

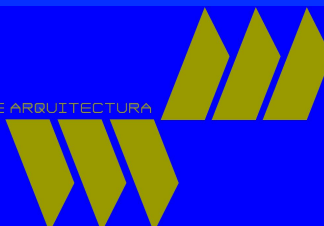


# Plano de Pormenor de Salvaguarda do Centro Histórico de Sines Diagnóstico Preliminar (versão revista)

Maio de 2009

Memória.....	
Limites.....	esc. 1   5.000 [fl. 01]
Mancha do Espaço Público.....	esc. 1   5.000 [fl. 02]
Mancha de Implantação do Edificado.....	esc. 1   5.000 [fl. 03]
Ocupação do Edificado.....	esc. 1   2.000 [fl. 04]
Usos – Piso Térreo.....	esc. 1   2.000 [fl. 5A]
Usos – Pisos Superiores.....	esc. 1   2.000 [fl. 5B]
Valor Patrimonial Urbanístico.....	esc. 1   2.000 [fl. 06]
Espaços de Interação Social.....	esc. 1   2.000 [fl. 07]
Acessibilidade.....	esc. 1   5.000 [fl. 08]

MW PLANEAMENTO E ARQUITECTURA





**nota prévia.** Este documento é a versão revista de um inicial subscrito e entregue a 31 de Março de 2009. A revisão foi feita em função da interpretação que fizemos de tudo quanto foi dito no debate realizado para a sua discussão na tarde do dia 27 de Abril nas instalações do Tecnopólo de Sines. Nessa reunião participaram os membros de executivo e técnicos das áreas de urbanismo e arquitectura do Município de Sines, bem como alguns consultores e urbanistas que, tal como nós, estão a desenvolver prestações de serviços para aquele município em âmbitos afins aos quais se insere a elaboração deste *Plano*. Foram também já incluídos alguns dados resultantes do inquérito sociológico, cujo relatório está em fase de finalização.

Resta agora saber junto dos participantes se de facto foi aqui inserida uma síntese evolutiva de tudo quanto ali foi discutido e se, assim, neste documento todos nos revemos. Assim que tenhamos essa resposta prosseguiremos para a etapa seguinte: a elaboração de uma primeira proposta do *Plano*, em cuja discussão propomos o envolvimento público.

Entretanto e de acordo com o estabelecido naquela reunião, importa agora que a Câmara Municipal promova desde já reuniões de promoção do Plano junto dos agentes económicos, por forma à eventual constituição de uma parceria forte, duradoura e sustentada para a regeneração da respectiva área de intervenção.



0. O *centro de identidade* de Sines tem vindo a sofrer um processo de profundo abandono e descaracterização. As causas são complexas e profundas, mas em muito comuns a outros centros urbanos portugueses com características semelhantes. Ao longo dos últimos anos o Município de Sines tem vindo a promover diversas medidas, entre as quais a elaboração de dois planos de pormenor de salvaguarda que não chegaram a entrar em eficácia. Além da construção e entrada em funcionamento do Centro de Artes de Sines [CAS] nenhuma outra acção teve efeitos perceptíveis. A abertura do Museu de Sines / Casa de Vasco da Gama [MS] no passado mês de Novembro ainda não pode ser avaliada sob este ponto de vista.

Esse processo de degradação não é linear, mas tem-se intensificado nos últimos anos. A deslocalização de serviços, as dificuldades de resposta ao desenvolvimento da vida quotidiana, o extraordinário aumento da mobilidade e a crescente atractividade de outros pólos e centros urbanos, o aumento da insegurança, a ausência de imaginação e de reinvestimento dos agentes económicos locais, a quase geral má qualidade das intervenções no edificado, o divórcio da urbe com a sua própria paisagem e ambiente natural, etc. conjugam-se e interagem nesse processo. Todos consideram a situação grave, mas ninguém consegue indicar uma solução eficaz, isso porque ela não existe. Existem soluções, que têm de ser integradas e geridas em conjugação e permanentemente reavaliadas e aferidas.

Foi com essa convicção que nos apresentámos ao concurso para a elaboração de um novo/terceiro plano de pormenor de salvaguarda [o Plano], o qual teve como principal factor de avaliação dos candidatos a respectiva proposta metodológica. Foi com ela que vencemos o concurso e nos veio a ser confiada a tarefa em que agora estamos empenhados.

A par com a recolha exaustiva de informação, fizemos um levantamento da situação do edificado sem, contudo, recorrer a vistorias detalhadas ao interior dos edifícios. Destes levantamentos de informação, fez parte a aplicação de um inquérito sociológico à população residente na área de intervenção do Plano, dando especial atenção ao núcleo mais antigo deste, pelas características que tem. Assim, num universo de 482 alojamentos, foram aplicados 329 inquéritos (68,26%), não tendo sido aplicados os restantes ou por não se tratar de residência permanente (23,86%) ou por recusa de resposta por parte do residente ou impossibilidade de contacto do mesmo (7,88%). Refira-se que deste número estão excluídos os edifícios devolutos, em ruínas ou outras situações análogas. Através deste inquérito foi recolhida informação de carácter sociográfico mas também relativa ao edificado, informação esta que em boa medida supriu a necessidade de realização das referidas vistorias e cujos resultados estão agora a ser objecto da competente análise, que está a ser registada em relatório. No entanto, obtivemos já uma percepção sumária de alguns dados, que permitem fundamentar algumas das propostas contidas neste documento. Com efeito não é ainda possível apresentar formalmente uma síntese de toda a informação recolhida, mas contamos já com a percepção do essencial.

Em complemento deste inquérito, procedemos à recolha de opinião e sensibilidades junto de entidades e personalidades muito diversas, desde responsáveis políticos e técnicos do município, a membros dos corpos sociais de algumas das associações e colectividades cuja actuação é mais expressiva na relação, fruição e animação da zona de intervenção do Plano. Deste processo de audição a estes interlocutores locais privilegiados, resultou um conjunto de ideias e olhares sobre aquilo que o centro de identidade de Sines é actualmente e poderá ainda vir a ser e que se revelaram fundamentais para a percepção da realidade e das dinâmicas da zona de intervenção do Plano.



De especial relevância foram as reuniões de preparação da candidatura do município aos fundos do *Quadro de Referência Estratégica Nacional* no âmbito das *Políticas de Cidade – Parcerias para a Regeneração Urbana*, com fecho no final do passado mês de Março, pois nesse âmbito fomos forçados a apresentar e discutir antecipadamente algumas das ideias do nosso trabalho, sendo considerável o avanço e os contributos assim reunidos. Aliás é importante declará-lo já: o resultado dessa candidatura, previsto para finais deste mês de Maio, influenciará necessariamente a versão final da nossa proposta de Plano, designadamente no que diz respeito às estratégias de actuação que conformarão o necessário *Plano de Execução e Financiamento*.

Mas no momento estamos ainda a cumprir a primeira etapa do processo: a apresentação do *Diagnóstico Preliminar* prevista na proposta para a elaboração do Plano com que nos apresentámos ao concurso para a respectiva adjudicação. Consta do nºiv da a) do ponto 2, "*metodologia e programa de trabalhos*". Com ele pretende-se consubstanciar a discussão acerca de um *programa* de intervenção que guie o desenvolvimento da proposta do Plano.

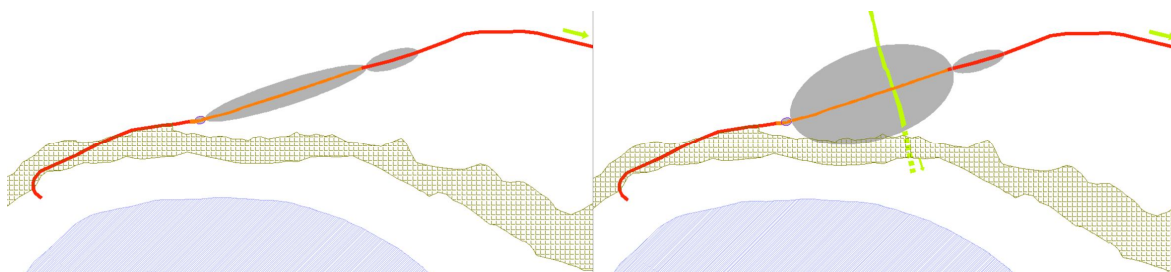


## 1. Sines tem de se (re)conciliar, (re)encontrar e (re)abilitar com o seu passado

Para além dos dados concretos sobre a situação actual e da verificação da ocorrência de processos comuns à maior parte dos centros urbanos portugueses com características semelhantes, é muito importante ter uma percepção fina das dinâmicas específicas que conduziram o de Sines à situação actual. É, pois, necessária uma perspectiva histórica.

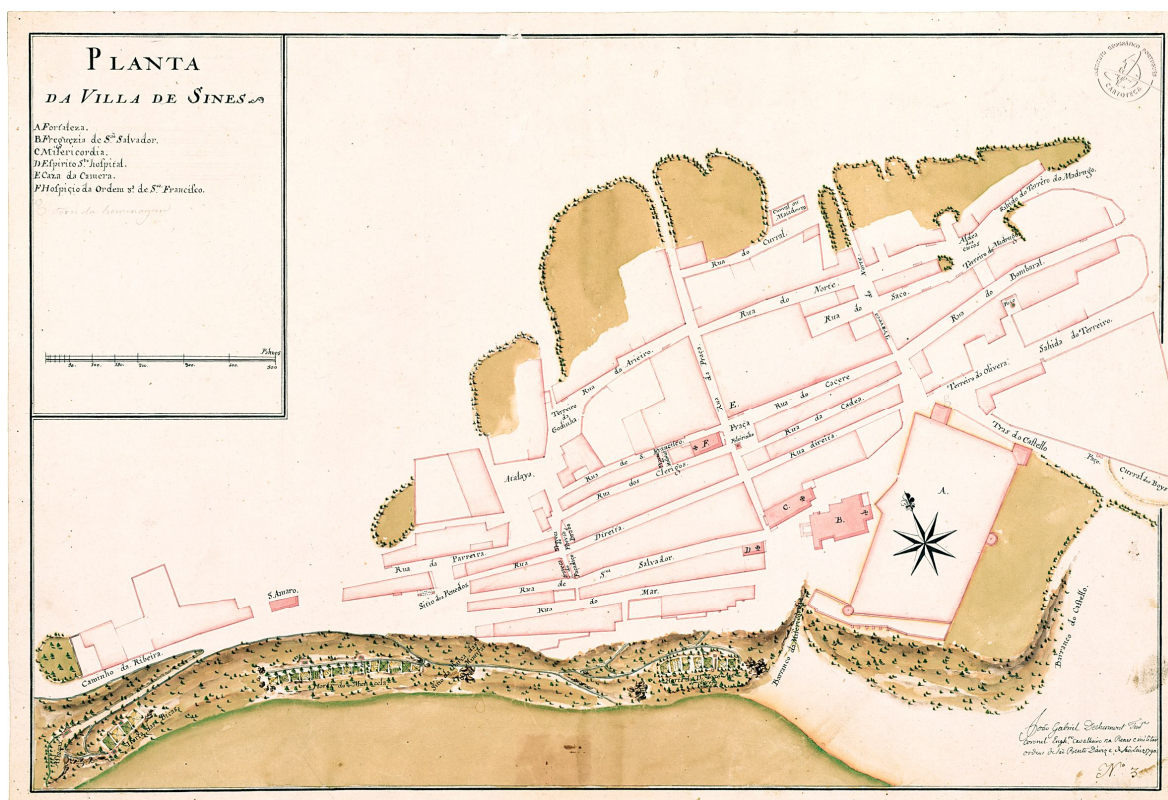
Sines tem uma história interessante e com alguns factos emblemáticos que a comunidade e o município ultimamente se têm empenhado em valorizar, designadamente no que diz respeito à personalidade de Vasco da Gama. Sendo suficientemente conhecidos, não é relevante aqui referi-los, até porque não têm influência directa na morfogenese e transformação do espaço urbano e, até, nas suas vivências. Detenhamo-nos, pois, ainda que de forma muito telegráfica, em matérias mais relevantes para o nosso propósito.

A conformação urbanística do actual *centro de identidade* de Sines remonta ao século XIV, sendo 1362 o ano da criação do concelho. Quer-se com isto dizer que a fixação da estrutura morfológica do seu tecido urbano terá então ficado determinada. A rica colecção de cartografia urbana de que dispõe — verdadeiramente rara no quadro nacional — por si só demonstra, não apenas a sua importância estratégica no quadro nacional já ao longo da Idade Moderna, mas também, e mais prosaicamente, como a sua forma e matriz urbanística não sofreu alterações consideráveis até há relativamente pouco tempo. O crescimento não as adulterou em expressão e relevância face ao todo.



A via provinda do interior do Alentejo, que bordejava a falésia até ao ponto de descer às margens da baía na futura ribeira, ter-se-á estabelecido como geradora do povoado que, sem espaço em baixo, também se defendia no alto. Um pequeno barranco — o futuro Barranco da Misericórdia, hoje conhecido como Muro da Praia — permitiu um acesso mais directo e mais íngreme à baía e, simultaneamente, definiu um outro eixo urbano de menor extensão, mas maior expressão urbanística. Do seu cruzamento gerou-se a centralidade, fixou-se a urbanidade. Ao longo dos séculos e desse eixo mais curto fixaram-se os principais equipamentos da cidade: igreja matriz, misericórdia (igreja e hospital), igreja da Ordem Terceira de S. Francisco, câmara, pelourinho, cadeia, etc.

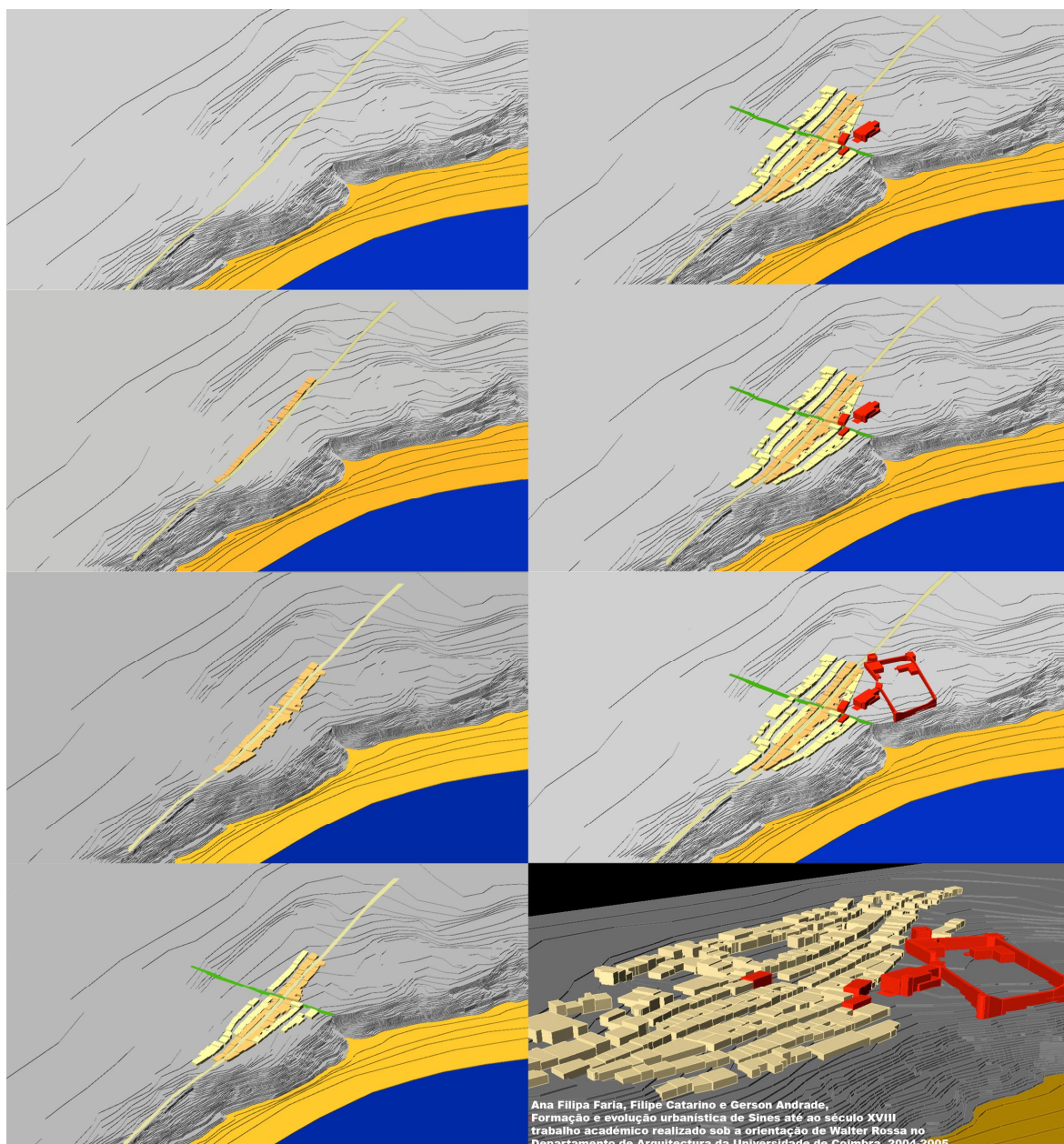
A forma urbana ficou pois marcada por um desenvolvimento que na aparência imediata é em fuso, mas na realidade é elíptico por causa da sua construção segundo dois eixos perpendiculares. Foi já no século XVIII que essa elipse ficou confirmada pela estruturação de uma via de cintura ou circular, a actual Rua Marquês de Pombal. De facto, e apesar de outros desígnios iniciais, a forma urbana acabou por nunca ficar marcada por uma cerca urbana e a sua função defensiva acabou por ser desempenhada pela construção algo posterior, sobre a falésia, a eixo da baía e tamponando de nascente o desenvolvimento urbanístico, do castelo, também ele próximo do eixo menor da estruturação urbana inicial e do respectivo conjunto de equipamentos.



Esse castelo manteve e até desenvolveu a sua função defensiva ao longo dos tempos, em especial com o surgimento das armas de fogo, passando então a integrar um sistema territorial mais vasto e articulado. É nesse contexto que surge também o Forte das Salas, no extremo poente da falésia e, assim, protegendo o acesso à baía e, muito em especial, à pequena calheta que consubstanciou a ribeira, o ponto geracional do hoje enorme e complexo Porto de Sines.

Antecedendo cronologicamente o forte, mas a não a ribeira — na qual tinha o seu término o eixo viário que desde sempre ligara Santiago do Cacém ao mar —, a Igreja das Salas é desde finais do século XIII um marco na paisagem da baía, ainda que o edifício e localização actuais sejam apenas de inícios de Quinhentos, quando ali foi erguido um novo templo em substituição do original algo mais a nascente. A posição original deste, marcando o ponto onde via matricial inicia a sua descida da falésia, foi também o ponto de remate do limite poente da elipse urbana. A nova implantação quinhentista, numa plataforma simultaneamente mais ampla e aberta ao mar largo, acabou por dar origem a um novo pólo edificado, em nada urbano, que ao longo do último meio século se desenvolveu e colou em ensanche ao núcleo urbano central/original. Mas permanecem como duas realidades urbanísticas diversas, separadas (ou aglutinadas) por um conjunto de edificações recentes, o que terá reflexos na estruturação da proposta do Plano e na sua divisão em sectores.

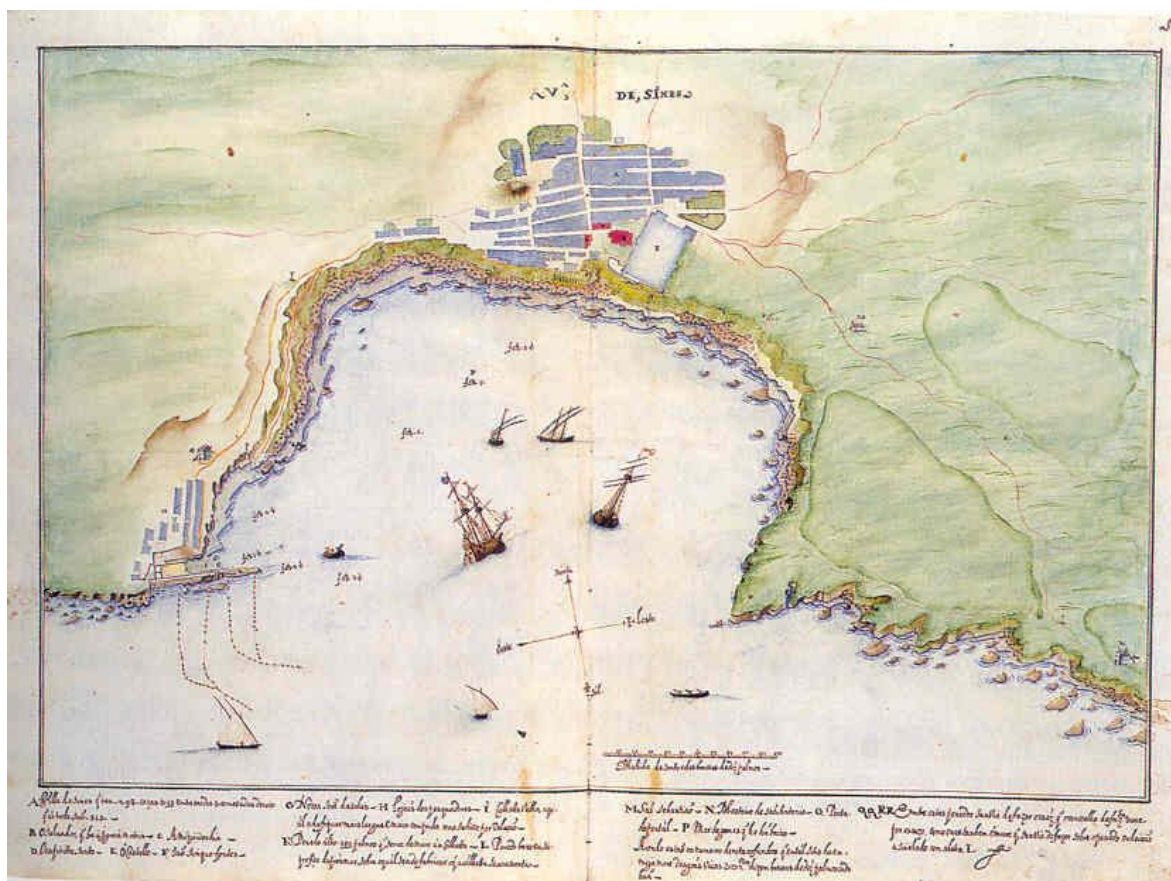
Como os demais centros urbanos portugueses que não receberam a industrialização em idade própria, Sines permaneceu uma pacata vila piscatória até meados do século XX, sem que, contudo, a salga se consolidasse e, assim, a comercialização externa adquirisse significado. No fundo e tal como a agricultura, a pesca era de subsistência. Apenas no início do século XX se registou um surto de indústrias conserveiras, o qual não se conseguiu afirmar e consolidar.



Como todas aquelas vilas, Sines foi também adquirindo um estatuto informal de estância de veraneio de âmbito regional, até com ambições internacionais. Avolumara-se, entretanto, a sua importância como porto de escoamento dos produtos do interior alentejano, primeiro os cereais, o vinho e o carvão, com especial expressão para este a partir dos finais do século XVIII, e depois a cortiça, com a qual se verificou uma dinamização considerável da cidade e do porto, o que também elevou o cosmopolitismo da vida urbana, até porque os respectivos comerciantes eram estrangeiros, quase todos ingleses ou alemães, muitos deles também ligados ao surto conserveiro de inícios de Novecentos acima referenciado. A cidade adquire então uma dinâmica burguesa e de cidadania com alguma expressão na cultura e no *lobbying* para melhoramentos.



Entretanto e também por mercê de tudo isso, já desde finais de Oitocentos que a baía virara praia de banhos, equipando-se para tal. Para além de alguma infra-estruturação básica, da chegada do caminho de ferro, do aparecimento de um sanatório sobre a baía e de alguns bairros novos, essencialmente de matiz social, a norte do núcleo preexistente, não se verificaram neste transformações urbanas e urbanísticas sensíveis. A partir de meados do século XX intensifica-se a componente balnear e com ela surgem alguns equipamentos hoteleiros e de animação, muito deles através da acção de colectividades. Sines estava assim no trilho do desenvolvimento comum a muitas povoações costeiras com características geográficas especiais.



O grande impacto surge, esse sim de forma inusitada no panorama português, pela decisão da construção de porto marítimo de âmbito internacional e a concomitante passagem da sua gestão urbana e territorial para uma entidade supra municipal criada em 1971, o Gabinete da Área de Sines [GAS].

Aquele que seria o curso normal do desenvolvimento urbano de Sines foi então radicalmente alterado. Não é necessário nem cabe aqui esmiuçar o quanto e o como, mas importa evidenciar como tudo passou a ser diverso. Por exemplo, a relação entre a cidade e a baía passou a ser mediada por uma via rápida rasgada no sopé da falésia, simultaneamente marginal e portuária, que fez desaparecer todas as construções e quase aniquilou a praia. A cidade desenvolveu-se com algum desenho, mas sem qualidade do edificado e, menos ainda, sem uma gestão de usos e qualquer





espécie de preocupação com o património urbanístico, ou seja e em suma, sem atender ao equilíbrio urbano e ambiental. Paisagisticamente promoveu ainda a unificação da faixa de contacto entre a falésia e a baía, que antes era abrupta e sem areia na metade ocidental e de praia na metade oriental.

Em redor do centro, em especial por trás, surgiu uma cidade que comprimiu e foi substituindo gradualmente a funcionalidade daquele e, também, a sua leitura na paisagem, em especial a partir da baía, também esta engolida por novos e extensos molhes do novo porto. Nem tudo, nem todos se aboletaram de acordo com o planeado pelo GAS e para muitos Sines revelava-se mais atractiva que as soluções preconizadas. Pode-se mesmo dizer que, do ponto de vista das vivências urbanas, as décadas de 1980 e 1990 foram de auge e que nelas se esgotou uma urbanidade que também esgotou o modelo do centro que hoje nos surge quase moribundo. É preciso compreender as razões dessa dinâmica de clímax, hoje vista com alguma nostalgia por aqueles que a viveram.

Pelo meio, com a extinção do GAS em 1988, o Município de Sines recuperara a tutela da gestão do espaço urbano, mas só há meses o assumiu em plenitude, ou seja, com a afectação à sua gestão da área entre o centro da cidade e o mar, no fundo a via marginal, incluindo a estratégica falésia. Se em termos administrativos está finalmente reencontrado o rumo normal das coisas — ou seja, da história — o mesmo não sucede com o espaço. O desafio que hoje se nos coloca é, pois, o de recolocar Sines no trilho do que teria sido a sua história mais comum. Isso é, claro e em simultâneo, uma utopia e uma figura de retórica, pois a especificidade da sua história urbana recente deve-se precisamente à especificidade do seu território e do seu mar. Quer-se com isso dizer que é necessário resgatar Sines das suas três décadas mais recentes como urbe administrativamente abandonada e quase condenada ao desaparecimento, que autonomamente resistiu e até floresceu por aquilo que matricialmente é. Nisso, claro, é também importante não desperdiçar e, essencialmente, potenciar as componentes benéficas do desenvolvimento trazido pela instalação do pólo industrial e tecnológico. Uma vez pago o custo, cobrem-se agora os benefícios e estabeleça-se o equilíbrio que, mais do que necessário, é possível.

Porém será difícil, senão mesmo impossível, suprimir o que no entorno da nossa área de intervenção prejudica a sua imagem, leitura, acesso e funcionalidade; será inviável recuperar as vivências dinamizadas por quem já partiu; não é aconselhável engessar a cidade num processo de patrimonialismo meramente formal e de desenho; não é razoável encetar uma política de inversão do uso sazonal de muitos dos imóveis da mole urbana do centro; etc.

Mais graves são as dinâmicas que o processo de desertificação induzem. Apesar de o custo do solo e do edificado permanecer muito elevado, o seu uso é cada vez mais de menor qualidade, o que se verifica não apenas no abandono e degradação visual, mas também na alteração de usos, por exemplo na transformação de antigos estabelecimentos de restauração e bebidas de qualidade em focos de desordem social e insegurança, no crescente usos de espaços, nem todos de natureza habitacional, em plataformas informais de acolhimento de imigração dadas as rendas baixas, ou apenas no simples abandono de alguns edifícios.

Estas nossas preocupações vieram de algum modo a ser corroboradas pelas informações recolhidas através do inquérito sociológico. Senão vejamos alguma informações de base:

O inquérito sociológico em causa é de carácter censitário (porta-a-porta, um inquérito por habitação, embora tenham sido recolhidos elementos dos vários residentes em cada um dos alojamentos). O universo de inquiridos é constituído por 143 homens (43,47%) e 186 mulheres (56,53%),



predominantemente naturais de Sines, [109 indivíduos são naturais da freguesia de Sines, 1 de Porto Covo e os restantes são de outros concelhos do país, predominando Santiago do Cacém com 44 indivíduos, Lisboa (26), Odemira (15) e Setúbal (11)]. Quanto à nacionalidade, predominam, naturalmente, cidadãos portugueses, no entanto encontramos uma grande variedade de nacionalidades ali representadas, o que, tendo em conta a dimensão da área de intervenção, não deixa de ser peculiar e denota uma dinâmica particular nesta zona urbana. Uma explicação possível é a atractividade que este espaço tem para indivíduos de estratos sócio-económicos mais baixos e provenientes de outros países, atendendo a que, à chegada, ali encontram alojamentos a preços mais reduzidos, o que eventualmente se prenderá com o estado de conservação do edificado. Refira-se, a título de mera curiosidade, que algumas das recusas de resposta ao inquérito são provenientes de cidadãos provenientes de outros países.

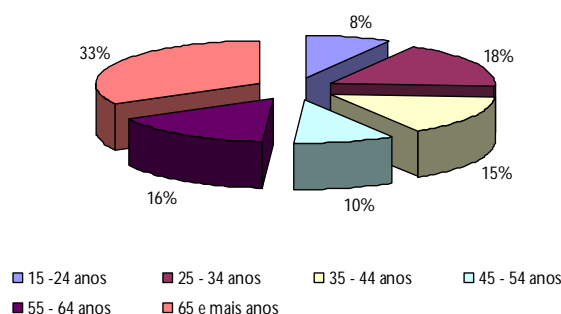
**Tabela nº1 — País de origem do inquirido**

		Nº	%	% Válida	% Acumulada
	Ucrânia	4	0,83	1,22	1,22
	Cabo Verde	4	0,83	1,22	2,43
	Brasil	11	2,28	3,34	5,78
	China	3	0,62	0,91	6,69
	Portugal	290	60,17	88,15	94,83
	Moçambique	6	1,24	1,82	96,66
	Angola	5	1,04	1,52	98,18
	França	2	0,41	0,61	98,78
	Guiné	1	0,21	0,30	99,09
	Geórgia	1	0,21	0,30	99,39
	Holanda	1	0,21	0,30	99,70
	Índia	1	0,21	0,30	100
	<b>Total</b>	329	68,26	100	
não	aplicável	153	31,74		
	<b>Total</b>	482	100		

Do ponto de vista da estrutura etária desta população, verifica-se uma grande representação da população idosa (49% tem 55 ou mais anos – ver gráfico número 1), apesar de se assistir a um fenómeno (ainda muito incipiente) de procura do centro por parte de uma população mais jovem (ver tabela nº 2, que seguidamente se apresenta). Este, em nossa opinião, será um aspecto a explorar, uma vez que a dinamização do centro passará pela devolução e redignificação da função habitacional a esta área, contrariando o processo de desertificação de que atrás falamos. Aliás, esta medida — recuperação de casas para habitação — foi identificada por 45,4% dos inquiridos, como sendo importante para a dinamização da área de intervenção do Plano.



**Gráfico nº1 — Idade do Inquirido**



**Tabela nº 2 - Idade do Inquirido \* Tempo de residência na área**

	Tempo de residência									Total
	(3 meses ou menos)	menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 6 anos	7 a 10 anos	11 a 15 anos	16 a 20 anos	20 a 30 anos	há mais de 30 anos	
Idade do Inquirido										
15 - 24 anos	0	3	2	0	4	8	7	3	0	27
25 - 34 anos	1	14	15	10	5	0	0	7	6	58
35 - 44 anos	1	3	17	8	7	3	2	3	6	50
45 - 54 anos	0	1	5	4	5	5	3	6	4	33
55 - 64 anos	0	0	5	3	5	3	10	6	21	53
65 + anos	0	1	4	8	4	3	1	12	75	108
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>22</b>	<b>48</b>	<b>33</b>	<b>30</b>	<b>22</b>	<b>23</b>	<b>37</b>	<b>112</b>	<b>329</b>

Outros dados de relevo para a elaboração de um instrumento desta natureza, são aqueles que dizem respeito a questões económicas e de propriedade. Nesta matéria, destacam-se o nível de rendimentos dos residentes, o nível das rendas dos alojamentos e o tipo de propriedade dos imóveis. Seguidamente apresentamos um conjunto de estatísticas sobre esta matéria, que serviram de elementos de reflexão e de inputs para o traçar de uma estratégia de intervenção, que se quer sólida e coerente.

**Tabela nº 3 – Rendimento médio Mensal Líquido do inquirido**

	Nº	%	% válida
até 200 €	16	3,32	4,86
de 201 a 450€	76	15,77	23,10
de 451 a 550€	51	10,58	15,50
de 551 a 800€	34	7,05	10,33
de 801 a 1200€	41	8,51	12,46
de 1201 a 1500€	23	4,77	6,99
mais de 1500€	35	7,26	10,64
não tem qualquer rendimento	44	9,13	13,37
não sabe	2	0,41	0,61
não responde	7	1,45	2,13
<b>Total</b>	<b>329</b>	<b>68,26</b>	<b>100</b>
não aplicável	153	31,74	
<b>Total</b>	<b>482</b>	<b>100</b>	



**Tabela nº 4 – Valor Mensal das Rendas dos Alojamentos**

	Nº	%	% válida
igual ou inferior a 25€	20	4,15	14,81
26€ - 50€	10	2,07	7,41
51€ - 100€	15	3,11	11,11
101€ -150€	5	1,04	3,70
151€ - 250€	19	3,94	14,07
251€ - 400€	44	9,13	32,59
401€ ou mais	12	2,49	8,89
não paga renda a troco de serviços	4	0,83	2,96
não sabe	5	1,04	3,70
não responde	1	0,21	0,74
<b>Total</b>	135	28,01	100
não aplicável	347	71,99	
<b>Total</b>	482	100	

**Tabela Nº 5 – Tipo de Propriedade do Alojamento**

	Nº	%	% Válida
O proprietário reside na casa	169	35,06	51,37
O proprietário reside na casa, mas arrenda uma parte da casa	1	0,21	0,30
A casa é arrendada	132	27,39	40,12
Outra situação	6	1,24	1,82
A casa é arrendada pela empresa onde trabalha	3	0,62	0,91
A casa não é ocupada pelo proprietário. É disponibilizada por familiares/amigos	18	3,73	5,47
<b>Total</b>	329	68,26	100
Não aplicável	153	31,74	
<b>Total</b>	482	100	

Estamos, portanto perante um tecido social com rendimentos nem sempre elevados (43,46% dos inquiridos tem um rendimento médio mensal até 550€), um valor de rendas dos alojamentos (quando arrendados) contrastante, uma vez que se encontram tanto rendas muito baixas (cerca de 2% de alojamentos com rendas até 50€) como altas, face às condições oferecidas (32,59% destas situam-se entre os 251€ e 400€).

Do ponto de vista da propriedade, encontramos um número significativo de proprietários a residir na própria casa (51,37%), elemento que pode ser facilitador de estratégias de intervenção, com recurso a parcerias e ao envolvimento directo da população.

Mas então o que fazer?



## 2. É necessário (re)urbanizar o centro de Sines, o qual inclui a baía



2.1 Importa identificar e fixar o que na área de intervenção é fundamental ser preservado, sendo que neste documento preservação significará sempre clarificação e valorização estética e funcional. Para além de um conjunto de edifícios que pontuam a malha urbana com valia patrimonial, classificados ou não, é extraordinariamente relevante garantir:

- a) a manutenção da matriz urbanística, ou seja, o traçado viário, o parcelário e cadastro, a composição volumétrica consubstanciada pelo edificado quando retrovertidos os acrescentos com expressão precária, ilegal e clandestina, etc.;
- b) a integridade da falésia, bem como a sua consistência geo-estrutural;
- c) o sistema de vistas de e para o mar e a baía;
- d) a expressão construtiva, os materiais, o desenho e composição característica de elementos dos edifícios que para tal sejam identificados, designadamente na sua expressão exterior, incluindo as coberturas; em alguns casos será mesmo necessário promover a retroversão de adulterações espúrias;
- e) a paleta de cores;
- f) que os edifícios novos resultantes da renovação de alguns e da ocupação de espaços vazios que se entenda por conveniente ocupar, se integrem pelos valores enumerados nas alíneas anteriores sem, contudo, deixarem de testemunhar o seu tempo.

2.2 É fundamental desenvolver a relação paisagística e de complementaridade funcional entre o centro urbano e a baía, dinamizando usos urbanos para esta, designadamente o de praia. Esta é, em simultâneo, a única praia urbana e a única praia exposta a sul e abrigada dos ventos entre Lisboa e Sagres. Para tal:

- a) a praia/marginal deverá ser reurbanizada através de uma acção integrada e forte de desenho e investimento em actividades de animação contínua e não meramente sazonal; trata-se não apenas de a equipar como praia, mas como centro de restauração e diversão, bem como pólo de apoio à náutica de recreio;



- b) no passado a praia só era acessível por mar e descendo a falésia, não havendo atravessamento marginal; os acessos criados nos seus extremos deverão ser entendidos enquanto tal, acessos, mas a tendência de atravessamento marginal deverá ser secundarizada em função da fruição pedonal do espaço de circulação, recriando-se e revalorizando-se as acessibilidades existentes a partir do centro urbano, e através da instalação de um meio mecânico que permita o acesso autónomo a cidadãos com mobilidade reduzida;
- c) os edifícios a erguer em toda a marginal deverão ser concebidos em materiais ligeiros, característica que se deverá assumir no seu desenho, concepção estrutural e composição; mas complementarmente, sempre que se situem no sopé da falésia deverão contribuir para a sua estabilização;
- d) em tudo deverá ser levada em linha de conta a necessidade de viabilização absoluta dos eventos que já ali decorrem, como o carnaval, as tasquinhas, parte do festival de música, etc.
- e) tratar e integrar com a envolvente, quer paisagística quer funcionalmente, o Pontal e a Doca Pesca, os dois remates da marginal, em articulação também com a cota superior.

2.3 Para a recuperação — ou mesmo a reinvenção — da imagem urbana de Sines é fulcral o saneamento e tratamento paisagístico qualificado da falésia, que define uma silhueta da cidade vista a partir do mar, a qual deverá ser libertada de todos os elementos edificados, com excepção daqueles que garantam e desenvolvam o sistema de acessos entre o núcleo urbano e a baía. Para tal:

- a) é fundamental consolidar as zonas geologicamente mais instáveis, recorrendo, sempre que possível e suficiente, a sistemas naturais;
- b) deverão ser bem demarcadas as zonas de percurso das zonas interditas;
- c) deverão ficar bem evidenciados os limites da falésia, designadamente através dos elementos de protecção dos percursos de vistas;
- d) deverá ser privilegiada a utilização de espécies vegetais autóctones, características da mata mediterrânica, como o tojo, o alecrim, o rosmaninho, o zimbro, tais como outras espécies adaptadas a esta região como o tamargueiro, o pinheiro-do-alepo e a salgadeira, cuja manutenção seja mais fácil e menos onerosa;
- e) deverão ser restaurados, nuns casos, ou renovados, noutros, os percursos de ligação entre a alta e a baixa, não apenas com vista a melhorar a sua presença na paisagem, mas também a sua fruição, designadamente em termos de segurança; será necessário introduzir zonas de estadia confortáveis.

2.4 Um dos aspectos mais evidentes de entre os que contribuem para a imagem urbana degradada e negativa da área de intervenção, destacam-se os procedimentos relativos à instalação e manutenção das infra-estruturas, bem como a utilização do espaço público pela publicidade, esplanadas, toldos, etc. Por isso:

- a) ter-se-ão de estabelecer protocolos com as empresas responsáveis pelas redes de água, gás, electricidade e comunicações com vista à supressão dos elementos aéreos, à relocalização e acondicionamento das caixas e armários de distribuição e, fundamentalmente, dos contadores, privilegiando a instalação de sistemas de telemetria;
- b) dever-se-á promover o estudo, projecto e implementação de uma solução integrada para a recolha de resíduos urbanos, sendo de ponderar todas as soluções que recorram a sistemas enterrados, incluindo os de aspiração para uma central;
- c) o Plano deverá tornar obrigatória a elaboração, aprovação e entrada em eficácia de um regulamento específico de utilização do espaço público, no qual sejam estabelecidas regras para tudo quanto diga à instalação de elementos publicitários, toldos, esplanadas, toponímia,



sinalética e afins; no Plano serão consignadas as linhas orientadoras da elaboração desses documentos.

2.5 Para a revitalização da área é fundamental ter em conta a sua acessibilidade a partir das demais áreas urbanas e da região. É necessário clarificar os acessos, que deverão incentivar, cativar e facilitar a visita, sendo para isso indispensável a circulação contínua e nos dois sentidos ao longo da Rua Marquês de Pombal — a primeira circular da cidade — pois a partir dela encontram-se vários acessos directos. Não podendo ignorar a importância do automóvel na vida urbana e das pessoas, devemos integrá-lo em vez de o excluir, procurando também soluções para o estacionamento público. Dada a dimensão de Sines, a solução para o estacionamento não passa aqui por estruturas edificadas, mas por estacionamento à superfície com condições especiais para os moradores.

2.6 Também sobre o que fazer para dinamizar a área do Plano foi ouvida a população residente, através do inquérito sociológico, destacando-se nas respostas a recuperação do edificado, com 45,4% dos inquiridos a dizer que se deveriam recuperar casa para habitação. A definição de estratégias para o edificado deverá ter em linha de conta as matizes sectoriais da área do plano, as quais, a nosso ver, surgem reforçadas pela proposta de redefinição dos respectivos limites. Com efeito os três sectores propostos sugerem de imediato a adopção de medidas de intervenção bastante diversas, com dinâmicas, tempos e ritmos que terão de ser diferentes.

2.7 A regeneração urbana e urbanística do núcleo central (Sector I) deverá ser induzida através de uma forte aposta de investimento sobre os eixos fundacionais. É ali que se encontram os principais equipamentos, espaços públicos e o edificado com maior potencial para albergar usos de dinamização pública, bem como de animação do quotidiano. Partindo dessa ideia impõe-se:

- a) reforçar a componente habitacional do sector a poente do eixo norte/sul, para o que contribuirá decisivamente a acção cuja negociação agora se está a encetar com o IRHU;
- b) manter e desenvolver a diversidade de usos urbanos do sector a nascente, continuando a apostar num comércio tradicional sustentável;
- c) ordenar o tráfego e o estacionamento, privilegiando a utilização pelos moradores e condicionando-o fortemente nos principais espaços urbanos, designadamente em largos e praças, onde a paragem e o estacionamento deverão mesmo ser inviabilizados;
- d) apostar na qualificação dos espaços públicos de interacção social, sejam eles edifícios (equipamentos identificados enquanto tal) ou espaços ao ar livre (também eles equipamentos, mas normalmente não assumidos), entendendo-os como pólos dinamizadores da regeneração, sempre distribuídos entre eles a distâncias razoáveis para fomentar deslocações pedonais;
- e) inverter a tendência para a deslocalização de equipamentos e serviços públicos para fora deste sector do Plano, desenvolvendo inclusive estratégias para a atracção de novos.

2.8 No Sector I o Plano deverá estabelecer medidas que, não obstante ao livre funcionamento dos agentes económicos e de investimento, permitam a regulação dos tipos de habitação por forma a impedir a instalação de guetos, sejam eles de que tipo forem, designadamente de veraneantes ou eventuais. A diversidade é o objectivo a atingir.

2.9 A regeneração urbana e urbanística da zona das Salas (Sector II), no fundo a antiga ribeira de Sines, terá de ser implementada através de uma enérgica acção pública, a qual só se nos afigura como passível de sucesso através da criação de um equipamento público de grande impacto. A presença já qualificada da igreja e do forte, entre os quais poderá surgir um percurso panorâmico pedonal, se



aliada à recuperação dos armazéns, da casa e jardins da Quinta de Santa Isabel e do que resta do espaço público da antiga ribeira e Calheta — tudo parte do vasto património público (estatal e municipal) que ali se concentra, na generalidade em muito mau estado de conservação — indiciam um potencial de utilização em regime poli-nucleado de um equipamento cultural, quiçá o museu de âmbito nacional de temática ligada ao mar a que Sines vem aspirando. Note-se a sua localização absolutamente privilegiada.

2.10 O Sector III apresenta-se como uma zona de construção relativamente recente, na maior parte dos casos arquitetonicamente desqualificada, mas cujo impacto não é paisagisticamente nocivo, com excepção óbvia para o edifício da GNR. Por tal razão o Plano deverá aqui limitar-se a estabelecer regras que impeçam o surgimento de elementos que perturbem o equilíbrio geral e pugnar pela qualificação dos espaços públicos. Alguns edifícios e conjuntos, como armazéns e o Bairro dos Pescadores, têm potencial de valorização urbanística e patrimonial que deverá ser levado em linha de conta, em especial se desenvolvido com vista à dinamização da vivência do sector.

2.11 Um dos aspectos fundamentais a incluir no Plano é a definição de uma estratégia que conduza a uma compreensão do mesmo pela população. Assim:

- a) todas as medidas deverão ser estabelecidas segundo uma formulação simples e justificada;
- b) as acções, em especial as primeiras, deverão ser submetidas a um processo de explicação e acompanhamento público e devem ser publicamente assumidas como formas de indução de boas práticas;
- c) o Plano deve tornar obrigatória a elaboração de um Manual de Reabilitação específico à zona de intervenção.

Será também importante conquistar o tecido empresarial de Sines para o Plano, para o que deverão ser desenvolvidas acções específicas.





### 3. Meios

Desde o início achámos que, mais do que um plano feito de projectos e concepções sobre o espaço público, se necessita de um instrumento de planeamento, regulação e incentivo. Para tal a percepção de meios de investimento é absolutamente essencial.

É nosso entendimento que esses meios de investimento devem privilegiar essencialmente o sector público, pois a experiência de financiamento dos privados, pese embora o esforço e empenhamento que demonstram, acaba por deixar a descoberto a ausência de estratégias globais em que o alavancamento seja efectivo. Propomos, pois, que a aposta de investimento de meios públicos seja feita pelas entidades públicas, designadamente o município, pois acreditamos que, se estruturada num programa integrado, logrará despertar o interesse e a iniciativa dos privados. Aliás, face à pujança das empresas instaladas em Sines, deverão ser desde já negociadas parcerias ou até a constituição de um fundo ou fundação no qual aquelas participem de forma activa substituindo-se assim o recurso à criação de uma Sociedade de Reabilitação Urbana, cujas experiências existentes levam a adoptar as maiores cautelas.

Surgirão então potenciadas outras medidas de incentivo, como o *Regulamento de Requalificação do Edificado do Núcleo Antigo de Sines* de 8 de Maio de 2008, no fundo, um conjunto de benefícios fiscais para quem promova acções de reabilitação urbana. Note-se ainda que o Município já tem neste momento direito de preferência nas operações de transmissão de imóveis.

Para além dos meios e programas habituais, e como já se referiu no ponto inicial deste texto, já com o processo para a elaboração deste Plano em curso, surgiu a oportunidade de o Município de Sines se candidatar aos fundos do *Quadro de Referência Estratégica Nacional* no âmbito dos concursos da *Política de Cidades – Parcerias para a Regeneração Urbana*, processo que também hoje fica concluído. A opção natural foi a de a candidatura incidir sobre o coração da área de intervenção deste Plano, pelo que parte do trabalho (da candidatura e do Plano) foi já desenvolvido em conjunto. O resultado será conhecido ainda antes da finalização da proposta do Plano, pelo que o respectivo *Plano de Execução e Financiamento* disso está dependente.

Entretanto estão-se a equacionar outras formas de financiamento, como a reprogramação de compromissos há muito assumidos e parcialmente por cumprir pelo Estado, hoje junto do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana. A ideia é simples: canalizar recursos anteriormente previstos para novas habitações a custos controlados para habitações reabilitadas na área de intervenção do Plano.

Estuda-se ainda neste momento o interesse e possibilidade de candidatura a outros programas de financiamento à reabilitação, a maioria deles de foro comunitário, sendo de destacar o *Programa Jessica* do Banco Europeu de Investimentos.

Obtido o sucesso nesse tipo de candidaturas e implementados os respectivos programas de acção, é de crer que se materializarão intenções de investimento privado, designadamente no sector da hotelaria. Se assim acontecer, estará invertido o ciclo negativo no qual esta área crucial da urbanidade sineense entrou há algumas décadas. Mais do que planear será então necessário bem gerir.



#### 4. Elementos deste dossier e questões formais

Neste dossier pretendemos registar da forma mais sintética possível, o que na análise já produzida é relevante para se fundamentarem as propostas que suscitou e que também aqui são apresentadas. Não houve, pois, a pretensão de aqui juntar tudo, designadamente no que diz respeito ao(s) inquérito(s), o que será feito aquando da apresentação da proposta do Plano. Mas nunca será nosso propósito produzir um manancial de material que, por se repetir por meios formalmente diversificados, poderá impressionar, mas apenas confundir. O material a apresentar será sempre e apenas aquele que teve uma tradução directa nas estratégias e propostas do Plano.

Foi nesse sentido que, em articulação estrita com esta peça escrita, produzimos e juntamos um conjunto de peças desenhadas cujo conteúdo e finalidade agora se nos impõe comentar folha a folha, sendo seguida a respectiva sequência numérica.

4.1 A primeira das questões que surge nas peças desenhadas que constituem este dossier, é a dos limites da área de intervenção. Durante o trabalho já desenvolvido e de aqui vimos dar conta, tornou-se-nos clara a necessidade de propor a alteração desses limites, por forma a aumentar a coerência e coesão da área, bem como clarificar a dinâmica dos três sectores de intervenção ali claramente identificados. Nesta peça desenhada surge o limite estabelecido com a decisão de elaboração do Plano a par com a proposta para respectiva alteração, a qual consiste, essencialmente, em:

- a) excluir a área correspondente à Urbanização de São Rafael e ao Parque Desportivo Municipal. É uma zona que não tem qualquer vestígio com interesse patrimonial relacionado com o núcleo central da cidade, a qual deve ser objecto de plano ou projecto específicos com uma dinâmica diversa da do plano que estamos a elaborar. Como *buffer zone* intermédia basta o parque de estacionamento existente a norte do edifício da Câmara Municipal e o Largo Ramos da Costa.
- b) excluir a área correspondente ao Centro de Saúde a nascente do Rossio.
- c) incluir a área que foi recortada a sul da Rua Marquês de Pombal, pois independentemente da sua profunda e mal qualificada descaracterização, é fundamental para a coerência do todo e essencial para a constituição de uma *buffer zone*. Aquela rua constitui o limite natural e formal da zona histórica, tendo sido consubstanciada no final do século XVIII como uma espécie de circular urbana da urbe.
- d) incluir uma pequena área do espaço da Misericórdia, com vista a integrar a totalidade de cadastro/terreno/parcela do edifício principal.
- e) incluir a pequena franja que ficou entre o limite sul e o muro que separa a marginal da praia;
- f) reacertar os limites da zona de intervenção no que diz respeito à falésia, por forma a que se apresentem com coerência em relação às áreas supra e infra.

4.2 Trata-se de um desenho básico no âmbito da necessária análise morfológica, destinado a permitir uma rápida e sintética imagem do balanço entre espaço público e espaço reservado na área do Plano.

4.3 É um outro desenho básico no âmbito da necessária análise morfológica, cuja função é a de nos permitir ter uma imagem do recorte morfológico da área de intervenção. Este desenho e o anterior permitem verificar muito do que acima ficou registado, designadamente na breve abordagem à formação/história urbanística de Sines.



4.4 Dá-nos o estado de ocupação do edificado. Na fase de levantamento físico verificámos, o que depois foi confirmado pelo levantamento sociológico, que muitos dos imóveis localizados na área do Plano estão desocupados total ou parcialmente, o que aqui vai representado. Os edifícios parcialmente desocupados são aqueles que, possuindo mais do que uma fracção, pelo menos uma delas está vazia ou desocupada. Está também aqui identificada a propriedade pública — não apenas a municipal — e as ruínas e barracas existentes na área do Plano, uma vez que estas traduzem os espaços expectantes dentro da malha urbana.

4.5 São dois desenhos, pois é a melhor forma de darmos a ler o tipo de usos nos diversos níveis dos edifícios. Isto porque grande parte dos edifícios tem usos diferenciados, normalmente separados por pisos, sobretudo com a introdução de espaços comerciais no piso térreo de edifícios habitacionais. Face à realidade encontrada estabelecemos as seguintes categorias de usos: habitação, equipamento, comércio e serviços, garagem e armazéns ou misto. O uso indeterminado classifica os edifícios quando no local e pelo exterior não foi possível identificar o seu uso, faltando ainda minorar o número de ocorrências desse tipo através do confronto com os elementos do levantamento sociológico. O uso habitacional predomina nas áreas a poente do eixo definido pelo Centro de Artes, Praça Tomás Ribeiro e Muro da Praia, sendo que a Nascente do mesmo predomina o uso misto, articulando habitação, comércio/serviços e equipamentos.

4.6 É uma peça desenhada chave para o desenvolvimento da proposta do Plano, pois para além dos ditames das definições estratégicas gerais, será essencialmente com base nela, no estado de conservação e de ocupação dos imóveis, que serão definidas fichas edifício a edifício com as regras e limites para a intervenção em cada um deles. É também, de entre todos os desenhos, aquele que contém uma maior dose de interpretação e, assim, de subjectividade, mas também de estratégia. Por tudo isso é ainda aquele que, nesta fase, mais aberto está à discussão e aferição.

A sua estruturação e elaboração foram feitas à medida e escala de Sines e só nesse limbo de relatividade poderão ser interpretadas as propostas de valorização implícitas. Por outro lado e salvo raras excepções, as classificações propostas resultam de uma cuidada/criteriosa observação externa dos edifícios. Assim, todas as adulterações que existam no interior dos edifícios não foram reconhecidas e, por conseguinte, levadas em consideração. É uma limitação que não se nos afigura de especial gravidade, pois a nossa perspectiva e âmbito de actuação são urbanísticos e não arquitectónicos, querendo com isto dizer que os edifícios que no seu todo merecem protecção já se encontram (ou deveriam encontrar) reconhecidos e inventariados.

Importa ainda fazer notar que esta análise e classificação tem também como escopo promover a definição das boas práticas de intervenção, o que só por si explica como em muitos casos com *bom ar* e estado de conservação a nossa apreciação é penalizadora e como noutros casos onde toldos, infra-estruturas, anúncios, aberturas de vãos para montras, etc. perturbam a percepção da estrutura compositiva do edifício optámos por uma classificação positiva. No fundo quando aqui falamos de valor patrimonial, não nos referimos ao estado de conservação do edifício, mas sim à sua valia e potencial. Abstraímo-nos das adulterações sofridas quando estas se nos apresentam como reversíveis. E como corolário desta breve explicação, claro que não podemos negar o quanto esta peça desenhada tem implícita a definição de uma imagem (ou imagens) acerca da(s) arquitectura(s) do *centro de identidade* de Sines.

Passemos agora a caracterizar um pouco mais além do que a própria designação, o que se deverá entender em cada uma das seis categorias:



Notável	Edifício de qualidade arquitectónica, cuja integridade é real ou facilmente reconhecível e recuperável e que é um elemento destacável e de grande contribuição para a caracterização e identidade do conjunto em processo de salvaguarda, seja ela arquitectónica, urbanística e/ou paisagística.
Importante	Edifício que por uma qualquer razão identificável não atinge o estatuto de notável, mas que tal como aqueles é importante para a leitura urbanística do conjunto em processo de salvaguarda.
Interessante	Edifício pertinente, formalmente relevante e/ou integrado no contexto urbano. Nele se reconhecem os traços compositivos e formais das tipologias características das diversas épocas da consubstanciação urbanística do conjunto em processo de salvaguarda, podendo ou não ter adulterações reversíveis.
Estável	Edifício com qualidade arquitectónica comumente admissível e cuja presença no tecido urbano é indiscutível e racionalmente irreversível, isso independentemente da sua maior ou menor, pior ou melhor articulação urbanística com as características do conjunto em processo de salvaguarda.
Incómodo	Edifício cuja inserção no conjunto em processo de salvaguarda é forçada, resultante de uma acção de renovação ou de reabilitação integral ou parcial ou que sofreu adulterações significativas, quer de volumetria quer de composição, consideradas dificilmente irreversíveis.
Indesejável	Edifício cuja falta de qualidade formal e/ou construtiva e aberrante inserção no conjunto em processo de salvaguarda, tornam indesejável a sua presença.

4.7 Esta peça destina-se a perceber os principais espaços de utilização pública e, nos de ar livre, a indicar o tipo/nível de intervenção que entendemos dever vir a ser preconizada na proposta do Plano para cada um deles. Permite ainda a constatação da riqueza que a actual malha urbana do centro de identidade de Sines possui nesse âmbito e o potencial de animação urbana de que isso a dota.

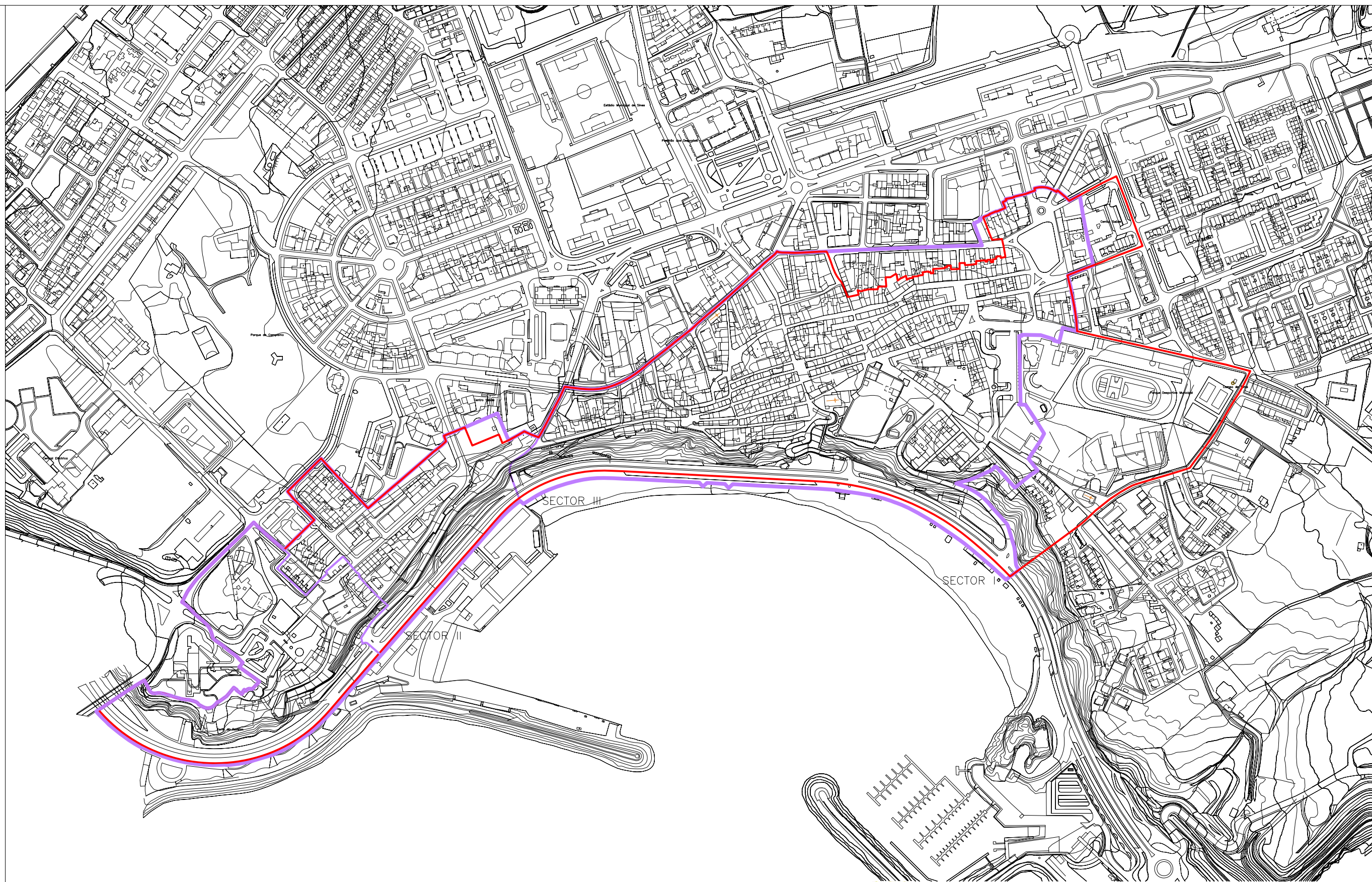
4.8 Trata-se de uma peça desenhada onde se percebe o esquema básico de acessibilidades por tráfego mecânico. Distinguem-se: a) os acessos regionais principais, a partir dos quais se faz a aproximação à cidade de Sines; b) os acessos secundários, que se articulam com os primeiros; c) o eixo de atravessamento geral; d) as vias de distribuição interna. O eixo de atravessamento, composto pela Avenida General Humberto Delgado e um troço da Avenida Vasco da Gama, faz a distribuição geral pois cruza a cidade na sua totalidade. A Rua Marquês de Pombal surge restabelecida como canal de acesso principal ao centro, fazendo a ligação entre a escala deste e a escala da Avenida General Humberto Delgado. A Praça da República é, assim, assumida como ponto de chegada privilegiado, com potencialidades para se tornar um marco identificativo para os visitantes.



5. Por último queremos apenas vincar de novo o carácter absolutamente preliminar e aberto deste documento. Mais do que uma proposta pretende essencialmente ser um instrumento que catalise uma discussão informada em torno do que, na sua versão final, deverão vir a ser as opções fundamentais a seguir na elaboração da proposta do Plano. De acordo com o documento metodológico com que nos apresentámos a concurso, de permeio teremos ainda a oportunidade de apresentar e discutir um *ante-plano*, mas na ocasião já deverão estar ultrapassadas as questões de ordem geral e estratégica. Ainda de acordo com esse mesmo documento cabe à Câmara Municipal decidir e organizar o processo de participação especializada e pública nestas diversas etapas de apreciação, mas não podemos deixar de manifestar o nosso desejo de que seja o mais rica e ampla possível.

Em Aveiro a 11 de Maio de 2009  
O Coordenador da Equipa do Plano

Walter Rossa



- Limite do Plano em vigor
- Limite do Plano proposto
- Limite dos Sectores do Plano proposto

61-P, Avenida Rocha Colmeiro | 3800-305 Aveiro  
 Telef 234.420689 | Fax 234.424553 | mrossa@neicabo.pt

Walter Rosta, Sónia Coimbra  
 Sara Ventura da Cruz  
 Carla Franco Paulo, Arq.ºs  
  
 MW, planeamento e arquitectura, Lda.

cliente	Câmara Municipal de Sines
data	Maio 2009
local	Centro Histórico de Sines
proj. ref.º	P1109
designação	Diagnóstico Preliminar (versão revista)
escala	1:5.000
limites	Limites



61-P, Avenida Rocha Colmeiro | 3600-305 Aveiro  
 Telef. 234-420699 | Fax. 234-424553 | mmrasso@netcab.pt

Walter Rasso, Sónia Coimbra  
 Sara Ventura da Cruz  
 Carlos França Paulo, Arq.ºs



MW, planeamento e arquitectura, Lda.

	cliente	Câmara Municipal de Sines
Maio 2009	data	local
		Centro Histórico de Sines
P1109	ref.º	proj.
		Plano de Pormenor de Salvaguarda
	designação	Diagnóstico Preliminar (versão revista)
1:5.000	escala	Manchas do Espaço Público



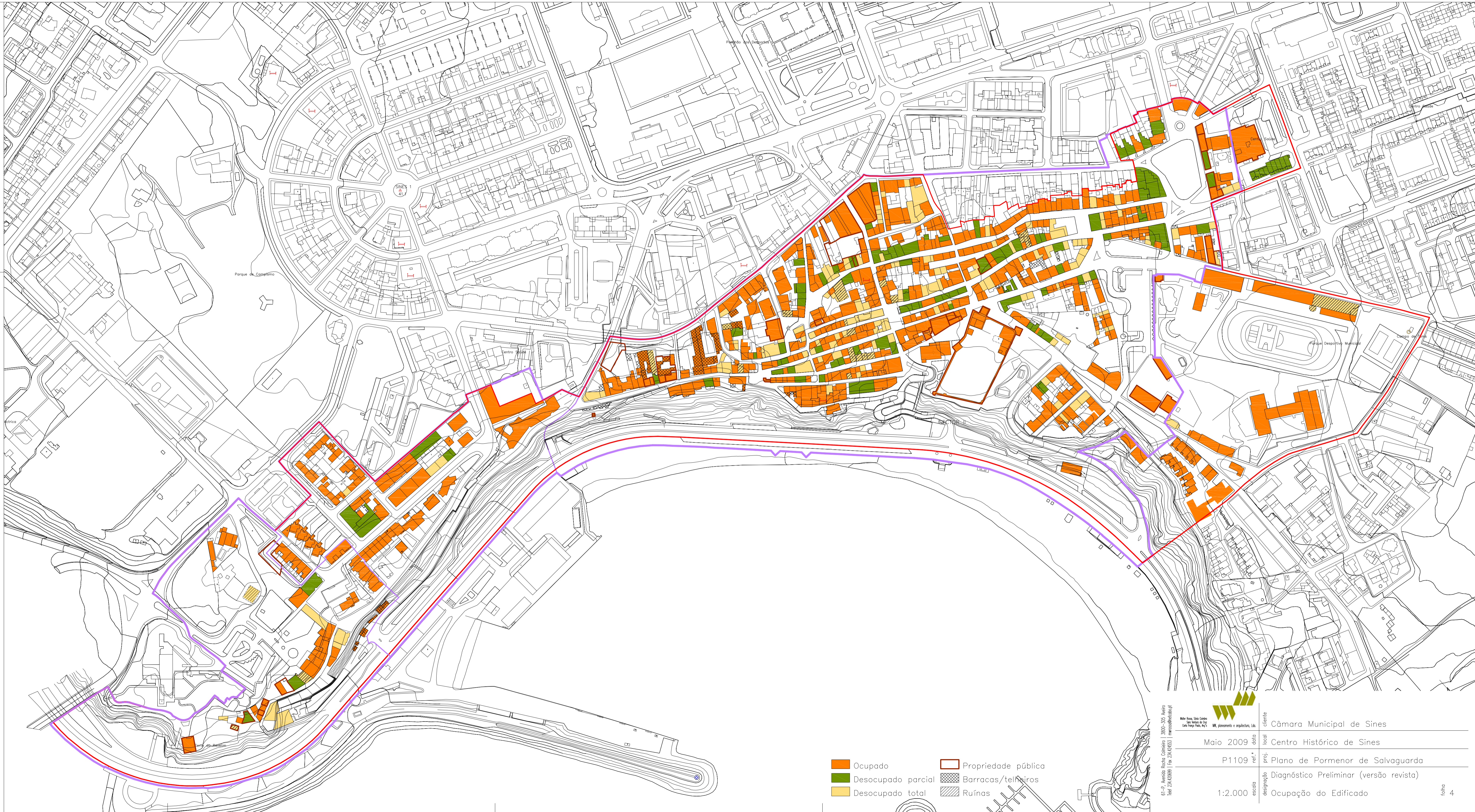
61-P, Avenida Rocha Colmeiro | 3800-305 Aveiro  
 Telef 234.420699 | Fax 234.424553 | mrosso@netcabo.pt

Walter Rosta, Sónia Coimbra  
 Sara Ventura da Cruz  
 Carla França Paulo, Arq.ºs  
 MW, planeamento e arquitectura, Lda.




	cliente	Câmara Municipal de Sines
Maio 2009	data	local
		Centro Histórico de Sines
P1109	ref.º	proj.
		Plano de Pormenor de Salvaguarda
	designação	Diagnóstico Preliminar (versão revista)
1:5.000	escala	Manchas de Implantação do Edificado



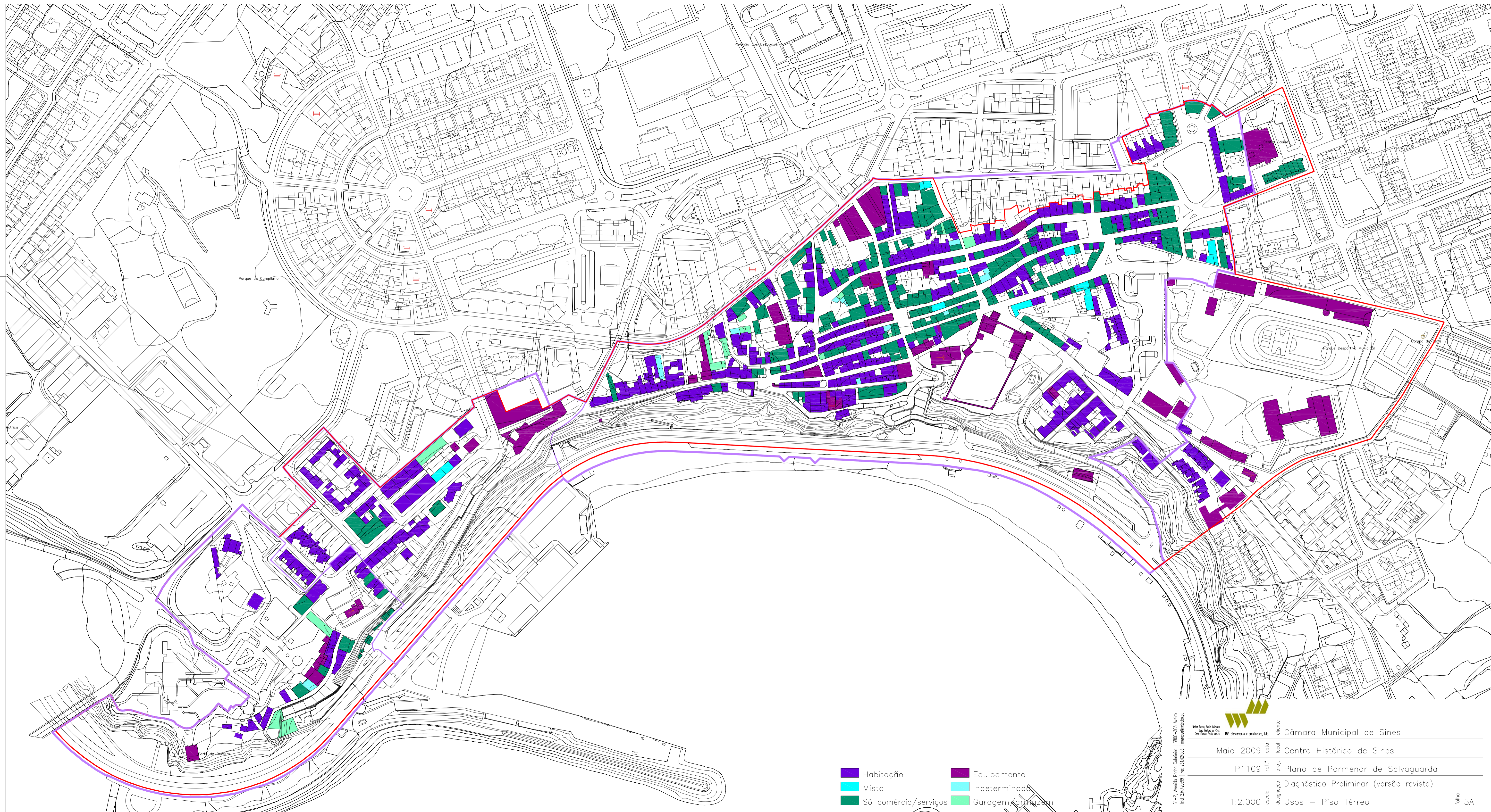


- Ocupado
- Desocupado parcial
- Desocupado total
- Propriedade pública
- Barracas/telheiros
- Ruínas

61-P, Avenida Rocha Caimão | 2000-300, Avôio  
Tel: 284.420099 | Fax: 284.424553 | [inm@cmh.sines.pt](mailto:inm@cmh.sines.pt)


 Cliente: Câmara Municipal de Sines  
 data: Maio 2009  
 local: Centro Histórico de Sines  
 ref.: P1109  
 proj.: Plano de Pormenor de Salvaguarda  
 designação: Diagnóstico Preliminar (versão revista)  
 escala: 1:2.000  
 designação: Ocupação do Edificado

folha 4



- Habitação
- Misto
- Só comércio/serviços
- Equipamento
- Indeterminado
- Garagem/armazém

61 - P. Avenida Rocha Côrteiz 1, 3000-325 Aveiro  
 Tel: 234,470899 | Fax: 234,476533 | [inmuseo@cm-sines.pt](mailto:inmuseo@cm-sines.pt)



Mário José, Sónia Garcia  
 Luís Mendes da Cruz  
 Carlos Viegas Pinho, Rui Tó

IAA, planeamento e arquitectura, Lda

cliente  
Câmara Municipal de Sines

local  
Centro Histórico de Sines

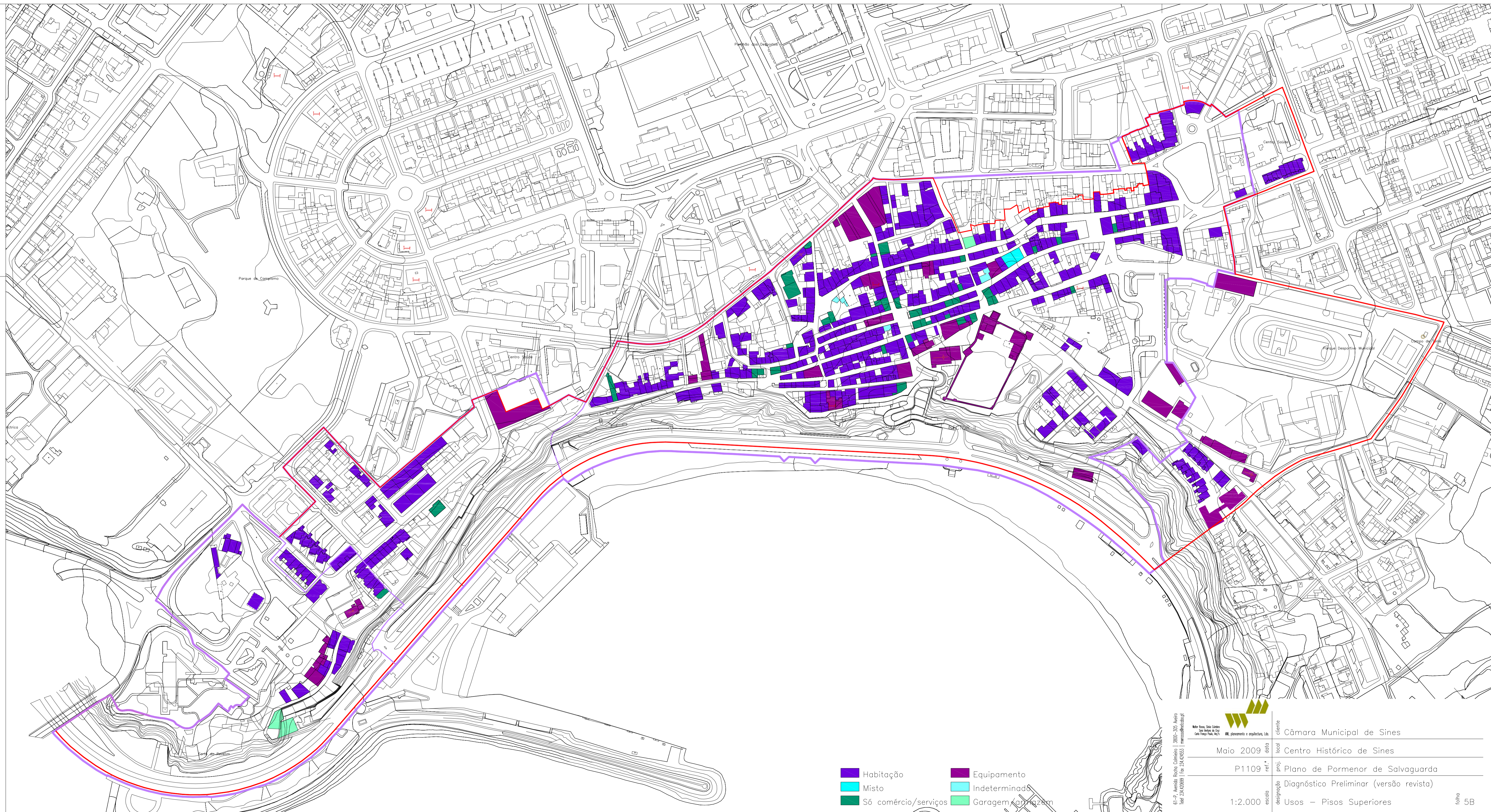
ref.º  
P1109

proj.  
Plano de Pormenor de Salvaguarda  
Diagnóstico Preliminar (versão revista)

escala  
1:2.000

designação  
Usos - Piso Térreo

folha 5A



- Habitação
- Misto
- Só comércio/serviços
- Equipamento
- Indeterminado
- Garagem/armazém

61 - P. Avenida Rocha Côrteiro 1, 3000-305 Aveiro  
Tel: 234.470899 | Fax: 234.476553 | [inmuseo@cm-sines.pt](mailto:inmuseo@cm-sines.pt)

M&A, Sines, Sines, Sines  
Sines, Sines, Sines, Sines  
Sines, Sines, Sines, Sines

cliente: Câmara Municipal de Sines

local: Centro Histórico de Sines

proj.: P1109 - Plano de Pormenor de Salvaguarda

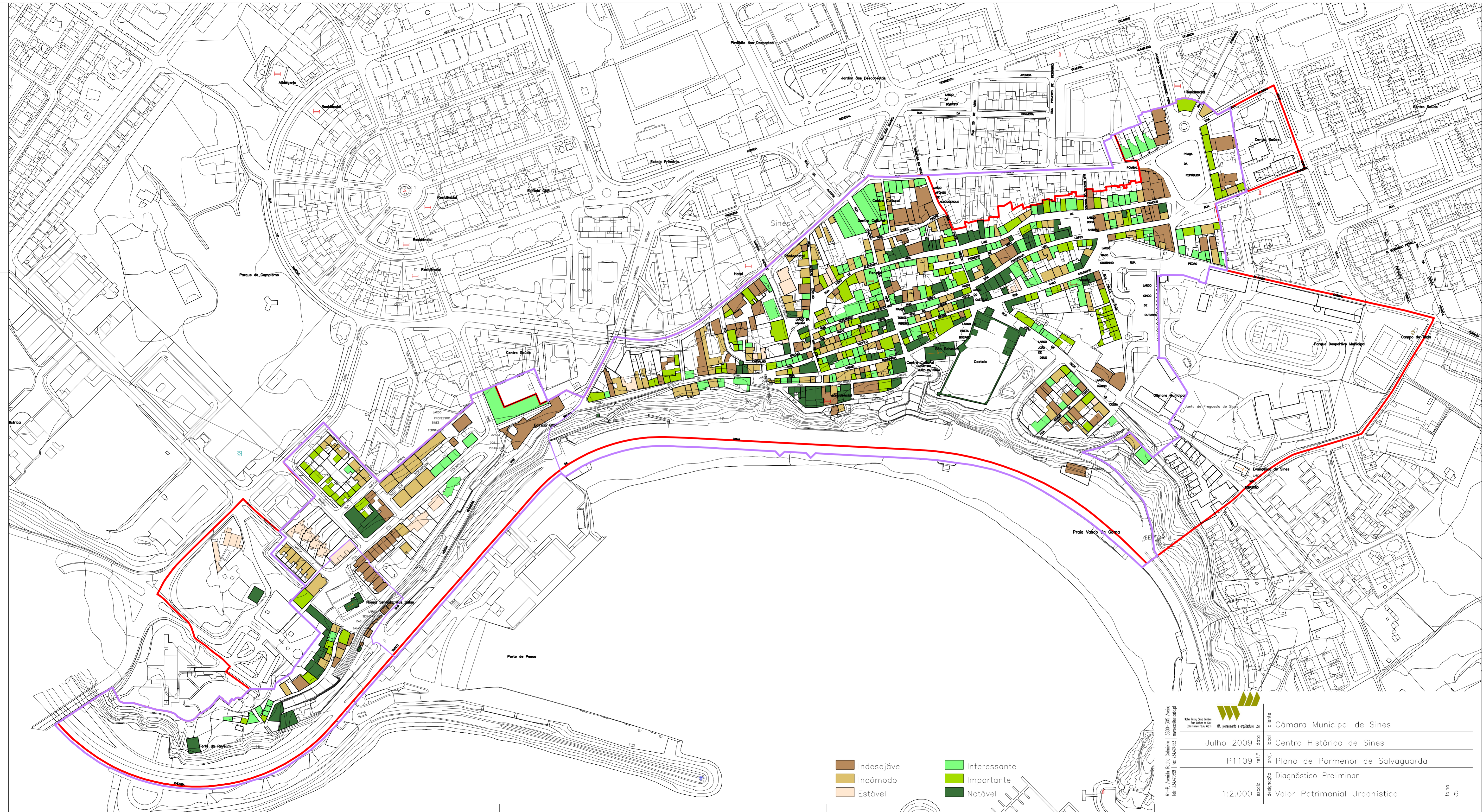
designação: Diagnóstico Preliminar (versão revista)

escala: 1:2.000

data: Maio 2009


ref.: Usos - Pisos Superiores

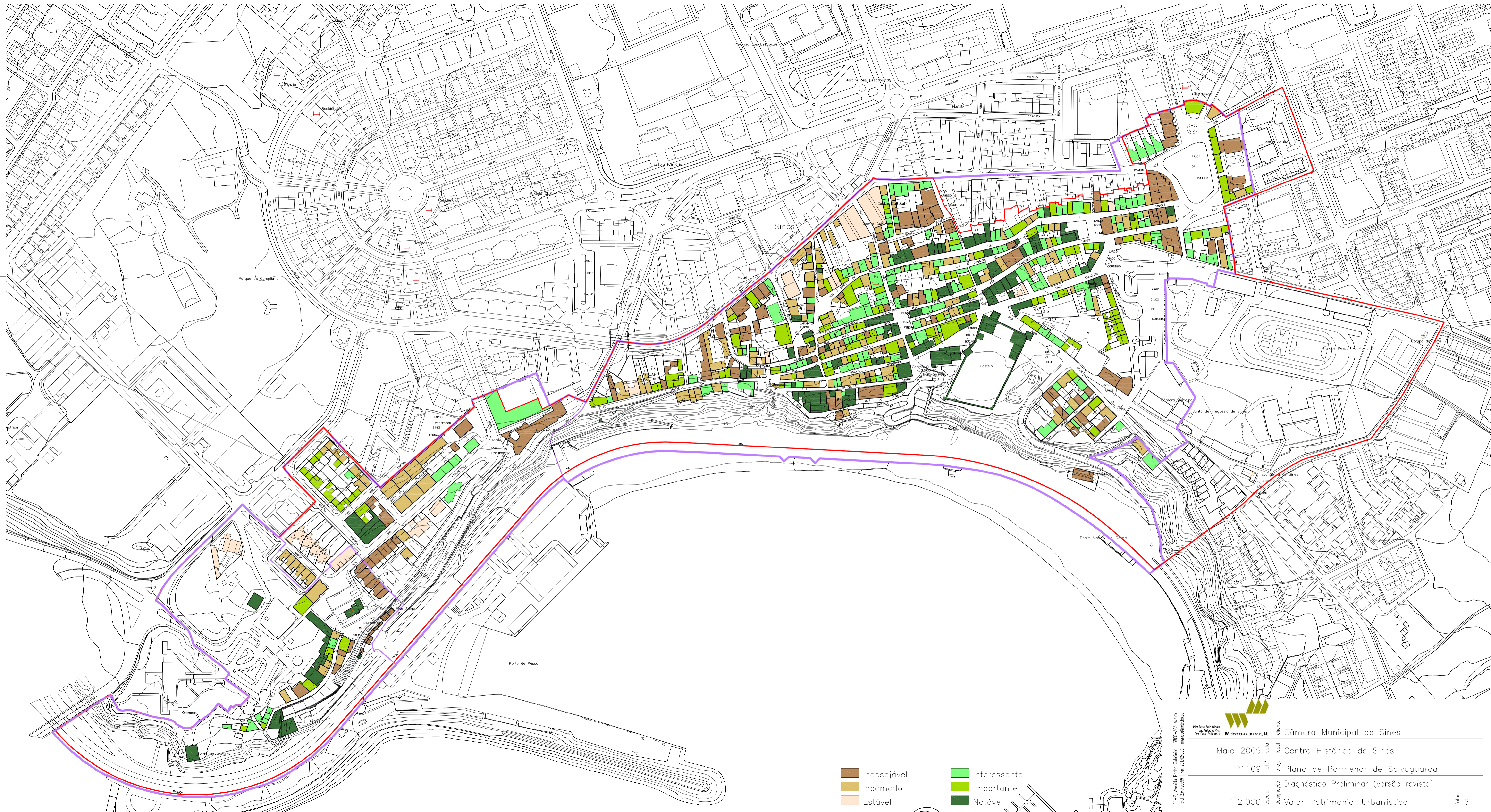
folha: 5B



- Indesejável
- Incómodo
- Estável

- Interessante
- Importante
- Notável

61 - P. Avenida Riche, Caminho 1 3001 - 3015 Sines Tel: 234 420889   Fax: 234 420533   mrc@cm-sines.pt		cliente <b>Câmara Municipal de Sines</b>
data <b>Julho 2009</b>	local <b>Centro Histórico de Sines</b>	ref. <b>P1109</b>
designação <b>Diagnóstico Preliminar</b>	pro. <b>Plano de Pormenor de Salvaguarda</b>	escala <b>1:2.000</b>
designação <b>Valor Patrimonial Urbanístico</b>		folha <b>6</b>



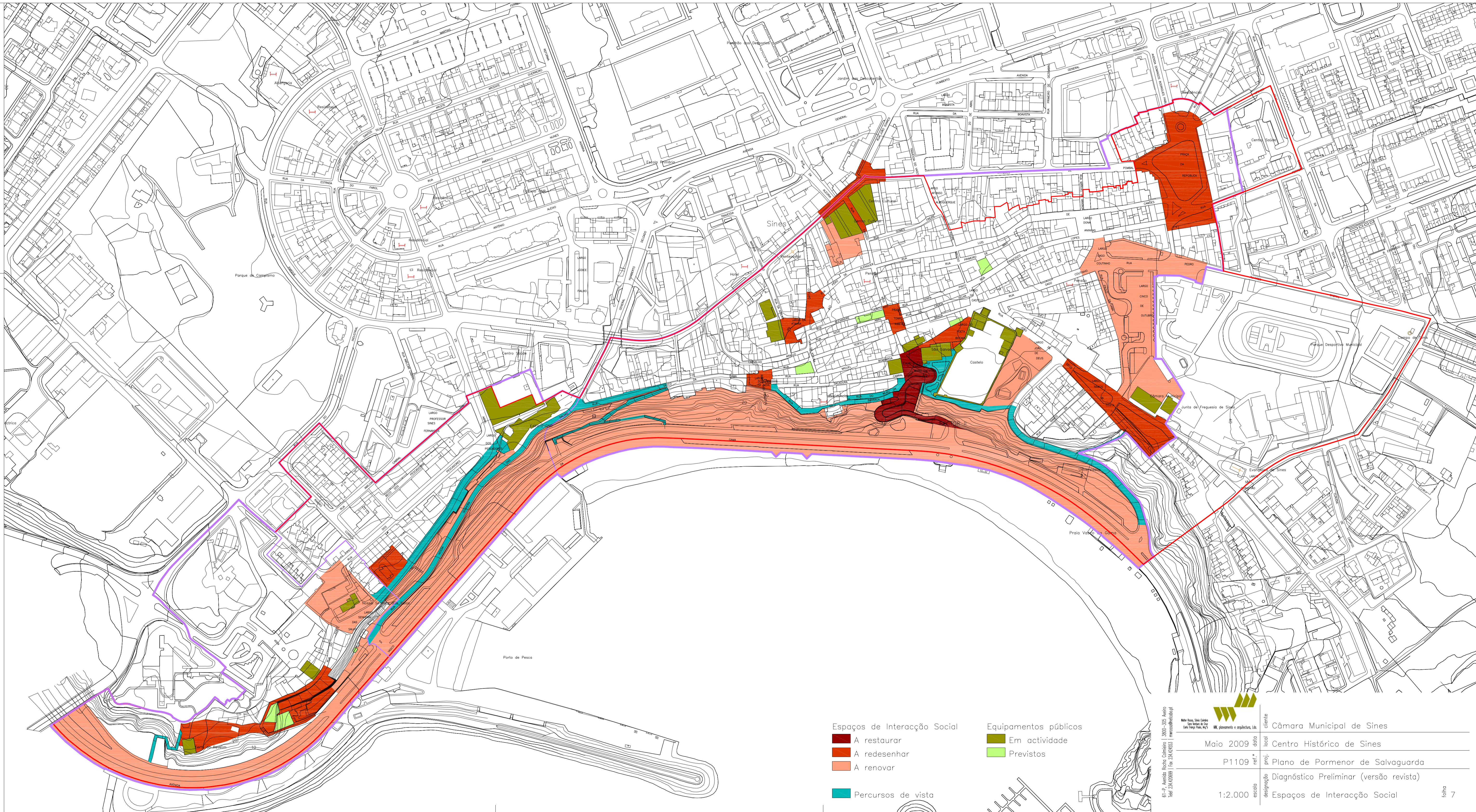
- Indesejável
- Incómodo
- Estável
- Interessante
- Importante
- Notável

61 - P. Avenida Rocha Cômaro | 3000-305 Aveiro  
 Tel: 234.470899 | Fax: 234.476533 | [inmuseo@cm-sines.pt](mailto:inmuseo@cm-sines.pt)


 Câmara Municipal de Sines  
 Maio 2009  
 P1109  
 1:2.000

escala	1:2.000	designação	Valor Patrimonial Urbanístico	ref.º	P1109	proj.	Plano de Pormenor de Salvaguarda Diagnóstico Preliminar (versão revista)	local	Centro Histórico de Sines	cliente	Câmara Municipal de Sines
--------	---------	------------	-------------------------------	-------	-------	-------	---	-------	---------------------------	---------	---------------------------

folha 6



Espaços de Interação Social

- A restaurar
- A redesenhar
- A renovar
- Percursos de vista

Equipamentos públicos

- Em actividade
- Previstos

61 - P. Avenida Duque, Guimarães | 3800-325 Aveiro  
 Tel: 234.478899 | Fax: 234.476553 | email: info@mauriciopt.com

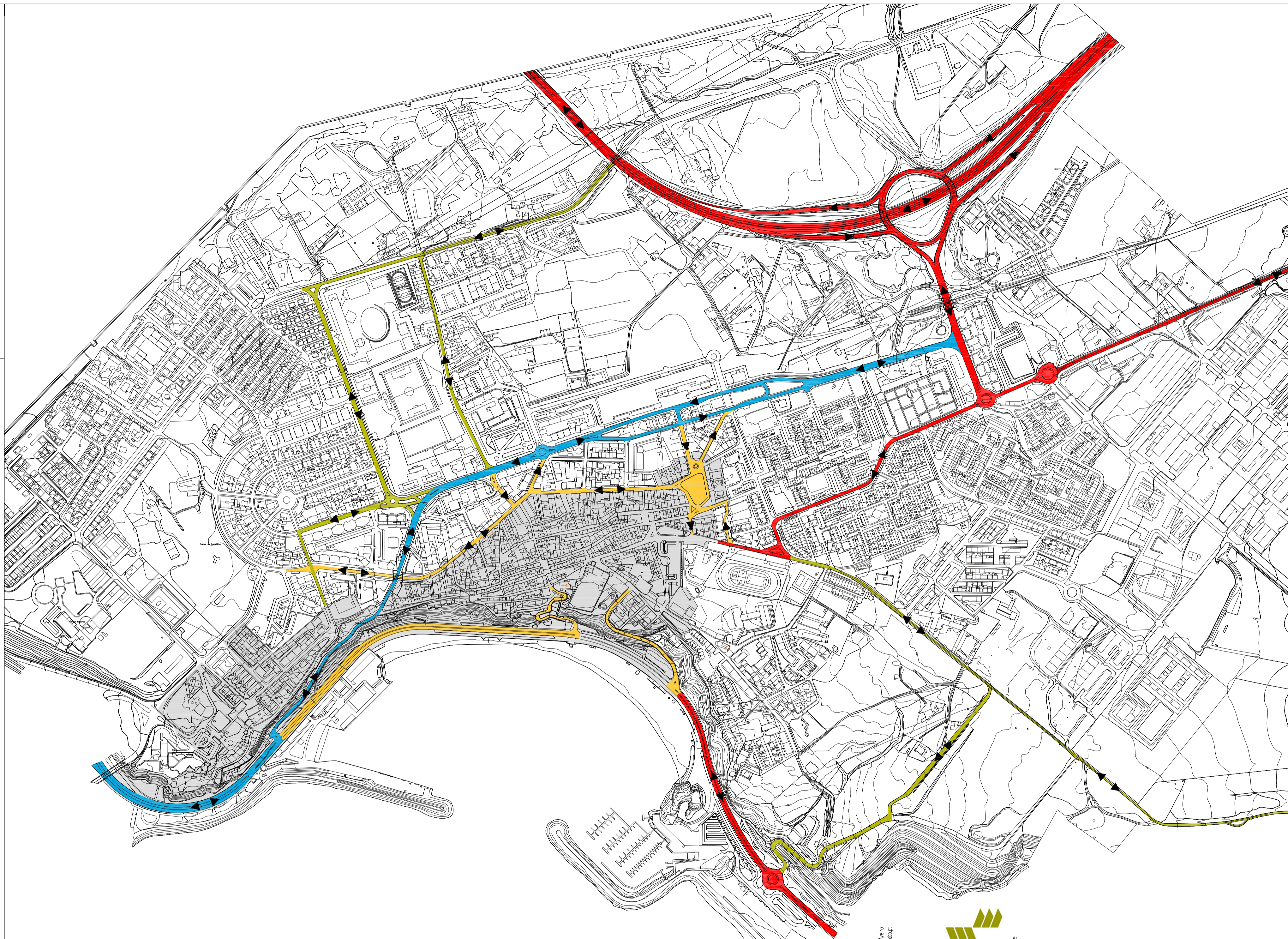
**M&A** Maurício, Almeida & Associados, Lda  
 Rua da Mouraria, 111 | 1200-088 Lisboa  
 Tel: 214.400.000 | Fax: 214.400.001 | email: info@mauriciopt.com

**MA** planeamento e arquitectura, lda

cliente	Câmara Municipal de Sines
local	Centro Histórico de Sines
proj.	P1109 Plano de Pormenor de Salvaguarda
designação	Diagnóstico Preliminar (versão revista)
escala	1:2.000
designação	Espaços de Interação Social


Maio 2009

ref. 7



- Acessos regionais principais
- Atravessamento geral
- Acessos secundários
- Distribuição
- ▶ Sentido da circulação

61 - P. Avenida Rocha Colmeiro 1 3500-305 Aveiro  
 Telef 242420889 | fax 24242953 | email@pmlab.pt

		cliente	Câmara Municipal de Sines
data	local	proj.	designação
Maio 2009	Centro Histórico de Sines	P1109	Plano de Pormenor de Salvaguarda
escala	designação	Acessibilidades	
1:5.000			