

## Modelo 4

## Estação Náutica Baía do Seixal

Requerimento de utilização de equipamentos  
Centro de recursos náuticosRequerimento n.º \_\_\_\_\_ Data \_\_\_\_\_ Renovação:  Sim  Não

<b>Dados do utilizador:</b>		
Nome:		
Morada:		
Cód. Postal:	País:	
NIF:		
BI/CC/Passaporte:		
Tel.:	Telemóvel:	Fax:
E-Mail:		

<b>Descrição e quantidade de equipamentos, bens e materiais a guardar nos abrigos:</b>

<b>Descrição sucinta das atividades a desenvolver e sua periodicidade:</b>

Solicita a utilização do centro de recursos náuticos.

Declaro que:

- 1- As informações que prestei são verdadeiras;
- 2- Tomei conhecimento do Regulamento Municipal de Utilização de Equipamentos, Infraestruturas e Serviços da Estação Náutica Baía do Seixal, bem como do Preçário e Tarifário em vigor, cujos termos e condições aceito.

Seixal, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_

Assinatura: \_\_\_\_\_

**Reservado à Câmara Municipal do Seixal:**

Recebido e conferido por:

Nome \_\_\_\_\_

Ass.: \_\_\_\_\_

20 de agosto de 2012. — O Vice-Presidente da Câmara Municipal,  
*Joaquim Cesário Cardador dos Santos.*

## MUNICÍPIO DE SINES

## Aviso n.º 11325/2012

Área de Reabilitação Urbana do Bairro 1.º de Maio e do Bairro  
Soeiro Pereira Gomes

Nos termos do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, torna-se público que a Assembleia Municipal de Sines, em Sessão Ordinária de 23 de julho de 2012, aprovou, por maioria, a proposta de constituição da Área de Reabilitação Urbana do Bairro 1.º de Maio e do Bairro Soeiro Pereira Gomes.

Nestes termos, envia-se para publicação no *Diário da República* a Estratégia de Reabilitação Urbana e a Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Bairro 1.º de Maio e do Bairro Soeiro Pereira Gomes.

Para constar se passou o presente aviso, a que vai ser dada a publicidade prevista na lei.

24 de julho de 2012. — O Presidente da Câmara Municipal de Sines,  
*Manuel Coelho Carvalho, Dr.*

## Estratégia de Reabilitação Urbana

## 1 — Introdução

O presente documento apresenta a Estratégia de Reabilitação Urbana para o Bairro 1.º de Maio e Bairro Soeiro Pereira Gomes em Sines para efeitos de delimitação da Área de Regeneração Urbana, através de instrumento próprio, nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) aprovado pelo D. L. n.º 307/2009, de 23 de outubro. Opta-se por uma operação de reabilitação urbana simples orientada pela estratégia de reabilitação urbana.

Para efeitos de estruturação do documento fez-se coincidir os capítulos com as matérias definidas no artigo 30.º do RJRU e que consistem no seguinte:

- a) Apresentar as opções estratégicas de reabilitação da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;
- b) Estabelecer o prazo de execução da operação de reabilitação urbana;
- c) Definir as prioridades e especificar os objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;
- d) Determinar o modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana;
- e) Apresentar um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das ações de reabilitação. Explicitar as condições de aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação urbana previstos no presente decreto -lei;
- f) Mencionar, se for o caso, a necessidade de elaboração, revisão ou alteração de plano de pormenor de reabilitação urbana e definir os objetivos específicos a prosseguir através do mesmo.

2 — Opções estratégicas de reabilitação da área  
de reabilitação urbana, compatíveis  
com as opções de desenvolvimento do Município

2.1 — Desenvolvimento Económico e Social de Sines: Enquadramento e Perspetiva Estratégica

## 2.1.1 — Enquadramento

Nos primórdios da sua história, Sines surge enquanto vila piscatória, tornando-se mais tarde um centro veraneio, recetor de um grande volume de população flutuante da época de verão. Na transição do século XIII para o XIV, o comércio marítimo está em expansão e observa-se a necessidade de fixação de população na costa para proteger os fluxos comerciais que se tornavam cada vez mais intensos pelo que, assume-se, o crescimento de Sines está incluído no movimento de fundação e a ampliação de povoações litorais que então se processava.

Em 24 de novembro de 1362, Dom Pedro I concede carta régia a Sines, autonomizando-a de Santiago do Cacém satisfazendo a aspiração de emancipação dos homens-bons de Sines, mas com a condição — ilustrativa da função militar com que era fundada a nova vila — de terminarem a construção de uma fortaleza (castelo), cujo “muro” já tinha sido iniciado. Os designios históricos da dinâmica vila iniciam uma longa caminhada em termos de perfil económico e social e configuração territorial, nomeadamente, em termos de ordenamento e papel funcional no contexto regional e na respetiva estrutura de gestão do território que definiram uma nova etapa na história sineense.

A década de 60 testemunhou o novo impulso concedido ao território de Sines, momento em que, perante a fase de expansão que o Ocidente

presenciava, o governo de Marcello Caetano determina a criação a sul do país de um grande complexo portuário e industrial, visando dotar Portugal de autonomia em setores fundamentais como a energia e a transformação de matérias-primas sob o objetivo genérico, de criação de um pólo de desenvolvimento a sul do Tejo.

Perante o panorama delineado, o governo criou, por Decreto-Lei n.º 270/71, promulgado em 19 de junho de 1971, uma estrutura específica para a gestão do projeto de implantação de um pólo industrial — o Gabinete da Área de Sines (GAS) — estruturado em torno do porto de Sines, um porto oceânico de águas profundas estrategicamente localizado na interseção de importantes rotas petrolíferas, com capacidade de responder às necessidades da atividade de grandes navios petroleiros, mineiros e graneleiros, em conexão com uma refinaria e uma petroquímica, abrindo-se a muitas mais unidades industriais e implicando a construção de um núcleo urbano de raiz 100 km afastada do complexo Lisboa — Setúbal e fora dos seus eixos normais de expansão. A decisão de extinção do Gabinete da Área de Sines (GAS) foi determinada, pelo X Governo Constitucional por resolução do Conselho de Ministros de 06.02.86 (D.R. n.º 32 — 2.ª série) com extinção efetiva em 1988, após os tumultuosos anos de 1974 e aquando da reforma administrativa que previa a redução da dimensão do Estado e de especialização de competências específicas devidamente hierarquizadas a nível central, regional e autárquico.

A Vila foi estruturalmente alterada pelo complexo de Sines, projeto de 1972, cujo desenvolvimento comporta três vetores integrados fundamentais: centro urbano, porto e indústria, que contribuíram de forma marcante para a fisionomia atual da cidade de Sines. Até 1970, o centro urbano de Sines reduzia-se praticamente à própria vila, sendo que posteriormente, a evolução económica e demográfica assumiu-se de forma visível com o crescimento de um número razoável de bairros envolventes que aumentaram ainda em 1981 e 1991 registando um crescimento particularmente acentuado face às disponibilidades habitacionais que apresentava, sobretudo entre 1972 e 1976, devido ao empreendimento e consequente localização de novas unidades industriais. A partir de então, atingiu um ponto de saturação, tendo abrandado o ritmo de crescimento, enquanto a procura se fazia de forma mais premente em outros locais do concelho alastrando-se à área imediatamente envolvente, nomeadamente Porto Covo. A área de reabilitação em causa corresponde exatamente a dois dos Bairros construídos na década de 70 a nascente do núcleo consolidado da vila de Sines, na então considerada área de expansão I, promovidos pelo extinto Gabinete da área de Sines, para alojamento dos trabalhadores do complexo e respetivas infraestruturas.

Segundo o inquérito desenvolvido pelo GAS em 1981, este crescimento pode ser atribuído, em grande parte, ao movimento migratório, uma vez que dos residentes que se fixaram no concelho a partir de 1973, 83,5 % concentraram-se em Sines, e dos que se fixaram após 1979, 79 % escolheram igualmente este centro urbano para a sua residência, o que significa que cerca de 23 % da população em 1981 fixou-se aí entre 1973 e 1981, e cerca de 7 % entre 1979 e 1981 e que os novos imigrantes representavam 48 % do acréscimo populacional verificado entre 1970 e 1981.

A lógica económica também foi significativamente alterada, de vila piscatória passou a território marcado pelas atividades industriais embora, a atividade ligada às pescas, durante longas décadas, tivesse convivido de forma equilibrada com o complexo de Sines, nomeadamente no contexto da atividade da empresa Docapesca e com o melhoramento de portos e frotas e acréscimo do pescado, identificando-se também, uma maior força organizativa dos protagonistas do setor.

O crescimento de Sines, vila desde 1362, justificou a elevação a cidade no ano de 1997. A cidade de Sines, capital do concelho mantém atualmente, o seu velho centro pitoresco e a praia de areia fina vigiada pelo castelo medieval de Sines mandado restaurar, no século XVI, pelo rei Dom Manuel e onde nasceu Vasco da Gama. Ocupa atualmente uma extensão territorial de 4,89 km<sup>2</sup>, residindo 11.303 habitantes (2001) no perímetro urbano.

O concelho de Sines, com uma extensão territorial de cerca de 200 km<sup>2</sup> e uma população de cerca de 14 mil habitantes, constitui um pólo emergente de desenvolvimento económico no quadro mais vasto do seu enquadramento territorial, isto é, das suas articulações com o Litoral Alentejano e com a grande região de polarização de Lisboa, por um lado, e da projeção ibérica, europeia e atlântica desta última, por outro lado.

O concelho de Sines, com a sua elevada taxa de urbanização, cerca de 85 %, define, num contexto regional de prevalência de áreas de ocupação difusa e com características predominantemente rurais, especialmente interiores, conjuntamente com Santiago do Cacém e Santo André, um triângulo de centros urbanos com dimensão mínima e potencial de alguma complementaridade e articulação em rede.

A dimensão do porto de Sines, seja na sua configuração passada de eixo central de abastecimento e transformação da “economia do carbono” (petróleo e gás natural), seja na sua configuração futura de ganho de capacidade competitiva e concorrencial à escala internacional numa

lógica de diversificação alavancada pelo reforço da intermodalidade, em consonância com a atual política da UE de aposta no transporte ferroviário e marítimo, constitui um importante elemento de afirmação do concelho e da região, estimulando uma condição de internacionalização ainda incipiente.

A emergência do litoral alentejano como novo pólo de desenvolvimento económico e social, num contexto regional mais alargado e, mesmo, nacional, que parece poder consolidar-se no futuro próximo, será alimentada pela consolidação das funções e dos processos de produção e distribuição de bens e serviços transacionáveis em três territórios de oportunidades:

A cidade de Sines, com a sua dimensão de cidade logística e empresarial, dotada de infraestruturas e serviços de suporte à competitividade das empresas suficientemente relevantes, inserida em canais de internacionalização propiciados por uma efetiva diversificação das atividades económicas muito para além do “cluster” químico/energético e aumentada, na sua massa crítica, pela partilha do seu crescimento e das suas iniciativas, com outros territórios e pólos, sejam eles mais próximos e pequenos, como Santiago do Cacém e Grândola, sejam eles mais afastados e maiores, como Lisboa e Madrid;

Os espaços de emergência turística no litoral alentejano, a Norte e a Sul de Sines, protagonizados por produtos turísticos sustentáveis ancorados, respetivamente, mais pelo imobiliário de lazer, pelo golfe e pela náutica, por um lado, e mais pelo turismo rural e de natureza em articulação com praias menos congestionadas e cosmopolitas, por outro lado, que vão sendo potenciados pela perspetiva e concretização de um conjunto significativo de investimentos estruturantes de aumento e qualificação da oferta turística;

Os territórios da agricultura competitiva que penetram atividades primárias diversificadas como o regadio, a pecuária, a silvicultura e a pesca, presentes em todo o litoral alentejano e que desempenham um papel fundamental na sustentabilidade e animação das comunidades locais, gerando empresas e produtos tecnologicamente mais avançados, com maior vocação exportadora e reconhecimento internacional e com progressiva valorização ambiental, mais presente no litoral, alargando a base de geração de riqueza e emprego qualificado.

O concelho de Sines, no quadro mais geral do Litoral Alentejano apresenta um conjunto de oportunidades de desenvolvimento potenciadas por projetos de grande envergadura, em desenvolvimento, concretizados, ou em vias de concretização, mobilizadores da iniciativa pública e privada, com efeitos benéficos na estruturação do sistema urbano regional e, em especial, na aceleração do processo de internacionalização do território.

Um património edificado qualificado, uma boa vivência urbana e a qualidade da animação cultural e desportiva e dos serviços de ensino e saúde são fatores essenciais de atratividade territorial que devem ser tidos em conta com vista à captação de população e à satisfação das necessidades daqueles que já lá residem e trabalham.

A abertura ao exterior será fundamental para a atração de atividades económicas aproveitando dois fatores críticos de sucesso: o descongestionamento e uma posição geográfica estratégica, tirando partido dos eixos de atravessamento atuais e previstos, de ligação nacional e internacional.

#### 2.1.2 — Perspetiva Estratégica

As problemáticas comuns à generalidade dos centros urbanos portugueses, remetem-nos para um processo de abandono e descaracterização dos núcleos urbanos, nomeadamente, pela desertificação populacional e o crescimento das zonas suburbanas, pela deslocalização de serviços, insuficiência de urbanidade e de respostas vivenciais, o aumento da mobilidade e a crescente atratividade de outros pólos e centros urbanos, a ausência de imaginação e de reinvestimento dos agentes económicos locais, a degradação do edificado, a renegação da urbe pela envolvente paisagística, ambiental e natural, entre outros que se conjugam e interagem nesse processo.

O desafio assumido por Sines neste contexto é o de (re) inventar a respetiva cidade, recuperando a funcionalidade de diversas áreas urbanas.

O desafio enunciado é principalmente concretizado através do Programa Parcerias para a Regeneração Urbana que contempla importantes intervenções no espaço público e na recuperação do património edificado, designadamente no que se refere à frente marítima e ao centro histórico, através do Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Sines, que se encontra em processo de elaboração, e previstos numa lógica de apoio técnico e participação na execução dos programas de ação num contexto de partilha dialogada e informativa de responsabilidades com o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), e que permitirá manter e desenvolver a diversidade e a coerência de usos urbanos do setor a poente e a atratividade residencial da cidade.

Porém, e apesar de se considerar prioritário as intervenções no centro histórico da cidade, existem outras zonas bastante desqualificadas, fruto de um confuso e rápido crescimento da cidade. Estas zonas, igualmente importantes no contexto da cidade, consideradas áreas a necessitar de intervenção prioritária, nomeadamente o Bairro 1.º de Maio e o Bairro Soeiro Pereira Gomes, verdadeiros objetos da presente proposta, que desde a sua construção no início da década de 70 não voltaram a ser intervencionados, senão pelos proprietários de algumas das habitações entretanto vendidas pelo IGAPHE, Instituto cujas competências foram, entretanto, absorvidas pelo IHRU.

A estratégia definida para a cidade, como já foi referido, é a da sua qualificação de modo a aumentar a sua atratividade, quer de pessoas quer de investimento, proporcionando simultaneamente aos seus habitantes uma melhoria significativa da sua qualidade de vida e de identificação com o seu bairro e com a sua cidade, promovendo a coesão social e económica.

O concelho de Sines, no espaço mais vasto das suas articulações regionais, de proximidade e polarização mais vasta, encontra-se, deste modo, numa encruzilhada estratégica onde o desenvolvimento de infraestruturas cruciais de mobilidade, a diversificação competitiva do porto de Sines e as novas intenções de investimento turístico geram expectativas e reações, nem sempre convergentes, ao mesmo tempo que favorecem formas de cooperação territorial na criação de novos fatores de atratividade que permitam agarrar as novas oportunidades que se desenham, assumindo, assim um papel específico e relevante, num Litoral Alentejano que, no presente, constitui um território onde são tão visíveis os sinais de uma efetiva possibilidade de progresso económico e social como os perigos do aprofundamento, quer das assimetrias espaciais e sociais internas, quer do desequilíbrio no ritmo de crescimento das atividades económicas com relevância na região.

O elemento central da visão construída para a estratégia “Litoral Alentejano 2020” parte desta tensão entre o crescimento económico, que tende a acelerar de forma desequilibrada, e o desenvolvimento humano e social, que só pode encontrar a sua sustentabilidade num progressivo alargamento dos espaços e organizações nele inseridos, para valorizar o dinamismo induzido pelas mudanças impostas pela aceleração dos processos de abertura e internacionalização e fundamentar a construção de uma maior capacidade de adaptação a novas exigências e desafios com suficiente potencial para promover o reforço da coesão territorial da região.

Essa estratégia é, em primeiro lugar, uma estratégia centrada nas oportunidades económicas de mudança para permitir ao Litoral Alentejano enveredar por um caminho de forte abertura e diversificação de atividades, atraindo investimentos e empresas, competências e serviços, residentes e visitantes, que permitam uma nova articulação entre funções locais, regionais, nacionais, ibéricas e internacionais, portadora dos canais de criação riqueza e de aumento da produtividade necessários para estabilizar os ciclos de crescimento gerando empregos a um ritmo bem mais elevado.

Essa estratégia é, em segundo lugar, uma estratégia centrada nas responsabilidades sociais de conservação da diferença positiva da região, em termos de natureza, e da sua singularidade, em termos de povoamento, património e organização, para permitir ao Litoral Alentejano construir e promover uma trajetória de atratividade e qualidade, dando viabilidade e sustentabilidade à afirmação de condições de vida onde a baixa densidade e o descongestionamento não impliquem um travão à modernidade ou às oportunidades de escolha, portadora da iniciativa e do dinamismo necessários para estancar as dinâmicas económicas e sociais regressivas e a desertificação.

O concelho de Sines assumirá nesta estratégia a sua função insubstituível se souber entender que só uma cidade forte permite construir uma economia forte e diversificada. O reforço e superação da atual e insuficiente dimensão urbana de Sines nos planos quantitativo e, sobretudo, qualitativo, serão, com efeito, decisivos para a concretização das efetivas oportunidades de desenvolvimento e de internacionalização.

Esta perspetiva de desenvolvimento estratégico de Sines é sustentada, assim, por um voluntarismo positivo, por um “querer”, alimentado por um novo entendimento:

Da posição no espaço territorial nacional, ibérico e europeu, apostando determinadamente no desenvolvimento de formas de intermediação qualificada entre mercados alargados, na mobilidade de bens agrícolas e industriais e de fluxos turísticos, acelerando a sua abertura e internacionalização, para se afirmar, de forma específica, como espaço integrante e ativo no aprofundamento das relações económicas entre as regiões capitais de Portugal e Espanha, no acolhimento da projeção das regiões europeias, atlânticas e continentais, mais desenvolvidas sobre a Europa do Sul e no acompanhamento do esforço global do Alentejo para encontrar na sua orientação para atividades transacionáveis e mercados alargados a alavanca do combate à regressão demográfica e ao crescimento insuficiente;

Dos caminhos da diversificação das atividades económicas apostando numa combinação, com suficiente diversidade, profundidade e inovação, dos fatores competitivos associados à transformação e ou valorização dos recursos naturais (endógenos, seguramente, mas, também, exógenos) com os fatores competitivos da mobilidade logística (de mercadorias, seguramente, mas também, de pessoas), isto é, apostando em desbravar novos espaços de aglomeração de atividades produtivas potenciados pela diversificação das capacidades do Porto de Sines e pela operacionalização da sua ligação a uma rede competitiva de serviços ferroviários, acolhendo e dinamizando formas inovadoras de turismo sustentável e promovendo as produções agrícolas competitivas puxadas pela distribuição em mercados exigentes, percebendo a importância decisiva da obtenção de uma massa crítica de serviços empresariais avançados, nomeadamente os relativos aos processos de incorporação de conhecimento e inovação no tecido empresarial da região;

Da importância do empenhamento da prossecução de uma excelência ambiental nas condições globais de atratividade, combinando ações concertadas, quer de gestão “preventiva” e “curativa” das externalidades negativas do desenvolvimento económico sobre o ambiente, quer de valorização económica de uma natureza protegida e conservada na sua diversidade, isto é, dando uma elevada atenção quer às condições de integração dos pólos urbanos, dos pólos rurais e dos pólos turísticos emergentes entre si e de todos com o património natural, histórico e arquitetónico (valorizando as diferentes “paisagens” do “litoral” e do “interior”), quer às condições de interligação e diferenciação inter-regional, nomeadamente com as regiões de Lisboa e do Algarve;

Da necessidade de associar aos instrumentos de melhoria da mobilidade externa, garantindo quer as indispensáveis ligações externas mais “pesadas” de internacionalização (acessos às infraestruturas portuárias e aeroportuárias, a plataformas logísticas terrestres intermodais e à rede viária principal), quer a melhoria das acessibilidades e conexões da região no seu conjunto servindo, em especial, a integração harmoniosa dos “novos” pólos de turismo sustentável com os “velhos” pólos urbanos, os instrumentos de gestão de uma mobilidade interna aumentada, traduzidos numa rede viária municipal e em serviços de transportes suscetíveis de integrar todos os pólos no espaço regional de oportunidades e equipamentos, isto é, promovendo a coesão interna através do acesso da população a serviços dotados de suficiente rentabilidade económica e racionalidade territorial, nomeadamente os relativos à saúde, à educação e à cultura.

A visão subjacente à estratégia orienta-se por uma motivação de pôr termo às grandes oscilações nos ritmos de crescimento económico e ao “fechamento” de grande parte do território e da população, em favor de uma plena participação nas oportunidades do mercado interno europeu e, dentro deste, da forte aceleração da integração das duas economias ibéricas, para viabilizar um novo modelo de desenvolvimento mais internacional, mais competitivo, dotado de maior coesão interna e, sobretudo, mais sustentável.

## 2.2 — Área de Reabilitação Urbana e Opções Estratégicas

A vila de Sines até à implantação do complexo portuário e industrial resumia-se a pouco mais do que o núcleo histórico, como já foi referido. A presente área de reabilitação urbana reporta-se a uma das áreas de expansão urbana ocorridas na década de 70, resultado quer do repentino crescimento demográfico induzido pela implantação do complexo portuário e industrial, quer devido aos atrasos verificados no empreendimento urbano de Vila Nova de Santo André.

Na época foram avaliadas as possibilidades físicas de expansão do núcleo urbano, e dadas as limitações identificadas pelo GAS a poente, o núcleo urbano tinha grande potencialidade de expansão a nascente, sendo que parte da área identificada se encontrava fora do perímetro urbano então definido.

Conforme o Programa de Intervenção Urbanística, datado de 1976, esta área de expansão a nascente teria “[...] 13 ha, num terreno de declive suave orientado a sul, com excelente aptidão habitacional e que forma conjunto com a área de expansão (zona de expansão I), já englobada no atual perímetro urbano, que confina com os loteamentos projetados pelo GAS e FFH; propõem-se também que a parte do último destes loteamentos, que se encontra exterior ao perímetro urbano, fique abrangida pelo novo perímetro corrigido; o limite natural desta ampliação é uma linha de água que desemboca junto ao extremo poente do porto em construção.”

A área onde se implantou o Bairro 1.º de Maio foi outrora uma luxuriosa quinta pertença de Charles Pidwell, oriundo de Penzance na Cornualha, (Inglaterra), e que se instalou em Sines. Charles Pidwell e seu irmão, Samuel, provenientes da burguesia inglesa, instalaram-se em Sines no princípio do século XVIII, com o intuito de desenvolver a sua atividade no setor primário, nomeadamente na área da agricultura (cereais e vinha), e em alguma indústria (cortiça), e construíram em Sines, para suas habitações, a Casa Pidwell e a Casa de Santa Isabel. A Casa Pidwell foi construída pelo Charles Pidwell e foi, com as necessárias

adaptações, construída à imagem de uma casa já existe em Penzance, “Morrab House”, hoje uma biblioteca pública.

A Casa Pidwell era o edifício central de uma quinta destinada a residência dos seus proprietários, estava rodeado por outras dependências de habitação dos trabalhadores e de apoio agrícola, que foram integralmente demolidas em inícios da década de 70 do século XX, para dar lugar ao Bairro 1.º de Maio. Esta propriedade, com exceção do edifício principal, a Casa Pidwell, foi expropriada aos herdeiros de Charles Pidwell, e os restantes edifícios foram destruídos, o jardim, os muros e o portão de entrada que definiam a hierarquia dos espaços exteriores. A “Casa” Pidwell deixou de marcar a entrada em Sines e de refletir o poder económico e social dos seus proprietários, e passou a ser um elemento estranho num tecido urbano novo onde aparece desconfortavelmente isolado e amputado de muito do seu valor simbólico. A “Casa Pidwell” é o único elemento de qualidade arquitetónica na área adjacente à presente área de reabilitação urbana, constituindo o elemento central do Plano de Pormenor da Casa Pidwell, que se encontra em fase de conclusão.

Por iniciativa do GAS no início da década de 70, na área adjacente e a nascente do núcleo urbano consolidado de Sines, Área de Expansão I, e após um processo de expropriação sucessiva, sem antecedentes, foi decidida a construção do atual Bairro 1.º de Maio, inicialmente denominado de Bairro dos 209 fogos, e do Bairro Soeiro Gomes, que correspondem à área de reabilitação urbana que se propõe.

O Bairro 1.º de Maio, construído pelo GAS em 3 fases, 1974, 1976 e 1983, respetivamente, destinava-se, inicialmente, a realojar a população que tinha ficado sem habitação por via das expropriações de terrenos para a ocupação portuária e industrial. Porém, este Bairro, viria a albergar, também, os trabalhadores do complexo. Refira-se, ainda, que, e citando o Programa de Intervenção Urbanística mais uma vez, “[...] da análise dos objetivos fixados pelo GAS no planeamento Urbano que adotou é o das diferenças estabelecidas entre os níveis habitacionais destinados a Sines e a S. André. Enquanto para S. André se propõe condições atrativas para um a população de médios e altos rendimentos (alto nível de urbanização), a vila de Sines albergaria uma população de níveis socioeconómicos mais baixos, tendo-se previsto poucos equipamentos coletivos e apenas a construção de casas de renda económica.”

O Bairro 1.º de Maio é constituído por 449 frações, 261 habitacionais e 188 não habitacionais, distribuídas por 73 edifícios, dos quais 21 são prédios e 52 são moradias unifamiliares, com tipologias que variam entre os T1 e T4.

A solução arquitetónica então preconizada para este bairro, embora tenha optado pela polivalência de espaços, introduzindo a função comercial no eixo central do loteamento, revela-se, hoje, muito problemática. A dimensão do Bairro, ligado por imensos corredores, túneis e passadiços não dão uma boa leitura do espaço, tornando-o labiríntico, e com exceção do referido atravessamento central do Bairro, para qualquer visitante torna-se completamente ilegível, não sendo possível muitas vezes identificar-se onde se está.

Com a extinção do GAS, através do Decreto-Lei n.º 228/89 de 17 de julho, as frações habitacionais e não habitacionais dos dois Bairros transitaram, conforme já referido, para a propriedade do IGAPHE (atual IHRU), e a gestão do espaço público transitou para a Câmara Municipal de Sines.

No entanto, atualmente, são algumas as frações que ainda não foram vendidas aos seus ocupantes. Refira-se, a título de exemplo, o Bairro 1.º de Maio onde apenas 276 das 449 frações foram vendidas, encontrando-se, ainda, 109 em regime de direito de superfície e 64 em regime de arrendamento, sendo o atual proprietário o IHRU.

As características socioeconómicas da população residente, e o seu estatuto inicial de arrendatários, não lhes permitiram ir fazendo face aos custos de manutenção das suas habitações, com exceção de pequenas obras pontuais, a maioria realizadas pelos entretanto proprietários, pois os referidos Bairros, sobretudo o Bairro 1.º de Maio, nunca foram alvo de intervenções de fundo pelo seu primeiro e maior proprietário, o IGAPHE. No entanto, acrescente-se, que, atualmente, a maioria das habitações (frações) são particulares (276), devendo por isso os seus proprietários promover quer pela sua manutenção e conservação quer pela manutenção e conservação dos espaços comuns.

Porém, a constituição de administrações de condomínio tem-se revelado muito difícil, apesar de obrigatória, pois a resolução dos problemas existentes são bastante onerosos, verificando-se que a população residente não tem condições financeiras para despendir de tais verbas, ao que acresce o facto de algumas partes comuns constituírem serventias a propriedades horizontais distintas, assumindo as funções de verdadeiros espaços públicos, pelo que a constituição de uma área de reabilitação urbana, além de proporcionar vantagens económicas para a recuperação do edificado existente pelos seus proprietários, irá também obrigar à constituição de uma Administração de Condomínio, proporcionando um contexto bastante mais favorável à reabilitação urbana destes Bairros.

Por outro lado, aquando da extinção do GAS, designadamente no diploma que regulou a transmissão de património para o Município

de Sines, o Decreto-Lei n.º 119/89, ficou prevista a possibilidade, no seu artigo 5.º, de virem a ser celebrados “Acordos de Colaboração e Contratos-Programa entre o Município de Sines e a Administração direta ou indireta do Estado para a execução de infraestruturas e equipamentos coletivos”, sendo que, nos termos do n.º 2 do mesmo artigo o financiamento dos investimentos previstos e que, de acordo com o disposto no artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 487/80, de 17 de outubro, seriam da competência do GAS deveria ser concretizado nos termos do n.º 5 do artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 384/87, de 24 de dezembro, cujo programa global constaria de protocolo a celebrar entre o Ministério do Planeamento e da Administração do Território e o Município de Sines.

Atualmente, os Bairros 1.º de Maio e Soeiro Pereira Gomes encontram-se bastante desqualificados, apresentando sinais de avançada degradação, conforme podemos observar através do levantamento fotográfico (anexo 1), quer devido à ausência de obras de manutenção e reabilitação do espaço público, quer devido à ausência de obras de manutenção das habitações. Nos últimos anos têm-se agudizado os problemas estruturais dos edifícios, passadiços, pontes e escadas que, nalgumas situações põem em causa a segurança de pessoas e bens.

No Bairro 1.º de Maio e no Bairro Soeiro Pereira Gomes, bairros estes que se propõe virem a constituir uma área de reabilitação urbana, os principais problemas identificados são:

- Enquadramento das operações urbanísticas clandestinas (cobertura de quintais e varandas);
- Degradação das coberturas;
- Problemas graves de infiltrações nas habitações;
- Armaduras à vista, nos passadiços, rampas e escadas;
- Inexistência de uma boa rede de drenagem das águas pluviais que causa inundações mesmo quando a chuva não é muito intensa;
- Espaço público bastante degradado;
- Comércio existente bastante desqualificado;
- Bairros com uma imagem bastante desqualificada/degradante;

Nestes termos, as opções estratégicas delineadas para a reabilitação urbana da área definida são as seguintes:

- Reverter o processo de degradação do Bairro 1.º de Maio e Soeiro Pereira Gomes;
- Promover a Revitalização Económica e Social: Revitalizar económica e socialmente a área de intervenção;
- Promover a constituição de Administrações de Condomínio. Estas opções estratégicas visam, num plano mais concreto, atingir os seguintes objetivos:
  - Fomentar a reabilitação dos edifícios e das habitações;
  - Requalificar os espaços privados de utilização pública;
  - Responsabilização dos proprietários pela manutenção dos espaços comuns;
  - Garantir a qualidade urbana Bairro 1.º de Maio e Soeiro Pereira Gomes;
  - Melhorar a qualidade dos estabelecimentos comerciais;
  - Criação de condições para o desenvolvimento de mais e melhores atividades económicas.

Cruzando estas opções estratégicas com as enunciadas no ponto 2 observa-se que a opção chave de valorização do centro urbano, integrada numa política de cidades defendida no Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo e em prática há alguns anos pela Câmara Municipal de Sines, poderá, de facto, ser concretizada.

### 3 — Prazo de execução da operação de reabilitação urbana

Considerando que o prazo de execução da operação de reabilitação urbana não pode ser superior a 15 anos é estabelecido um prazo de 5 anos para a mesma.

### 4 — Prioridades e especificação dos objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana

Os objetivos específicos para a prossecução da operação de reabilitação urbana já foram apresentados no Capítulo 2 e que se reproduzem novamente:

- Fomentar a reabilitação dos edifícios e das habitações;
- Requalificar os espaços privados de utilização pública;
- Responsabilização dos proprietários pela manutenção dos espaços comuns;
- Garantir a qualidade urbana Bairro 1.º de Maio e Soeiro Pereira Gomes;
- Melhorar a qualidade dos estabelecimentos comerciais;
- Criação de condições para mais e melhores atividades económicas.

Recorrendo à parceria com o IHRU que detém, tem neste caso particular, o estatuto de proprietário, especial enfoque ao apoio aos arrendatários e outros proprietários para promoverem a reabilitação das suas habitações. A primeira prioridade a estabelecer deverá promover as condições necessárias para a reabilitação dos edifícios. Conseguindo iniciar estas intervenções, habitações que estiverem desocupadas e em elevado grau de degradação entrarão novamente no mercado atraindo nova população. Estas intervenções deverão pautar-se por uma manutenção da qualidade urbanística. Na prática, através de uma cuidada reabilitação do edificado, parte dos restantes objetivos serão concretizados designadamente a (re)qualificação e a garantia da qualidade urbana.

Os estabelecimentos comerciais serão igualmente beneficiados na promoção e no incentivo à sua melhoria que contribuirá para criar condições para mais e melhores atividades económicas.

**5 — Modelo de gestão da área de reabilitação urbana de execução da respetiva operação de reabilitação urbana**

Para efeitos de coordenação da operação de reabilitação urbana é o município de Sines que assume esta tarefa. A coordenação caberá ao Presidente de Câmara, que poderá delegar, e por um conjunto de técnicos de várias áreas constituindo uma equipa multidisciplinar. Poderão integrar, igualmente, outros membros em função das necessidades e especificidades das questões a tratar.

O modelo de execução da operação de reabilitação urbana a adotar é o da iniciativa dos particulares, através da modalidade de execução pelos particulares com o apoio da entidade gestora.

O município procederá à divulgação da operação de reabilitação urbana junto dos particulares, através dos meios que julgar adequados, sensibilizando-os para a importância do projeto, para o dever de reabilitar que impende sobre todos (particulares e administração) e para as vantagens decorrentes do processo de reabilitação do património edificado.

**6 — Quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos**

Os apoios e incentivos às ações de reabilitação são os seguintes:

Isenção de taxas municipais relacionadas com obras de reabilitação (excecionando as obras de ampliação), designadamente:

Taxas referentes ao licenciamento, comunicação prévia e autorização das operações urbanísticas;

Taxas referentes à emissão de alvarás que titulam as operações referidas;

Taxas devidas por ocupação de domínio público, motivada por aquelas intervenções;

Taxas pela realização de vistorias;

Isenção do imposto municipal sob imóveis (IMI), durante 5 anos para prédios urbanos, renovável por igual período de tempo, ao abrigo do disposto nos n.ºs 1, 2 e 3 do artigo 12.º da Lei das Finanças Locais — Lei n.º 2/2007, de 15 de janeiro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 22-A/2007, de 29 de junho, Lei n.º 67-A/2007, de 31 de dezembro e Lei n.º 3-B/2010, de 28 de abril (Orçamento de Estado para 2010);

Isenção de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) nas aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística desde que, no prazo de dois anos a contar da data da aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras.

Demais benefícios conferidos pelo Estatuto dos Benefícios Fiscais, designadamente redução do IVA e do IRC.

**7 — Necessidade de elaboração, revisão ou alteração de Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana e definir os objetivos específicos a prosseguir através do mesmo**

Face às características dos bairros e nos termos do RJRU, a delimitação da área de reabilitação urbana é efetuada através de instrumento próprio não estado previsto a elaboração de qualquer plano de pormenor de reabilitação urbana.

