

Plano de Pormenor de Salvaguarda e Valorização do Núcleo Histórico de Sines

Proposta de Termos de Referência



Câmara Municipal de Sines

Divisão de Planeamento, Ordenamento do Território e Ambiente

OUTUBRO DE 2007

Índice

1. Modalidade e oportunidade da elaboração do Plano e adequabilidade da estratégia de intervenção com os princípios da disciplina urbanística e do ordenamento do território	3
2. Enquadramento territorial da área de intervenção	3
3. Enquadramento legal do Plano	4
4. Objecto do Plano	4
5. Objectivos do Plano	4
6. Conteúdo material do Plano	6
7. Conteúdo documental do Plano	6
8. Fases e prazos para a elaboração do Plano	8
9. Equipa Técnica do Plano	8
10. Enquadramento nos instrumentos de gestão territorial e demais programas e projectos com incidência na área de intervenção do Plano	8
11. Base programática para o desenvolvimento da solução urbanística	9

Anexos

Planta 1 – Localização	12
Planta 2 – Situação Existente	13
Planta 3 – Ortofotomapa	14
Planta 4 – Enquadramento com o PDM – Planta de Síntese	15
Planta 5 – Enquadramento com a Proposta do Plano de Urbanização de Sines – Planta de Zonamento	16
Planta 6 – Enquadramento com a Proposta do Plano de Urbanização de Sines – Planta de Condicionantes	17
Planta 7 – Carta de Ruído Diurno	18
Planta 8 – Carta de Ruído Nocturno	19

1. Modalidade e Oportunidade da elaboração do Plano e adequabilidade da estratégia de intervenção com os princípios da disciplina urbanística e do ordenamento do território

A modalidade adoptada para a elaboração deste Plano de Pormenor, conforme as recentes alterações introduzidas pelo D.L. nº 316/2007 de 19 de Setembro, é a modalidade Plano de Pormenor de Salvaguarda, pois, Sines enquanto cidade em crescimento, face ao aumento da população e do nível de vida, torna urgente a necessidade de recuperar o enorme potencial histórico e paisagístico através da reabilitação do seu centro histórico dotando a cidade com um espaço público de qualidade.

O presente Plano de Pormenor encontra a oportunidade da elaboração nos seguintes fundamentos:

- A necessidade de conduzir a dinâmica imobiliária, tirando partido da mesma de forma sustentável;
- A necessidade de valorização e salvaguarda da harmonia da zona antiga de Sines;
- No progressivo abandono do centro histórico;
- As acessibilidades e condições de habitabilidade encontram-se desajustadas face às exigências actuais;
- A acelerada transformação do núcleo, mediante a ausência de normas, têm vindo a permitir a descaracterização desta zona da cidade.

É neste quadro de preocupações que a Câmara Municipal de Sines decidiu elaborar o Plano de Pormenor de Salvaguarda e Valorização do Núcleo Histórico de Sines.

A decisão de elaboração do Plano de Pormenor baseia-se no reconhecido valor histórico e patrimonial do Núcleo Histórico sendo essencial que o Plano responda às suas solicitações típicas, no sentido da preservação de uma escala urbana, da valorização dos seus edifícios notáveis e de uma convivência harmoniosa e benéfica entre as construções novas e as existentes.

Espera-se ainda que o Plano ordene e incentive a criação de espaços públicos de fruição, recreio e lazer interligados entre si, de modo a melhorar substancialmente a qualidade de vida dos cidadãos e a imagem da cidade.

2. Enquadramento Territorial da Área de Intervenção

O Plano de Pormenor de Salvaguarda e Valorização do Núcleo Histórico de Sines, abrange uma área de intervenção de 32,60 ha, localizado na zona Sul da Cidade de Sines. Os limites propostos para o Plano de Pormenor são: a Nascente a R. Júlio Gomes da Silva / Loteamento de Ferreira, Rua e Largo de São Sebastião; a Sul a Av. Vasco da Gama / Praia de Sines; a Poente a Av. Vasco da Gama e o Viaduto da R. do Porto Industrial e a Norte o Bairro Norton de Matos, Instalações da Santa Casa da Misericórdia, Rua Marquês de Pombal e Logradouros da R. Marquês de Pombal, Av. Domingos Pablo, Rua Zeca Afonso e Bairro 1º de Maio conforme indicado na Planta, em anexo, referente à situação existente.

3. Enquadramento Legal do Plano

A elaboração do Plano de Pormenor de Salvaguarda e Valorização do Núcleo Histórico de Sines, rege-se pelo disposto no D.L. n.º 380/99, de 22 de Setembro, com a redacção dada pelo D.L. n.º 316/2007, de 19 de Setembro, pela Portaria n.º 138/2005, de 2 de Fevereiro, pelo Despacho n.º 6600/04, de 23 de Fevereiro, e pela Lei n.º 107/2001 de 8 de Setembro.

A elaboração do Plano de Pormenor de Salvaguarda e Valorização do Núcleo Histórico de Sines, concretizada ao abrigo do disposto do n.º 1, do artigo 74.º, do D.L. n.º 380/99, de 22 de Setembro, implicará, sem prejuízo dos seus objectivos gerais, alterações ao Plano Director Municipal, designadamente no que se refere à definição dos indicadores e parâmetros urbanísticos e transformação de uso do solo (espaços privados/espaços públicos).

4. Objecto do Plano

De acordo com o disposto no Artigo 90.º do D.L. n.º 380/99, de 22 de Setembro, com a redacção dada pelo D.L. n.º 316/2007, de 19 de Setembro, o presente Plano de Pormenor terá por objecto a concretização da proposta de organização espacial dentro dos limites definidos para a área de intervenção, definindo:

- As regras sobre a implantação das infra-estruturas;
- O desenho dos espaços de utilização colectiva;
- A forma de edificação e disciplina da sua integração na paisagem;
- A localização e inserção urbanística dos equipamentos de utilização colectiva;
- A organização espacial das demais actividades de interesse geral;
- O desenvolvimento e concretização de programas de acção territorial

5. Objectivos do Plano

O Plano de Pormenor tem por Objectivos Gerais, na concretização da proposta:

- A definição de medidas que condicionem a ocupação e a utilização do solo, assegurando e compatibilizando as funções de protecção e valorização ambiental com as actuais funções, as funções propostas e os espaços de recreio e lazer e o bem-estar das populações.
- A definição de parâmetros de ocupação e de utilização do solo adequados à salvaguarda e valorização dos recursos e valores naturais, culturais e patrimoniais existentes.
- O respectivo tratamento das edificações, dos alinhamentos, das implantações, da modelação do terreno, da distribuição volumétrica, da localização dos equipamentos e das zonas verdes, da distribuição de funções e a definição de parâmetros e indicadores urbanísticos.
- A definição de espaços de descompressão à morfologia medieval, de permeabilidade e transição entre a área de intervenção e a envolvente.
- A definição dos mecanismos e instrumentos de execução, designadamente a estruturação das acções de perequação e a identificação do sistema de execução.

O Plano de Pormenor tem por Objectivos Específicos, na concretização da proposta:

- O estabelecimento de medidas e acções de protecção, integração e valorização da falésia como elemento caracterizador da paisagem e de ligação da cidade com a orla marítima.
- A salvaguarda da morfologia medieval, a escala urbana e o conjunto edificado qualificador.
- O reforço das funções centrais, através da manutenção, qualificação e revitalização do comércio e dos serviços.
- A qualificação do espaço público, uma vez que este determina o ambiente urbano.
- A concretização na estrutura urbana, a Nascente e a Poente da área de intervenção, de espaços exemplares, multifuncionais (estacionamento, equipamentos e espaços verdes e de lazer), qualificados e de referência no contexto da cidade.
- A criação de uma acessibilidade periférica, promovendo o estacionamento automóvel no exterior do núcleo e privilegiando a circulação pedonal no seu interior. Deverá ser organizado e privilegiado, no interior do núcleo, o estacionamento para os residentes com as necessárias adaptações ao nível da circulação de veículos.
- A resolução da ligação pedonal entre os dois principais pólos – Castelo e Capela Nossa Senhora das Salas.
- A promoção de uma circulação pedonal mais eficaz, entre a cidade alta e a frente de mar.
- A definição de objectivos para a salvaguarda e valorização de edifícios e conjuntos de edifícios.
- A Inventariação do património arquitectónico, dos edifícios classificados e a classificar, respectivas áreas de protecção e definição das regras e/ou princípios para a sua salvaguarda e valorização, quer destes edifícios quer dos espaços públicos adjacentes.
- A Inventariação do património arqueológico, respectivas áreas de protecção e definição das regras e/ou princípios para a sua salvaguarda e valorização, quer deste património quer dos espaços públicos adjacentes.
- A Inventariação dos edifícios e das construções a demolir e dos edifícios e dos espaços públicos dissonantes a intervencionar, especificando as regras para a sua reabilitação, nomeadamente materiais de construção, paleta de cores, entre outros.
- A definição de regras gerais e particulares de gestão urbanística e arquitectónica, estas últimas por edifícios ou por conjuntos de edifícios, designadamente os casos em que se poderá ou não autorizar: demolições, obras de construção, reconstruções, alterações de uso, obras de alteração, obras de ampliação e obras de conservação e restauro. Permitindo à gestão municipal responder de forma inequívoca, justificada e adequada às solicitações colocadas, por Municípes e Promotores (cérceas, vãos, elementos morfológicos e arquitectónicos, cores, coberturas, logradouros, entre outros).
- A definição de medidas e acções para as áreas em que será necessário qualificar a imagem de algumas infra-estruturas urbanas, designadamente a iluminação pública (rede enterrada), telecomunicações (rede enterrada), redes de águas e esgotos, instalações de gás e mobiliário urbano (incluindo RSU e Ecopontos).
- A definição de regras e acções relativas ao enquadramento e condicionamento da colocação nas fachadas de contadores, publicidade, toldos, palas, entre outros.
- Reflectir a avaliação, definições e conceitos diagnosticados para as construções existentes, conjuntos de edifícios e espaços públicos.

6. Conteúdo Material do Plano

De acordo com o disposto no Artigo 91º do D.L. nº 380/99, de 22 de Setembro, com a redacção dada pelo D.L. nº 316/2007, de 19 de Setembro, o conteúdo material do Plano de Pormenor deverá estabelecer:

- A definição e caracterização da área de intervenção.
- As operações de transformação fundiária necessárias e a definição das regras relativas às obras de urbanização.
- O desenho urbano, exprimindo a definição dos espaços públicos, de circulação viária e pedonal, de estacionamento, bem como do respectivo tratamento, alinhamentos, implantações, modelação do terreno, distribuição volumétrica, bem como a localização dos equipamentos e zonas verdes.
- A distribuição de funções e a definição de parâmetros urbanísticos, designadamente índices, densidade de fogos, número de pisos e cérceas.
- Indicadores relativos às cores e materiais a utilizar.
- As operações de: demolições, obras de construção, reconstruções, alterações de uso, obras de alteração e obras de ampliação das construções existentes.
- As regras para a ocupação e gestão dos espaços públicos.
- A implementação das redes de infra-estruturas, com delimitação objectiva das áreas a ela afectas.
- Os critérios de inserção urbanística e o dimensionamento dos equipamentos de utilização colectiva e a respectiva localização no caso dos equipamentos públicos.
- A identificação do sistema de execução do plano e a programação dos investimentos públicos associados, bem como a sua articulação com os investimentos privados.
- A estruturação das acções de perequação compensatória a desenvolver na área de intervenção.

7- Conteúdo Documental do Plano

De acordo com o Artigo 92º, do supra citado Decreto-lei, o Plano de Pormenor é constituído por:

- Regulamento;
- Planta de Implantação, que representa o regime de uso, ocupação e transformação da área de intervenção.
- Planta de Condicionantes, que identifica as servidões e restrições de utilidade pública em vigor que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento;

É acompanhado por:

- Relatório, contendo a informação técnica das soluções propostas no plano, suportada na identificação e caracterização objectiva dos recursos territoriais da sua área de intervenção e na avaliação das condições económicas, sociais, culturais e ambientais para a sua execução.

- Relatório ambiental, sempre que seja necessário proceder à avaliação nos termos dos n.ºs 5 e 6 do artigo 74.º do presente D.L., no qual se identificam, descrevem e avaliam os eventuais efeitos significativos no ambiente resultantes da aplicação do plano e as suas alternativas razoáveis que tenham em conta os objectivos e o âmbito de aplicação territorial respectivos.
- Peças escritas e desenhadas que suportem as operações de transformação fundiária previstas, nomeadamente para efeitos de registo predial;
- Programa de execução das acções previstas e respectivo plano de financiamento.
- Planta de Enquadramento, contendo a localização do plano no território municipal envolvente, com indicação da área de intervenção e respectiva articulação, designadamente com as vias de comunicação e demais infra-estruturas relevantes, estrutura ecológica, grandes equipamentos e outros elementos considerados relevantes;
- Planta da Situação Existente, com a ocupação do território à data da elaboração do plano;
- Relatório e/ou planta com a indicação das licenças ou autorizações de operações urbanísticas emitidas, bem como das informações prévias favoráveis em vigor, substituível por declaração de câmara municipal comprovativa da inexistência dos referidos compromissos urbanísticos na área do plano;
- Extractos do Regulamento, das Plantas de Ordenamento ou Zonamento e de Condicionantes dos Instrumentos de Gestão Territorial em vigor na área de intervenção do plano;
- Plantas contendo os elementos técnicos definidores da modelação do terreno, cotas mestras, volumetrias, perfis longitudinais e transversais dos arruamentos e traçados das infra-estruturas e equipamentos urbanos;
- Participações recebidas em sede de discussão pública e respectivo relatório de ponderação;
- Fichas de dados estatísticos.

Para efeitos do registo predial, as peças escritas e desenhadas consistem em:

- Planta do cadastro original.
- Quadro com a identificação dos prédios, natureza, descrição predial inscrição matricial, áreas e confrontações.
- Planta da operação de transformação fundiária com a identificação dos novos prédios.
- Quadro com a identificação dos novos prédios ou fichas individuais, com a indicação da respectiva área, área destinada à implementação dos edifícios e das construções anexas, área de construção, volumetria, cêrcea e nº de pisos acima e abaixo da cota da soleira para cada um dos edifícios, nº de fogos e utilização dos edifícios e dos fogos.
- Planta com as áreas de cedência para o domínio municipal.
- Quadro com a descrição das parcelas a ceder, sua finalidade e área de implementação e de construção dos equipamentos de utilização colectiva.
- Quadro de transformação fundiária explicitando o relacionamento entre os prédios originários e os prédios resultantes da operação de transformação fundiária.

Outros estudos sectoriais a considerar:

- Estudo geológico/geotécnico, estudo de tráfego, estudo de ruído, mapa de ruído (conforme D.L. n.º 9/07 de 17 de Janeiro e o D.L. n.º 278/07 de 1 de Agosto), estudo de incidências ambientais, estudo de panorâmicas urbanas e projecto das infra-estruturas de saneamento - redes de águas, esgotos e sistemas de RSU e Ecopontos.

8-Fases e prazos para a elaboração do Plano

O Plano de Pormenor de Salvaguarda e Valorização do Núcleo Histórico de Sines será elaborado de acordo com o seguinte faseamento:

- 1ª Fase – proposta preliminar – 60 dias úteis
- 2ª Fase – proposta do Plano – 60 dias úteis
- 3ª Fase – Rectificações à proposta – 30 dias úteis
- 4ª Fase – Versão final do Plano – 30 dias úteis

A estes prazos acrescem:

- Procedimentos para a análise e deliberação da Câmara Municipal de Sines;
- Acompanhamento (facultativo);
- Concertação (se necessário);
- Participação/discussão pública/ponderação dos resultados;
- Parecer Final da CCDRA;
- Aprovação por deliberação da Assembleia Municipal;
- Apreciação final de controlo pela CCDRA;
- Publicação em Diário da República na 1ª série / registo / Publicação em Diário da República na 2ª série.

9- Equipa Técnica do Plano

Considerando a especificidade do Plano a Equipa Técnica será constituída e integrará obrigatoriamente, para além do disposto no D.L. n.º 292/95, de 14 de Novembro (equipa técnica multidisciplinar que incluem no mínimo um Arquitecto, um Engenheiro Civil, um Arquitecto Paisagista, um Urbanista e um licenciado em Direito com experiência profissional efectiva de pelo menos três anos), Técnicos licenciados e com experiência efectiva de pelo menos três anos nas áreas de História, Geografia, Economia e Sociologia.

10 -Enquadramento nos instrumentos de gestão territorial e demais programas e projectos com incidência na área de intervenção do Plano

Enquadramento no PROTALI

Capítulo IV (Do Zonamento Especial do Território), Secção II (Áreas de Património Arquitectónico e Arqueológico):

- Artigo 47º - Identificação: “Considera-se Património Arquitectónico e Arqueológico (...) d) Os Centros Históricos de (...) Sines (...)”.
- Artigo 49º - Património Arquitectónico e Arqueológico: “1. As Áreas de Património Arquitectónico e Arqueológico identificadas nas alíneas d), e) e f) do Artigo 47º devem ser sujeitas a Plano de Pormenor. (...)”

Enquadramento no PDM

De acordo com a Planta de Síntese 2ª fase a área de intervenção do Plano abrange a seguinte classificação de espaço: “Aglomerado Urbano Existente”.

O Plano Geral de Urbanização de Sines deverá conter restrições relativas à demolição de edifícios, nomeadamente na zona antiga do centro urbano, em especial dos monumentos, conjuntos ou sítios.

O PDM nas suas disposições particulares refere ainda que no aglomerado urbano de Sines o n.º máximo de pisos será definido no respectivo Plano de Pormenor, tomando em consideração as volumetrias existentes, sobretudo nas zonas mais sensíveis (zonas antigas).

Enquadramento com o Plano de Urbanização de Sines a aguardar ratificação

A área de intervenção prevista para o Plano de Pormenor (Planta n.º 5 dos Anexos) abrange sub unidades operativas do Plano de Urbanização, as quais não são exclusivamente as designadas por Núcleo Histórico.

Como tal a proposta do Plano de Pormenor irá necessariamente constituir uma alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Sines.

Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública

As áreas abrangidas pelas Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública existentes na área de intervenção do Plano regem-se pela legislação específica aplicável.

11- Base programática para o desenvolvimento da solução urbanística

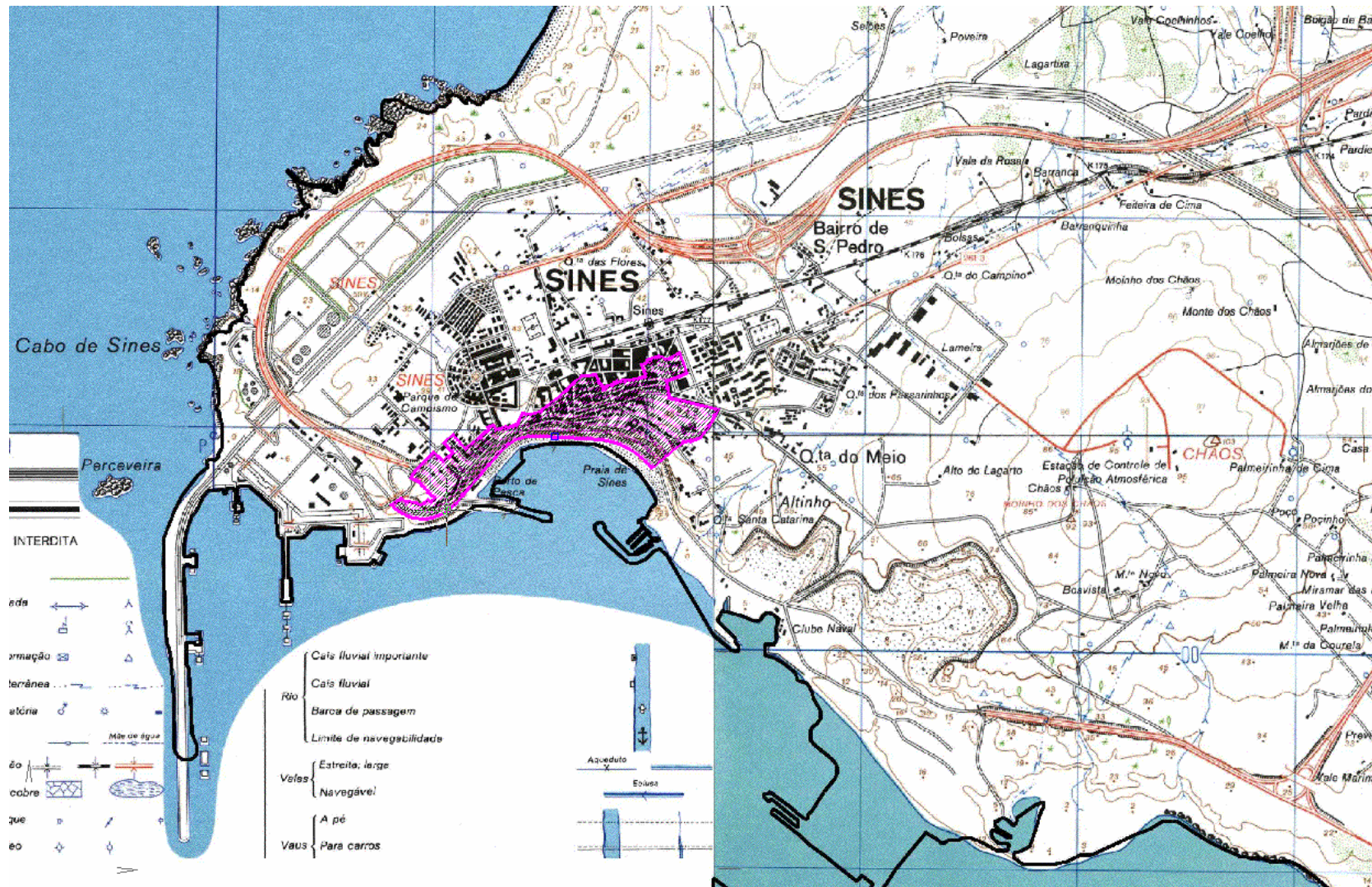
A Área de Intervenção, marcada por um processo de desenvolvimento histórico e urbano, recomenda uma abordagem estruturante, em que a definição da imagem urbana assume papel importante, o que implica a definição das soluções ao nível do desenho urbano. Esta necessidade é acentuada face ao aumento da população e do nível de vida da cidade de Sines, e à necessidade de se assegurar a boa integração, numa estrutura urbana que se pretende qualificada.

Tendo em atenção as directivas dos Instrumentos de Gestão Territorial e os objectivos, gerais e específicos (identificados no ponto 5.), a base programática do Plano deve considerar o seguinte:

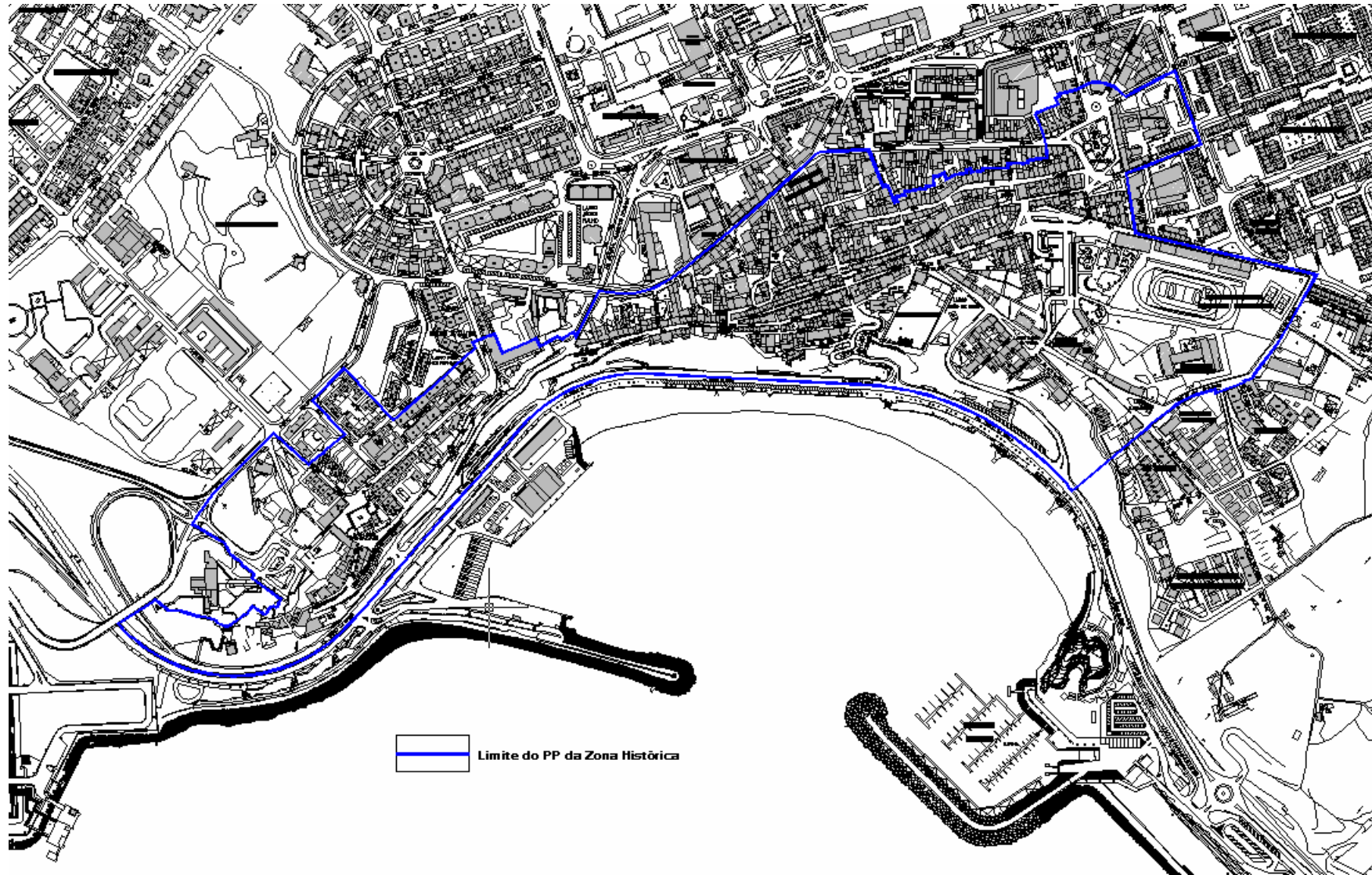
- Integração das opções estratégicas, orientações e determinações definidas pela Câmara Municipal de Sines.
- Reordenamento da Área de Intervenção, através do estabelecimento duma estrutura coerente que articule os diversos valores em presença.

- Reconversão das áreas habitacionais obsoletas e vazios urbanos existentes, através da criação de uma nova malha urbana, que confira uma imagem de modernidade à área e garanta a sua sustentabilidade ambiental.
- Recuperação e reconversão de edifícios de qualidade e exemplos de arqueologia integrando-os na nova proposta de estrutura urbana.
- Definição da distribuição de usos mistos de habitação, comércio e serviços compatíveis, de forma a garantir os parâmetros estabelecidos nos presentes Termos de Referência.
- Melhoraria das ligações da Cidade ao Mar, assegurando uma maior permeabilidade entre a área de Intervenção e a frente marítima.
- Estabelecer regras de intervenção no edificado visando a sua salvaguarda e a reversão de dissonâncias, entretanto ocorridas.
- Garantir a inexistência/eliminação de barreiras arquitectónicas.
- Incremento dos níveis de acessibilidade, através do estabelecimento de conexões entre os diferentes sistemas de transporte, com a melhoria da qualidade das infra-estruturas existentes e criação de novas infra-estruturas.
- Ordenar o estacionamento de superfície e criar oferta de estacionamento ajustado às necessidades e uma rede viária adequada às necessidades do Núcleo, no contexto da rede viária urbana e do sistema de transportes da cidade que estabeleça circuitos de atravessamento, favoreça a disponibilização e fruição do espaço público e seja compatível com as principais ligações pedonais.
- Melhorar a acessibilidade pedonal, identificando as principais ligações pedonais do Núcleo às malhas urbanas envolventes e viabilizando-as em percursos urbanos qualificados.
- Previsão da constituição de espaços periféricos destinados a estacionamento automóvel que garantam a conexão com o núcleo antigo.
- Criação de condições para que a área se venha a converter numa renovada centralidade da Cidade.
- Definição de critérios de base para a implementação de uma perspectiva dinâmica e aberta à introdução das novas tecnologias de edifícios sustentáveis.
- Promoção da concertação entre as iniciativas públicas e privadas a envolver na execução do Plano.
- Criação de espaços multifuncionais e de descompressão em zonas estratégicas de ligação da área de intervenção com a envolvente.

Anexos



Planta 1 – Localização



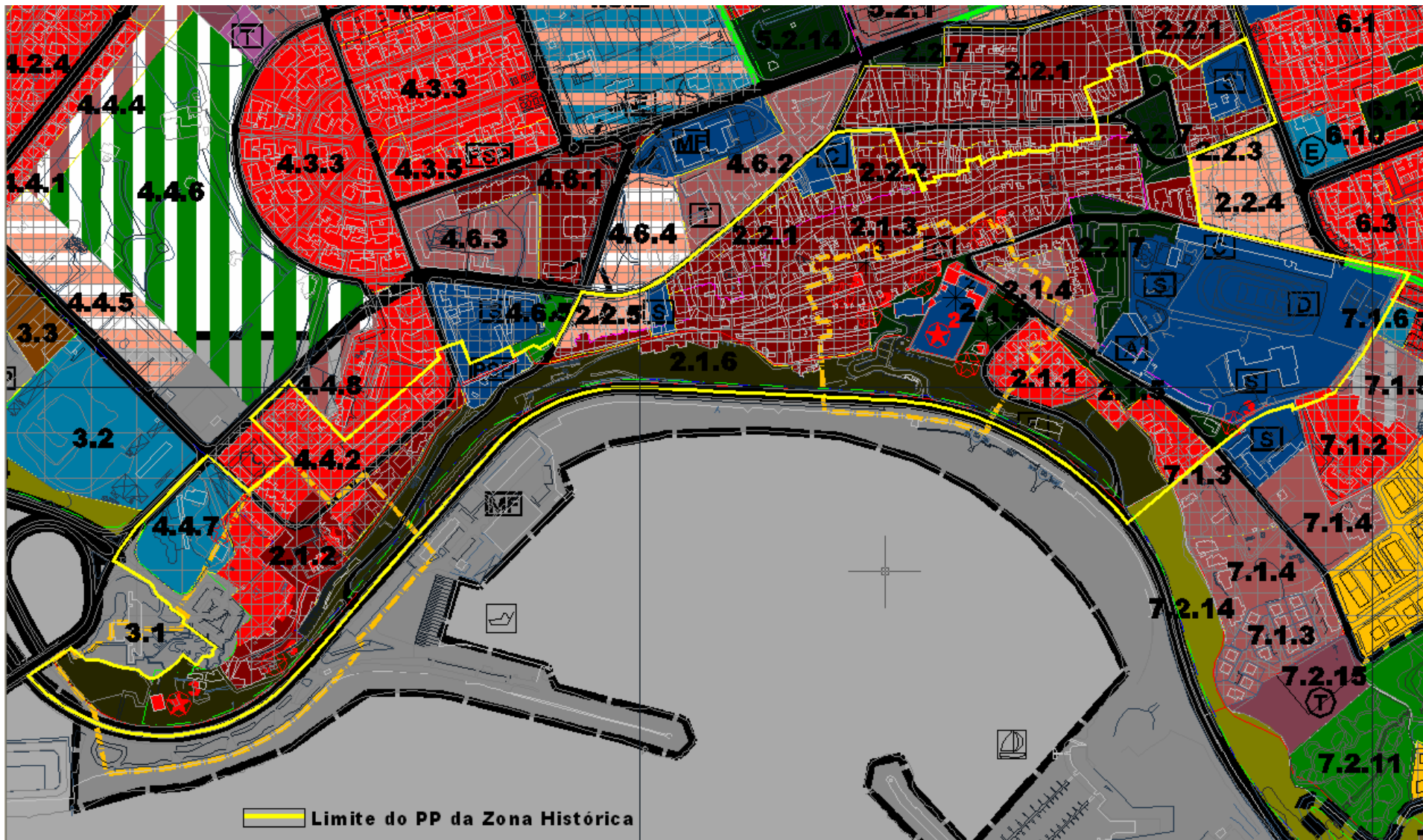
Planta 2 – Situação Existente



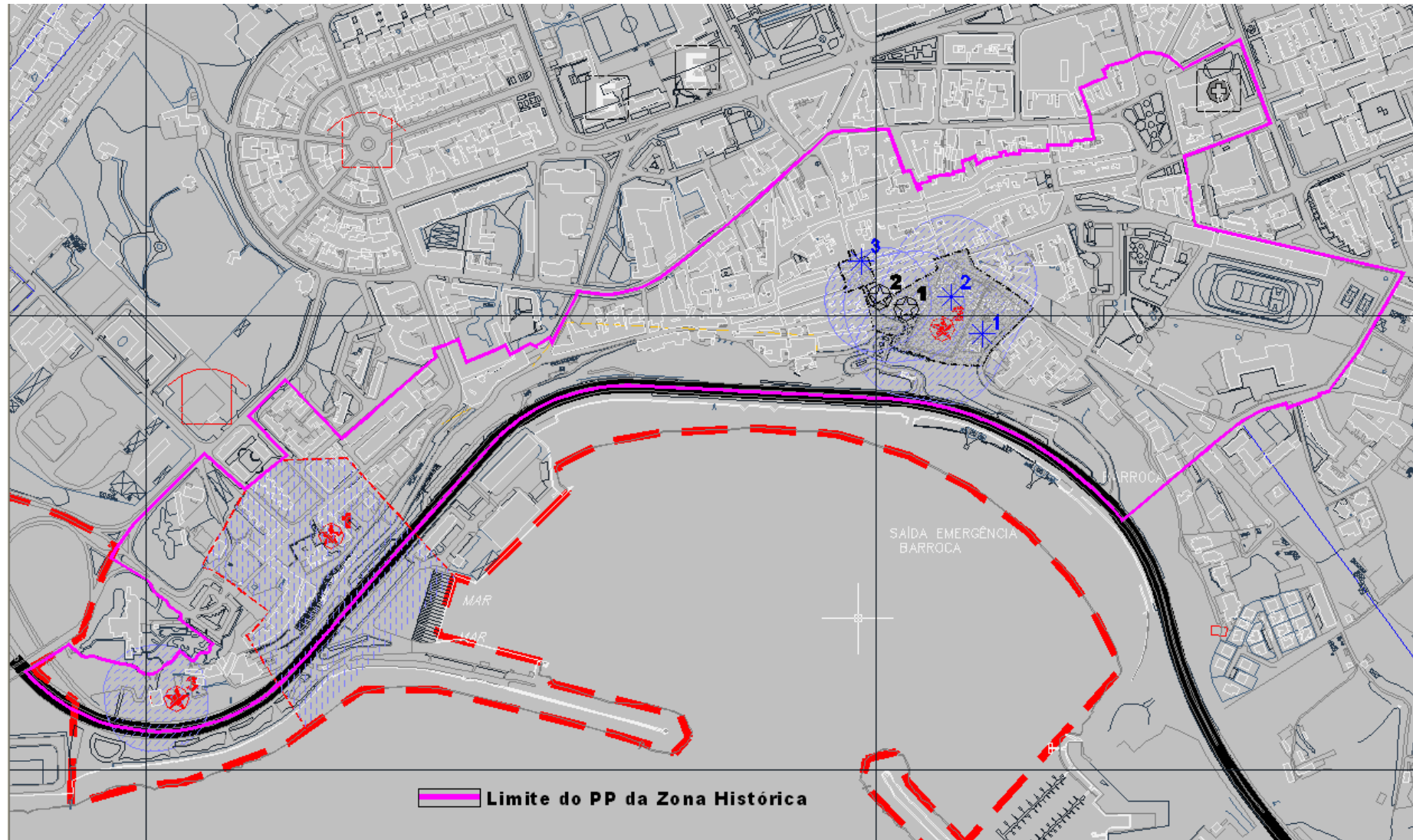
Planta 3 – Ortofotomapa



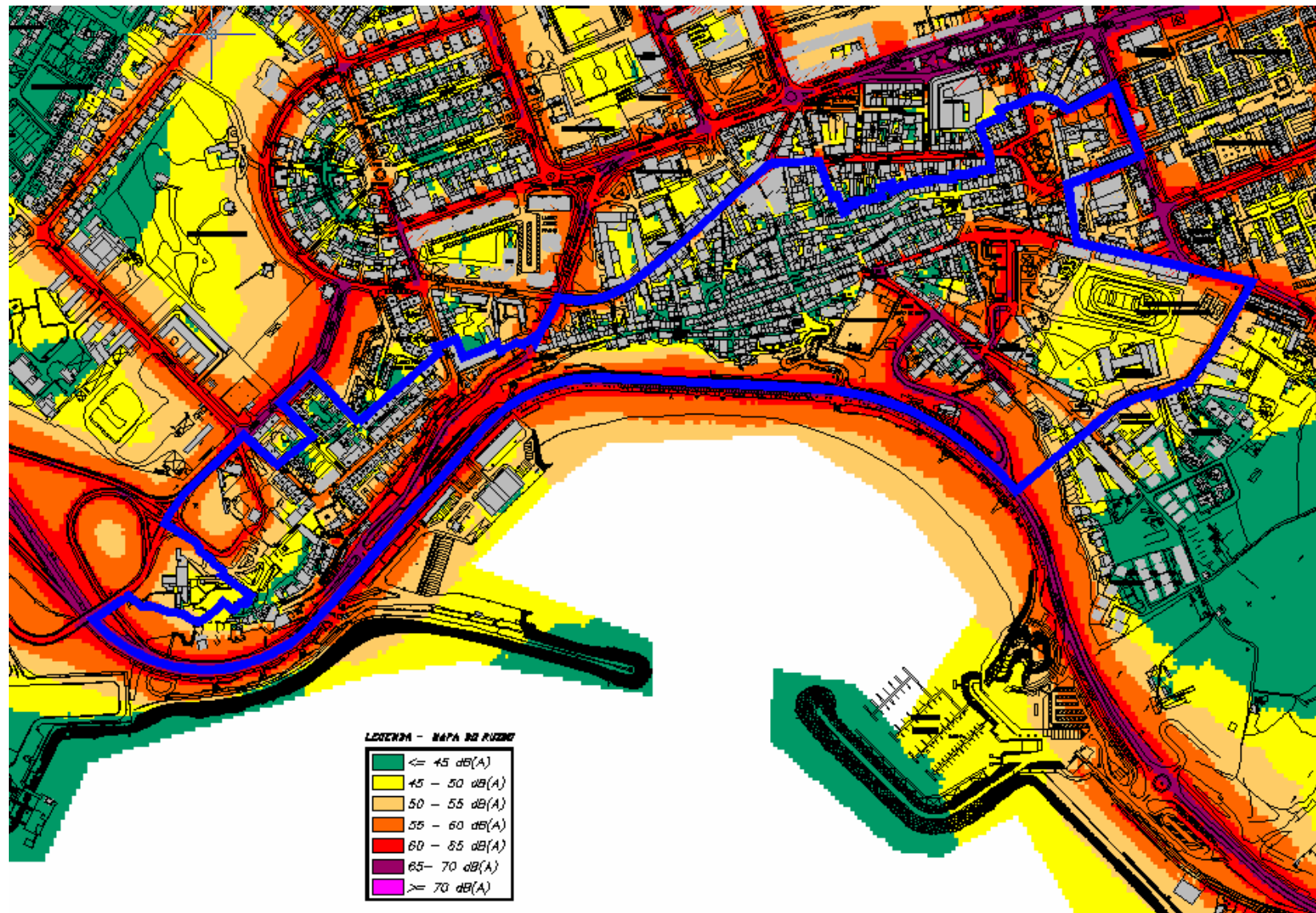
Planta 4 – Enquadramento com o PDM – Planta de Síntese



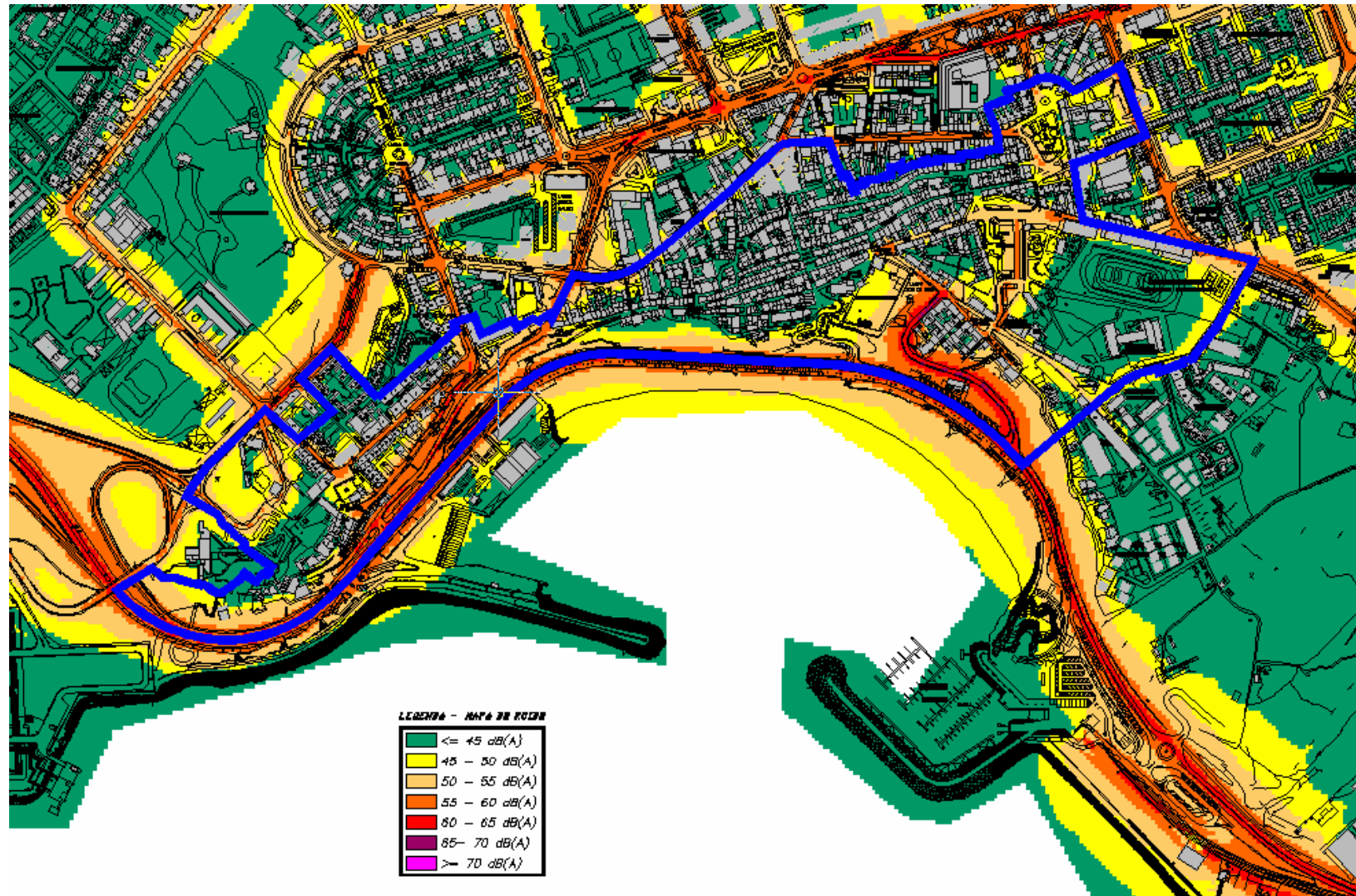
Planta 5 – Enquadramento com a Proposta do Plano de Urbanização de Sines



Planta 6 – Enquadramento com a Proposta do Plano de Urbanização de Sines – Planta de Condicionantes



Planta 7 – Carta de Ruído Diurno



Planta 8 – Carta de Ruído Nocturno