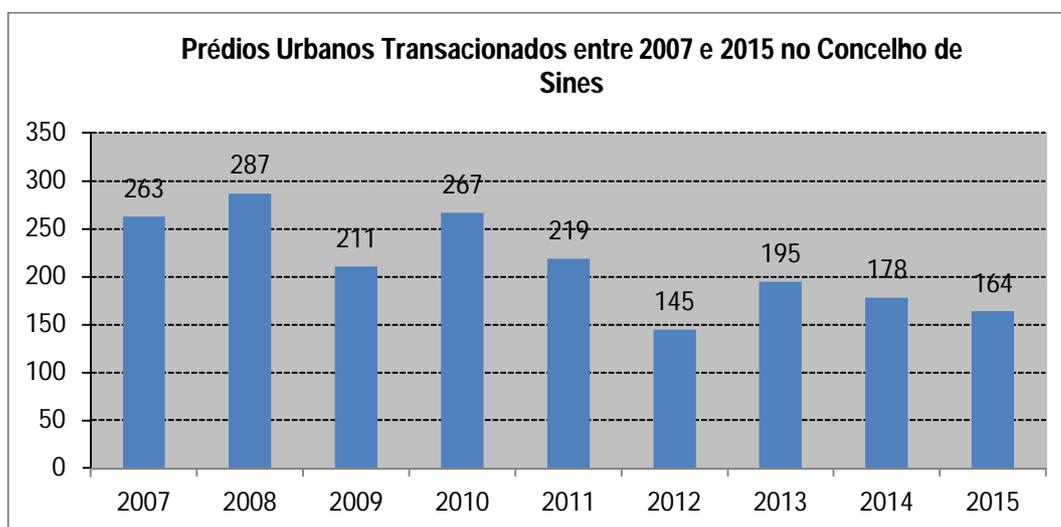


Gráfico 26 – Prédios Urbanos Transacionados no Concelho de Sines em 2015
Fonte: CMS

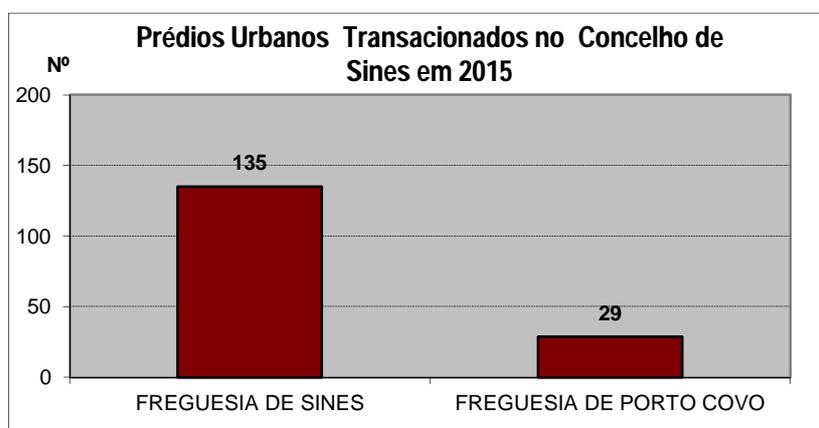


Gráfico 27 – Prédios Urbanos Transacionados no Concelho de Sines, por freguesia, em 2014
Fonte: CMS

Sabe-se também que 22% dos prédios urbanos transacionados no concelho de Sines foram inscritos na matriz entre 2009 e 2015 (Gráfico 28) 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 2015 (28%).

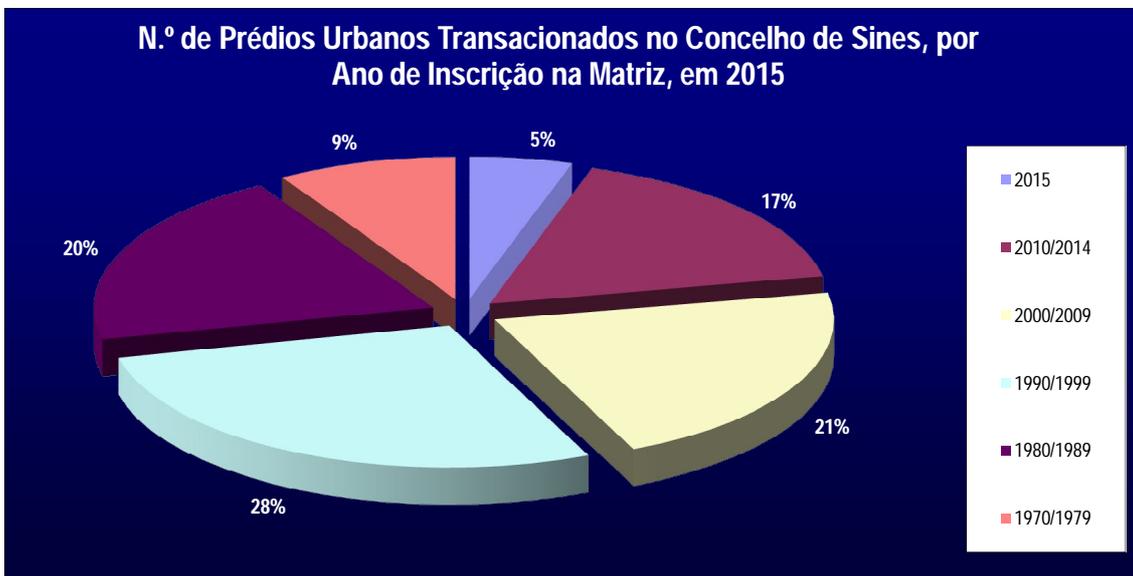


Gráfico 28 – N.º de Prédios Urbanos Transacionados no Concelho de Sines, por ano de inscrição na matriz, em 2015
 Fonte: CMS

Através da análise do Gráfico 29 verifica-se que, na freguesia de Sines, 69% dos prédios urbanos transacionados correspondem a habitação (unifamiliar ou plurifamiliar), que representa o segmento de mercado com maior procura.

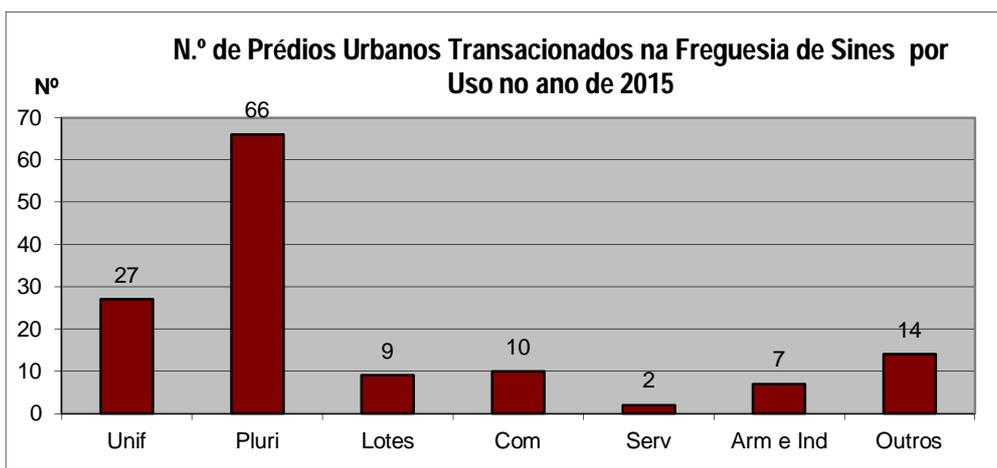


Gráfico 29 – Prédios Urbanos Transacionados na Freguesia de Sines, por uso, em 2015
 Fonte: CMS

Sabe-se também que 22% dos prédios comercializados na freguesia de Sines foram inscritos na matriz entre 2009 e 2015 (Gráfico 30).

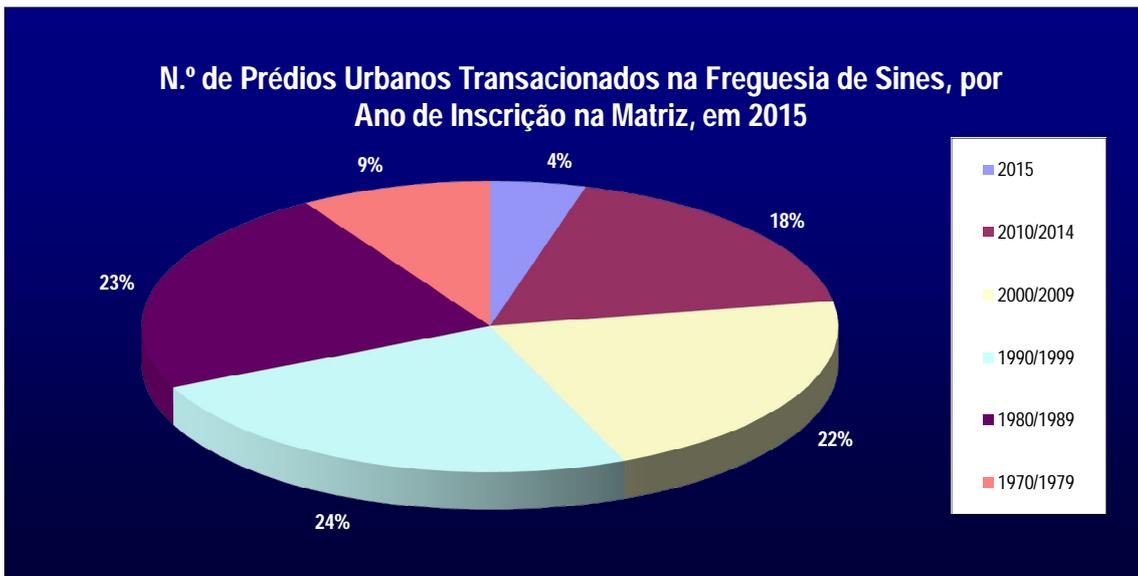


Gráfico 30 – N.º de Prédios Urbanos Transacionados na Freguesia de Sines, por ano de inscrição na matriz, em 2015
 Fonte: CMS

Quanto à freguesia de Porto Covo (Gráfico 31) destaca-se o equilíbrio entre fogos unifamiliares e plurifamiliares, com um total de 51% destacando-se, no ano de 2015, a venda de lotes para construção, que representam 42% dos prédios transacionados.

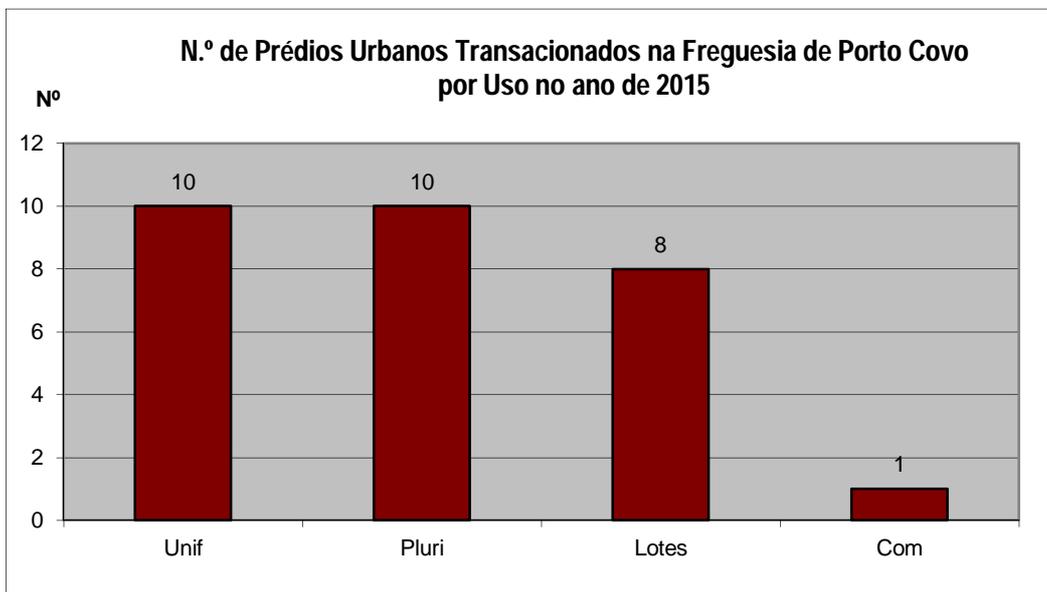


Gráfico 31 – Prédios Urbanos Transacionados na Freguesia de Porto Covo, por uso, em 2015
 Fonte: CMS

Analisando os prédios urbanos transacionados por ano de inscrição na matriz na freguesia de Porto Covo (Gráfico 32) verifica-se que o período 1990/1999 representou 45% (no ano de 2014 representava 59%) o

que é coerente com a resolução do loteamento do artigo 47º cuja inscrição dos lotes na matriz data desse período.

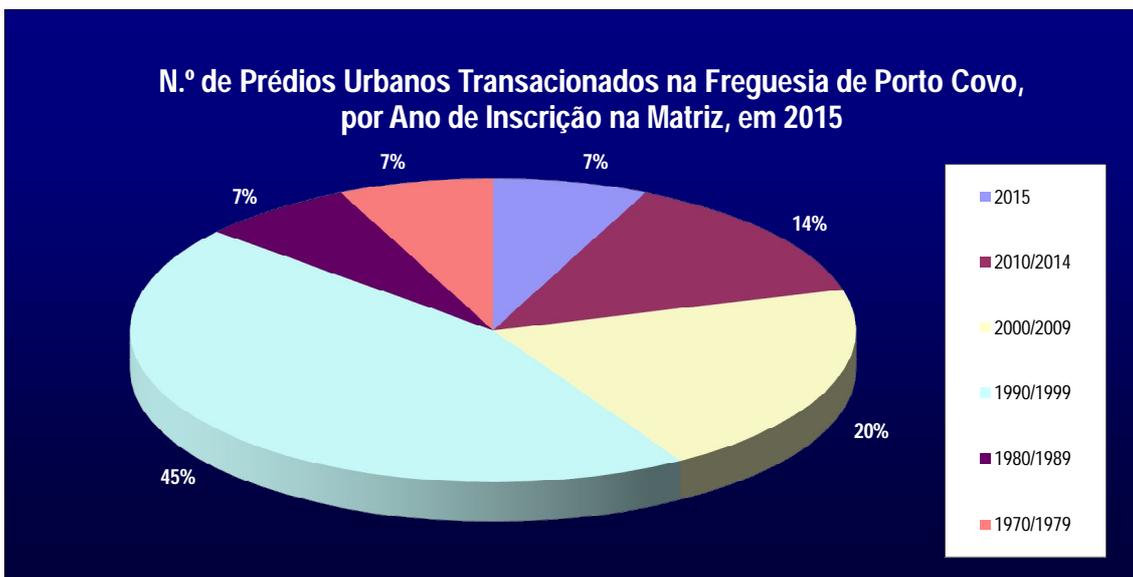


Gráfico 32 – N.º de Prédios Urbanos Transacionados na Freguesia de Porto Covo, por ano de inscrição na matriz, em 2015
 Fonte: CMS

No Gráfico 33 apresenta-se o número de prédios rústicos transacionados no concelho de Sines em 2015. Verifica-se que, na freguesia de Porto Covo, a procura foi superior comparativamente à freguesia de Sines.

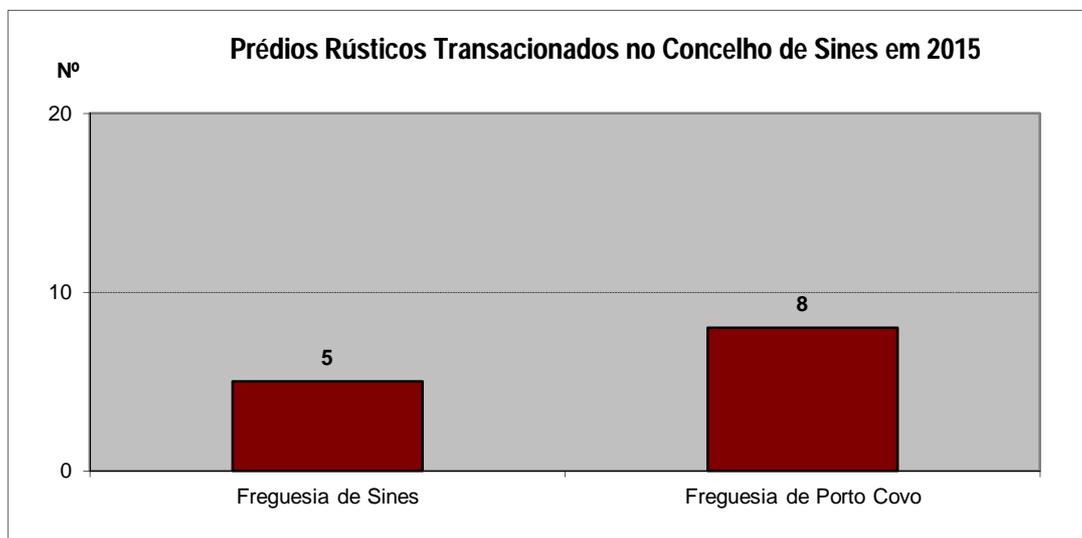


Gráfico 33 – N.º de Prédios Rústicos Transacionados no Concelho de Sines em 2015
 Fonte: CMS

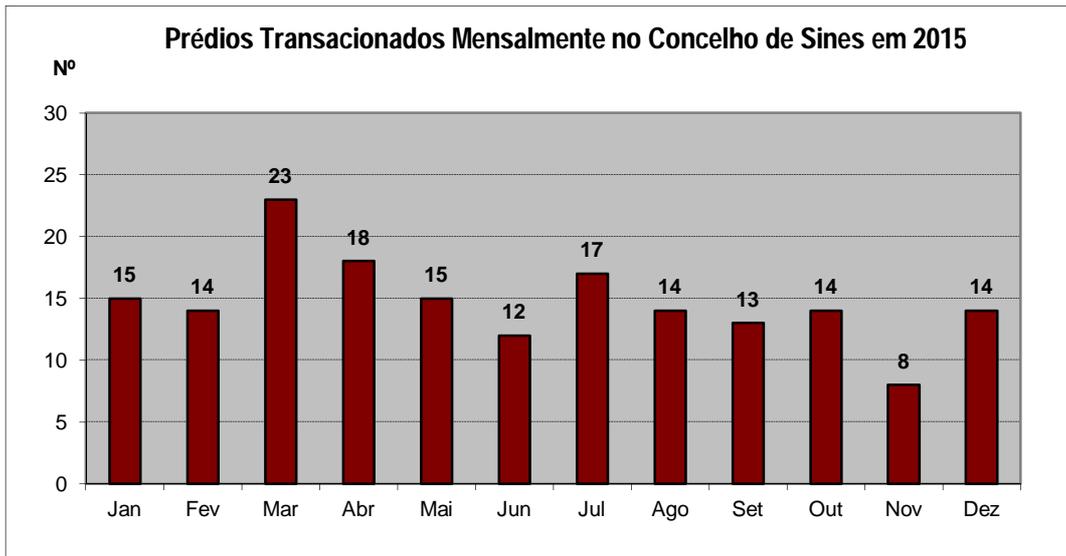
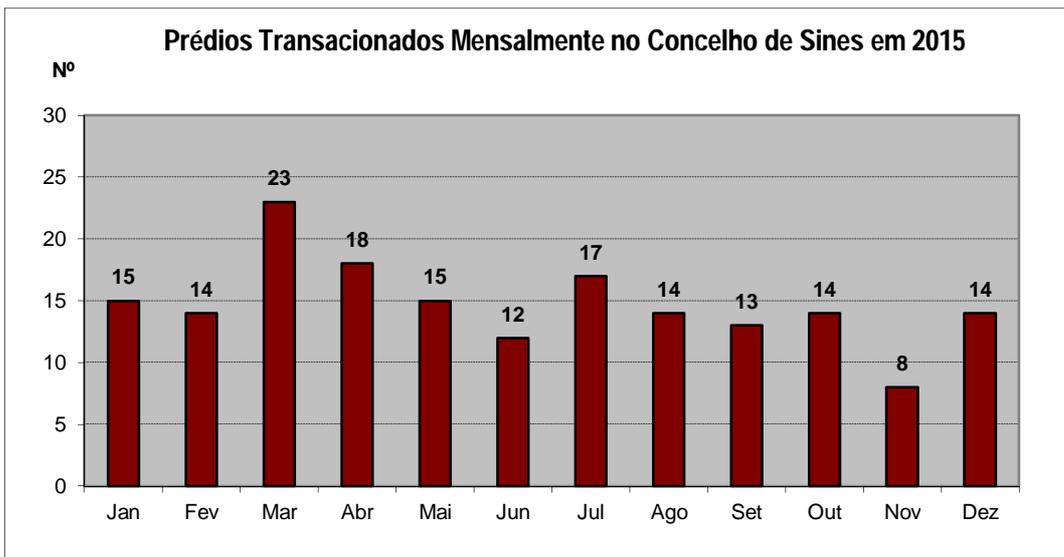


Gráfico 34 – N.º de Prédios Transacionados Mensalmente no Concelho de Sines em 2015
 Fonte: CMS

Relativamente aos prédios transacionados no concelho e freguesia de Sines (



Gráfico

34

e

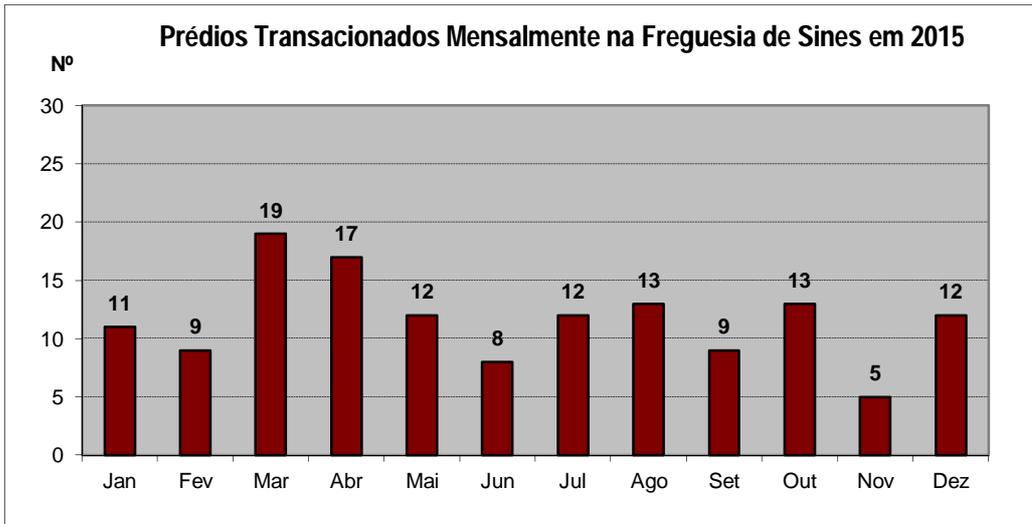


Gráfico 35), verifica-se que não existe uma tendência muito clara ao longo do ano. Relativamente à freguesia de Porto Covo (Gráfico 36), regista-se que houve, pelo menos, uma transação por mês em contraste com o ano anterior que existiram dois meses sem qualquer transação de prédio urbano.

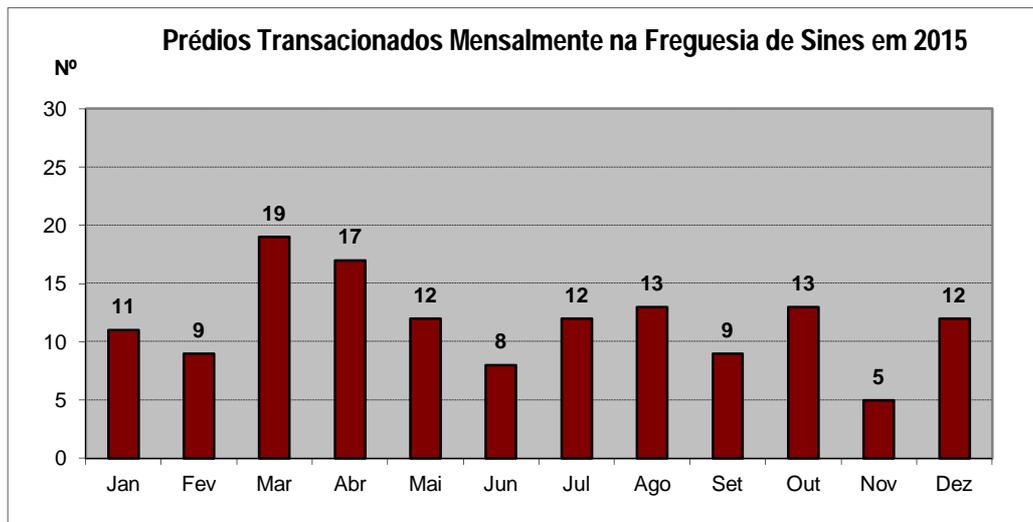


Gráfico 35 – N.º de Prédios Transacionados Mensalmente na Freguesia de Sines em 2015
Fonte: CMS

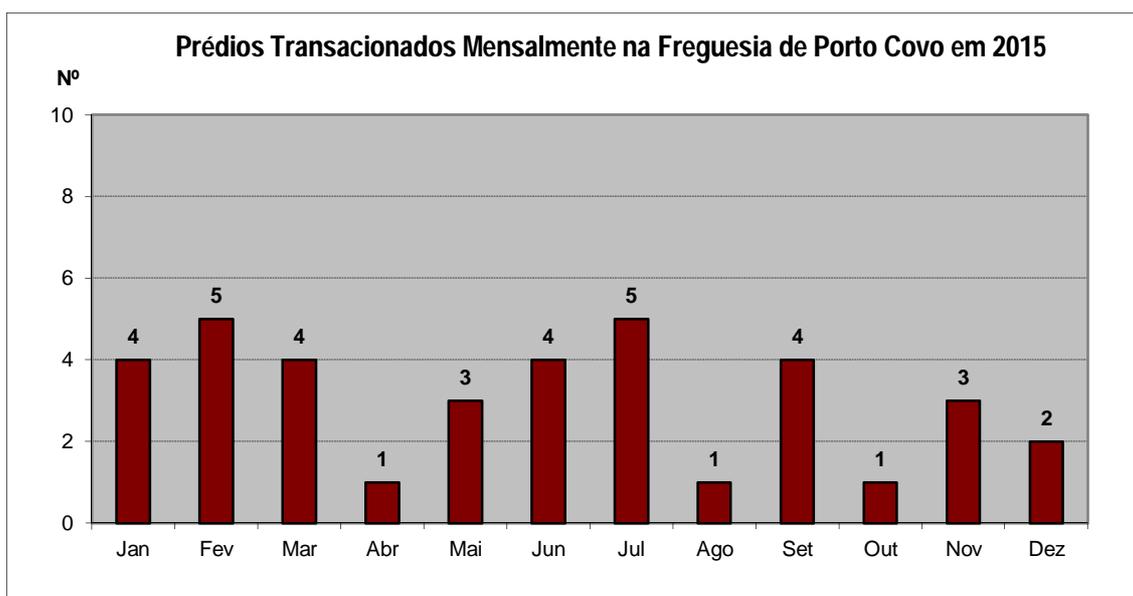


Gráfico 36 – N.º de Prédios Transacionados Mensalmente na Freguesia de Porto Covo em 2015
Fonte: CMS

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 dois anos seguintes.
2. No concelho de Sines os fogos em edifícios unifamiliares aumentaram 8% e em edifícios plurifamiliares diminuíram 100% face a 2014, embora estas variações não tenham qualquer significado em termos absolutos.
3. Na freguesia de Sines, predomina o licenciamento para o uso habitacional e para o uso de armazéns e industrial. Na freguesia do Porto Covo, em 2015, o licenciamento predominantemente para o uso habitacional, embora o uso turístico apresente uma relevância apreciável.
4. As autorizações de utilização emitidas referem-se a frações localizadas sobretudo na freguesia de Sines, sendo a variação global para o concelho nula.
5. Cerca de 82% dos prédios urbanos transacionados ocorreram na freguesia de Sines destacando-se as frações em edifícios plurifamiliares seguido de moradias unifamiliares. Na freguesia do Porto Covo foram transacionados 18% dos prédios, tendo predominado a venda de frações em edifícios plurifamiliares seguido de moradias unifamiliares.
6. Em relação a 2014, houve uma diminuição de 6% do número de licenças de construção emitidas, uma variação nula do número de autorizações de utilização emitidas e uma diminuição de 8% do número de transações realizadas.