



Plano de Pormenor de Salvaguarda da Zona Histórica de Sines

Ante-Plano

Julho de 2009

Introdução.....	p.02
Anexo I (história).....	p.25
Anexo II (sociologia).....	p.34
Notas adicionais para o desenvolvimento do Regulamento.....	p.64

Limites.....	esc. 1 05.000 [C01]
Acessibilidade.....	esc. 1 10.000 [C02]
Manchas do Espaço Público.....	esc. 1 05.000 [C03]
Manchas de Implantação do Edificado.....	esc. 1 05.000 [C04]
Ocupação do Edificado.....	esc. 1 05.000 [C05]
Usos – Piso Térreo.....	esc. 1 05.000 [C61]
Usos – Pisos Superiores.....	esc. 1 05.000 [C62]
Número de Pisos.....	esc. 1 05.000 [C07]
Espaços Públicos.....	esc. 1 05.000 [C08]
Valor Patrimonial Histórico.....	esc. 1 02.000 [P01]
Exemplo de Propostas de Actuação.....	esc. 1 500.00 [P02]
Acessibilidade.....	esc. 1 05.000 [P03]
Espaços Públicos Especiais.....	esc. 1 02.000 [P04]
Parcelas para construção nova e a renovar.....	esc. 1 02.000 [P05]

Fichas de Gestão das Parcelas.. 23 exemplos do quarteirão IN



RELATÓRIO

notas prévias: Este documento resulta da evolução do processo de elaboração do plano em questão, segundo a metodologia previamente definida. Antes (31.03.2009) foi apresentado um *Diagnóstico Preliminar*, revisto em função de um debate realizado entre quadros políticos, técnicos e consultores do município no dia 27 de Abril de 2009. A versão revista foi aprovada por unanimidade na Reunião de Câmara de 02 de Junho de 2009, fixando-se assim uma espécie de *programa base* para o Plano.

O que agora aqui apresentamos é uma antevisão da proposta do Plano, ou seja, um conjunto de elementos que pretendem viabilizar a percepção de como será, quer em termos formais, quer em termos de conteúdo e meios de gestão. Uma vez aferida e aprovada, esta antevisão dará origem à *Proposta do Plano* em si.

Agora, e citando o documento metodológico inicial, importa submeter este documento “à apreciação e contributo alargado dos munícipes, das instituições locais e dos organismos municipais.” “Sem querer desde logo impor a sua realização, numa experiência anterior verificou-se como muito produtiva a realização conjunta de uma exposição e de umas jornadas públicas para a discussão da proposta preliminar (chamamos-lhe ante-plano), para as quais foram convidados reputados especialistas nacionais e internacionais nas principais vertentes disciplinares em jogo. Com efeito a interação entre a população, os agentes, as instituições e esses especialistas permitiu consolidar o que era forte e fortalecer, corrigindo, o que era mais débil nas nossas propostas. Assim se produziu ainda uma validação e credibilização pública, o que se revelou importante na superação de interesses particulares e na captação de boas-vontades e investimentos.” Fica à consideração, pois as acções de discussão são da competência exclusiva da Câmara Municipal.

Na mesma linha, importa ainda destacar a importância que, para a definição de um modelo de gestão e desenvolvimento do plano, poderá ter a iniciativa de constituição de um fundo imobiliário através de uma fundação, hipótese surgida no debate acima referido. Também para tal ficou a Câmara Municipal de agendar uma reunião com os potenciais participantes.



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. Soluções integradas na diversidade de escalas/ instrumentos de planeamento urbanístico e ordenamento do território de Sines vigentes e/ ou em elaboração; apoiadas pela implementação e gestão (administrativa, técnica e académica) de sistemas de avaliação e de articulação dos diversos serviços da orgânica municipal.

Foi com essa convicção que nos apresentámos ao concurso para a elaboração de um novo/ terceiro plano de pormenor de salvaguarda [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 surgem aqui já integrados, fundamentando propostas contidas neste documento.

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, as quais se revelaram fundamentais para a percepção da realidade e das dinâmicas da zona de intervenção do Plano.



Foi também relevante a recolha de informação sobre a conformação urbanística de Sines ao longo do tempo, mas com especial relevo para o estabelecimento da urbanidade, a qual nos permitiu parametrizar a importância patrimonial do conjunto em função da sua valia urbanística, não tanto arquitectónica. Acresce a isso, obviamente, o próprio processo histórico, rico de elementos e acontecimentos que nutrem o imaginário e identidade da comunidade, bem como a sua auto-estima.

Também de especial relevância foram as reuniões de preparação da candidatura do município aos fundos do *Quadro de Referência Estratégica Nacional* [QREN], no âmbito das *Políticas de Cidade – Parcerias para a Regeneração Urbana*, com fecho no final do passado mês de Março e feliz desfecho há cerca de duas semanas, 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 — classificada em primeiro lugar, aguardando agora a fixação do montante e rubricas efectivamente contempladas — influenciará necessariamente a versão final da nossa proposta de Plano, designadamente no que diz respeito às estratégias de actuação que conformarão o necessário *Programa de Execução e Plano de Financiamento*. Trata-se, em suma, de um dado determinante para o delineamento de propostas e soluções para a sustentação financeira da execução do Plano.

Porém, independentemente desse considerável input, consideramos que o *Programa de Execução e Plano de Financiamento* deverá conter soluções que articulem iniciativas de agentes privados e públicos locais, procurando que as propostas do Plano sejam executadas com um desenvolvimento endógeno ou, pelo menos, que não dependa em demasia de financiamentos estatais, sobretudo se estes se limitarem à requalificação de espaços públicos ou de alguns equipamentos edificados, sem a necessária ancoragem da requalificação funcional da área de intervenção sustentada por privados.

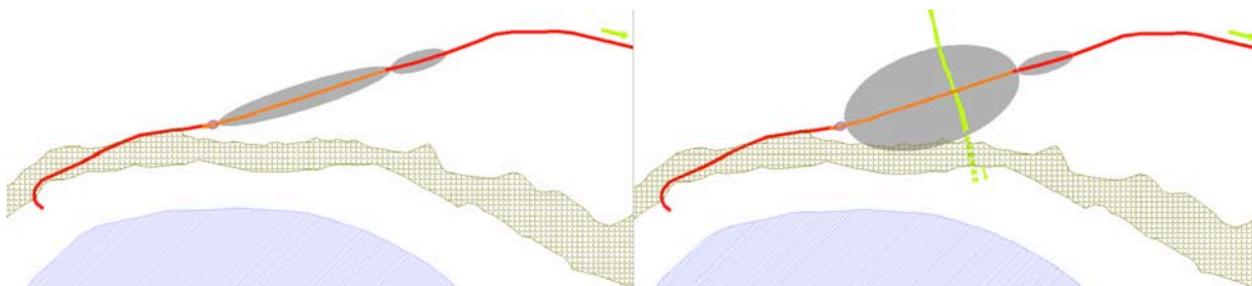


1. Sines tem de se (re)coniliar, (re)encontrar e (re)abilitar com o seu passado

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, a qual, no que diz respeito à génese deste núcleo urbano, surge de forma mais dirigida e sistematizada no Anexo I — *Síntese de caracterização histórica da génese do aglomerado*, ainda em desenvolvimento — inserido no final deste documento. A sua relação com o edificado foi estabelecida de forma dinâmica ao longo das peças do plano que dão conta do mesmo, parcela a parcela.

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 morfogénese 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 a adulterou em expressão e relevância face ao todo.



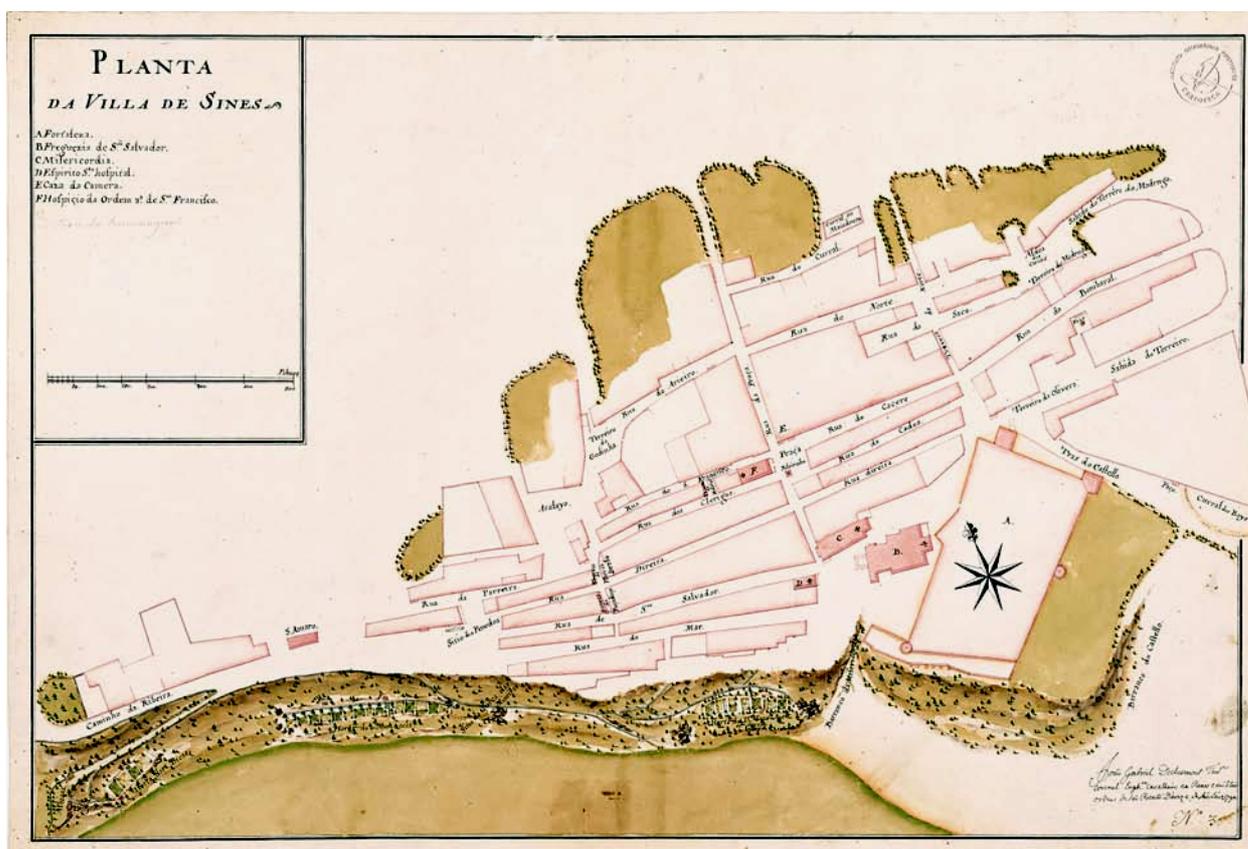
A via provinda do interior do Alentejo, que bordejava a falésia até ao ponto de descer às margens da baía na futura ribeira, ter-se-á estabelecido como geradora do povoado que, sem espaço em baixo, também se defendia no alto. Um pequeno barranco — o futuro Barranco da Misericórdia, hoje conhecido como 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 de comprimento desigual. 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 pesem embora 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.



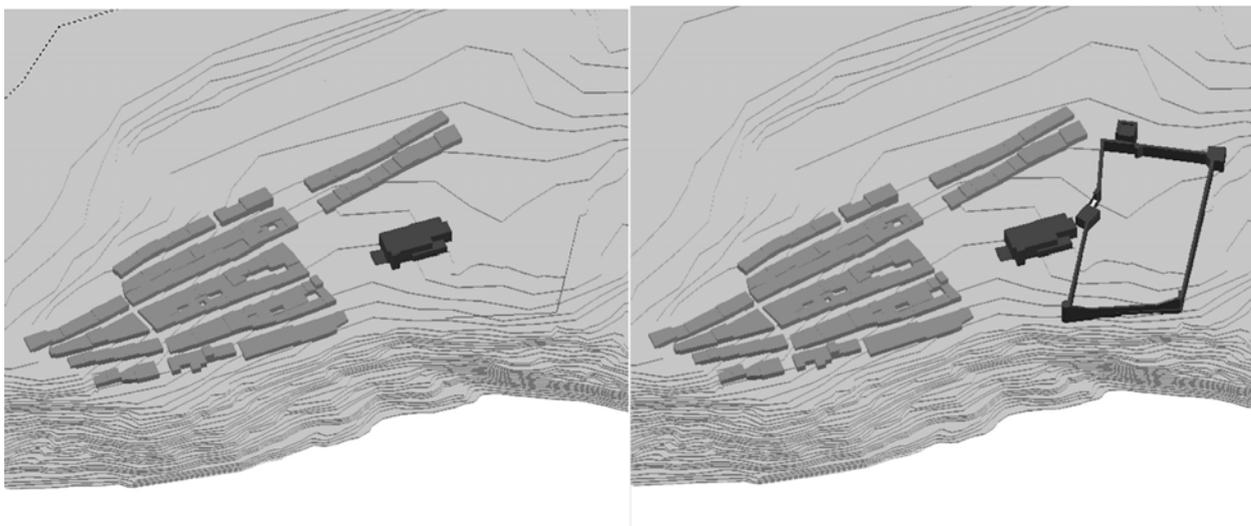
Antecedendo cronologicamente o forte, mas a não a ribeira — na qual tinha o seu término o eixo viário que desde sempre ligara Santiago do Cacém ao mar —, a Igreja das Salas é desde finais do século XIII um marco na paisagem da baía, ainda que o edifício e localização actuais sejam apenas de inícios de 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, na sua divisão em sectores e na delimitação de unidades de execução.



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.

Reconstituição hipotética do crescimento de Sines

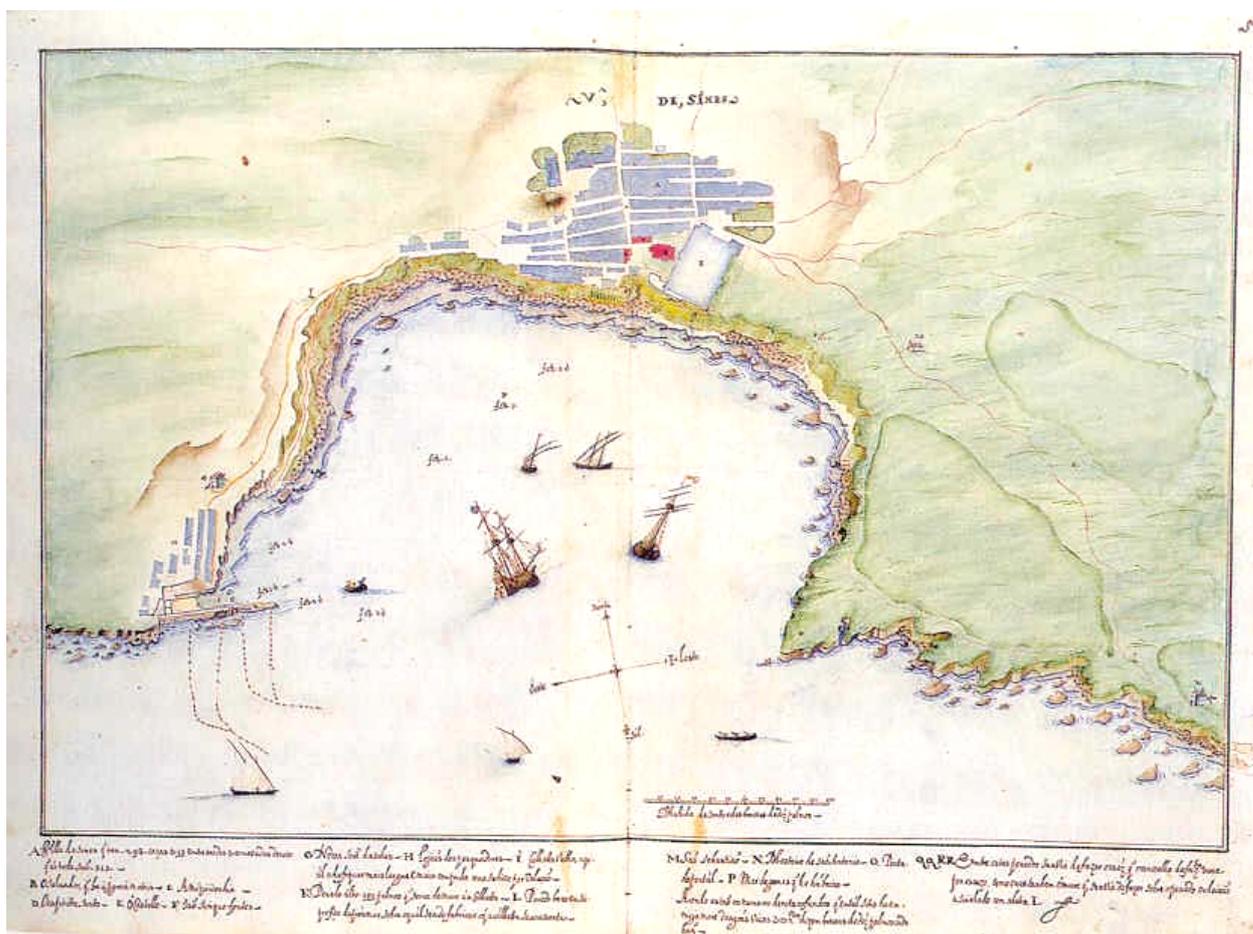
Reconstituição hipotética do crescimento de Sines, 1ª metade do séc. XV



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 intensificou-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 no 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. Em suma: todo um conjunto de princípios e objectivos que perpassam a abrangência territorial deste Plano ou não lhe dizem respeito em exclusivo e requer o (re)planeamento de instrumentos de gestão territorial de escala superior e/ou a integração de correspondentes soluções urbanísticas.

Mais graves são as dinâmicas induzidas pelo processo de desertificação. 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. Embora o conjunto das informações recolhidas através de inquérito seja objecto de relatório autónomo, não podemos deixar de destacar aqui algumas informações relevantes para a elaboração deste documento:

O inquérito sociológico em causa é de carácter censitário (porta-a-porta, um inquérito por habitação, embora tenham sido recolhidos alguns elementos caracterizadores 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 encontrámos uma grande variedade de nacionalidades ali representadas, o que, tendo em conta a dimensão desta zona urbana, não deixa de ser peculiar e denota uma dinâmica particular na área, nomeadamente a atractividade que reveste para cidadãos estrangeiros que vêm viver para Sines. 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
	Total	329	68,26	100	
não	aplicável	153	31,74		
	Total	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). Ou seja, nos últimos três anos instalaram-se nesta área urbana 35 indivíduos /inquiridos e respectivas famílias, com idades compreendidas entre os 15 os 34 anos. Trata-se, portanto de jovens e adultos jovens.

Gráfico nº1 — Idade do Inquirido

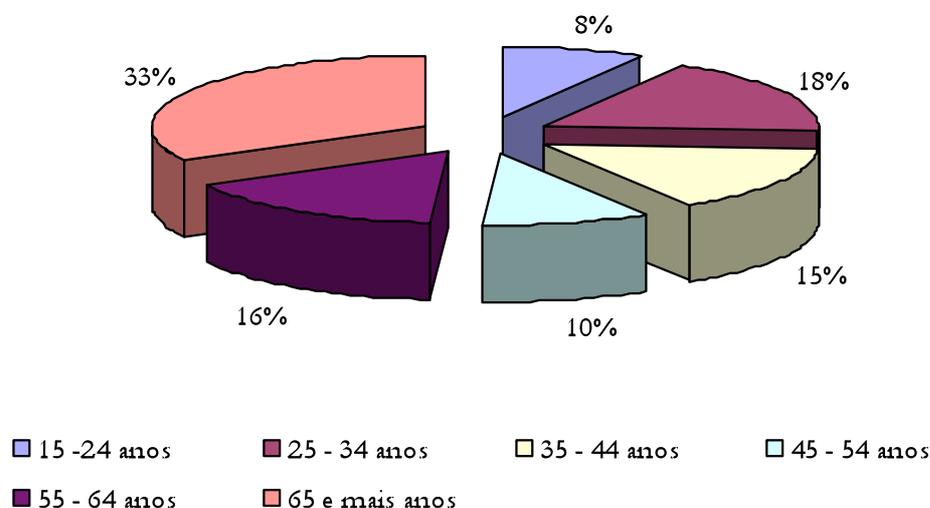




Tabela nº 2 - Idade do Inquirido * Tempo de residência na área

	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	
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
Total	2	22	48	33	30	22	23	37	112	329

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, e a tracção de populações jovens, contrariando o processo de desertificação de que atrás falamos. A recente procura de residência nesta área urbana por parte de uma população com estas características é um bom indício e um elemento essencial ao processo de regeneração. 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.

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
Total	329	68,26	100
não aplicável	153	31,74	
Total	482	100	



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
Total	135	28,01	100
não aplicável	347	71,99	
Total	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
Total	329	68,26	100
Não aplicável	153	31,74	
Total	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.

Este processo de intervenção com recurso ao envolvimento da população em acções concretas e específicas, poderá mesmo ser facilitado pelo apego que a população residente (que aceitou responder ao inquérito) parece ter a esta zona urbana, já que lhe foi perguntado se gostaria de viver noutra local da cidade, caso tivesse essa opção. Os dados obtidos dizem que 82,7% dos inquiridos dizem que, mesmo que pudessem, não gostariam de viver noutra local da cidade. E, quanto à casa em que residem, 33,4% dos inquiridos dizem que gostam muito e 45,6% que gosta de lá viver. Esta realidade, não sendo condicionante da elaboração do PPS é, eventualmente, determinante na condução do processo de salvaguarda e de reabilitação urbana da área.

Mas então o que fazer, o que se propõe?



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



Importa aqui fixar os princípios gerais da actuação proposta. As medidas concretas surgirão melhor explicitadas nas peças desenhadas e no *Regulamento*.

2.1 Identificámos e fixámos o que na área de intervenção é fundamental ser salvaguardado, sendo que neste documento se entende que *salvaguarda* pressupõe sempre uma clarificação e valorização estética e funcional para a integração da área de intervenção na vida contemporânea de Sines. Para além de um conjunto de edifícios com valia patrimonial autónoma, classificados ou não, que pontuam a malha urbana, é extraordinariamente relevante e esta proposta, através dos seus diversos instrumentos, visa 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 em tal identificados, designadamente na sua expressão exterior, incluindo as coberturas; em alguns casos é mesmo preconizada a retroversão de adulterações espúrias;
- e) a paleta de materiais de construção aparentes e 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; para tal são indicadas algumas medidas nas notas para o *Regulamento*.

2.2 São aqui propostas medidas que visam desenvolver a relação paisagística e de complementaridade funcional entre o centro urbano e a baía, dinamizando usos urbanos para esta — designadamente o de praia — e refuncionalizando áreas daquele que fomentem ou afirmem eixos



de ligação entre a cota baixa e a cota alta e entre esta e a restante urbe. 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) propõe-se que a praia/marginal seja 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 (elevador?!) que não só facilite o acesso ao público em geral, mas muito especialmente autonomia a cidadãos com mobilidade reduzida, designadamente a idosos; de tudo isso dão conta propostas que, através do desenho, fixam localizações, dimensionamentos genéricos, etc.
- 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 foi levada em linha de conta a necessidade de viabilização absoluta dos eventos que já ali habitualmente decorrem, como o carnaval, as tasquinhas, parte do festival de música, etc.
- e) dever-se-á ainda 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 propomos que seja libertada de todos os elementos edificados, com excepção daqueles que garantam e desenvolvam a integração do núcleo urbano por via do seu atravessamento e do acesso à baía. Para tal:

- a) é fundamental consolidar as zonas geologicamente mais instáveis, recorrendo, sempre que possível e suficiente, a sistemas naturais;
- b) serão bem demarcadas as zonas de percurso das zonas interditas;
- c) serão bem evidenciados os limites da falésia, designadamente através dos elementos de protecção dos percursos de vistas;
- d) será 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 é mais fácil e menos onerosa;
- e) serão 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 necessária a introdução de zonas de estadia acolhedoras e 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. Alguma das entidades responsáveis por este tipo de equipamentos terão mesmo que ser consultadas no âmbito da apreciação do Plano. 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 realocação 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 tornará 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. Por isso propomos a clarificação dos 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 e poderão espelhar-se na delimitação de unidades de execução.

2.7 A regeneração urbana e urbanística do núcleo central (Sector I) será 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 propomos:

- a) regulamentação sobre os usos preferenciais, admitidos e excluídos, com o princípio genérico de 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; (além da lógica de intervenção urbanística subjacente a esta proposta, quando questionados sobre que necessidades pretendiam ver colmatadas na área em termos de actividades quotidianas, 10,3% dos inquiridos apontam a necessidade de existir mais comércio e diferente daquele que existe)
- 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 serão inviabilizados; [ver no relatório sociológico os dados sobre mobilidade e estacionamento automóvel relativos à população inquirida (122/ 37,1% dos agregados inquiridos (não tem automóvel; 142/ 43,2% dos agregados tem apenas um automóvel; dos que têm automóvel, a grande maioria deixa-o estacionado na rua, a cerca de 500 metros de casa; no entanto, face aos dados e utilizando a estratégia de privilegiar a população residente, consegue-se com relativa facilidade, não só disciplinar a utilização do automóvel nesta zona, como torna-la mais atractiva para novos residentes); de resto, “Melhorar o sistema de circulação e estacionamento automóvel” aparece como sugestão de melhoria a introduzir na área por 13,1% dos inquiridos]

- d) uma hierarquia 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; [como se poderá apurar mais claramente na leitura do relatório sociológico, foi perguntado à população inquirida com que frequência/periodicidade se desloca a locais considerados mais emblemáticos da cidade.; no topo da frequência diária desses locais, temos o Rossio, com 39,2% dos inquiridos a dizer que procuram aquele local, logo seguido do Largo de Castelo, com 22,5%; são também estes os locais (aqui sem grande diferença percentual) que os inquiridos dizem frequentar mais, até três vezes por semana: 24,6% ao Rossio e 22,8% ao Castelo; a Zona da Praia é também procurada e ocorre até três vezes por semana por 20,7% dos inquiridos; no que toca ao equipamento municipal Centro de Artes/ Biblioteca, é procurado pela população inquirida três a quatro vezes por mês por 14% da população e menos que uma vez por mês, por 30,7%; estes elementos quando juntados a outros como as sugestões dos inquiridos para recuperar o espaço público e as praças desta área central da cidade, justificam plenamente esta proposta]
- e) a inversão da tendência para a deslocalização de equipamentos e serviços públicos para fora deste sector do Plano, desenvolvendo inclusive estratégias para a atracção de novos; [à já referida questão sobre que necessidades funcionais os inquiridos gostariam de ver colmatadas nesta área urbana, 18,2% dos respondentes apontarem os Correios, como o equipamento mais necessitado; a isto certamente não será alheio o facto de recentemente ter encerrado ali uma estação dos CTT, facto que a população local (tanto a residente como os comerciantes) diz ter prejudicado bastante a área, em termos de dinamização e atractividade; importa reter, no entanto, que um serviço deste tipo funciona como âncora e como elemento dinamizador da área].

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 deverá reportar-se a um Manual de Reabilitação específico à zona de intervenção, razão pela qual se deverá encetar desde já a sua elaboração.

Será também importante conquistar o tecido empresarial de Sines para o Plano, para o que deverão ser desenvolvidas acções específicas. A hipótese de constituição de uma fundação poderá vir a revelar-se como muito vantajosa.



3. Meios

A recente notícia da classificação em primeiro lugar da candidatura ao *Quadro de Referência Estratégica Nacional* no âmbito dos concursos da *Política de Cidades – Parcerias para a Regeneração Urbana*, colocou em suspenso o desenvolvimento da nossa proposta de Plano no que diz respeito ao seu modelo de gestão e financiamento. Com efeito é necessário conhecer mais de perto as respectivas implicações e, em diálogo com o Município, encontrar a melhor solução para gerir as acções ali incluídas de forma integrada. De qualquer forma, e com essas reservas, ficam aqui algumas reflexões sobre esta matéria.

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 Edifício 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. Por uma questão de simplificação e organização administrativa, estes dispositivos deverão ser integrados no Plano.

Entretanto estão-se a equacionar outras formas de financiamento como, por exemplo, a transferência de direitos concretos de construção resultantes de intervenções qualificadas e realizáveis em outras áreas urbanas ou urbanizáveis ou 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 bem planear será então necessário bem gerir.



4. Demais elementos deste dossier

Neste dossier pretendemos registar da forma mais sintética possível, o que na análise produzida é relevante para se entenderem e 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, também na medida do necessário e não exaustivamente, será feito aquando da apresentação da proposta do Plano. 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 este *Relatório*, com os respectivos anexos, e as *Notas adicionais para o desenvolvimento do Regulamento*, 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 após uma separação clara entre o que é análise e caracterização (desenho iniciados por **C**) e proposta (desenhos iniciados por **P**). No final juntamos ainda, através dos 23 exemplos do quarteirão IN, as *Fichas de Gestão das Parcelas [FGP]*.

C01 Limites Este desenho identifica a área de intervenção do Plano, já de acordo com a aprovação dos ajustes propostos na fase anterior.

C02 Acessibilidade Nesta peça desenhada registámos uma análise sumária acerca dos principais acessos e eixos de atravessamento, distribuição e circulação viária, bem como dos respectivos sentidos de circulação. 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.

C03 Manchas do Espaço Público 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.

C04 Manchas de Implantação do Edificado 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.

C05 Ocupação do Edificado 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.

C06 (1 e 2) Usos 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.

C07 Número de Pisos Está aqui cartografada por manchas de cor, a variação (entre 1 e 5) do número de pisos do edificado dentro da área de intervenção do Plano, o que, numa leitura cruzada com a peça desenhada C04, nos permite ter uma percepção da variação da densidade de ocupação.

C08 Espaços Públicos Especiais Esta peça destina-se a perceber os principais equipamentos e 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.

P01 Valor Patrimonial Urbanístico É a peça chave para o desenvolvimento da proposta do Plano, pois para além dos ditames das definições estratégicas gerais, será essencialmente com base nela, na localização, no estado de conservação e de ocupação dos imóveis que serão definidas as acções permitidas e/ou a desenvolver edifício a edifício, ou seja, as regras e limites de actuação 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 aquele que, ainda nesta fase, mais aberto está à discussão e aferição.

A sua estruturação e elaboração foram feitas à medida, escala e em face de Sines e só nesse limbo de relatividade poderão ser interpretadas as propostas de valorização implícitas. A perspectiva que aqui desenvolvemos acerca da problemática patrimonial é urbanística, não arquitectónica. Salvo raras excepções, as classificações propostas resultam de uma cuidada/criteriosa observação externa dos edifícios. Assim, 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 sendo a nossa perspectiva e âmbito de actuação urbanísticos e não arquitectónicos, partimos do princípio que os edifícios que por si merecem protecção já se encontram (ou deveriam encontrar) reconhecidos e inventariados. O que não significa que não estejamos atentos.

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 patrimonialmente estimuladora.

No fundo quando aqui falamos de valor patrimonial, não nos referimos ao estado de conservação do edifício, mas sim à sua valia e potencial urbanístico. Abstrámo-nos das adulterações sofridas quando estas se nos apresentam como reversíveis e admitimos que, após o desenvolvimento de intervenções e em sede de revisão do Plano — no espaço legal mínimo de três anos — haja alterações na classificação dos edifícios intervencionados.

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 permite de forma directa, 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 (mas possível), 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 reversíveis.
- Indesejável Edifício cuja falta de qualidade formal e/ou construtiva e aberrante inserção no conjunto em processo de salvaguarda, tornam indesejável a sua presença, isso independentemente da racionalidade da sua efectiva substituição ou desaparecimento.

P02 Exemplo de Propostas de Actuação Este desenho permite-nos vislumbrar o que será a informação contida na peça central do futuro Plano, a sua Planta de Implantação. Aqui esse exercício surge apenas feito para as 23 parcelas do quarteirão N do Sector I e, assim, numa escala incomum, 1 | 500. À transferência da classificação atribuída na peça desenhada anterior, juntam-se as nossas propostas de actuação preconizadas/admitidas caso a caso, as quais estão vertidas num quadro.

Claro que os tipos de actuação, abaixo sumariamente caracterizados — *Manutenção, Restauro, Reabilitação Formal, Reabilitação Funcional e Renovação* — terão uma explicitação concreta do seu significado em sede de *Regulamento*. Também em cada uma das FGP surgirá essa informação, ali com sugestões dedicadas ao caso concreto. Mas, esclareça-se, apenas as determinações contidas neste desenho e no *Regulamento* serão legalmente compulsivas, sendo o âmbito das FGP meramente de orientação e facilitação prática da gestão e implementação do plano.

Vejamos então em que, de uma forma genérica, consiste cada um desses tipos de actuação, sendo que podem ser indicados dois para uma parcela, em complementaridade ou alternativa. Importa ainda notar que estas disposições são essencialmente relativas a uma visão/intervenção externa, de modo a garantir a salvaguarda do património arquitectónico, urbano e paisagístico da área de intervenção, evitando a sua descaracterização, bem como a perda de referências de elementos que definem a identidade da cidade. Obviamente tudo terá de passar por uma apreciação e aprovação caso a caso, sendo aí que os desígnios das intervenções no miolo de cada edifício ou quarteirão serão



confrontados com a legislação geral aplicável e o que sobre a matéria for determinado no *Regulamento*.

Manutenção Toda e qualquer intervenção limitar-se-á à conservação e manutenção do existente. O edificado não está, à partida, muito deteriorado, pelo que a actuação deve ser apenas ao nível da pequena reparação, pintura, limpeza e manutenção, sem substituição de elementos, quer estruturais, quer decorativos. Deve-se, porém, proceder à substituição das caixas de estores externas por soluções de sombreamento interiores, bem como, claro, à remoção de elementos de sistemas de exaustão e ventilação, toldos, caleiras, algerozes e tubos de queda desenquadrados, contadores de redes de abastecimento, etc., que deverão mesmo ser substituídos ou transferidos de acordo com o que venha a ser estipulado pelo *Regulamento*. As acções têm também um carácter preventivo, com objectivo de prolongar a vida do edifício, decorrentes da compreensão da coerência do seu desenho e do seu correcto funcionamento. Devem respeitar-se as cores e materiais originais, substituindo-os apenas quando não for possível o aproveitamento do existente.

Restauro Toda a intervenção (formalmente não estrutural) cujo propósito é o da manutenção e recuperação do edifício em questão através de limpeza, recuperação, substituição, remoção e execução de revestimentos, elementos decorativos, caixilharias, vãos, elementos salientes e coberturas. Não é permitida a destruição dos elementos construtivos, estruturais ou decorativos que o caracterizam o objecto. Acções que têm por objectivo o restabelecimento ou reforço da capacidade de suporte estático de materiais e elementos arquitectónicos, estruturais ou não, com obrigatoriedade para a utilização de técnicas e materiais do sistema construtivo original. No âmbito deste Plano será, por regra, associado aos edifícios considerados como *Notáveis*, bem como a outros.

No que diz respeito a revestimentos: a substituição de elementos cerâmicos em fachadas só é permitida quando a sua conservação ou restauro seja impraticável; neste caso admite-se a substituição dos azulejos primitivos por outros a aprovar caso a caso; quando as superfícies são rebocadas, a sua substituição deve ser feita de modo a recuperar a aparência original do edifício, seja ele caiado ou pintado com pigmentação para a obtenção da cor apropriada; admite-se a remoção de rebocos com a finalidade de tornar visível as alvenarias originais, quando demonstrado ser esse o acabamento primitivo do objecto e quando tal não incompatibilize a harmonia do edifício com a sua envolvente próxima.

Nos elementos decorativos (tais como, frisos, balaustradas, socos, cunhais, etc.) a sua substituição ou recuperação dos elementos decorativos ou plásticos pré-existentes, devem obedecer à linguagem, material e cor originais.

Os vãos e respectivos caixilhos só poderão ser substituídos por portas e janelas em material, cor, desenho e proporções idênticos aos originais; o mesmo se aplica para às guarnições dos vãos e aos elementos de protecção; as clarabóias e similares devem ser recuperadas e mantidas na sua forma e materialidade original.

A conservação, reposição ou substituição das coberturas deverá ser feita mantendo forma, material, estrutura, volume, proporções e inclinações do original.

Reabilitação Intervenções em edifícios onde, apesar da inequívoca qualidade ou especificidade do objecto, a sua unidade e coerência exterior não são íntegras. Os edifícios abrangidos



por esta qualificação deverão ser sujeitos a intervenções de alguma intensidade, no sentido de recuperar a sua identidade, podendo proceder-se às correcções nesse sentido.

É obrigatória a uniformização do material original e da cor de caixilharias e de guarnecimento dos vãos no mesmo edifício.

É também obrigatória a uniformização dos revestimentos (idênticos aos primitivos) de um mesmo edifício. Não se admitem simultaneidade de materiais de revestimentos para a mesma fachada (cerâmicos, marmorites, outros materiais sintéticos, etc.), com excepção para socos, cunhais, cornijas, beirados e frisos).

É ainda obrigatória a substituição das caixas de estores externas por soluções de sombreamento interiores, bem como a remoção de elementos de sistemas de exaustão e ventilação, toldos, caleiras, algerozes e tubos de queda desenquadrados, contadores de redes de abastecimento, etc., que deverão mesmo ser substituídos ou transferidos de acordo com o que venha a ser estipulado pelo *Regulamento*.

Reabilitação Formal Nestes casos, preconizam-se acções sem adulteração estrutural ou decorativa do existente, nas quais se pretende a reposição de elementos originais quando necessário, tal como caixilharias, revestimentos, platibandas ou coberturas.

Reabilitação Funcional Devido a necessidades de programa, de zonificação ou de viabilização de operações de restauro de fachadas e volumetrias, aceitam-se intervenções mais profundas no interior dos edifícios sem, contudo, jamais ser posto em causa o parcelamento e a volumetria. Serão essencialmente acções com o objectivo de reutilização integrada de um edifício, a sua adaptação a usos distintos do original ou a adequação ou melhoramento das suas condições funcionais, com a possibilidade de alteração da organização espacial, embora mantendo a imagem global exterior e a sua lógica e matriz urbanísticas.

Renovação Neste caso os edifícios apresentam elementos e características que perturbam a sua unidade e coerência formal próprias ou do conjunto urbano em que estão inseridos. Deverão ser sujeitos a intervenções a nível de volumetria e alinhamentos de cêrcas, à correcção das proporções da(s) fachada(s), demolição de elementos dissonantes, etc. No limite deverão ser substituídos por outros que cumpram os parâmetros urbanísticos e estéticos definidos por diversos instrumentos do Plano, designadamente a *Planta de Implantação* e o *Regulamento*. No âmbito deste Plano será, por regra, uma acção associada aos edifícios considerados como *Indesejáveis*, mas também uma alternativa para outros.

P03 Acessibilidades Trata-se de uma peça desenhada onde se percepção a nossa proposta para o futuro esquema básico de acessibilidades por tráfego mecânico, a qual deve ser directamente confrontada com a peça desenhada C02. Nesse confronto torna-se claro como apenas se propõe a supressão de circulação franca no troço da praia da Avenida Vasco da Gama e se restabelece a circulação em toda a Rua Marquês de Pombal. Já ao nível dos sentidos de circulação as alterações são mais e, no fundo, ao serviço daquelas duas transformações.

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.

P04 Espaços Públicos Especiais Esta peça destina-se a perceber as principais linhas de força da transformação proposta para os principais equipamentos e espaços de utilização pública identificados na peça desenhada C08. Por entre actuações já identificadas e preconizadas na candidatura às *Políticas de Cidade – Parcerias para a Regeneração Urbana* do QREN no que diz respeito à renovação de edifícios para novos equipamentos, destaca-se a proposta de profunda transformação da zona marginal, para a qual desenvolvemos de forma significativa o conceito ali apresentado, bem como no *Diagnóstico Preliminar*.

P05 Parcelas para construção nova e a renovar É, para já, a última peça desenhada da proposta e revela-nos, ao nível do espaço privado, o potencial de transformação identificado e admitido dentro da área de intervenção. Com efeito encontram-se aqui cartografadas as parcelas onde é admitida construção nova ou a substituição de construções existentes. Na *Proposta do Plano* serão estabelecidos os parâmetros urbanísticos necessários para assegurar que esta dimensão de transformação seja posta ao serviço dos propósitos centrais do Plano.

Fichas de Gestão das Parcelas [FGP] nos 23 exemplos do quarteirão IN, já acima anunciadas, surgem melhor apresentadas no pequeno texto que as precede.

Em Aveiro a 31 de Julho de 2009
O Coordenador da Equipa do Plano

Walter Rossa



Anexo I: Síntese de caracterização histórica da génese do aglomerado



Com uma situação geográfica estratégica — assente numa plataforma quase plana, abruptamente cortada em escarpa sobre uma baía virada a Sul e protegida dos ventos do quadrante Norte¹ — Sines conjugou desde cedo toda uma vocação marítima em torno das actividades da pesca, indústria de transformação de pescado e ponto de apoio à navegação com as condições naturais de defesa que o local oferecia face às incursões de corso e pirataria. Não admira, por isso, que a arqueologia tenha vindo a revelar ocupações sucessivas que remontam à pré-história. Entre elas, pela relevância dos vestígios recolhidos e pelo que eventualmente possa representar para a conformação da vila medieval, importa destacar o assentamento da época romana.

A campanha arqueológica realizada nos inícios da década de 1990 pôs a descoberto, no terreno imediatamente adjacente à cortina Nascente do castelo, vestígios de duas oficinas de salga e produção de preparados de peixe, bem como um forno do Baixo Império. Também da época romana, mas posteriormente reutilizado na construção dos muros da fortaleza tardo-medieval, recolheu-se um pedestal cuja epigrafe demonstra ter pertencido a uma estátua de Marte mandada erguer por um sacerdote encarregado do culto imperial. A ser de proveniência próxima, documenta, como sublinhou José d'Encarnação, o carácter sagrado e público do local sugerindo, a existência de “*um espaço público, dotado de um templo e/ou praça exterior, suficientemente movimentado para receber a estátua em honra do Deus da guerra e do imperador*”². Os testemunhos da romanização de Sines completam-se com a necrópole posta a descoberto a Sudoeste do castelo, denunciando, no seu conjunto, uma ocupação estável e prolongada do local, entre os séculos I e inícios do V³.

Do período posterior, compreendido entre os séculos V e VII, permanecem igualmente importantes testemunhos — pedras de mármore lavradas e elementos arquitectónicos vários, que Fernando de Almeida atribuiu a uma basílica visigótica, provavelmente erguida no local da actual igreja matriz,

¹ Maria de Lourdes Rosa POEIRA, *Sines: estudo de geografia urbana*, dissertação de licenciatura em Geografia apresentada à Faculdade de Letras da Universidade de Lisboa, 1972.

² José d' Encarnação, “No tempo dos romanos: Sines teve uma estátua do seus Marte”, *O Distrito de Setúbal*, 22.

³ Para uma análise pormenorizada dos trabalhos arqueológicos realizados em Sines veja-se Carlos Tavares da SILVA; Joaquina SOARES, “Para uma arqueologia do castelo de Sines”, *Da Ocidental Praia Lusitana. Vasco da Gama e o seu tempo*, Lisboa, Comissão Nacional para as Comemorações dos Descobrimentos Portugueses, 1998, pp. 21-45. No interior do recinto militar, só junto à cortina nascente foram encontrados vestígios da época romana.



imediatamente a Poente do castelo. A natureza dos vestígios romanos incorporados nos panos do castelo e a hipotética localização da basílica visigótica apontam para que toda a zona hoje ocupada por aquela estrutura desempenhasse, já na Antiguidade, um papel central na estrutura do povoado.

Contrariamente às épocas anteriores, para o período balizado entre a ocupação muçulmana e a Reconquista cristã permanece um total vazio documental. Baseados no movimento geral de recuo das populações face à linha de costa que caracterizou toda a Alta Idade Média, vários autores têm interpretado a inexistência de vestígios como resultante do abandono da região, pelo menos de forma consolidada⁴. Diferente é a opinião de Martins Quaresma para quem “*nada indicia o desaparecimento do povoado (quanto muito, talvez, a sua retração no período mais crítico da Reconquista) até porque bem perto existia Santiago do Cacém que só por Sines poderia manter ligações marítimas fáceis*”⁵.

Qualquer que tenha sido o cenário, a verdade é que, reconquistada em 1217, só na segunda metade do século XIII surge a primeira referência documental a Sines, descrita, no foral da portagem de Lisboa, como porto de origem de cereal, vinho, mel, carvão e cortiça⁶. Não seria então mais do que um pequeno povoado integrado no termo de Santiago do Cacém, que D. Afonso III doara à Ordem de Santiago da Espada. É nesta condição de dependência face a Santiago do Cacém que, em 1310, Sines reverte para o senhorio de D. Vataça, princesa de origem grega vinda para Portugal, em 1282, no séquito de D. Isabel de Aragão. Residente em Castela no período que decorre entre 1297 e 1317/23 — agora como dama de D. Constança, filha de D. Dinis, casada com Fernando IV de Castela — D. Vataça escamba com Diogo Moniz, mestre da Ordem de Santiago o senhorio de Villalar, próximo de Tordesilhas, que recebera de D. Fernando IV,⁷ pela posse vitalícia de Santiago do Cacém, local que parece eleger no final da vida como sede da sua corte, centro militar e judicial dos domínios que senhoriava.

A ela se deve, como donatária de Santiago do Cacém, a fundação da ermida de Nossa Senhora das Salas⁸ no topo Oeste da arriba, em local afastado da vila e essencialmente ocupado por estruturas associadas à pesca e salga. A presença de salgas parece estar, de resto, na origem da designação da ermida⁹. A mesma que, em torno de 1500, Vasco da Gama mandou reedificar com a feição que chegou à actualidade.

⁴ Carlos Tavares da SILVA; Joaquina SOARES, "Para uma arqueologia do castelo de Sines", *

⁵ António Martins QUARESMA, “Sines no trânsito da Época Medieval para a Moderna”, *Da Ocidental Praia Lusitana. Vasco da Gama e o seu tempo*, Lisboa, Comissão Nacional para as Comemorações dos Descobrimientos Portugueses, 1998, pp. 49-50.

⁶ António Martins QUARESMA, “Sines no trânsito da Época Medieval para a Moderna”, p. 60.

⁷ Filha de D. Lascara princesa da Grécia e de Guilherme Pedro de Vintemiglia, refugiada em Aragão sob a protecção de Pedro III, vem para Portugal, em 1282, como dama de D. Isabel de Aragão, sua prima em 7º grau. Em 1285, casa com Martim Anes de Soverosa do qual enviúva em 1295. Sobre D. Vataça veja-se, Maria Helena da Cruz COELHO, Leontina VENTURA, "Vataça — uma Dona na vida e na morte" Sep. de *Actas das II Jornadas Luso-Espanholas de História Medieval*, Porto, 1985, pp. 159-193; Maria Helena da Cruz COELHO, Leontina VENTURA, "A mulher como um bem e os bens da mulher", *A mulher na sociedade portuguesa: visão histórica e perspectivas actuais*, Instituto de História Económica e Social da Faculdade de Letras da universidade de Coimbra, Coimbra, 1986, pp. 51-90; Maria Helena da Cruz COELHO, Leontina VENTURA, "Os bens de Vataça: visibilidade de uma existência", *Revista de História das Ideias*, 9, Coimbra, Universidade de Coimbra, 1987, pp. 33-77.

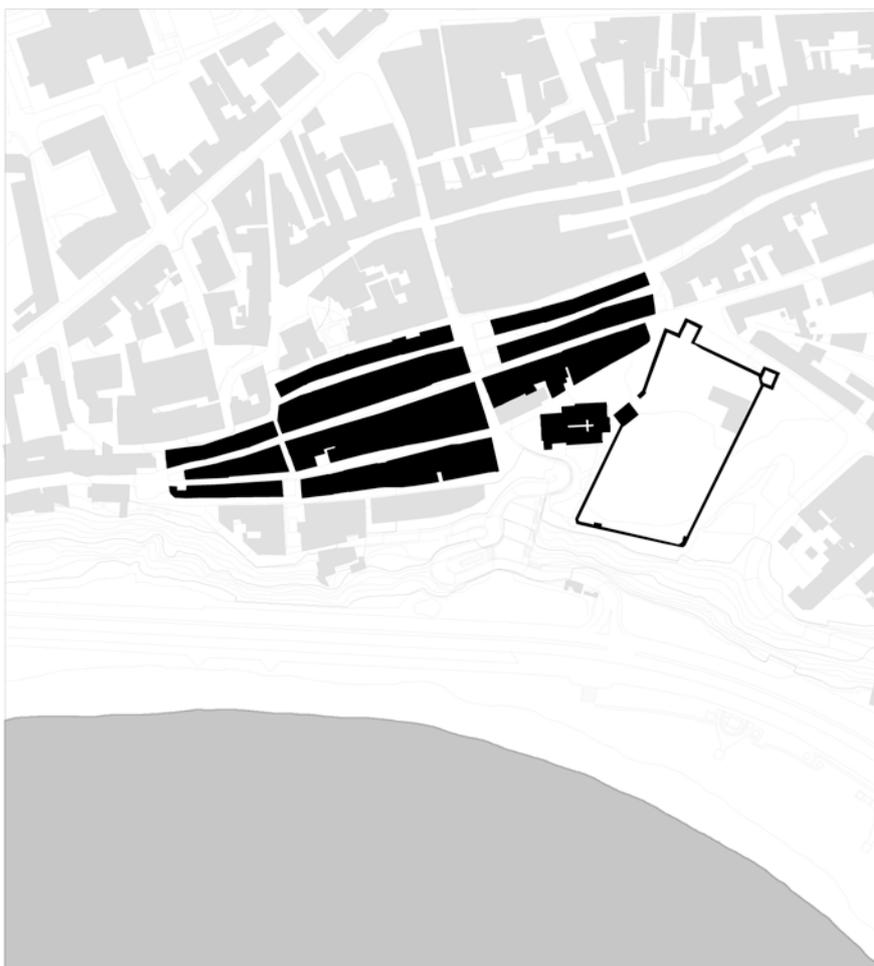
⁸ A fundação é registada na visitação feita em 1517 por D. Jorge, duque de Coimbra e mestre de Santiago: “... esta Irmida de nosa Senhora das Salas foy edeficada no tempo que a Rajnha dona Betaça da Greçia aqij desembarcou e ella fez a dita irmida...” acto que se integra na acção de D. Vataça de mandar reedificar ou mesmo levantar de raiz diversas igrejas nos territórios sob sua administração como as matrizes de Santiago do Cacém e de Panóias, ou a ermida de S. Romão, dotando-as com relíquias que lhe pertenciam. José António FALCÃO; Ricardo Estêvão PEREIRA, "A Ermida de Nossa Senhora das Salas", *Da Ocidental Praia Lusitana. Vasco da Gama e o seu tempo*, Lisboa, Comissão Nacional para as Comemorações dos Descobrimientos Portugueses, 1998, p. 84.

⁹ José António FALCÃO; Ricardo Estêvão PEREIRA, "A Ermida de Nossa Senhora das Salas", p. 83.



Área da cidade actual em análise

-  Tecido urbano actual
-  Tecido urbano actual correspondente à implantação medieval
-  Oceano Atlântico



O período que verdadeiramente aqui nos interessa inicia-se em 1362, quando, a pedido expresso dos moradores, D. Pedro I concedeu autonomia administrativa a Sines, desmembrando-a de Santiago do Cacém, acto que o próprio monarca justificava como “*seruiço de deus e meu E grande guarda da mjnha terra porque aquel lugar sta em aquella costa do mar E pero que stando assy desçercado podia per hi aa mjnha terra recrecer grande dampno*”¹⁰. Na decisão do monarca pesou, por isso, a contrapartida prometida pelos “*homeens boons de sines [...] que se fosse mjnha mercee de os fazer jsentos da sugeiçom de santiago de cacem cuja aldea era e que fosse ujlla per ssy que elles se queriam cercar e fazer aquelle muro que ora hi he compeçado per ssy*”¹¹. Entre os direitos que D. Pedro reservava para a Ordem de Santiago, donatária da nova vila, tais como a nomeação de oficiais, a confirmação dos juízes eleitos e das posturas municipais ou a apresentação dos clérigos destacava-se, no texto do foral, a tarefa de demarcação do termo.

¹⁰ *Chancelarias Portuguesas. Dom Pedro I, [*], pp. 323-324.*

¹¹ *Chancelarias Portuguesas. Dom Pedro I, [*], pp. 323-324.*



O que veio a ser feito por Estevam Dominguez Falporinho que “*lhe assignou per marcos e diuisões certas segundo entendeo que lhes era compridoyro*”. O processo não foi consensual uma vez que sobre estas demarcações, o mestre viria a excluir o que os homens de Sines consideravam como a melhor parte do termo. Ouvidas as queixas, o monarca entendeu, em 1364, fazer valer a primeira demarcação¹².

Do ponto de vista do urbanismo e das mudanças que possam ter sido introduzidas no período de reestruturação administrativa, importa referir que a cerca apalavrada como contrapartida pelos moradores e que eles afirmam ter já começada, não foi concretizada de imediato. Em finais da centúria, Sines continuava ainda destituída de qualquer fortificação, fragilidade que D. João I reconheceu em 1395, quando isenta os moradores de servirem em qualquer fronteira do reino por serem poucos para defenderem a vila que “*...estaa em porto de maar e que na dita Villa nom ha castello nem cerco nehuu em que se possam defender aos jmguos*”¹³.

A estrutura militar existente data, por isso, da primeira metade do século XV, no que é corroborada pelos dados da Arqueologia, que registam sob as fundações da muralha sedimentos atribuíveis à Baixa idade Média. Não se trata já de uma cerca vilã ou muralha urbana — o tamanho da povoação terá ditado o abandono do projecto —, mas de uma cidadela que, encerrando uma área de cerca de meio hectare, assegurava um espaço de refúgio e defesa da população em caso de emergência.¹⁴

São estes os dados conhecidos. Importa agora analisar o núcleo desenvolvido a partir de meados do século XIV, altura em que a autonomia administrativa potenciaria o crescimento e, por essa via, a necessidade de apetrechamento do povoado.

Sines dispõe de uma vasta cartografia histórica¹⁵ levantada no decorrer da Época Moderna em resposta às necessidades de melhoria das condições de defesa e de ampliação da calheta onde as embarcações se recolham. Entre o primeiro levantamento, realizado entre os finais do século XVI e os inícios do XVII, por Leonardo Turriano, e os dois últimos, datados já de finais de Setecentos, parece não se registar qualquer evolução significativa, seja ao nível das dimensões, seja no que toca à configuração morfológica. O que significa que as cartas do século XVIII, consideravelmente mais pormenorizadas e legíveis que as anteriores e incluindo referências toponímicas, remetem para um estádio de evolução praticamente idêntico ao que se registaria em finais de Quinhentos, razão porque a análise morfológica tem por base as duas últimas, da autoria de D. C. Mota e João de Chermont.

¹² *Chancelarias Portuguesas. Dom Pedro I*, [], pp. 451-452.*

¹³ Arnaldo SOLEDADE, *Sines, terra de Vasco da Gama*. Sines, Junta Distrital de Setúbal, 1973, p. 46.

¹⁴ O topónimo Atalaia, registado no levantamento de João Gabriel Dechermont, em finais do século XVIII, no topo ocidental da vila, indicia que uma estrutura militar — certamente uma torre — constituiria o contraponto ao castelo. Elementos importantes para a caracterização do castelo de Sines em finais do século XV encontram-se no texto da Visitação realizada em 13 de Novembro de 1480, a propósito das obras empreendidas por Estêvão da Gama. Entre as benfeitorias destaca-se a abertura de uma porta nova “*dês contra a vila*” e o encerramento de outras duas “*por ficar o castelo mais forte*” e a construção de dois baluarte, um à porta do castelo, do lado de fora, o outro no interior junto à porta dos paços do comendador, cuja torre mandara igualmente subir e amear. Luís Adão da FONSECA, “Vasco da Gama e a Ordem de Santiago”, *As Ordens Militares: Guerra, Religião, Poder e Cultura, Actas do III Encontro sobre Ordens Militares*, coord. de Isabel Cristina Ferreira Fernandes, Colibri/Câmara Municipal de Palmela, 1999, veja-se sobretudo p. 289.

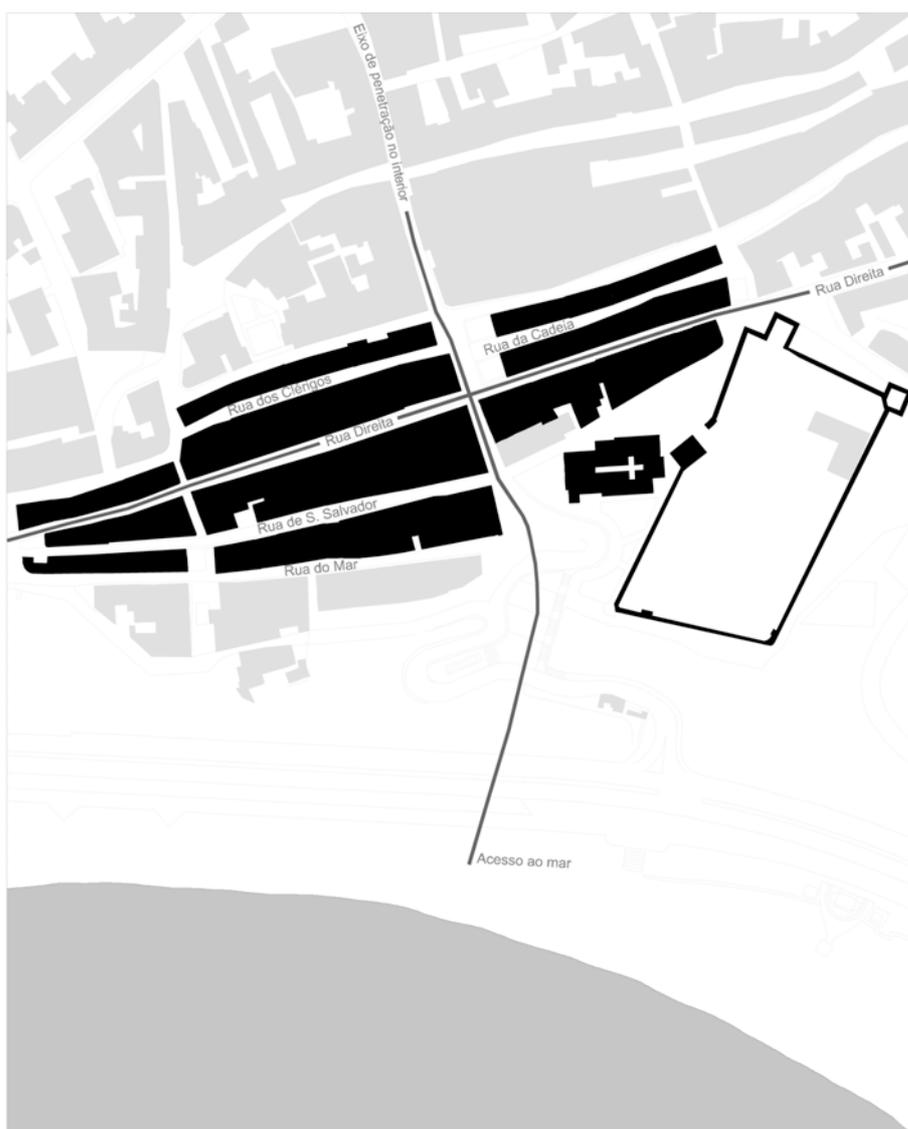
¹⁵ *Costa e planta da vila de Sines*, século XVI - XVII por Leonardo Turriano, Lisboa, IANTT, Casa do Cadaval, liv. 29, fl. 60; *Planta da vila e calbeta de Sines*, inícios do século XVII, Lisboa, Museu da Cidade, Códice de Alexandre Massai, *Descrição do Reino de Portugal*, fl. 68; *Planta da vila e calbeta de Sines*, inícios do século XVII, Lisboa, IANTT, Casa do Cadaval, liv. 29, fl. 68; *Planta de Sines*, finais do século XVIII por João Gabriel de Chermont Lisboa, IPCC, Mapoteca n.º 415; *Planta de Sines*, IANTT, Casa do Cadaval liv. 28; *Planta de Sines* por D.C. Mota, finais do século XVIII, Lisboa, IPCC, Mapoteca, n.º 414. O conjunto da cartografia referido foi recentemente estudado em detalhe e publicado (com excelente qualidade gráfica) por António Martins Quaresma, *A «escola italiana» de Engenharia Militar no litoral alentejano (séculos XVI e XVII)*, 2007.



Em terreno plano e sem que nenhum acidente geográfico condicione o crescimento da vila, Sines organiza-se ao longo de um eixo principal paralelo à linha de costa, a Rua Direita que, para lá dos limites urbanizados, continua como caminho territorial. Sensivelmente a meio do tecido urbano este eixo é interceptado por outro, no sentido Norte-Sul, de penetração no interior. Eixo que viria a ser conhecido, no século XVIII, por Rua da Praça por nesse espaço se situar um pequeno e acanhado largo, descrito em 1855 como de "*mesquinha aparência inutilmente empachado por um pedestal de pelourinho*"¹⁶ Aí se situava, no século XVIII a Câmara, prédio humilde de apenas duas divisões.¹⁷

Interpretação dos eixos de crescimento de Sines

-  Tecido urbano actual
-  Tecido urbano actual correspondente à implantação medieval
-  Eixos de acesso principal



¹⁶ António Martins QUARESMA, "Sines no trânsito da Época Medieval para a Moderna", p. 51.

¹⁷ Citado por António Martins QUARESMA, "Sines no trânsito da Época Medieval para a Moderna, p. 52.



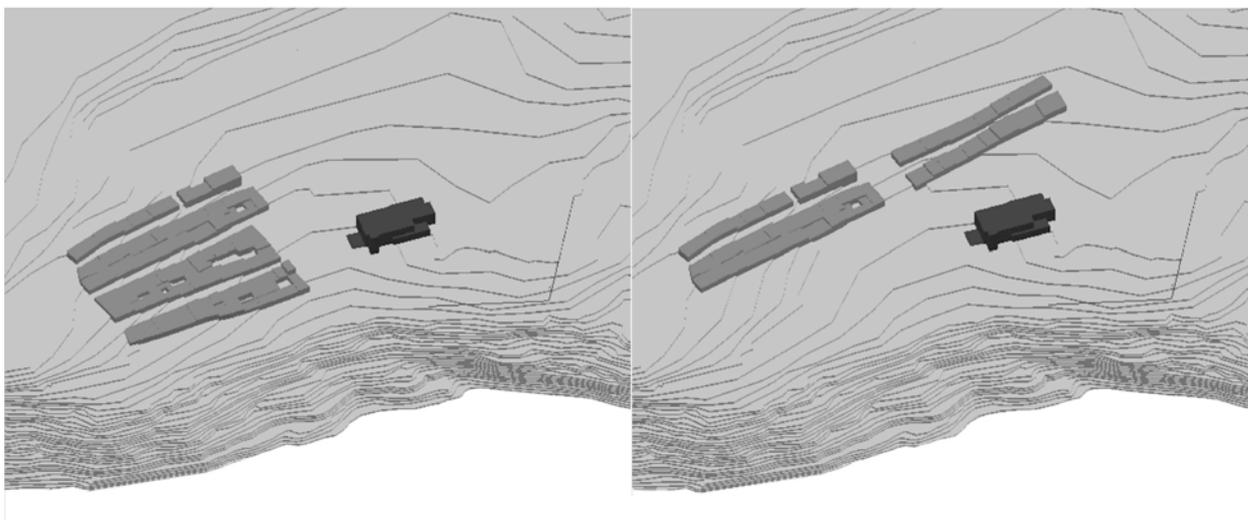
Várias outras vias correm paralelas à Rua Direita, três a Norte, duas a Sul: a do Salvador no enfiamento da igreja e a rua do Mar constituindo, como o próprio nome indica, o limite meridional da povoação.

Nos quarteirões limítrofes, a toponímia revela claramente o carácter pouco consolidado da malha, já periférica e contaminada pela ruralidade, caso do Sítio dos Penedos, Aldeia dos Cucos, Terreiro do Madrugo, Terreiro da Oliveira, Bombarral, Parreira ou Arieiro. Esse aspecto, associado à mudança de padrão morfológico dos quarteirões a Norte da Rua do Cárcere e a Nascente da Travessa do Norte sugerem que o núcleo original fosse constituído pelos quarteirões centrais, com claras afinidades entre si. Entre estes, é hoje impossível saber com exactidão quais os primeiros.

Duas hipóteses são possíveis, tanto no que se refere à lógica evolutiva como no estabelecimento de paralelos com outros casos já estudados. Uma primeira proposta incide sobre os quatro quarteirões Poente, rectangulares e dispostos paralelamente ao mar e entre si, com a igreja a nascente, isolada (hipótese A); na segunda proposta, mais consentânea com o desenvolvimento ao longo da via paralela à costa, quatro a cinco quarteirões, dispõem-se longitudinalmente ao longo da Rua Direita. Tal como na versão anterior, a igreja surge destacada, embora em posição lateral e não de topo (hipótese B).

Proposta de reconstituição hipotética de Sines - hipótese A

Proposta de reconstituição hipotética de Sines - hipótese B



O crescimento posterior processa-se pelo prolongamento da Rua Direita, decalcando e incorporando progressivamente troços do caminho que, bordejando a costa permitia o acesso ao núcleo da Senhora das Salas na direcção poente, e a Santiago do Cacém, na direcção Nascente, que a cerca de vinte quilómetros para o interior tinha em Sines a sua única saída de mar. Desta tipologia de crescimento, em que um eixo territorial assume o comando, resulta frequentemente a conhecida forma de fuso também evidenciada, a título de exemplo, no núcleo extra-muros de Vila Viçosa: uma malha mais densa ao centro, junto dos principais equipamentos urbanos, para estreitar nas extremidades, na procura da maior proximidade possível ao caminho.

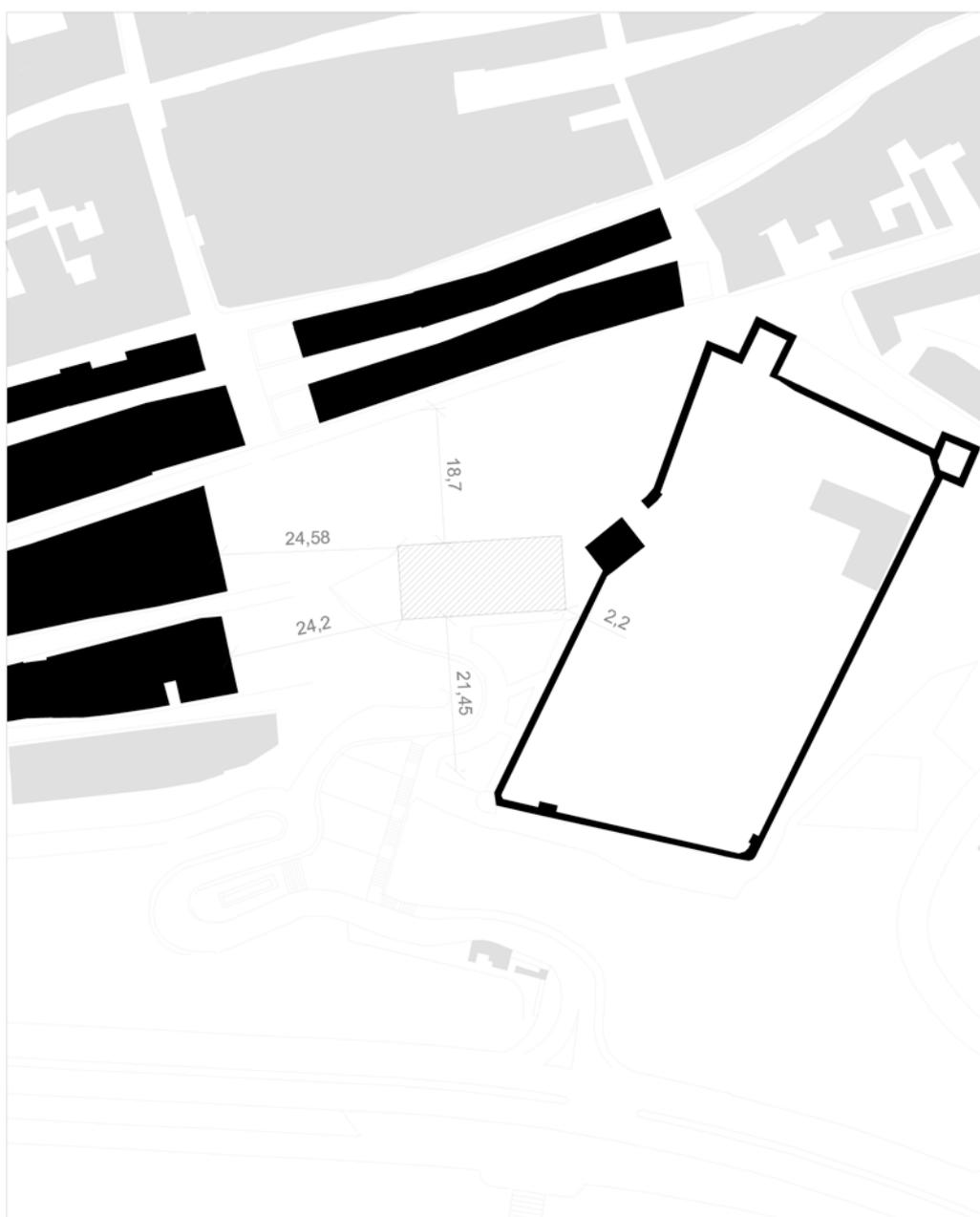
Deste forma, a matriz inicial da vila ocupava a zona central da plataforma, geograficamente situada a meio da baía e contígua à que o castelo virá ocupar na primeira metade de Quatrocentos, muito provavelmente aproveitando os troços de muros iniciados em data anterior a 1362 a que é feita referência na carta de foral. Em reforço da lógica de ocupação deste local refira-se que é também aí



que se situa o ponto de acesso à beira-mar, descendo a arriba, o que numa povoação dedicada à faina marítima constituiria uma determinante fundamental. Que o local era o mais propício à ocupação, provam-no as fortes pré-existências romanas.

Reconstituição hipotética do adro, a partir da Visitação de 1517

-  Tecido urbano actual
-  Tecido urbano actual correspondente à implantação medieval
-  Reconstituição hipotética da igreja (22,5m x 12,5m)

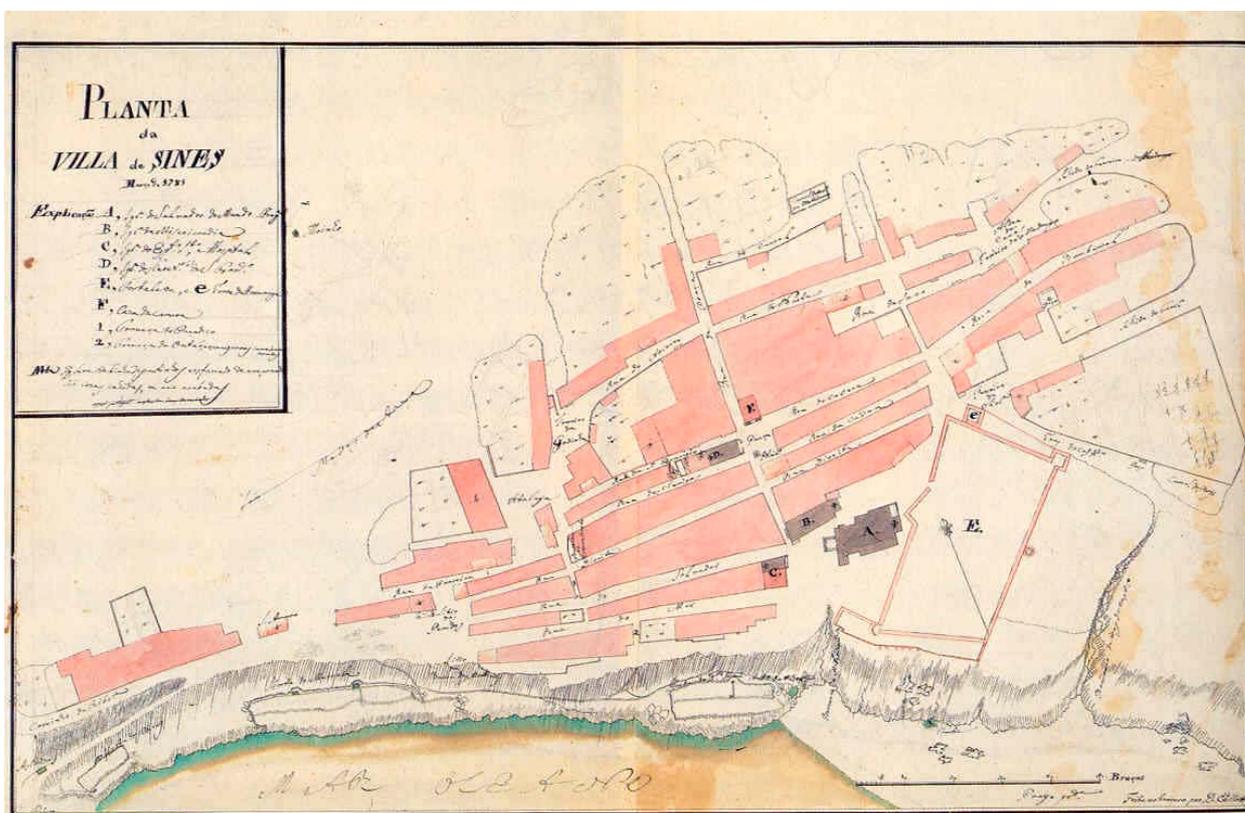


Em qualquer das duas hipóteses de composição do tecido original, atrás referidas, importa sublinhar como, uma vez mais, a igreja surge dissociada e, por essa via, destacada da principal mancha de



ocupação. De acordo com a descrição de 1517, em resultado da visitação de D. Jorge de Lencastre, o templo desenvolvia-se em três naves e abside única, com campanário por cima da entrada. Com uma porta em cada alçado lateral, tinha em todo o seu entorno exterior “*poyaees em que bo povoo se asenta*”¹⁸.

As medições incluídas no texto da Visitação, registando o espaço ocupado pelo templo e o que mediava entre este e o casario envolvente, permitiram-nos ensaiar uma reconstrução do adro da igreja do Salvador¹⁹. O desenho daí resultante, assumidas potenciais imprecisões desde logo por desconhecermos os pontos exactos em que as medições foram efectuadas, sugere que, nos finais da segunda década de Quinhentos não existia ainda o quarteirão imediatamente a norte da igreja, bem com os lotes que hoje constituem os topos dos quarteirões a poente. O adro, determinante na estrutura urbana enquanto ponto de passagem obrigatório, para a baía ou para o castelo entretanto construído, corrobora pelas suas dimensões a vocação de local de encontro e sociabilidade que as fontes escritas e a concentração de edifícios de prestígio sugerem.



Aí se situava a primitiva casa da câmara, como se pode inferir pela confrontação que refere “*um chão que tem a dicta igreja no adro apegado com a casa do Comçelho*”²⁰. Deste núcleo de edifícios/equipamentos concentrados no que podemos definir como o “ponto quente” da vila, na passagem do século XV

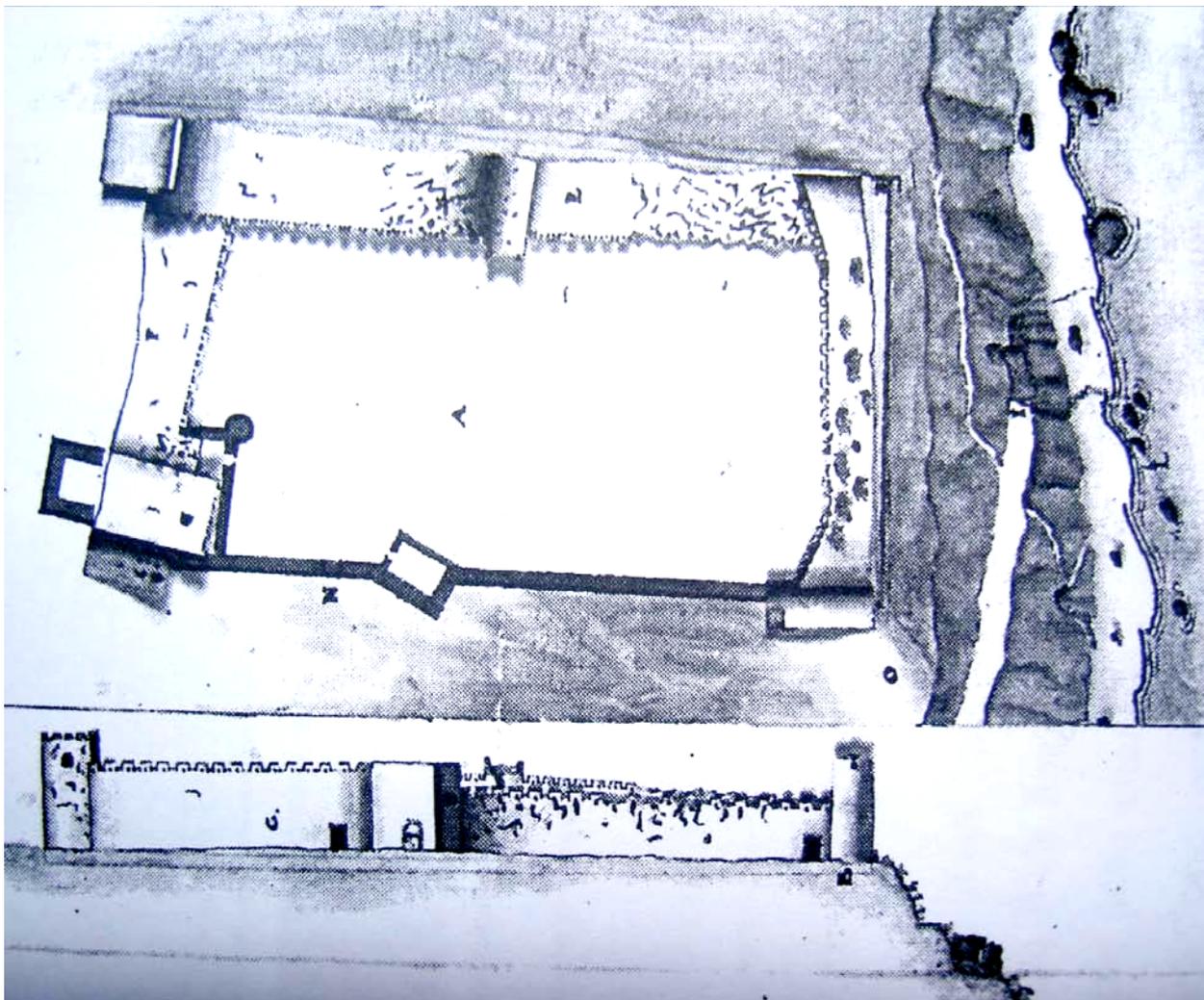
¹⁸ IANTT, *Livro da visitação a Sines de 1517*, * por Arnaldo SOLEDADA, *Sines, terra de Vasco da Gama*.

¹⁹ A igreja tinha 14 varas e um terço de comprimento por 9 varas e um terço de largura. A esta medida deve somar-se a dimensão da capela mor de 5,5 varas ou seja um comprimento total de cerca de 22 metros. O Adro teria 17 varas da parte do Norte, das casas até à igreja, e da parte do lado Sul, 19 varas e meia. Do lado do Levante duas varas, da capela até ao muro e da parte do Poente vinte e duas varas.

²⁰ Arnaldo SOLEDADA, *Sines, terra de Vasco da Gama*, p. 209.



para o XVI, fazia igualmente parte o Hospital do Espírito Santo e, a partir da primeira metade de Quinhentos, a Igreja da Misericórdia.



(continua...)

Em Aveiro a 31 de Julho de 2009
A responsável por esta síntese

Luísa Trindade



Anexo II: Relatório provisório sobre o inquérito sociológico



Apresentação

A área de intervenção do Plano de Pormenor do Centro Histórico de Sines sujeita ao estudo sociológico é uma zona com alguma densidade construtiva que corresponde, grosso modo, ao núcleo central da cidade estruturado ao longo do século XIV. Nas décadas mais recentes, tem vindo a apresentar diversos sinais de depressão e desqualificação sócio-urbanística, designadamente: na qualidade do edificado em geral e, em particular, o edificado relativo ao uso habitacional; na atractividade de residentes; nas condições de sobrevivência das actividades económicas implantadas localmente; na preservação (e manutenção?) do espaço público, na perda de centralidade económica, cultural e simbólica no contexto mais amplo da cidade.

Para a elaboração de um instrumento como um Plano de Pormenor e Salvaguarda, importa analisar a área urbana em causa em todos os domínios da gestão urbana, designadamente na sua dimensão social. Conhecer a população que vive na área de intervenção do Plano, tanto do ponto de vista demográfico, como do ponto de vista das opiniões que tem acerca do mesmo, assume particular relevância para o êxito das propostas do Plano e a implementar pela autarquia. Assim, foi efectuado um inquérito sociológico na área identificada na peça desenhada supra ¹, através do qual se recolheu um conjunto de informação referente à população residente, respectivas condições de vida e ainda relativa ao edificado.

Metodologia

A área de intervenção do Plano é heterogénea e apresenta diferentes características morfológicas, sendo que o núcleo mais antigo é o que oferece maiores dificuldades de intervenção, tanto ao nível da requalificação e valorização do edificado, como ao nível das características da população residente. Por estas razões considerámos que era sobre esta área que importava recolher maior e

¹ Importa relevar que a área urbana sobre a qual incidiu o inquérito é sensivelmente menor do que a área de intervenção do Plano. Tal deve-se à heterogeneidade da área, conforme é explicado no ponto sobre a metodologia de trabalho.



mais aprofundada informação. Assim, optámos por não inquirir a totalidade da área do PPS, mas o núcleo mais antigo dessa mesma área.

O inquérito sociológico foi aplicado entre os dias 3 de Fevereiro e 31 de Março de 2009 e teve carácter censitário (realizado porta-a-porta, um inquérito por habitação).

Apenas um indivíduo em cada alojamento foi inquirido, sendo a selecção dos inquiridos foi efectuada através de uma amostra aleatória por quotas (calculada com base nos dados do Censos 2001). No entanto foram recolhidos elementos caracterizadores dos vários residentes em cada um dos alojamentos.

Num universo de 482 alojamentos, obtiveram-se 329 inquéritos válidos (68,26%), não tendo sido aplicados os restantes por não se tratar de residência permanente (23,86%), por recusa de resposta por parte do residente ou por impossibilidade de contacto do mesmo (7,88%)².

	Nº	%
Aplicado	329	68,26
Não Aplicado por recusa ou por impossibilidade de contacto	38	7,88
Não aplicado por não ser residência permanente	115	23,86
Total	482	100

Perfil e características sócio-demográficas do inquirido

O universo de inquiridos é constituído por 143 homens (43,47%) e 186 mulheres (56,53%) constituindo, assim, um total de 329 indivíduos.

Destes 329 inquiridos, verifica-se que 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 sua nacionalidade, observa-se uma natural predominância de cidadãos portugueses, mas também a existência de vários cidadãos de outras nacionalidades, tendo maior representatividade a brasileira [Tabela nº 1].

Tendo em conta a dimensão da área de intervenção do Plano, e em particular da área de abrangência do inquérito, não deixa de ser peculiar esta realidade 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 e que poderão resultar do 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, o que poderá ter a ver com questões linguísticas e/ou com questões legais.

²Nas tabelas de dados que apresentaremos ao longo deste relatório, apresentaremos separadamente os casos válidos (inquéritos aplicados e respondidos) dos casos omissos (inquéritos não aplicados por recusa ou por impossibilidade de contacto com o residente ou não aplicado por não ser residência permanente, mas que foram identificados.).



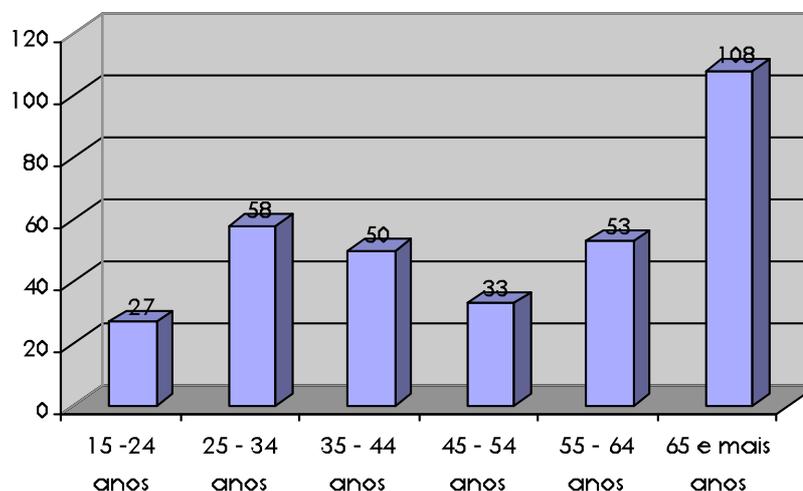
Tabela nº 1 - País de origem do inquirido

		Nº	%	% válida
Casos válidos	Ucrânia	4	,8	1,2
	Cabo Verde	4	,8	1,2
	Brasil	11	2,3	3,3
	China	3	,6	,9
	Portugal	290	60,2	88,1
	Moçambique	6	1,2	1,8
	Angola	5	1,0	1,5
	França	2	,4	,6
	Guiné	1	,2	,3
	Geórgia	1	,2	,3
	Holanda	1	,2	,3
	Índia	1	,2	,3
Total		329	68,3	100,0
Casos omissos		153	31,7	
Total		482	100,0	

Quanto ao estado civil do inquirido, há uma predominância de indivíduos casados ou a viver em união de facto (45 %). Os indivíduos solteiros representam 28% dos inquiridos, os viúvos 16,1% e os divorciados 10,9%.

A estrutura etária da população inquirida: temos um universo onde predominam os indivíduos com 65 ou mais anos (32,8%), sendo a segunda categoria mais representada, com 17,6%, a dos indivíduos com idades compreendidas entre os 25 e os 34 anos. Os indivíduos com idades entre os 55 e os 64 anos representam 16,1% da população que respondeu ao inquérito e os indivíduos com 35 a 44 anos, 15,2%. As outras faixas etárias apresentam valores mais residuais, com destaque para os jovens dos 15 aos 24 anos, que representam apenas 8,2% dos inquiridos.

Gráfico nº 1 - Idade do Inquirido





O nível de instrução da população que aceitou responder ao inquérito apresenta uma distribuição relativamente equilibrada, embora o nível de ensino mais representado seja o 1º ciclo do ensino básico, com 24% dos inquiridos a dizer que o completaram. 17% dos inquiridos dizem ter completado o ensino secundário e 16,1% completou o 3º ciclo do ensino básico. Mas para uma análise mais detalhada, consulte-se a tabela nº 2 que seguidamente se apresenta.

Tabela nº 2 - Nível de Instrução do Inquirido

		Nº	%	% válida
Casos Válidos	Não sabe ler nem escrever	17	3,5	5,2
	Sabe ler e escrever mas não completou o 4º ano (antiga 4ª classe)	32	6,6	9,7
	Completou o 1º ciclo do ensino básico (antiga 4ª classe)	79	16,4	24,0
	Completou o 2º ciclo do ensino básico (antigo ciclo preparatório)	36	7,5	10,9
	Completou o 3º ciclo do ensino básico (antigo 5º ano do liceu)	53	11,0	16,1
	Completou o secundário (12º ano, antigo 7º ano do liceu)	56	11,6	17,0
	Completou um curso médio	9	1,9	2,7
	Completou um curso superior	46	9,5	14,0
	Completou mestrado ou doutoramento	1	,2	,3
Total		329	68,3	100
Casos Omissos		153	31,7	
Total		482	100	

Quanto à situação profissional do inquirido, a maioria (43,2%) encontra-se empregada, mas não é despidendo chamar a atenção para as duas outras situações mais representativas: a dos reformados, com 25,8% dos inquiridos e a dos desempregados, com 10,6% (tabela nº 3).



Tabela Nº 3 - Situação Profissional do Inquirido

		Nº	%	% válida
Casos Válidos	Tem emprego	14 2	29,5	43,2
	Tem um trabalho mas não é remunerado	1	,2	,3
	Está desempregado(a) mas já trabalhou	35	7,3	10,6
	Estuda	25	5,2	7,6
	É doméstico(a)	24	5,0	7,3
	Está reformado(a)	85	17,6	25,8
	É pensionista	12	2,5	3,6
	Outra situação	5	1,0	1,5
	Total	32 9	68,3	100,0
Casos omissos		15 3	31,7	
Total		48 2	100, 0	

No sentido de avaliar o estatuto social do inquirido perguntou-se se exerce ou exerceu funções de chefia a nível profissional. Verificámos que esta não é a situação de 73,6% dos inquiridos que responderam ao inquérito, havendo cerca de 13,4% que o fazem ou faziam (como quadros superiores). Quanto à relação jurídica de emprego, ou, se se quiser, à segurança no emprego, verificamos que grande parte dos inquiridos possui um contrato de trabalho ou uma “relação estável”. No entanto, 13% dos respondentes dizem trabalhar sem contrato. Nesta população encontramos ainda 18,1% de patrões. (Ver tabelas 4 e 5)

Tabela Nº 4 - Exercício de funções de chefia pelo inquirido

		Nº	%	% válida
Casos válidos	Exercício de funções de chefia no sector público	11	2,3	4,0
	Exercício de funções de chefia, como quadro superior, no sector privado	26	5,4	9,4
	Exercício de funções de chefia, como quadro intermédio, no sector privado	33	6,8	12,0
	Não exercia funções de chefia	203	42,1	73,6
	Outra situação	2	,4	,7
	não responde	1	,2	,4
	Total	276	57,3	100,0
Casos omissos		206	42,7	
Total		482	100	

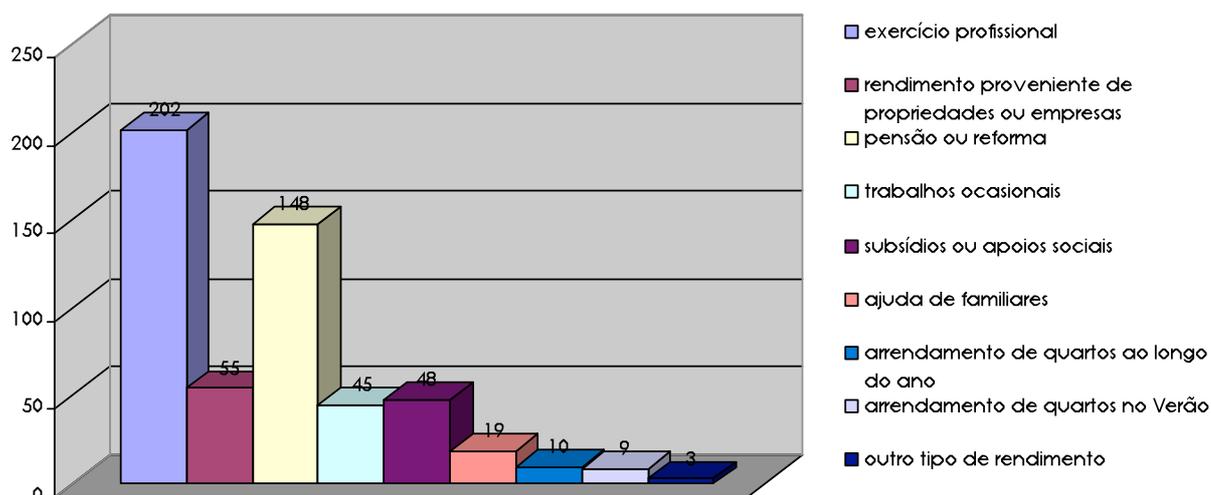


Tabela Nº 5 - Relação Jurídica de emprego

		Nº	%	% válida
Casos válidos	Funcionário do quadro permanente de pessoal da instituição	74	15,4	26,8
	Contrato sem termo	52	10,8	18,8
	Contrato a prazo	47	9,8	17,0
	Recibos Verdes	4	,8	1,4
	Estágio remunerado	2	,4	,7
	É patrão, não tem contrato	50	10,4	18,1
	Outra situação	10	2,1	3,6
	Sem contrato	36	7,5	13,0
	não responde	1	,2	,4
	Total	276	57,3	100,0
Casos omissos		206	42,7	
Total		482	100,0	

Como fontes de rendimento dos residentes no alojamento, foram encontradas várias, predominando o rendimento proveniente do seu trabalho / exercício profissional (61,4%). Mas vejamos a distribuição por tipo de origem do rendimento:

Fontes de rendimento dos residentes no alojamento



Quanto ao rendimento médio mensal do inquirido, destacamos o facto de 13,37% dos respondentes dizerem não ter qualquer fonte de rendimento e de 23,10% dizerem ter um rendimento entre 201 a 450€. Apenas 30,09% têm um rendimento médio mensal líquido acima dos 800€. (tabela nº 6)



Tabela Nº 6 – 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
Total	329	68,26	100
Casos omissos	153	31,74	
Total	482	100	

Caracterização do Alojamento

Neste trabalho, além do conhecimento das características sócio-demográficas da população (importante para o estabelecimento de contactos e o delineamento de estratégias de regeneração) importa obter uma caracterização do edificado e das condições de vida desta população, tão exhaustiva quanto possível. Embora a equipa técnica de terreno não tenha ‘visitado’ os alojamentos com o objectivo claro de efectuar uma caracterização exhaustiva dos seus elementos constitutivos e eventuais patologias, colocaram-se aos inquiridos uma série de questões a este respeito. Além de permitir perceber o modo e as condições de vida da população residente, esta informação permite planear intervenções futuras.

Assim, em espaços onde à partida encontraríamos alojamentos ‘tradicionais’ para habitação, aconteceu encontrarmos situações atípicas, como habitação em armazéns e garagens ou actividades económicas em apartamentos. Vejamos na tabela nº 7 os diferentes tipos de alojamento identificados:

Tabela Nº 7 - Tipo de Alojamento

		Nº	%	% válida
Casos válidos	Espaço Comercial	8	1,7	1,7
	Alojamento Clássico	458	95,0	95,0
	Alojamento Colectivo	6	1,2	1,2
	Equipamento	4	,8	,8
	Outro tipo de alojamento	6	1,2	1,2
Total		482	100,0	100,0

Na categoria “outro tipo de alojamento”, identificámos 3 armazéns (sendo um deles propriedade da CMS e utilizado como alojamento de uma família), 1 garagem, 1 conservatória, 1 escola de formação profissional.



Quanto ao regime de ocupação³ destes alojamentos, identificámos:

- a) com ocupação permanente, 355 alojamentos (76% dos casos);
- b) com uso sazonal, 89 alojamentos (19,1%);
- c) um caso em que o seu ocupante está emigrado;
- d) um outro caso em que o ocupante se encontra(va) ausente do país temporariamente;
- e) que 3% dos casos encontram-se noutras situações como, por exemplo, alojamentos arrendados por empresas para os seus trabalhadores, que ali ficam durante curtos períodos de tempo).

Em 1,5% dos casos, não conseguimos identificar qual o tipo de ocupação.

Quanto ao número de pessoas que ocupam o alojamento, predominam os alojamentos ocupados por duas pessoas (34,9% dos casos) e por uma pessoa (31,2% dos casos). A expressão dos alojamentos onde residem 5 ou mais pessoas, é residual, conforme se verifica na tabela nº 8.

Tabela Nº 8 - Número de pessoas que vivem em casa

Nº de pessoas a viver no alojamento		Nº	%	% válida
Casos válidos	1	102	21,2	31,2
	2	114	23,7	34,9
	3	67	13,9	20,5
	4	33	6,8	10,1
	5	8	1,7	2,4
	7	1	,2	,3
	9	1	,2	,3
	N/ sabe	1	,2	,3
Total		327	67,8	100,0
Casos omissos		155	32,2	
Total		482	100,0	

Quanto à caracterização física do alojamento, foi perguntado ao inquirido o número de pisos da fracção em que vive. A grande maioria (66%) tem um único piso térreo. Aliás, os dados da tabela nº 9 dá conta da tendência dos os alojamentos nesta área urbana terem um reduzido número de pisos.

³Quando não foi possível realizar inquérito por razões como a ausência sistemática de inquiridos, a equipa de terreno socorreu-se dos vizinhos ou dos estabelecimentos comerciais próximos para saber quando e como seria possível inquirir o ocupante do alojamento, (tendo o cuidado de confirmar a informação junto de outras fontes).



Tabela Nº 9 – Dimensão do alojamento, por número de pisos

Nº de pisos		Nº	%	% Válida
Casos válidos	1	217	45,0	66,0
	2	82	17,0	24,9
	3	29	6,0	8,8
	4	1	,2	,3
	Total	329	68,3	100,0
Casos omissos		153	31,7	
Total		482	100,0	

Dimensão do alojamento e características específicas dos alojamentos:

Os alojamentos inquiridos são maioritariamente de pequena / média dimensão, sendo que 37,7 % têm três assoalhadas, 31,9% têm quatro assoalhadas, 12,5% têm duas, 8,5%, têm 5 assoalhadas, não contando a cozinha e a casa de banho. Valores mais residuais, são os das casas muito pequenas e os das muito grandes. Assim, encontrámos 1,2% (4 alojamentos) com apenas uma assoalhada e quatro casas que têm, respectivamente, onze, treze, vinte e trinta e três assoalhadas. Estes últimos casos tratam-se de situações excepcionais e que, eventualmente, merecem uma atenção mais cuidada em termos de intervenção (poderão eventualmente ser objecto de recuperação e reconversão com vista à colocação na área de equipamentos e serviços que tenham um efeito de aumento de atractividade da mesma e até de regeneração)

Tipo de Cozinha:

Das 329 casas onde foram aplicados inquéritos, apenas uma não tem cozinha e três têm uma cozinha improvisada. De resto, a grande maioria (276 alojamentos – 83,9%) possuem cozinhas clássicas e 49 (14,9%) têm kitchenette.

Tipo de casa-de-banho:

Dos 329 alojamentos onde foi aplicado o inquérito, a grande maioria (98,2%) possui casa-de-banho completa, havendo apenas 1 que não tem casa-de-banho e 5 que têm casa-de-banho incompleta.

Infra-estruturas de base:

A totalidade dos alojamentos possui ligação à rede pública de abastecimento de água e 99,4% possui sistema de esgotos. Quanto à electricidade, 3 destes alojamentos não têm, remetendo para 99,1% o peso dos alojamentos que a têm.

Quanto ao gás natural, apenas 9,4% dos inquiridos dizem ter, contra 90,6% que o não têm.

Obras realizadas nos alojamentos nos últimos 10 anos:

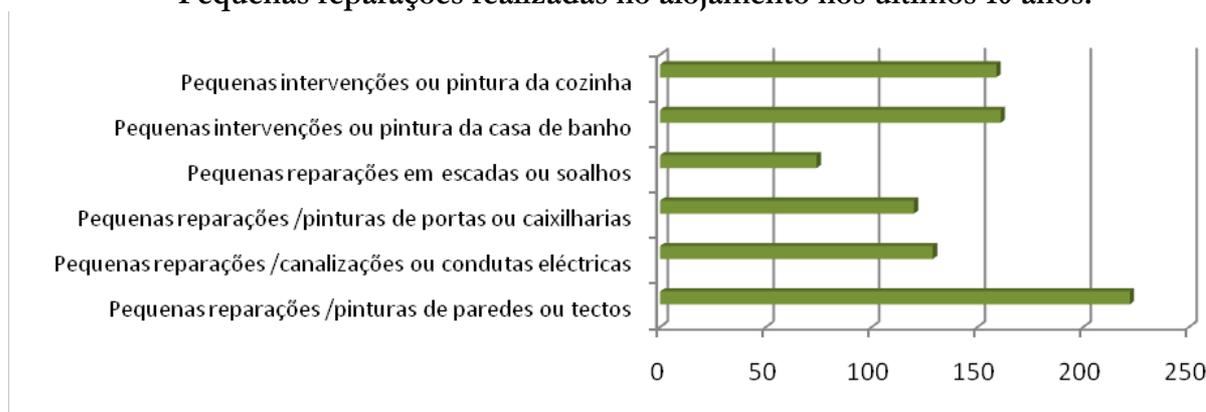
Uma vez que para a realização de um PPS importa conhecer o estado de conservação do edificado e quais as intervenções de que foi objecto, perguntou-se aos residentes se, nos últimos 10 anos, haviam efectuado obras nas suas casas. As questões colocadas relativas aos diferentes tipos de intervenção possíveis, separam as pequenas reparações das remodelações mais profundas, por forma



a poder avaliar não só o estado de conservação destes alojamentos, mas também o interesse colocado na sua conservação por parte dos residentes⁴.

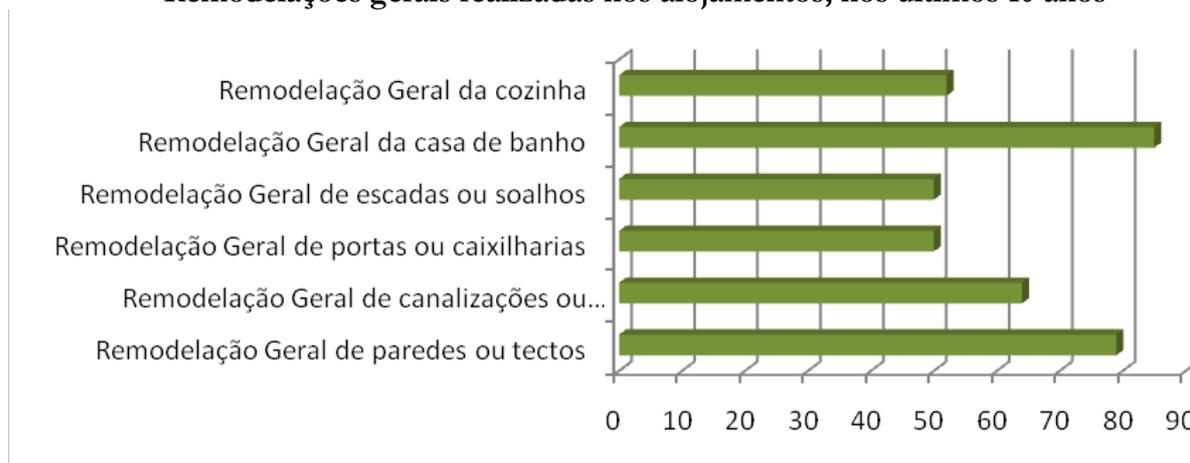
Assim, verificou-se que no que toca a pequenas reparações, aquelas que mais se realizaram foram ao nível das paredes ou tectos dos alojamentos, nomeadamente, pinturas (222 respostas – 67,5% dos inquiridos que dizem ter feito obras), seguidas das intervenções na casa banho (161 – 48,9%) e na cozinha (159 – 48,3%)⁵. Veja-se o gráfico que seguidamente se apresenta:

Pequenas reparações realizadas no alojamento nos últimos 10 anos:



Relativamente a intervenções mais profundas realizadas nos alojamentos, verifica-se que estas ocorreram em menor número e, quando ocorreram, foi sobretudo ao nível da Casa de Banho (85 casos – 25,8%). Refira-se que nalguns destes alojamentos se tratou mesmo de construção da mesma e não apenas de remodelação. Seguidamente, a remodelação geral de paredes e tectos, parece ter sido a segunda maior preocupação, com 79 registos (24% dos inquiridos), conforme se verifica no gráfico seguinte:

Remodelações gerais realizadas nos alojamentos, nos últimos 10 anos



Quanto ao exterior do edifício, apenas 3,3% dos inquiridos (11 casos), referiram ter feito obras na cobertura do mesmo.

⁴Mesmo tendo noção de que por vezes a população não cuida do seu alojamento, não por falta de apego, interesse ou cuidado, mas simplesmente por falta de meios.

⁵Os dados detalhados relativos a estas respostas encontram-se em anexo, e não se incluíram aqui, no corpo do relatório, por se considerar que o alongaria demasiado.



Foi perguntado aos inquiridos que dizem ter feito obras na casa, se tinham assumido os encargos com as mesmas. Destes, 198 (72,3%) disseram que as assumiram totalmente. (Ver tabelas nºs 10 e 11)

Tabela Nº 10 - As obras no interior da casa foram pagas pelos residentes

	Nº	%	% válida
totalmente	198	41,1	72,3
parcialmente	22	4,6	8,0
não pagaram	54	11,2	19,7
Total	274	56,8	100,0
Casos omissos	208	43,2	
Total	482	100,0	

	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
Total	329	68,26	100
Casos omissos	153	31,74	
Total	482	100	

Tabela nº12 - Relação entre a propriedade do alojamento e a assumpção do pagamento das suas obras de interior

Propriedade do Alojamento	As obras no interior da casa foram pagas pelos residentes			
	totalmente	parcialmente	não pagaram	Total
O proprietário reside na casa	135	3	4	142
O proprietário reside na casa, mas arrenda uma parte da casa	1	0	0	1
A casa é arrendada	51	18	39	108
Outra situação	3	0	1	4
A casa é arrendada pela empresa onde trabalha	2	0	1	3
A casa não é ocupada pelo proprietário. É disponibilizada por familiares/amigos	6	1	9	16
Total	198	22	54	274

Cruzando as variáveis “Tipo de propriedade do alojamento” e “pagamento das obras no interior da casa” verificamos que, em 135 dos casos, o proprietário reside na casa. Dado relevante é o facto de 51 dos casos que dizem ter pago as obras na totalidade, serem arrendatários. Não será alheio a estes factos o valor mensal das rendas que, embora não sejam muito elevados, face ao mercado imobiliário revelam-se elevados e desproporcionais relativamente às condições de habitabilidade objectivas que os imóveis em causa oferecem.



Tabela Nº 13 – Valor médio mensal das rendas das casas

Valor médio mensal das rendas	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
nao sabe	5	1,04	3,70
nao responde	1	0,21	0,74
Total	135	28,01	100
Casos omissos	347	71,99	
Total	482	100	

De acordo com a análise efectuada até ao momento, estamos, em síntese, 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 do alojamento, encontramos um número significativo de proprietários a residir na própria casa (51,37%). Trata-se, aliás, de mais de metade dos indivíduos que aceitaram responder ao inquérito, elemento que pode ser facilitador da implementação de estratégias de intervenção, designadamente com o recurso a parcerias e ao envolvimento directo da população.

Padrões residenciais e de mobilidade

O estacionamento automóvel no Centro Histórico é frequentemente apontado como escasso e problemático, pelo que dever-se-á constituir como uma das principais preocupações do Município. Assim, as medidas a adoptar nesta matéria devem ter em consideração não só as necessidades de quem procura e acorre a esta zona, mas sobretudo as necessidades da população residente.

Desta forma, no inquérito aplicado procurou-se saber quantos automóveis existem por agregado familiar, os seus locais de estacionamento e utilização nas deslocações para o trabalho.

Desta análise, concluiu-se o seguinte: 37,1% dos agregados inquiridos (122) não tem automóvel; 43,2% (142 agregados) tem apenas um automóvel e 15,2% (50 agregados) têm 2 automóveis. Com 3 ou 4 automóveis existem apenas 15 agregados familiares.



Tabela N° 14 - Número de automóveis existente no agregado familiar

N° automóveis		N° inquiridos	%	% válida
Casos válidos	0	122	25,3	37,1
	1	142	29,5	43,2
	2	50	10,4	15,2
	3	11	2,3	3,3
	4	4	,8	1,2
Total		329	68,3	100,0
Casos omissos		153	31,7	
Total		482	100,0	

Quanto ao local de estacionamento nocturno dos automóveis, foi perguntado qual era. Em relação ao que é considerado o veículo principal da família, os resultados encontram-se na tabela abaixo, salientando-se que a grande maioria deixa o carro estacionado na rua, até uma distância de 500m (70,5% dos casos).

Tabela N° 15 - Local de estacionamento nocturno do automóvel 1 do agregado

		N°	%	% válida
Casos válidos	garagem	31	6,4	15,0
	parque pago	2	,4	1,0
	parque público	19	3,9	9,2
	na rua, a 500m	146	30,3	70,5
	na rua, a mais de 500m	9	1,9	4,3
Total		207	42,9	100,0
Casos omissos		275	57,1	
Total		482	100,0	

Relativamente aos outros automóveis, os resultados são em tudo análogos, pelo que nos limitamos a apresentar os dados, sem a preocupação de comentar.



Tabela N° 16 - Local de estacionamento nocturno do automóvel 2 do agregado

		N°	%	% válida
Casos válidos	garagem	12	2,5	17,9
	parque pago	2	,4	3,0
	parque público	7	1,5	10,4
	na rua, a 500m	42	8,7	62,7
	na rua, a mais de 500m	4	,8	6,0
Total		67	13,9	100,0
Casos omissos		415	86,1	
Total		482	100,0	

Tabela N° 17 - Local de estacionamento nocturno do automóvel 3 do agregado

		N°	%	% válida
Casos válidos	garagem	5	1,0	31,2
	parque público	3	,6	18,8
	na rua, a 500m	8	1,7	50,0
	Total	16	3,3	100,0
Casos omissos		466	96,7	
Total		482	100,0	

Tabela N° 18 - Local de estacionamento nocturno do automóvel 4 do agregado

		N°	%	% válida
Casos válidos	garagem	1	,2	25,0
	na rua, a 500m	3	,6	75,0
	Total	4	,8	100,0
Casos omissos		478	99,2	
Total		482	100,0	

Quanto ao local de trabalho do inquirido, verificamos que, dos que trabalham, têm maior representatividade aqueles que trabalham na cidade, mas fora do Centro Histórico, o que provoca fluxos de circulação de pessoas e veículos mais acentuados em determinadas horas do dia. Grande parte destes indivíduos (43,6%), faz as suas deslocações em veículo próprio (ver tabelas n°s 19 e 20) ou então a pé (39,3%).

Tabela N° 19 - Local de trabalho do inquirido

		N°	%	% válida
Casos válidos	em casa	5	1,0	1,5
	no CH, mas não em casa	37	7,7	11,2
	na cidade, mas fora do CH	73	15,1	22,2
	no concelho de Sines, mas fora da cidade	32	6,6	9,7
	fora do concelho de Sines	20	4,1	6,1
	não trabalha nem estuda	161	33,4	48,9
	não responde	1	,2	,3
Total		329	68,3	100,0
Casos omissos		153	31,7	
Total		482	100,0	



Tabela N° 20 - Meio de transporte para o local de trabalho

		N°	%	% válida
Casos válidos	a pé	64	13,3	39,3
	veículo próprio	71	14,7	43,6
	veículo de terceiros	10	2,1	6,1
	transporte público	8	1,7	4,9
	outro	9	1,9	5,5
	nao responde	1	,2	,6
Total		163	33,8	100,0
Casos omissos		319	66,2	
Total		482	100,0	

Na tabela seguinte podemos observar o meio de transporte preferencial dos inquiridos, em função do seu local de trabalho. Verificamos uma preferência generalizada para deslocações a pé de quem trabalha na zona do Centro Histórico ou fora dela mas na cidade. Pelo contrário, o residentes fora destas áreas urbanas que trabalham em Sines, utilizam preferencialmente o veículo próprio.

Tabela N° 21 - Relação entre o Meio de transporte utilizado na deslocação para o local de trabalho do inquirido e o seu Local de trabalho

		Local de trabalho do inquirido					Total
		no CH mas não em casa	na cidade, mas fora do CH	no concelho de Sines, mas fora da cidade	fora do concelho de Sines	não responde	
Meio de transporte para o local de trabalho	a pé	33	30	0	1	0	64
	veículo próprio	4	38	18	11	0	71
	veículo de terceiros	0	2	6	2	0	10
	transporte público	0	1	4	3	0	8
	outro	0	2	4	3	0	9
	nao responde	0	0	0	0	1	1
	Total	37	73	32	20	1	163

Tabela N° 22 - Tempo de deslocação médio para o local de trabalho

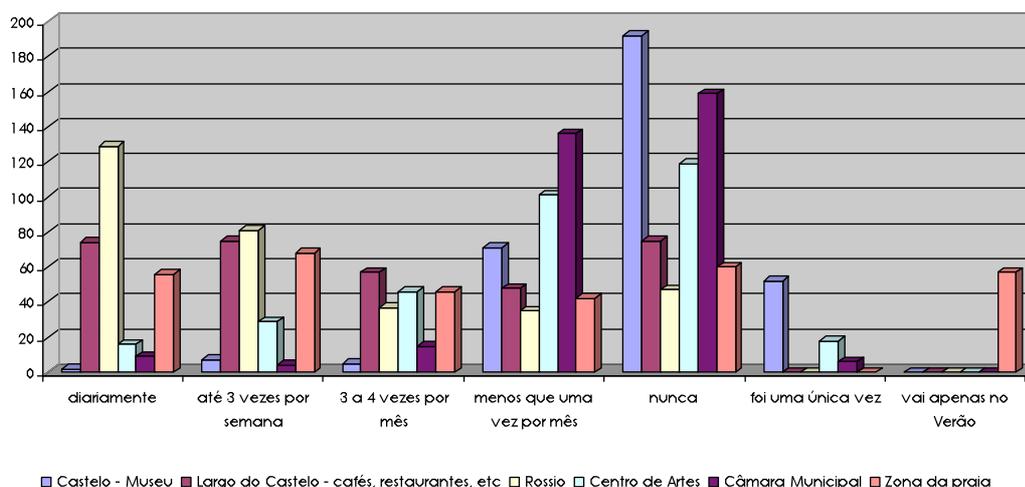
		N°	%	% válida
	até 10 minutos	113	23,4	69,3
	de 11 a 30 minutos	40	8,3	24,5
	de 31 a 60 minutos	5	1,0	3,1
	mais de 60 minutos	4	,8	2,5
	não sabe	1	,2	,6
	Total	163	33,8	100,0
Não aplicável		319	66,2	
Total		482	100,0	



Vivência no Centro Histórico:

Se conhecer os meios de transporte e os padrões de mobilidade é importante do ponto de vista do planeamento das intervenções que venham a ser efectuadas, tal assume importância relevante quando se trata da mobilidade interna no Centro Histórico, desde logo porque permite confirmar ou infirmar a existência de determinadas centralidades, identificar pontos de atracção e, eventualmente (re)definir percursos e estratégias. Assim, foi perguntado à população inquirida com que frequência se desloca a locais considerados mais emblemáticos da cidade, sendo os resultados os seguintes:

Frequência com que os inquiridos se deslocam aos principais locais de Sines



Ou seja, no topo da frequência diária desses locais, temos o Rossio, com 39,2% dos inquiridos a dizer que procuram aquele local, logo seguido do Largo de Castelo, com 22,5%. São também estes os locais (aqui sem grande diferença percentual) que os inquiridos dizem frequentar mais, até três vezes por semana: 24,6% ao Rossio e 22,8% ao Castelo. A Zona da Praia, é também procurada e ocorre até três vezes por semana por 20,7% dos inquiridos.

No que toca aos equipamentos municipais, damos aqui especial destaque à frequência de uso ou acesso por parte dos inquiridos. Referimo-nos ao Museu do Castelo e ao Centro de Artes. Vejamos:

Tabela Nº 23 - Frequência com que o inquirido se desloca ao museu, no castelo

		Nº	%	% Válida
Casos válidos	diariamente	2	,4	,6
	até 3 vezes por semana	7	1,5	2,1
	3 a 4 vezes por mês	5	1,0	1,5
	menos que uma vez por mês	71	14,7	21,6
	nunca	192	39,8	58,4
	Uma única vez	52	10,8	15,8
	Total	329	68,3	100,0
Casos omissos		153	31,7	
Total		482	100,0	



Tabela Nº 24 - Frequência com que o inquirido se desloca ao Centro de Artes

		Nº	%	% Válida
Casos válidos	diariamente	16	3,3	4,9
	até 3 vezes por semana	29	6,0	8,8
	3 a 4 vezes por mês	46	9,5	14,0
	menos que uma vez por mês	101	21,0	30,7
	nunca	119	24,7	36,2
	Uma única vez	18	3,7	5,5
	Total	329	68,3	100,0
Casos omissos		153	31,7	
Total		482	100,0	

Verificamos que estes dois equipamentos são potenciais pólos de atracção, não só para a população residente, como para aquela que visita a cidade. No entanto, junto da população residente, eles ainda podem ser mais e melhor “explorados”, sobretudo se pensarmos que 58,4% dos inquiridos diz nunca ter ido ao Museu e 36,2% diz nunca ter ido ao Centro de Artes.

Integração da população no CH e sua percepção do local:

Numa tentativa de perceber quais os laços que a população residente estabelece com o espaço urbano e com os outros residentes, foram colocadas várias questões para aferir a existência de eventuais sentidos identitários e, conseqüentemente, perceber factores prioritários a preservar e salvaguardar nesta zona urbana. Para o efeito, foram colocadas um conjunto de questões que passaram pelas relações sociais estabelecidas entre o inquirido e outros indivíduos e percepção dos diferentes tipos de relacionamento, assim como pela relação entre o inquirido e o espaço que vive e habita (desde as suas práticas quotidianas, até à percepção simbólica e mental que dele tem).

Assim, quanto à existência de outro tipo de relações entre os residentes do Centro Histórico que não apenas de vizinhança, 93 (28,3%) dos inquiridos dizem ter relações familiares com outros residentes nesta área, mas que não residem na própria casa. Aos que responderam que não tinham actualmente familiares a residir no CH (71,7 %), foi perguntado se já os tinham tido. Destes, 18,2%, disseram que sim e 81,4%, disseram que não. Apenas um inquirido disse que não sabia (0,4%). Ou seja, tudo indica que, embora a presença de familiares a residir nesta zona urbana possa constituir um factor de atractividade, ela não é determinante.

No que toca ao estabelecimento de relações / convívio com outras pessoas, não parece existir um relacionamento privilegiado entre residentes do CH, já que 38% diz que convive tanto com vizinhos seus, como com outras pessoas. Apenas 87 inquiridos (26,4%), diz conviver maioritariamente com residentes no CH.



Tabela Nº 25 - Convivência e relações sociais do inquirido

		Nº	%	% válida
Casos válidos	convive maioritariamente com residentes no CH	87	18,0	26,4
	convive maioritariamente com pessoas que não residem no CH	112	23,2	34,0
	convive tanto com residentes no CH como com outras pessoas	125	25,9	38,0
	nao sabe	2	,4	,6
	nao responde	3	,6	,9
	Total	329	68,3	100,0
Casos omissos		153	31,7	
Total		482	100,0	

Durante o levantamento de informação para a elaboração deste PPS, designadamente através dos contactos estabelecidos com o Município, constatou-se que existem várias associações e colectividades locais. A existência destas entidades pode ser reveladora da existência de sociabilidades e de outros elementos de coesão no tecido social local que auxiliem o processo de regeneração urbana. Assim, importa saber a relação entre estas e a população residente, pelo que se colocaram algumas questões aos inquiridos sobre esta matéria.

Desde logo foi perguntado ao inquirido se era sócio de alguma destas entidades e, em caso afirmativo, de quais. Aqui, as respostas não foram reveladoras de grande proximidade entre estas associações e os indivíduos que responderam ao inquérito, pelo menos em termos numéricos, já que apenas 50 inquiridos (15,2%) disseram ser sócios de associações e colectividades locais. E, destes, 28% dizem ser sócios do Clube desportivo Vasco da Gama, 22% da SMURSS e 14% da Casa do Benfica.

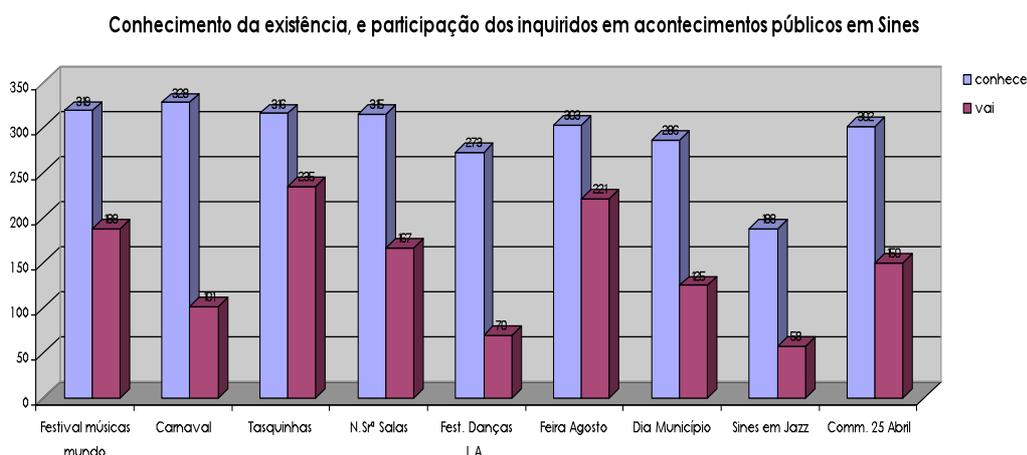
Mas, além de se ser associado destas colectividades, existe a possibilidade de, não sendo sócio, frequentar as instalações das associações e/ou colectividades. Quanto a esta última possibilidade, a frequência das instalações de associações locais independentemente de ser associado das mesmas, apenas 97 inquiridos (29,5%) afirmaram fazê-lo. Destes, 42,3% dizem que frequentam a Casa do Benfica, 14,4% o Centro Cultural Emmérico Nunes e 10,3% o Clube desportivo Vasco da Gama (estes são os casos com uma expressão mais significativa, pois outras associações foram referenciadas, no entanto com uma expressão mais residual. É o caso da SMURSS, com 7,2% dos inquiridos ou da Associação dos Artesãos, com 3,1%). No entanto, não sendo uma associação ou colectividade, foi referido como sendo frequentado por 11,3% dos inquiridos, o Centro de Artes / Biblioteca.

Já na 'segunda escolha' (uma vez que é possível que um mesmo inquirido frequente várias associações ou colectividades em simultâneo), 25% dos inquiridos apontaram o Centro Cultural Emérito Nunes como uma opção, sendo que, curiosamente, a Casa do Benfica, o Clube desportivo Vasco da Gama e (uma vez mais) o Centro de Artes / Biblioteca aparecem como segunda opção de 12,5% dos inquiridos (para cada um destes locais).



Nas entrevistas realizadas com dirigentes de algumas destas associações e colectividades no decurso dos trabalhos⁶ deste plano, a equipa constatou que algumas delas são bastante dinâmicas, realizando regularmente acções dirigidas não apenas aos seus associados, mas também à população em geral. É o caso da Associação do Carnaval de Sines, ou Centro Cultural Emmérico Nunes, que têm contribuído para a dinamização do espaço público e para a projecção da imagem de Sines no exterior do Município. Neste sentido, saber até que ponto os residentes estão envolvidos nestas acções revela-se importante, até como forma de aferir o envolvimento dos residentes com a sua cidade através destas estruturas associativas. Mas perante a questão “Costuma participar em acções desenvolvidas por Associações do Centro Histórico e, se sim, com que frequência?”, os resultados foram reveladores de alguma apatia dos residentes neste espaço quanto à participação nessas mesmas acções, já que 77,2% dos inquiridos diz que nunca participa nelas, 10,3% diz que participa pelo menos uma vez por ano, 7%, diz que participa pelo menos uma vez por mês e 5,5% uma vez por semana.

No entanto, atendendo ao facto de que em Sines ocorrem regularmente alguns acontecimentos de carácter cultural (alguns com projecção a nível nacional, perguntou-se aos residentes se os conheciam e frequentavam). As respostas obtidas revelam que os inquiridos conhecem estes eventos de realização periódica, no entanto são frequentados por poucos, sendo os eventos com maior procura as “Tasquinhas de Sines” e a “Feira de Agosto”.



Ao planear intervenções de fundo nas zonas urbanas, importa ouvir a população que as vive e utiliza, especialmente quanto aos aspectos que mais os preocupam e que gostariam de ver melhorados. Assim, pediu-se aos inquiridos que indicassem dois aspectos que gostassem de ver melhorados no Centro Histórico, deixando-os responder livremente, sem lhes serem facultadas possibilidades de resposta. Os resultados foram, conforme esperado, diversos. Várias das respostas obtidas, embora não tenham enquadramento no contexto deste Plano, não deixam de ser relevantes em termos de actuação e intervenção autárquica. Assim, pela variedade das respostas apresentadas

⁶A equipa responsável pela elaboração deste PPS considerou ser útil e pertinente o estabelecimento de contactos mais próximos, através de reuniões de trabalho formalmente convocadas para as instalações do Município, com algumas associações e colectividades cuja actividade tem impacto no Centro Histórico, dado constituírem intermediários privilegiados com a população local e, como tal, não só fontes de informação importantes á elaboração de um plano eficaz, mas também elementos facilitadores da implementação de um conjunto de medidas que visam a preservação e salvaguarda deste espaço urbano. Assim, foram efectuadas reuniões com: Associação de Carnaval de Sines, Centro Cultural Emmérico Nunes, Associação Cabo-verdiana de Sines, Associação dos Bombeiros Voluntários de Sines, Associação de Comércio e Serviços do Distrito de Setúbal - Delegação de Sines e Santiago do Cacém.



(embora algumas não tenham peso estatístico), optámos por colocar aqui a sua totalidade, uma vez que traduzem, como já foi referido, as preocupações da população inquirida.

A sugestão mais recebida, com 35% dos inquiridos a fazê-la, é a “Recuperação de casas para habitação”. Dado curioso é não ter sido indicada apenas a necessidade de recuperação do edificado, mas a especificação da função considerada desejável. “Melhorar o sistema de circulação e estacionamento automóvel” e “Melhorar os pavimentos no CH”, aparecem, respectivamente, em 2º e 3º lugares, com 8,9% e 8,5% dos inquiridos a indicar esta necessidade.

Tabela Nº 26 - Aspectos que gostaria de ver melhorados no CH (1)

		Nº	%	% válida
Casos válidos	Recuperação das casas para habitação no CH	115	23,9	35,0
	Aumento da população residente no CH	7	1,5	2,1
	Melhorar o sistema de circulação e estacionamento automóvel	43	8,9	13,1
	Recuperação dos edifícios no CH, com respeito pela traça original	13	2,7	4,0
	Dinamização cultural e de lazer do CH	7	1,5	2,1
	Melhorar o comércio no CH	8	1,7	2,4
	Melhorar os pavimentos no CH	41	8,5	12,5
	Melhorar a limpeza e o aspecto geral das ruas	32	6,6	9,7
	outra	11	2,3	3,3
	Controlo das actividades nocturnas, de modo a não incomodar os residentes	5	1,0	1,5
	Policimento e segurança da zona	10	2,1	3,0
	Reorganização do espaço público, tornando-o mais agradável e funcional	8	1,7	2,4
	nao sabe	20	4,1	6,1
	nao responde	9	1,9	2,7
Total		329	68,3	100,0
Casos omissos		153	31,7	
Total		482	100,0	

Também, na segunda opção se verifica que a principal resposta é a recuperação de casas para habitação (11,9%), surgindo em segundo lugar a preocupação com a limpeza e o aspecto geral das ruas (8,7%).



Tabela Nº 27 - Aspectos que gostaria de ver melhorados no CH (2)

		Nº	%	% válida
Casos válidos	Recuperação das casas para habitação no CH	39	8,1	11,9
	Aumento da população residente no CH	20	4,1	6,1
	Melhorar o sistema de circulação e estacionamento automóvel	24	5,0	7,3
	Recuperação dos edifícios no CH, com respeito pela traça original	10	2,1	3,0
	Dinamização cultural e de lazer do CH	16	3,3	4,9
	Melhorar o comércio no CH	21	4,4	6,4
	Melhorar os pavimentos no CH	27	5,6	8,2
	Melhorar a limpeza e o aspecto geral das ruas	42	8,7	12,8
	outra	4	,8	1,2
	Controlo das actividades nocturnas, de modo a não incomodar os residentes	8	1,7	2,4
	Policiamento e segurança da zona	11	2,3	3,3
	Reorganização do espaço público, tornando-o mais agradável e funcional	16	3,3	4,9
	nao sabe	23	4,8	7,0
	nao responde	68	14,1	20,7
	Total	329	68,3	100,0
Casos omissos		153	31,7	
Total		482	100,0	

Por outro lado a representação simbólica que a população inquirida tem do próprio espaço que habita, assume também particular relevo não só para o conhecimento da relação da população com o Centro Histórico, como para pautar intervenções, de forma a corresponder, tanto quanto possível a expectativas. Assim, ao pedido para indicar duas características que, na opinião do inquirido, mais valorizam o CH de Sines, obtivemos várias respostas que valorizam não só o património edificado, como alguns dos equipamentos locais. Destaca-se, sobretudo, o Castelo, com 40,7% dos respondentes a indicá-lo como primeiro elemento valorizador do Centro Histórico e, de uma forma mais genérica, a Arquitectura e História Local⁷, com 13,1% dos respondentes a referi-las. Já quando se tratou de indicar uma segunda característica valorizadora o CH, quem não escolheu o Castelo na 1ª opção, tendeu a indicá-lo aqui, a par do Centro de Artes, tendo ambas as opções reunido 12,2% das respostas. Referência ainda, e uma vez mais, para a Arquitectura e História Local, com 12,5% de respostas.

Tal parece revelar uma especial atenção da população para com o seu património edificado. Porém, apesar de não ter grande percentagem de respondentes, o facto de surgirem respostas como a vivência social (que congrega a atenção e o gosto pelas relações de vizinhança) e a dinâmica do local, assim como as acções culturais de lazer, serão reveladoras de uma teia de relações sociais que ainda existe e é valorizada pelos residentes como elemento de qualidade desta zona urbana.

⁷Nesta categoria incluímos todas as referências à traça e características dos edifícios que surgiram.



Tabela N° 28 - Duas características do CH que, na opinião do inquirido, o valorizam (1)

		N°	%	% válida
Casos válidos	A existência do museu	11	2,3	3,3
	O castelo	134	27,8	40,7
	O centro de artes	34	7,1	10,3
	A proximidade à praia	30	6,2	9,1
	Arquitectura e História Local	43	8,9	13,1
	A figura de Vasco da Gama	15	3,1	4,6
	Dinâmica e vivência social do CH	10	2,1	3,0
	Oferta Cultural (actividades, festas, festivais)	9	1,9	2,7
	Espaços urbanos interessantes	9	1,9	2,7
	É uma zona central	4,8		1,2
	outras	4,8		1,2
	não sabe	16	3,3	4,9
	não responde	10	2,1	3,0
Total		329	68,3	100,0
Casos omissos		153	31,7	
Total		482	100,0	

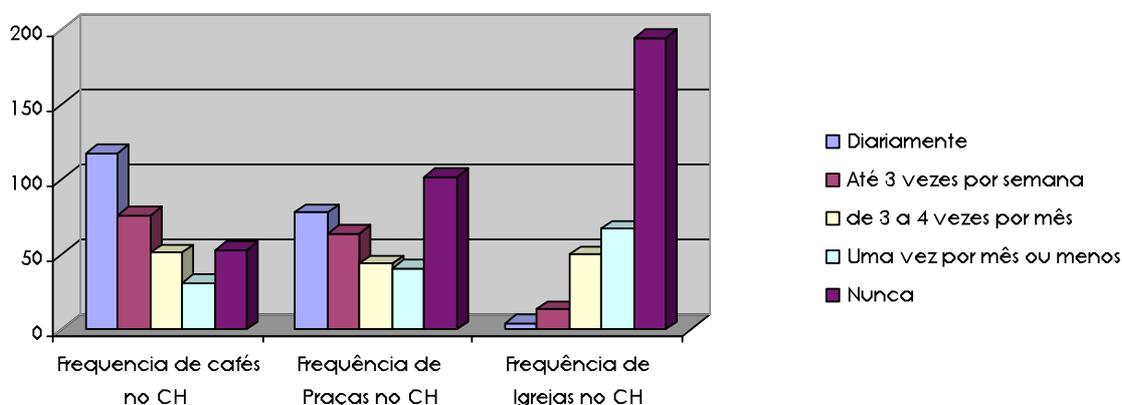


Tabela Nº 29 - Duas características do CH que, na opinião do inquirido, o valorizam (2)

		Nº	%	% válida
Casos válidos	A existência do museu	16	3,3	4,9
	O castelo	40	8,3	12,2
	O centro de artes	40	8,3	12,2
	A proximidade à praia	39	8,1	11,9
	Arquitectura e História Local	41	8,5	12,5
	A figura de Vasco da Gama	13	2,7	4,0
	Dinâmica e vivência social do CH	21	4,4	6,4
	Oferta Cultural (actividades, festas, festivais)	9	1,9	2,7
	Espaços urbanos interessantes	13	2,7	4,0
	É uma zona central	6	1,2	1,8
	outras	6	1,2	1,8
	não sabe	20	4,1	6,1
	não responde	65	13,5	19,8
	Total	329	68,3	100,0
Casos omissos		153	31,7	
Total		482	100,0	

Quanto à frequência de lugares e vivência do espaço público por parte da população residente que respondeu a este inquérito, verificamos que elegem como espaços de sociabilidade os cafés, já que 35,9% diz que os frequenta diariamente, e 23,1%, até três vezes por semana. A frequência das praças e das igrejas é inversamente proporcional à dos cafés. Ou seja, há poucos indivíduos a frequentá-los diariamente (Praças – 23,7% ; Igrejas – 1,2%) ou até três vezes por semana (Praças –19,5% ; Igrejas –4%) e muitos a dizer que nunca os frequentam (respectivamente, 31% e 59,3%).

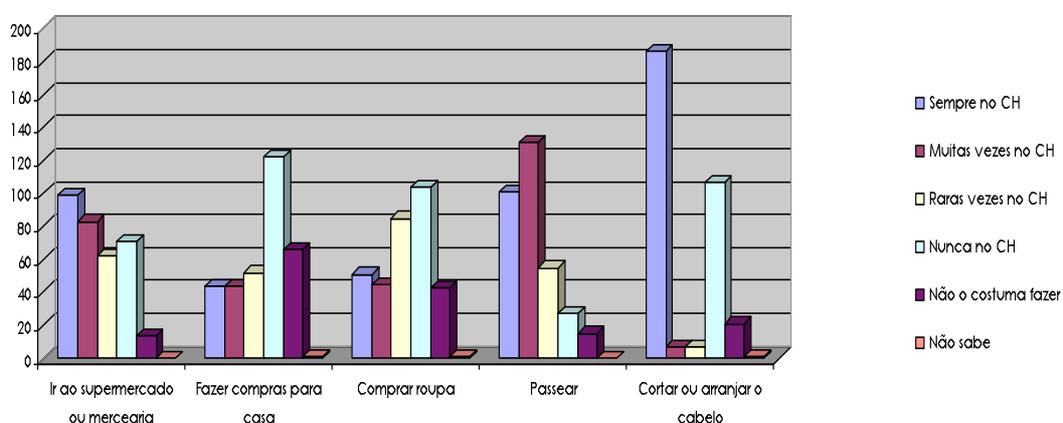
Frequência de lugares no CH pelo inquirido





No sentido de aferir se o Centro Histórico não começa a revestir características de ‘dormitório’, apesar da sua localização central, questionaram-se os inquiridos se elegiam esta zona para algumas das suas actividades quotidianas, como fazer compras e que tipo de compras. Assim, verifica-se que o comércio de proximidade funciona bem para os residentes sobretudo nos consumos pessoais (cabeleireiro / barbeiro – 56,5% diz que o faz sempre no CH) e alimentares ou de uso quotidiano (mercearia e supermercado 30,1% diz que as faz sempre no CH e 25,2% que as faz muitas vezes no CH). Já quanto a comprar vestuário ou a fazer compras para casa (neste caso compras de maior porte, como objectos de decoração, etc.), grande parte dos respondentes, diz nunca o fazer no Centro Histórico (respectivamente, 31,6% e 37,1%)

Actividades e vivência do inquirido no Centro Histórico



Quanto a outras necessidades sentidas pelos residentes em matéria de serviços e /ou equipamentos que sirvam esta área urbana, à semelhança de outros aspectos, foi-lhes pedido que identificassem dois. Das respostas (ver tabelas n.ºs 30 e 31) realça-se o facto de 18,2% dos respondentes apontarem os Correios, como o equipamento mais necessitado. A isto certamente não será alheio o facto de recentemente ter encerrado ali uma estação dos CTT, facto que a população local (tanto a residente como os comerciantes) diz ter prejudicado bastante a área, em termos de dinamização e atractividade. Em segundo lugar (10,3%), os inquiridos apontam a necessidade de existir mais comércio e diferente daquele que existe (considerado pouco variado, desactualizado e com preços pouco convidativos).



Tabela Nº 30 - Equipamentos ou serviços que mais fazem falta no CH (1)

		Nº	%	% válida
Casos válidos	Mais comércio e diferente do que existe	34	7,1	10,3
	Centro de dia e espaços de lazer para idosos	24	5,0	7,3
	Correios	60	12,4	18,2
	Outros serviços públicos (EDP, loja cidadão, polícia, escolas e infantários)	33	6,8	10,0
	Serviços de saúde (Hospital, centro de enfermagem, etc)	20	4,1	6,1
	Estabelecimentos hoteleiros de restauração e bebidas	9	1,9	2,7
	Casas de espectáculos e locais de divertimento	9	1,9	2,7
	Melhoria do sistema de transportes	8	1,7	2,4
	Criação de espaços públicos vocacionados para o 'estar' e o lazer	9	1,9	2,7
	outros	10	2,1	3,0
	não sabe	31	6,4	9,4
	não responde	82	17,0	24,9
Total		329	68,3	100,0
Casos omissos		153	31,7	
Total		482	100	

Na segunda opção a esta mesma questão, os inquiridos tendem a indicar a presença de serviços públicos como sendo prioritária e útil à população. Nesta questão não podemos deixar de chamar a atenção para o elevado número de inquiridos que optou por não lhe responder (17% na 1ª opção e 39,4% na segunda).

Tabela Nº 31 - Equipamentos ou serviços que mais fazem falta no CH (2)

		Nº	%	% válida
Casos válidos	Mais comércio e diferente do que existe	16	3,3	4,9
	Centro de dia e espaços de lazer para idosos	5	1,0	1,5
	correios	15	3,1	4,6
	Outros serviços públicos (EDP, loja cidadão, polícia, escolas e infantários)	28	5,8	8,6
	Serviços de saúde (Hospital, centro de enfermagem, etc)	8	1,7	2,5
	Estabelecimentos hoteleiros de restauração e bebidas	9	1,9	2,8
	Casas de espectáculos e locais de divertimento	9	1,9	2,8
	Melhoria do sistema de transportes	7	1,5	2,1
	Criação de espaços públicos vocacionados para o 'estar' e o lazer	4	,8	1,2
	outros	3	,6	,9
	não sabe	32	6,6	9,8
	não responde	190	39,4	58,3
Total		326	67,6	100,0
Casos omissos		156	32,4	
Total		482	100	

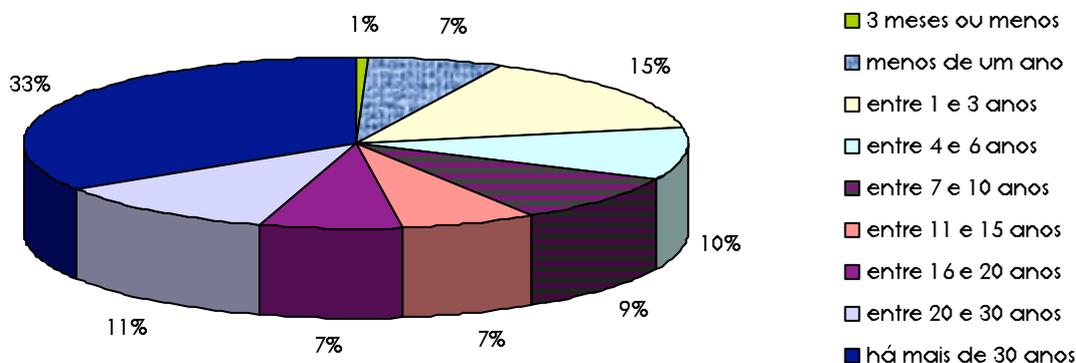


Do ponto de vista das razões que levam os inquiridos a residir neste local, destaca-se o facto de 27,1% dizerem que ali residem devido ao facto de a sua família já lá morar antes. Por outro lado, a localização central da área revelou-se importante para 15,2% dos respondentes, assim como a proximidade ao local de trabalho atraiu 14%. O facto de ter nascido no CH e ter herdado a casa de família é ainda razão para 10,9% dos inquiridos ali viver.

Tabela N° 32 - Razão principal para residir no CH

		N°	%	% válida
Casos válidos	Nasceu no CH e ficou com a casa da família	36	7,5	10,9
	A família já ali morava	89	18,5	27,1
	Localização - está no centro da cidade	50	10,4	15,2
	É mais barato	29	6,0	8,8
	Está perto do local de trabalho (ou de estudo)	46	9,5	14,0
	É um local bonito	28	5,8	8,5
	Conhece os vizinhos	1	,2	,3
	Os amigos já cá moravam	4	,8	1,2
	Outra razão	28	5,8	8,5
	Único sítio onde havia casas disponíveis	18	3,7	5,5
Total		329	68,3	100,0
Casos omissos		153	31,7	
Total		482	100,0	

Já quanto ao tempo de residência no CH, encontramos uma realidade curiosa: por um lado, temos uma forte 'fatia' da população inquirida (33%) que ali reside há bastante tempo – há mais de 30 anos, por outro, encontramos já uma faixa significativa desta população (23%) que ali reside há 3 anos ou menos. Tal pode significar um reacender da atractividade desta zona.





Assim, pretendemos saber ‘quem’ está a procurar o CH para residir, nos tempos mais recentes. Procedemos então ao cruzamento das variáveis “idade do inquirido” e “tempo de residência no CH” e verificámos que é uma população constituída por adultos jovens quem, nos tempos mais recentes, procura o CH para viver, o que em termos de revitalização é importante (ver tabela nº 33).

Tabela Nº 33 – Relação entre a idade do inquirido e o tempo de residência no CH

		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
Total		2	22	48	33	30	22	23	37	112	329

Porém, para aferir se os inquiridos efectivamente gostam de residir no Centro Histórico ou se, pelo contrário, esta é uma situação que têm de viver, foi-lhes perguntado se gostariam de viver noutra local da cidade, caso tivessem essa opção. As respostas obtidas dizem que 82,7% dos respondentes dizem que, mesmo que pudessem, não gostariam de viver noutra local da cidade. Dos que gostariam de viver noutra local, indicam a Quinta dos Passarinhos ou a zona do Jardim das Descobertas como locais preferenciais.

Já em relação à casa em que habita (e não o local), 45,6% dos inquiridos afirma gostar de lá viver e 33,4% afirma gostar muito de lá viver. Encontramos apenas 2,7% dos respondentes a dizer que detestam viver naquela casa.

Temos, portanto, mais pessoas a gostar de viver no local do que nas casas, o que se revela coerente com as sugestões desta mesma população acerca da necessidade de intervir na recuperação das casas para habitação.



Tabela Nº 34 – Relação do inquirido com a sua casa

		Nº	%	% válida
Casos válidos	Gosta muito de lá viver	110	22,8	33,4
	Gosta de lá viver	150	31,1	45,6
	Nem gosta nem desgosta de lá viver	33	6,8	10,0
	Gosta pouco de lá viver	22	4,6	6,7
	Detesta lá viver	13	2,7	4,0
	não responde	1	,2	,3
Total		329	68,3	100,0
Casos omissos		153	31,7	
Total		482	100,0	

Quanto a aspectos referentes à dinâmica e dinamização do Centro Histórico, foi solicitado aos inquiridos que dessem opinião sobre várias questões que consideramos importantes na implementação de um processo de intervenção, sobretudo com recurso a um PPS. Tal assume particular relevância, no sentido de a autarquia poder promover estratégias de intervenção sustentáveis, designadamente através do envolvimento da população.

Assim, uma vez mais, a população chama a atenção para as questões urbanísticas e de qualidade do espaço urbano, já que 66,6% aponta a recuperação de casas de habitação como uma das principais medidas para a dinamização do CH. Já 11,2% dos inquiridos dizem que a medida mais importante para a dinamização do CH é arranjar o espaço público e 8,8% apostam na abertura de bares e esplanadas⁸.

Tabela Nº 35 - Medidas identificadas pelo inquirido, como sendo mais importantes para dinamizar o CH

		Nº	%	% válida
Casos válidos	Abrir bares e esplanadas	29	6,0	8,8
	Abrir restaurantes	2	,4	,6
	Promover exposições culturais	12	2,5	3,6
	Arranjar o espaço público	37	7,7	11,2
	Recuperar as casas de habitação	219	45,4	66,6
	Promover espectáculos de rua	23	4,8	7,0
	outra	4	,8	1,2
	não sabe	3	,6	,9
Total		329	68,3	100
Casos omissos		153	31,7	
Total		482	100	

⁸Acerca deste aspecto invocamos uma vez mais as conversas tidas com a população e com os representantes de algumas das associações mais emblemáticas de Sines, que nos relataram como, num passado relativamente recente, as ruas de Sines eram animadas por espaços de convívio e lazer deste tipo. Foi ainda referido que após o encerramento de alguns destes locais as ruas se terão tornado mais inseguras porque menos frequentadas por famílias.



No que reporta ao sentido de identidade da população para com a sua cidade, ou, melhor dizendo, no que respeita à imagem que a população tem de Sines, realçamos dois aspectos: um, mais vasto, que tem a ver com a imagem da própria cidade, como a população a vê; outro, mais restrito, referente às instituições locais, que poderão ser sinónimo de um certo tipo de representações colectivas e eventualmente, um dos motores de mudança.

Quanto ao primeiro destes aspectos, 45,3% dos respondentes identificam Sines como cidade Industrial e 20,7% como cidade portuária; Sines é vista como cidade histórica por 9,7% dos inquiridos que aceitaram responder ao inquérito. Dado curioso é o facto de 2,7% considerar que Sines não tem identidade definida.

Tabela N^o 36 - Expressão que melhor identifica Sines, na opinião do inquirido

		N ^o	%	% válida
Casos válidos	Cidade industrial	149	30,9	45,3
	Cidade portuária	68	14,1	20,7
	Cidade de praia	33	6,8	10,0
	Cidade de Cultura	5	1,0	1,5
	Cidade histórica	32	6,6	9,7
	Cidade turística	22	4,6	6,7
	outra	1	,2	,3
	não tem uma identidade definida	9	1,9	2,7
	não sabe	8	1,7	2,4
	não responde	2	,4	,6
Total		329	68,3	100,0
Casos omissos		153	31,7	
Total		482	100,0	

Já quanto às instituições mais valorizadas pela população, encontramos 19,1% dos respondentes a referir a Câmara Municipal em primeiro lugar, 17,9% referem o Centro de Saúde e 16,1% os Bombeiros.

As instituições consideradas como as segundas mais importantes pela população que respondeu ao inquérito, colocam em primeiro lugar os Bombeiros com 16,1% dos inquiridos a indicá-los, em segundo lugar a Câmara Municipal indicada por 10,6% dos respondentes e a Santa Casa da Misericórdia, apontada por 10% dos indivíduos.

Bases para Intervenção:

Foi perguntado aos inquiridos se, no caso de se proceder a intervenções urbanísticas, nomeadamente, se houvesse necessidade de fazer obras na casa em que reside, estaria disposto a viver temporariamente noutro lugar e se em caso de necessidade, teria onde ficar temporariamente realojado.



À primeira destas questões, 82,4% dos respondentes disseram que sim, que estariam dispostos a viver temporariamente noutra local para que fossem melhoradas as condições da sua residência e 15,5% que não. Os restantes indivíduos (7 – 2,1% ou não sabem ou não respondem).

Quanto à segunda questão, 52,2% dos inquiridos, responderam não ter onde ficar realojados, caso tal se verificasse necessário. A esta questão, 6 indivíduos (2%) dizem que não sabem ou que não respondem, pelo que os restantes têm onde ficar, caso seja necessário sair das suas residências em caso de obras.

Em Aveiro a 31 de Julho de 2009
A responsável por este relatório

Ana Paula Albuquerque



notas adicionais para o desenvolvimento do REGULAMENTO

Dando seguimento à metodologia seguida para a elaboração do Plano, juntamos a esta memória algumas notas sobre a composição do *regulamento* para que possa desde já ser acompanhado e discutido como os demais elementos que agora apresentamos. Não se trata, naturalmente de uma versão sintética ou de uma hipótese de *regulamento*, mas tão só de um conjunto de princípios que o estruturarão e que até ao momento temos seguido na composição e desenvolvimento das nossas propostas.

Não incluímos por isso referências a disposições contempladas em diplomas legais e aplicáveis à generalidade do território nacional — como é o caso das Servidões e Restrições de Utilidade Pública — ou pertencentes a outros instrumentos de gestão territorial vigentes e com incidência na área de intervenção do Plano. A integração deste tipo de normativas será devidamente avaliada com apoio jurídico especializado e discutida nas fases de acompanhamento e concertação previstas no *Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial*. Por ora, podemos apenas referir que almejamos a elaboração de um *regulamento* que traduza as soluções urbanísticas adoptadas de forma simples e não constitua um factor de confusão nos procedimentos administrativos da gestão urbanística de Sines.



1. Uso do solo

A área de intervenção do Plano foi dividida em três sectores delimitados e identificados na peça desenhada C1, consoante as características já referidas na memória do *Diagnóstico Preliminar*. A delimitação de cada sector resultou da ponderação da mais-valia patrimonial e urbanística que representam e poderão vir a assumir com implementação e execução do Plano.

Para cada sector apontámos objectivos e hierarquias de intervenção próprios que poderão traduzir-se no estabelecimento de normas particulares para a actuação no edificado e/ou na delimitação de unidades de execução no *Programa de Financiamento e Sistemas de Execução*.

1.1 Sector 1

A implementação e execução do Plano deverão ser estruturadas com a valorização dos eixos fundacionais da urbe — actuais Rua Teófilo Braga, Rua Gago Coutinho, Rua Cândido dos Reis e Muro da Praia — podendo, ou devendo mesmo, ser constituídas como zonas de intervenção prioritária privilegiando-se o licenciamento de obras particulares e/ou públicas para os usos de comércio, restauração e bebidas, indústria de tipo 4, serviços, hotelaria e equipamentos culturais.

Embora se pretenda manter e desenvolver a variedade de usos em todo o Sector I, serão preferencialmente licenciadas renovações ou reabilitações do edificado que mantenham e reforcem o uso habitacional a poente do eixo norte/sul definido pela Rua Cândido dos Reis e pelo Muro da Praia, restringindo-se igualmente usos incómodos e incompatíveis por razões que se prendem com a emissão de ruído, geração de lixo urbano, impacto de tráfego ou horários de funcionamento.

1.2 Sector 2 e Sector 3

As normas urbanísticas a implementar nestes sectores visam, antes de mais, o impedimento de transformações do edificado existente ou de novas construções que constituam perturbações urbanísticas e paisagísticas para a área de intervenção do Plano. Com o objectivo de alavancar a regeneração urbana do Sector II, o regulamento poderá afectar conjuntos edificados e/ou lotes a usos específicos, tais como equipamentos públicos de cariz cultural, investigação e/ou ensino.

2. Concepção e transformação do edificado

Qualquer tipo de intervenção perpetrada no edificado será designada por *actuação* e explicitada numa secção do *regulamento* destinada a definições. Distinguimos:

- a) um grupo de actuações sobre o património urbanístico e arquitectónico que se traduzem em alterações do existente com diferentes graus de expressão e visam essencialmente assegurar a sua permanência e existência, bem como a requalificação de características originais, a recuperação ou criação de composições formais coerentes e a sua integração na envolvente.; inserem-se neste grupo de actuações as obras de ampliação, demolição, reabilitação formal, reedificação, reconstrução, remodelação, renovação ou substituição, restauro e preenchimento de lacunas;
- b) dum grupo de actuações sobre o património urbanístico e arquitectónico que visam assegurar a sua permanência e existência futura, abrangendo obras de manutenção, conservação e preservação, reparação e consolidação.

Considerando que cada edifício poderá e/ou deverá ser sujeito a mais do que um tipo de actuação, o *Regulamento* organizará as suas normas em função das implicações formais das intervenções a que forem sujeitos, distinguindo as que não se traduzem e as que se traduzem em alterações estruturais — Grau 1 e Grau 2, respectivamente. Nas actuações de Grau 2, distinguir-se-ão as que não implicam e as que implicam a diminuição de área útil ou área habitável — Grau 2.1 e Grau 2.2, respectivamente. A título de exemplo, podemos considerar que uma alteração de pintura ou de revestimento se insere no Grau 1 de actuações; a demolição ou execução de um muro ou de uma



platibanda se insere no Grau 2.1 de actuações; e que a demolição ou desmontagem de uma ampliação ou parte de um edifício se insere no Grau 2.2 de actuações.

A identificação das actuações a que cada edifício deverá ser sujeito poderá ser identificada cumulativamente pela respectiva classificação patrimonial — Notável, Importante, Interessante, Estável, Incómodo, Indesejável — e por um código das actuações. Por norma, os edifícios da categoria *Notável* deverão implicar actuações de Grau 1 e, em casos devidamente identificados, de Grau 2; os edifícios da categoria *Indesejável* implicarão maioritariamente actuações de Grau 2.1 e 2.2.

Em qualquer caso, o *Regulamento* conterà normas para todos os graus de actuação, para garantir a realização de transformações que contribuam sempre para um sentido positivo da requalificação da área de intervenção do Plano. Nos casos extremos de edifícios da categoria *Indesejável* a sujeitar a actuações de Grau 2.1 e/ou 2.2, deverá a Câmara Municipal envidar todos os esforços para a execução do Plano, desde a imposição de obras coercivas, a execução de posse administrativa, o agravamento de taxas, etc.

A explicitação das obras a que cada edifício deverá ser sujeito está a ser desenvolvida em ambiente informático com fichas individuais e constituirá aplicação de gestão urbanística e de permanente avaliação da execução do Plano. Apesar do acesso a esta informação ser desejavelmente público, o *Regulamento* conterà normas genéricas para as soluções construtivas a adoptar, tanto no caso das intervenções do edificado existente, como nos casos de renovações e novas edificações. Em função das características existentes do edificado e das características perspectivadas, o *regulamento* poderá organizar este capítulo com secções dedicadas a quarteirões, conjuntos de quarteirões, ruas e/ou outros espaços de interacção social. O articulado deste capítulo não se pautará exclusivamente por um regime de restritivo ou proibitivo, procurando antes concretizar com o maior detalhe possível a caracterização das soluções construtivas e urbanísticas a adoptar.

Cumulativamente, serão desenvolvidos quadros síntese com parâmetros urbanísticos e soluções construtivas para cada edifício e/ou lote contemplando:

- área do lote; área de implantação existente e proposta; profundidade máxima de implantação; área de construção existente e proposta; usos;
- coberturas; paredes e revestimentos exteriores; vãos; caixilharia; elementos decorativos, corpos balanceados e instalações justapostas;

2.1 Volumetria e operações de transformação fundiária

O *Regulamento* conterà como norma geral a impossibilidade de acréscimos das volumetrias e das áreas brutas de construção existentes em cada lote, indicando mesmo os casos em que estas deverão ser diminuídas. Permitirá, no entanto, operações de emparcelamento para associar áreas construtivas de edifícios contíguos. Estas operações não poderão, contudo, desvirtuar o património urbanístico de Sines ao nível do cadastro e parcelamento, pelo que serão condicionadas em função da classificação dos edifícios visados com medidas como, por exemplo, o condicionamento de vãos de ligação ou a imposição de parâmetros urbanísticos variáveis em função das áreas úteis totais e dos usos pretendidos.

3. Espaços Públicos Especiais

As normas a desenvolver para a transformação e ocupação do espaço público deverão ser complementadas com o Manual de Reabilitação referido no ponto 2.11 e articuladas com as



disposições relativas, entre outros aspectos, ao tráfego e mobilidade, estacionamento, esplanadas, mobiliário e equipamentos de infra-estruturas e publicidade.

Embora seja de considerar o desenvolvimento de regulamentação específica para cada um deste itens, o *Regulamento* do Plano conterà normas para aspectos que nos parecem essenciais, tais como:

- g) o impedimento de estacionamento no espaço público, com excepção dos canais das ruas identificadas;
- h) indicação de materiais, tipologias de soluções de revestimento de pavimentos e condicionamento formal a integrar em peças desenhadas específicas, sobretudo na Planta de Implantação;
- i) identificação das áreas onde se impedirá a existências de esplanadas e identificação de materiais de construção admitidos para o respectivo mobiliário;
- j) impedimento da execução de tubagem ou cablagem de infra-estruturas em via aérea ou aposta ao edificado.

Em Aveiro a 31 de Julho de 2009
O Coordenador da Equipa do Plano

Walter Rossa