



PLANO DE PORMENOR DA CASA PIDWELL

RELATÓRIO

Novembro 2011

ÍNDICE

ÍNDICE DE TABELAS.....	3
ÍNDICE DE GRÁFICOS.....	3
ÍNDICE DE FIGURAS	3
ÍNDICE DE FOTOGRAFIAS.....	3
1. INTRODUÇÃO	4
2. OBJECTIVOS.....	4
3. ENQUADRAMENTO DO PLANO NOS PLANOS MUNICIPAIS DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO.....	5
4. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO	7
4.1. ANÁLISE SÓCIO-ECONÓMICA	7
4.2. A ÁREA DE INTERVENÇÃO E A CIDADE	10
4.3. HISTÓRIA E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFÍCIO	12
4.4. CARACTERIZAÇÃO BIOFÍSICA	16
4.5. USO ACTUAL DO SOLO.....	18
4.6. SITUAÇÃO CADASTRAL	18
4.7. COMPROMISSOS URBANÍSTICOS.....	19
4.8. INFRA-ESTRUTURAS	19
4.8.1. Rede Viária	19
4.8.2. Rede de Abastecimento de Água.....	19
4.8.3. Rede de Drenagem de Águas Residuais Domésticas e Pluviais	19
4.8.4. Rede Eléctrica e de Iluminação Pública	20
4.8.5. Rede Telecomunicações.....	20
4.8.6. Rede de Gás Natural.....	20
4.8.7. Resíduos Sólidos Urbanos e Recolha Separativa	20
5. PROPOSTA DE PLANO	20
5.1. PROPOSTA DE OCUPAÇÃO.....	21
5.2. CONDICIONANTES	21
5.3. RISCOS NATURAIS E TECNOLÓGICOS	21
5.4. INFRA-ESTRUTURAS	23
5.4.1. Rede Viária	23
5.4.2. Rede de Abastecimento de Água.....	23
5.4.3. Rede de Drenagem de Águas Residuais Domésticas e Pluviais	23
5.4.4. Rede Eléctrica e de Iluminação Pública	24
5.4.5. Rede Telecomunicações.....	24
5.4.6. Rede de Gás Natural.....	24
5.4.7. Resíduos Sólidos Urbanos e Recolha Separativa	24
5.5. SISTEMA DE EXECUÇÃO E PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA	24
ANEXO I.....	26

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1 – Empresas por município, segundo a CAE-Rev. 2 (2001) e 2.1(2004/2007).....	8
--	---

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1– Evolução da População Residente 1950 – 2001	9
Gráfico 2 – Estimativas Anuais da População 2004 - 2008.....	9
Gráfico 3 – Evolução do nº de Licenças de Construção e Utilização Emitidas no Período 2002/2009.....	10

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1– Fonte: Estudo Prévio para a Biblioteca Municipal de Sines – Existente, Alçado Sul, 1990	14
Figura 2 – Fonte: Estudo Prévio para a Biblioteca Municipal de Sines – Existente, Planta do Rés-do-Chão, 1990...	14
Figura 3 – Fonte: Estudo Prévio para a Biblioteca Municipal de Sines – Existente, Planta do 1º Andar, 1990	15
Figura 4 – Fonte: Estudo Prévio para a Biblioteca Municipal de Sines – Existente, Planta do 2º Andar, 1990	15

ÍNDICE DE FOTOGRAFIAS

Fotografia 1 – Casa Pidwell – Lado Sudeste	16
Fotografia 2 – Casa Pidwell – Lado Sudoeste.....	17
Fotografia 3 – Casa Pidwell – Lado Sudeste	17

1. INTRODUÇÃO

O Plano de Pormenor da Casa Pidwell, adiante designado como Plano, pretende actualizar e detalhar uma importante parte, do ponto de vista histórico, do tecido urbano da cidade.

O plano é constituído pelos seguintes elementos:

- Regulamento;
- Planta de Implantação;

O plano é acompanhado pelos seguintes elementos:

- Relatório;
- Programa de Execução e Plano de Financiamento;
- Declaração de inexistência de compromissos urbanísticos;
- Estudo de Ruído;
- Planta de Enquadramento;
- Planta de Localização;
- Planta da Situação Existente;
- Planta da Situação Cadastral Existente;
- Planta da Explicitação da Transformação Fundiária;
- Planta de Síntese do PDM de Sines (extracto);
- Plano de Zonamento do PU de Sines (extracto);
- Planta de Condicionantes do PU de Sines (extracto);
- Planta do Uso Actual do Solo;
- Unidades de Paisagem (extracto);
- Cortes do Terreno – Situação Existente;
- Cortes do Terreno – Proposta de Plano;
- Rede Viária – Perfis Transversais Tipo;
- Rede de Distribuição de Água e Incêndio;
- Rede de Drenagem de Água Residuais Domésticas e Pluviais;
- Rede de Distribuição de Energia Eléctrica e Iluminação Pública;
- Rede de Distribuição de Gás;
- Rede de Telecomunicações.

2. OBJECTIVOS

Nos termos de referência para o plano de pormenor foram definidos os seguintes objectivos gerais:

- A definição de medidas que determinem a ocupação e a utilização do solo, assegurando a compatibilização das diferentes funções urbanas com a protecção e valorização ambiental, os espaços de recreio e lazer e o bem-estar das populações.

- O respectivo tratamento das edificações, dos alinhamentos, das implantações, da modelação do terreno, da distribuição volumétrica, da localização dos equipamentos e das zonas verdes, da distribuição de funções e a definição de parâmetros e indicadores urbanísticos.

Relativamente aos objectivos específicos, os termos de referência determinaram o seguinte:

- A definição de regras gerais e particulares de gestão urbanística e arquitectónica, estas últimas por edifícios ou por conjuntos de edifícios, designadamente os casos em que se poderá ou não autorizar: demolições, obras de construção, reconstruções, alterações de uso, obras de alteração e obras de ampliação. Permitindo à gestão municipal responder de forma inequívoca, justificada e adequada às solicitações colocadas, por Municípes e Promotores referentes aos materiais de construção, cérceas, vãos, elementos morfológicos e arquitectónicos, cores, coberturas, logradouros, entre outros;
- A Inventariação dos edifícios e das construções existentes, a demolir e a manter;
- A definição do espaço público, uma vez que este determina o ambiente urbano;
- A definição de medidas e acções qualificadoras da imagem de algumas infra-estruturas urbanas, designadamente a iluminação pública (rede enterrada), telecomunicações (rede enterrada), redes de águas e esgotos, instalações de gás e mobiliário urbano (incluindo RSU e Ecopontos);
- A definição de regras e acções relativas ao enquadramento e condicionamento da colocação nas fachadas de equipamentos, publicidade, toldos, palas, entre outros;
- Reflectir a avaliação, definições e conceitos diagnosticados para as construções existentes, conjuntos de edifícios e espaços públicos.

3. ENQUADRAMENTO DO PLANO NOS PLANOS MUNICIPAIS DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

O Plano Director Municipal de Sines remete para o Plano de Urbanização as regras de uso, ocupação e transformação do solo, devendo estes indicarem as áreas sujeitas a planos de pormenor.

O Plano de Urbanização de Sines entrou em vigor no dia 22 de Janeiro de 2008 (Diário da República, 2.ª série – N.º 14 – 21 de Janeiro de 2008) define para o espaço uma sub-unidade operativa designada por 6.10 Espaço de Equipamentos Colectivos Propostos. A esta sub-unidades aplicam-se as disposições regulamentares constantes do regulamento do Plano de Urbanização de Sines com relevância para os Artigos 35º, 36º e 37º.

Com a entrada em vigor do Plano de Pormenor da Casa Pidwell, o Plano de Urbanização de Sines é alterado na área de intervenção do presente plano passando de um uso destinado a equipamentos para comércio e serviços.

O plano foi elaborado nos termos do DL n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção dada pelo DL n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro. No artigo 91º, o conteúdo material deverá ser o seguinte:

- A definição e caracterização da área de intervenção identificada, quando se justifique, os valores culturais e naturais a proteger;
- As operações de transformação fundiária necessárias e a definição das regras relativas às obras de urbanização;
- O desenho urbano, exprimindo a definição dos espaços públicos, de circulação viária e pedonal, de estacionamento bem como do respectivo tratamento, alinhamentos, implantações, modelação do terreno, distribuição volumétrica, bem como a localização dos equipamentos e zonas verdes;
- A distribuição de funções e a definição de parâmetros urbanísticos, designadamente índices, densidade de fogos, número de pisos e cércas;
- Indicadores relativos as cores e materiais a utilizar;
- As operações de demolições, conservação e reabilitação das construções existentes;
- As regras para a ocupação e gestão dos espaços públicos;
- A implementação das redes de infra-estruturas, com delimitação objectiva das áreas a ela afectas;
- Os critérios de inserção urbanística e o dimensionamento dos equipamentos de utilização colectiva e a respectiva localização no caso dos equipamentos públicos;
- A identificação dos sistemas de execução do plano e a programação dos investimentos públicos associados, bem como a sua articulação com os investimentos privados;

- A estruturação das acções de perequação compensatória.

4. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

No presente capítulo apresenta-se uma caracterização da área de intervenção do plano que procura dar a conhecer o espaço em apreço.

4.1. ANÁLISE SÓCIO-ECONÓMICA

A história de Sines faz-se a partir do mar, pois protegida das nortadas, a baía de Sines, num litoral alentejano com poucos abrigos naturais, foi desde sempre um local privilegiado para a fixação de diversas comunidades humanas, que se dedicavam essencialmente à actividade piscatória. Na primeira metade do séc. XX, a pesca e alguma agricultura são as bases da economia sineense, mas ao longo das primeiras décadas, o turismo e as indústrias da cortiça e das conservas de peixe, foram ganhando alguma importância.

No final da década de 60 do séc. XX, o governo de Marcelo Caetano decidiu instalar em Sines um grande complexo portuário e industrial, que inicia a sua actividade em 1973. A instalação desta infra-estrutura portuária e do complexo industrial ligado ao sector energético, era considerado um domínio estratégico que importava desenvolver em Portugal. Nesse sentido foram instaladas indústrias básicas, refinação de petróleo (Galp), Petroquímica (actual Repsol) e de química inorgânica, e mais tarde, uma central termoeléctrica, a EDP, actualmente responsável pela produção de cerca de 20% da energia eléctrica produzida em Portugal.

A instalação deste complexo é o acontecimento mais importante da história moderna de Sines, modificando esta pequena vila de pescadores para sempre. As modificações que ocorreram reflectiram-se a todos os níveis, ao nível do território e urbanismo, e ao nível demográfico, social, económico e ambiental.

E assim, de um território com reduzidas marcas de intervenção humana passou-se para um território reconfigurado por uma intensiva paisagem industrial. Porém, desde o início do funcionamento do complexo industrial e portuário que o desenvolvimento do concelho tem sido interrompido por períodos de recessão e estagnação económica, o que se tem reflectido na criação de ambientes de desenvolvimento económico de bastante incerteza, uma vez que são criadas bastantes expectativas aos agentes económicos e sociais, que depois não são realizadas.

No final dos anos 90 e nos primeiros anos do novo milénio, as expectativas de crescimento económica eram bastantes elevadas. O volume dos investimentos públicos em infra-estruturas anunciados pela administração central era elevado, pelo que o sector privado, nomeadamente as grandes empresas, confiantes, anunciaram igualmente grandes investimentos. Nesse contexto, todo o tecido empresarial sineense ficou optimista relativamente ao futuro. Porém, a crise económica e financeira internacional assumida em 2008, e que dava já sinais de si no ano de 2007, conforme se percebe pela leitura da Tabela 1, em que entre o ano de 2004 e 2007, se verificou uma diminuição considerável do nº de empresas com sede no concelho de Sines, veio comprometer esse clima de segurança e optimismo.

ANO	TOTAL	A+B	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L a Q	M a O
2001	1626	159	...	2	122	2	273	534	214	48	39	159	74	...
2004	1798	202	...	2	107	2	301	575	247	56	29	180	...	97
2007	1390	...	71	2	87	1	136	403	172	53	...	232	...	233

Tabela 1 – Empresas por município, segundo a CAE-Rev. 2 (2001) e 2.1(2004/2007)

Fonte – INE: Adaptado de “Anuário Estatístico do Alentejo 2002, 2005 e 2008”

CAE	DESCRIÇÃO
A	Agricultura, produção animal, caça e silvicultura
B	Pesca
C	Indústrias extractivas
D	Indústria transformadoras
E	Produção e distribuição de electricidade, de gás e de água
F	Construção
G	Comércio por grosso e a retalho; reparação de veículos automóveis, motociclos e de bens de uso pessoal e doméstico
H	Alojamento e restauração (restaurantes e similares)
I	Transportes, armazenagem e comunicações
J	Actividades financeiras
K	Actividades imobiliárias, alugueres e serviços prestados às empresas
L	Administração pública, defesa e segurança social obrigatória
M	Educação
N	Saúde e acção social
O	Outras actividades de serviços colectivos, sociais e pessoais
P	Famílias com empregados domésticos
Q	Organismos internacionais e outras instituições extra-territoriais

Como já foi referido, nos primeiros anos do milénio, a expectativa de crescimento económico era elevada, pois esperava-se um grande aumento da oferta de postos de trabalho, devido sobretudo à instalação de novas empresas na Zona Industrial e Logística de Sines, o que conduziria não só à diminuição do desemprego existente, mas também ao aumento populacional do concelho, uma vez que este factor constitui um elemento fundamental na atractividade de um território. O aumento da oferta de postos de trabalho conduziria ao aumento populacional, sobretudo por emigração de uma população jovem e em idade de constituir família e procriar

que, por sua vez, conduziria ao crescimento económico e desenvolvimento de Sines enquanto centro urbano por via da maior procura de comércio, serviços, equipamentos e habitação.

Actualmente, sabendo que não se verificou um aumento considerável da oferta de postos de trabalho e, considerando-se os Censos entre 1950 e 2001 (Gráfico 1), as estimativas para a população residente (Gráfico 2), denuncia que o aumento populacional entre os anos 2001 e 2008, embora positivo e contrário à tendência regional, foi apenas de 104 efectivos, representando uma variação de 0,8%, pelo que não se espera verificar um crescimento populacional considerável nos apuramentos dos censos de 2011, contrariamente aos cenários mais optimistas de crescimento demográfico realizados nos primeiros anos do milénio, (PU de Sines – CESUR), que preconizavam um crescimento situado entre os 18 000 e os 35 000 habitantes para o ano de 2011.

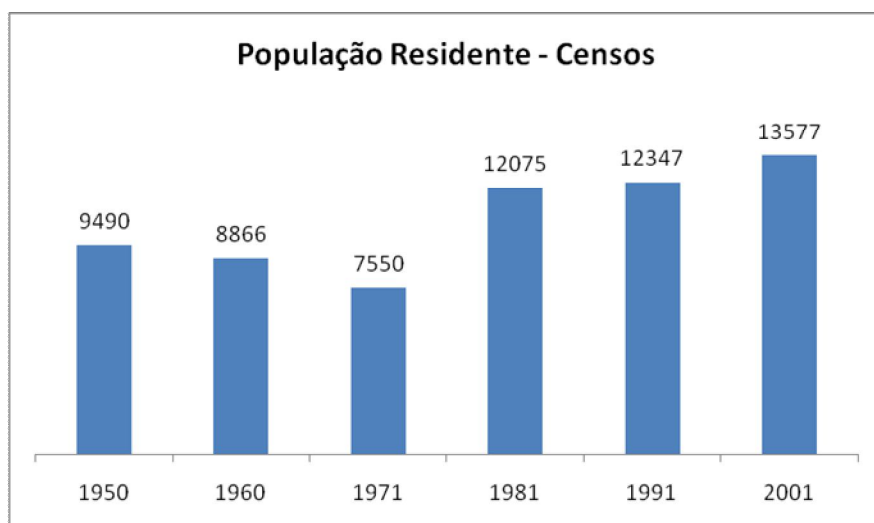


Gráfico 1- Evolução da População Residente 1950 - 2001

Fonte - INE

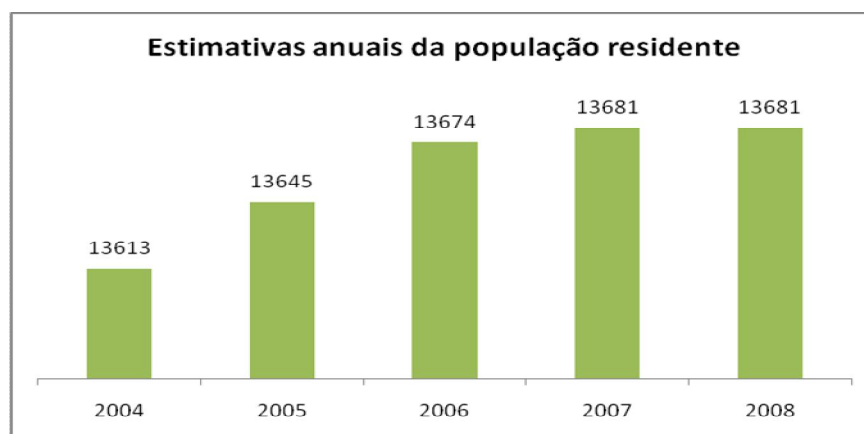


Gráfico 2 - Estimativas Anuais da População 2004 - 2008

Fonte – INE

Os anuários urbanísticos produzidos pela Câmara Municipal de Sines para os anos 2007, 2008 e 2009 indicam que a dinâmica urbanística no concelho de Sines, nomeadamente na cidade de Sines, está a abrandar (Gráfico 3), sobretudo do lado da oferta, situação esta que acompanha a actual crise económico-financeira, e como já foi referido, comprovada pela diminuição do número de empresas com sede em Sines, entre os anos 2004 e 2007, nomeadamente no sector da construção, conforme se pôde observar pela análise na Tabela 1.

Tendo em conta que se espera que a recuperação da economia portuguesa seja mais lenta do que na maioria dos países da União Europeia, devido aos seus problemas estruturais, espera-se, que a performance económica tenha mantido a tendência negativa até à actualidade, e que consequentemente as perspectivas de desenvolvimento económico se processem de forma muito mais tardia do que o inicialmente previsto para o concelho de Sines.

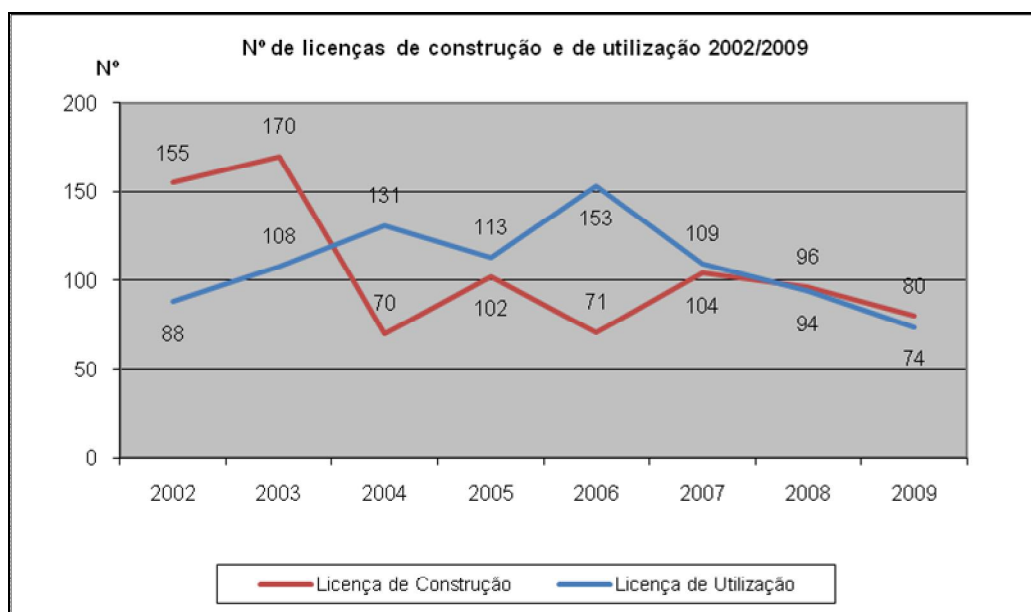


Gráfico 3 – Evolução do nº de Licenças de Construção e Utilização Emitidas no Período 2002/2009

Fonte – Câmara Municipal de Sines

4.2. A ÁREA DE INTERVENÇÃO E A CIDADE

Na década de 70, a cidade de Sines, na altura vila, conheceu um rápido crescimento, devido à implantação do complexo industrial e portuário que se instalou, assistindo-se a um grande e rápido crescimento demográfico no concelho, e por isso, a cidade/vila desenvolveu-se de forma um pouco desordenada dado o facto de as necessidades que se reflectiram ao nível da

habitação e equipamentos não terem tido uma resposta satisfatória do ponto de vista das melhores práticas urbanas, mas refira-se, na época ainda pouco difundidas em Portugal, no sentido de criar uma “boa cidade”. Acresce à situação anteriormente descrita o facto da mudança de regime político ter também conduzido a um maior acesso, por direito constitucional, a bens e serviços, nomeadamente, habitação e serviços e equipamentos públicos, reforçando o crescimento e desenvolvimento urbano descrito pelo aumento populacional, induzido pela oferta de emprego, e ainda, a crescente tendência para a urbanização e litoralização da população.

Actualmente, os princípios do planeamento reflectem a estratégia económica, social, ambiental e urbana para um determinado território, e assim tem sido entendido pela Câmara Municipal de Sines, que tem apostado fortemente no planeamento do concelho e da cidade, para que o território se desenvolva nas suas múltiplas facetas, e, por outro lado, se qualifique.

A entrada em vigor do Plano de Urbanização de Sines em 2008 possibilitou operacionalizar uma estratégia coerente para a cidade de Sines e simultaneamente ordenar as diferentes vocações das suas partes. Este plano tem permitido responder aos desafios urbanos que se têm colocado, não obstante algumas correcções necessárias que são sempre inevitáveis e intrínsecas ao processo de planeamento (Plano - Processo) de forma a responder de forma ajustada às oportunidades e novos problemas que vão surgindo. Caso do presente Plano de Pormenor, que pressupõe uma alteração ao Plano de Urbanização de Sines, nomeadamente relativamente ao uso que nele está definido para este edifício, alterando o seu uso de equipamento para comércio e serviços.

O edifício existente na área de intervenção, devido ao seu valor patrimonial, conheceu dois projectos para a sua reabilitação, mas que não se concretizaram. Os usos então propostos, de cariz cultural, foram acolhidos em localizações mais adequadas. A área de intervenção deste plano, que integra a “Casa Pidwell” e parte do terreno da respectiva quinta com o mesmo nome, corresponde a uma parcela de terreno que faz fronteira com o Bairro 1º de Maio, a R. Júlio Gomes da Silva e a R. Maria lamas, é hoje propriedade da Câmara Municipal de Sines.

Acrescente-se ainda que, tendo em conta os projectos prioritários para a cidade e a programação de equipamentos definida, não se prevê a afectação do uso cultural a este edifício.

Assim, integrado numa política de regeneração e qualificação urbana, o edifício em questão, que se encontra em elevado estado de degradação, poderá encontrar uma solução de qualidade se o seu uso for alterado, permitindo também a sua reabilitação a curto/médio prazo, e ainda a requalificação daquele espaço urbano.

A “Casa Pidwell”, mandada construir por Charles Pidwell, que veio residir para Sines no princípio do século XIX acompanhado pelo seu irmão, mantiveram sempre próspera a actividade económica da família, e tal como os seus descendentes, foram aumentando o seu património, tornando-se numa das famílias mais abastadas e influentes de Sines, cujas áreas de negócio estavam relacionadas sobretudo com actividades ligadas ao sector primário que entraram em declínio, tal como o seu estatuto económico, na década de 60 do século XX, altura da viragem económica do concelho devido à implantação do complexo industrial.

O Gabinete da Área de Sines, criado para gestão do Complexo Industrial e Portuário de Sines, expropriou bastantes propriedades rurais e urbanas no concelho e na então vila de Sines. A Casa Pidwell e os terrenos circundantes foram então expropriados à família e deram lugar ao Bairro 1º de Maio, sobejando desta operação urbanística a presente área de intervenção.

Em 1990, a área de intervenção do presente Plano, que inclui o edifício, passou para posse da Câmara Municipal de Sines, que lhe queria conceder um uso cultural. Inicialmente, pretendia-se a reabilitação do edifício para albergar uma nova Biblioteca Municipal, posteriormente integrada no Centro de Artes de Sines, e depois para um Conservatório de Música, sendo este recentemente localizado na Estação de Caminhos de Ferro de Sines. Actualmente, e não se prevendo um uso cultural para o mesmo, como já foi referido, mas tendo em conta a reconhecida e urgente necessidade de reabilitação deste edifício e o facto de toda esta área se encontrar perfeitamente inserida dentro da malha urbana da cidade, que aqui se encontra também pouco estruturada, e que interessa valorizar e corrigir, altera-se nesta área o uso definido no Plano de Urbanização de Sines, mudando-o de uso de equipamento para o uso de comércio e serviços.

4.3. HISTÓRIA E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFÍCIO

É com o intuito de desenvolverem a sua actividade no sector primário, nomeadamente na área da agricultura (cereais e vinha), e em alguma indústria (cortiça), que no princípio do século XVIII, os irmãos Pidwell, Charles e Samuel, oriundos de Penzance na Cornualha, (Inglaterra), se instalaram em Sines. Provenientes da burguesia inglesa, mandaram construir em Sines, para suas habitações, a Casa Pidwell e a Casa de Santa Isabel. A “Casa Pidwell”, objecto do presente plano, foi mandada construir pelo Charles Pidwell e, com as necessárias adaptações, construída à imagem de uma casa já existe em Penzance, “Morrab House”, hoje uma biblioteca pública.

O “Palácio” Pidwell surge-nos hoje como um cubo azul, isolado num vasto terreiro. Inicialmente era o edifício central de uma quinta, destinado a residência dos 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. Igualmente foram destruídos o jardim, os muros e o portão de entrada que definiam a hierarquia dos espaços exteriores, e até mesmo a relação com o tecido urbano foi destruída com a construção do Bairro 1º de Maio, que vem cortar a antiga estrada que ligava Sines ao interior do Alentejo. Assim o “Palácio” Pidwell deixou de marcar a entrada em Sines e de reflectir 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.

O edifício reflecte influências diversas, dentro do gosto ecléctico popular ao redor de 1900, numa síntese com soluções tradicionais da arquitectura tradicional portuguesa. As fachadas, marcadas por uma distribuição regular dos vãos, são animadas por moldurações e pilastras de argamassa. Nos interiores reina uma total austeridade, com paredes estucadas e pintadas e tectos com forros de madeira em “saia e camisa”, destacando-se apenas o tecto estucado da sala térrea, infelizmente em profundo estado de degradação, mas que corresponde aos modelos vulgares da época.

Encontra-se assim, hoje em dia, um edifício profundamente amputado dos seus valores patrimoniais, irrecuperáveis na sua quase totalidade e que para subsistir tem de encontrar um novo caminho. É um elemento totalmente estranho ao conjunto de Centro Histórico de Sines, de que de resto está não só fisicamente separado mas também em termos de tipologia arquitectónica. Também já não pertence ao tecido peri-urbano de quintas e hortas, hoje desaparecido sob as novas urbanizações. Tem por isso de encontrar uma nova relação com a cidade e uma nova função, fiel àquilo que sempre foi: um edifício destacado, que reflecte a importância da sua função, de carácter particular.

Entre os descendentes de Charles e Samuel Pidwell que mais se distinguiram, referenciam-se Everardo Edwards Pidwell e Carlos Alberto Pidwell e Silva, que ocuparam o cargo de Presidente da Câmara durante o Estado Novo, e ainda Al-Berto que habitou nesta Casa, e que foi, de toda a família, quem mais se destacou pelo seu inigualável legado literário e reconhecimento internacional.

Nas Figura 1, Figura 2, Figura 3 e Figura 4 apresentam-se imagens do estudo prévio para a Biblioteca Municipal de Sines elaborado em 1990.



Figura 1– Fonte: Estudo Prévio para a Biblioteca Municipal de Sines – Existente, Alçado Sul, 1990

Fonte: Câmara Municipal de Sines

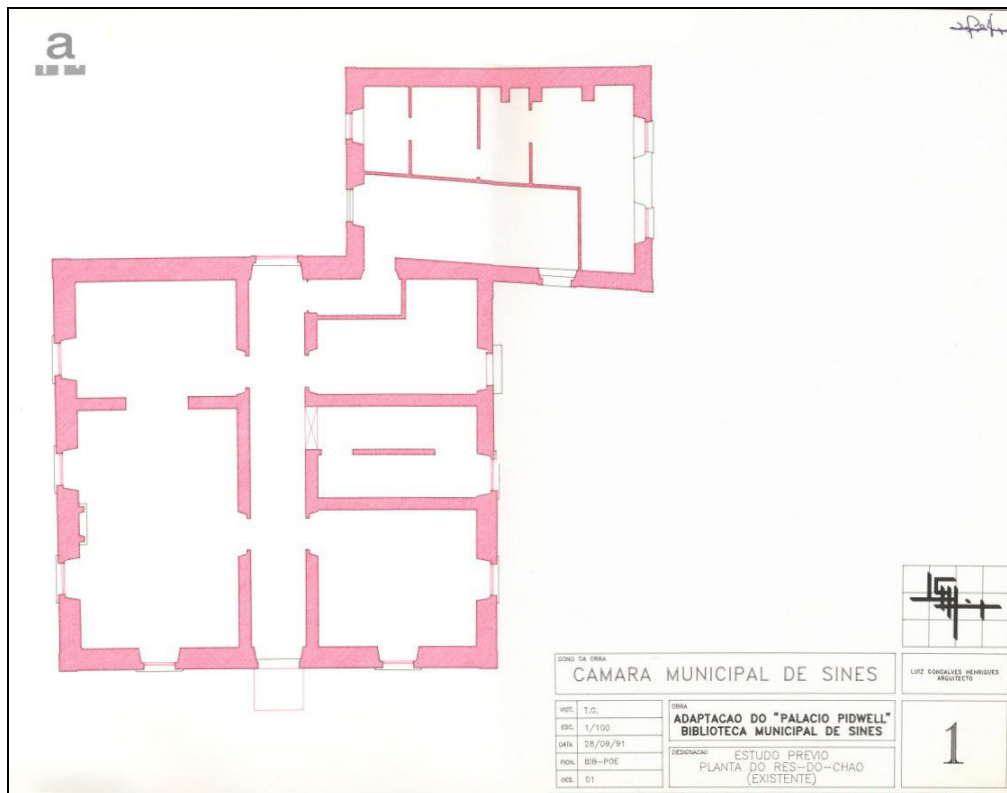


Figura 2 – Fonte: Estudo Prévio para a Biblioteca Municipal de Sines – Existente, Planta do Rés-do-Chão, 1990

Fonte: Câmara Municipal de Sines

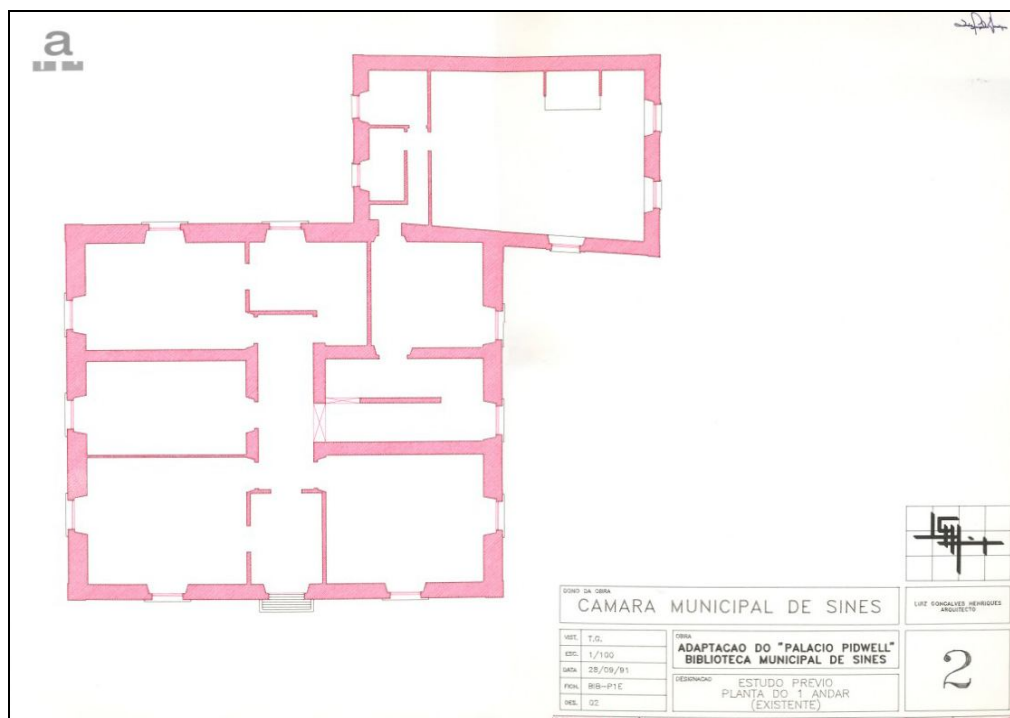


Figura 3 – Fonte: Estudo Prévio para a Biblioteca Municipal de Sines – Existente, Planta do 1º Andar, 1990

Fonte: Câmara Municipal de Sines

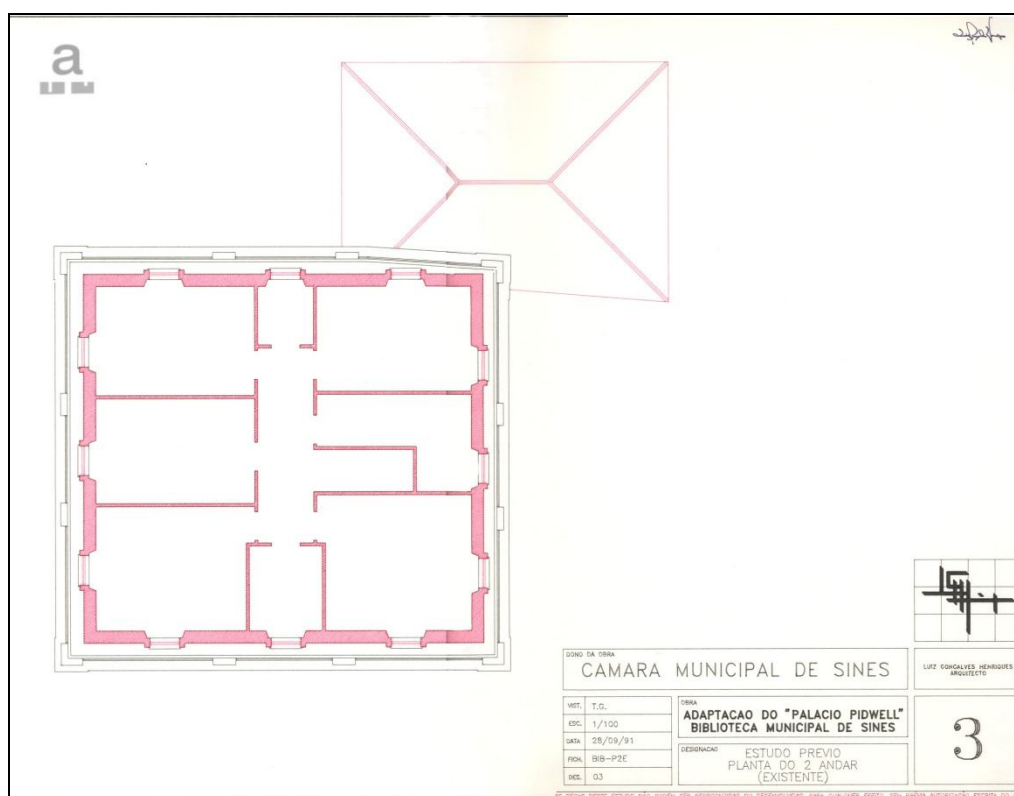


Figura 4 – Fonte: Estudo Prévio para a Biblioteca Municipal de Sines – Existente, Planta do 2º Andar, 1990

Fonte: Câmara Municipal de Sines

4.4. CARACTERIZAÇÃO BIOFÍSICA

A área exterior da Casa Pidwell tem sido utilizada pelos residentes e pela Rodoviária do Alentejo para estacionamento (Fotografia 1, Fotografia 2 e Fotografia 3). Nessa área pode-se contar cinco Palmeiras, e um Cedro, sendo os espécimes que restam do antigo jardim da quinta, e ainda vinte e quatro Grevilias e sete arbustos plantados recentemente.

Aquando a construção da Casa, Charles Pidwell, pretendia realizar uma réplica de “Morrab House” em Penzance, como já foi referido, sendo ainda hoje, uma das suas mais reputadas características, o jardim que a envolve. O jardim da “Morrab House” é um jardim luxurioso, com inúmeras estufas de flores e bastantes espécies arbóreas exóticas, bem adaptadas ao clima inglês, que é bastante pluvioso.



Fotografia 1 – Casa Pidwell – Lado Sudeste

Fonte: Câmara Municipal de Sines



Fotografia 2 – Casa Pidwell – Lado Sudoeste

Fonte: Câmara Municipal de Sines



Fotografia 3 – Casa Pidwell – Lado Sudeste

Fonte: Câmara Municipal de Sines

Na construção da Casa Pidwell, além da preocupação que houve na reprodução o mais fiel possível da arquitectura do edifício inglês, houve também a tentativa de reproduzir o seu luxurioso jardim. No entanto, e apesar dos inúmeros esforços em sentido contrário, as espécies plantadas em Sines nunca viriam a adquirir a mesma exuberância, dadas as diferenças climáticas existentes entre as duas localidades.

A área de intervenção do presente plano já foi fortemente intervencionada, apresentando actualmente uma morfologia plana, as cotas de terreno variam em apenas 60 cm. Nesta área, completamente inserida em meio urbano, o solo é constituído por areia de dunas e não está, com excepção da área que corresponde à implantação do edifício existente e passeios, impermeabilizado.

4.5. USO ACTUAL DO SOLO

A área do plano pode, actualmente, ser dividida nos seguintes espaços:

- Edificações, da qual a Casa Pidwell assume dimensão relevante no tecido urbano com as suas ampliações;
- Terra batida, que constitui a maior área do plano;
- Árvores, com os seus alinhamentos e portes assinaláveis em alguns exemplares;
- Canteiro, entre a zona de terra batida e os passeios, que vencem o desnível existente;
- Passeios, ao longo dos arruamentos;
- Arruamentos, que integram as Ruas Júlio Gomes da Silva e Maria Lamas bem como o acesso pavimentado entre a Casa Pidwell e o Bairro 1º de Maio
- Estacionamentos, ao longo da Rua Júlio Gomes da Silva.

4.6. SITUAÇÃO CADASTRAL

O plano encontra-se totalmente inserido no artigo urbano 243 que está inscrito na Conservatória do Registo Predial de Sines. O proprietário deste artigo urbano, que é o único abrangido pelo plano, é a Câmara Municipal de Sines.

4.7. COMPROMISSOS URBANÍSTICOS

Na área do plano não existem compromissos urbanísticos válidos.

4.8. INFRA-ESTRUTURAS

4.8.1. REDE VIÁRIA

A rede viária do plano é a que confina com os seus limites. Assim, a norte é delimitado por um passeio do Bairro 1º de Maio, a nascente por um arruamento do Bairro 1º de Maio, a sul pela Rua Maria Lamas e a poente pela Rua Júlio Gomes da Silva.

O passeio do Bairro 1º de Maio que se localiza a norte do plano é pedonal enquanto que as restantes comportam tráfego automóvel.

Segundo o Plano de Urbanização de Sines, a hierarquia da rede viária é a seguinte:

- Vias Principais – Rua Júlio Gomes da Silva e Rua Maria Lamas;
- Vias de Acesso Local – as restantes vias.

Do ponto de vista funcional, a Rua Júlio Gomes da Silva e Rua Maria Lamas apresentam bastante tráfego de atravessamento mas que ainda assim pode ser ciclável sem a existência de ciclovia dedicada. O arruamento a nascente do Plano apresenta alguma ausência de disciplina quer quanto ao estacionamento quer quanto à circulação pelo que importa corrigir este aspecto. Quanto à mobilidade pedonal, a mesma se desenvolve nos passeios existentes no caso das Ruas Júlio Gomes da Silva e Maria Lamas. Nos restantes casos existe partilha do espaço com o automóvel face ao reduzido tráfego existente.

4.8.2. REDE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA

A rede de abastecimento de água existente é assegurada nas zonas marginais do plano através de condutas em fibrocimento de diâmetro $\phi 60$ na Rua Maria Lamas e junto ao Bairro 1º de Maio a nascente e $\phi 100$ na Rua Júlio Gomes da Silva.

4.8.3. REDE DE DRENAGEM DE ÁGUAS RESIDUAIS DOMÉSTICAS E PLUVIAIS

Na Rua Maria Lamas existe um colector de drenagem de águas residuais domésticas em betão e diâmetro $\phi 200$ que drena graviticamente até à estação elevatória junto ao Castelo de Sines. A

nascente, junto ao Bairro 1º de Maio, existe um colector de drenagem de águas residuais domésticas em grés e diâmetro $\phi 200$ e que drena graviticamente até à estação elevatória na zona da Capela de Nossa Senhora das Salas.

Quanto à rede de drenagem de águas residuais pluviais, existe um colector na Rua Maria Lamas em betão e diâmetro $\phi 500$ e também na Rua Júlio Gomes da Silva em betão e diâmetro $\phi 200$.

Daqui se conclui que existem duas bacias de drenagem: uma a norte do plano e outra a sul.

4.8.4. REDE ELÉCTRICA E DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

Nos arruamentos marginais do plano (norte, sul e poente) existe rede subterrânea de eléctrica e de iluminação pública da empresa EDP.

4.8.5. REDE TELECOMUNICAÇÕES

Nos arruamentos marginais do plano (norte, sul e poente) existe rede subterrânea de telecomunicações da empresa Portugal Telecom. Em algumas condutas da Portugal Telecom passam cabos da empresa Cabovisão.

4.8.6. REDE DE GÁS NATURAL

Na zona envolvente do plano existe rede de gás natural que abastece o local.

4.8.7. RESÍDUOS SÓLIDOS URBANOS E RECOLHA SEPARATIVA

A envolvente à área de intervenção está dotada de recolha de resíduos sólidos urbanos e recolha separativa.

5. PROPOSTA DE PLANO

No presente capítulo apresenta-se uma descrição das propostas do plano dividindo-se em Proposta de Ocupação, Condicionantes, Infra-Estruturas e Sistema de Execução e Perequação.

5.1. PROPOSTA DE OCUPAÇÃO

O plano de pormenor preconiza a manutenção do volume da Casa Pidwell como elemento marcante da paisagem urbana e da histórica de Sines. Neste sentido, é permitida a sua conservação e alteração sendo esta possibilidade balizada pelas características arquitectónicas próprias do edifício. Admite-se, no limite, a sua demolição seguida de construção, com possibilidade de aumentar as áreas de implantação e de construção, caso tal necessidade resulte de uma prévia vistoria a realizar pela Câmara Municipal de Sines que conclua pelo manifesto e inequívoco estado de ruína. Exceptua-se do referido as demolições das edificações que correspondem às ampliações da Casa Pidwell original. Prevê-se estacionamento subterrâneo.

Na restante área disponível preconiza-se uma bolsa de estacionamento e de zona verde que enquadra a Casa Pidwell.

Quanto à rede viária prevê-se o reposicionamento e reperfilamento do arruamento existente a nascente e que foi objecto de pavimentação provisória permitindo formalizar as zonas de estacionamento.

O Quadro Síntese do Plano e o Quadro de Áreas são apresentados no Anexo I.

5.2. CONDICIONANTES

Na área do plano de pormenor não existem servidões administrativas nem restrições de utilidade pública pelo que não se apresenta Planta de Condicionantes.

5.3. RISCOS NATURAIS E TECNOLÓGICOS

O concelho de Sines apresenta um conjunto de riscos naturais e tecnológicos que têm de ser considerados na elaboração do plano. O PROTA identifica, no Subsistema dos Riscos Naturais e Tecnológicos, os seguintes riscos no concelho de Sines:

- Sismicidade;
- Maremoto;
- Vulnerabilidade dos aquíferos à contaminação;
- Áreas susceptíveis à desertificação;

- Rodovias e Ferrovias;
- Zona de Actividades Logísticas;
- Estabelecimentos Industriais com Relatório de Segurança;
- Gasoduto e Oleoduto.

Todo o concelho apresenta uma intensidade sísmica elevada (Intensidade Máxima VII) e localiza-se na Zona A de acordo com o Regulamento de Segurança e Acções para Estruturas e Edifícios e Pontes.

Pela diferença de cotas entre o mar e a área de intervenção do plano, não se considera que o maremoto possa ter influência na segurança de bens e pessoas nesta última zona. Quanto às áreas susceptíveis à desertificação também não se considera que exista este risco na área de intervenção do plano por se tratar de uma área urbana onde não existe o abandono do solo nem práticas agrícolas ou florestais que possam levar à erosão dos solos. As rodovias são as existentes pelo que se irá procurar promover a moderação de velocidade com vista à minimização do risco de acidente rodoviário. Relativamente à ferrovia, à zona de actividades logísticas, ao gasoduto e ao oleoduto, estes não existem na área de intervenção do plano. Apesar de o PROTA indicar que o concelho de Sines tem até cinco estabelecimentos industriais com relatório de segurança, o Plano de Emergência Externo define os que estão abrangidos pela Directiva “Seveso II” e que são os seguintes:

- Refinaria de Sines – Galp Energia, SA;
- Complexo Petroquímico – Repsol YPF, SA;
- Terminal Portuário – Repsol YPF, SA;
- Fábrica da Euroresinas – Industrias Químicas, SA;
- Tanque de Armazenagem de Metanol – Euroresinas Industrias Químicas, SA;
- Fábrica de Ácido Teraftálico Puro – Artlant PTA, SA;
- Caverna de Armazenagem de Propano – Sigás, SA;
- Terminal de Gás Natural Liquefeito (GNL) – REN Atlântico, SA.

O referido Plano de emergência externo tem previstas as estratégias para a mitigação de riscos para responder a um acidente grave ou catástrofe nos estabelecimentos abrangidos pela Directiva “Seveso II”.

Refere-se ainda que no estabelecimento da rede de distribuição de água para incêndios deverá ser seguido escrupulosamente o preconizado no DR 23/95, de 23 de Agosto e no artigo 12º da Portaria n.º 1532/2008, de 29 de Dezembro.

5.4. INFRA-ESTRUTURAS

Ao nível das infra-estruturas preconiza-se a manutenção das existentes. A criação de novas infra-estruturas far-se-á a partir das existentes que apresentam folga. Propõe-se ainda que, face à topografia actual, o futuro jardim possa prever uma bacia de retenção de águas pluviais que induza a redução de custos de infra-estruturação.

5.4.1. REDE VIÁRIA

A rede viária do plano não irá sofrer alterações significativas optando-se apenas por algumas correcções pontuais. Na Rua Júlio Gomes da Silva prevê-se o alargamento do passeio dado que o actual está ocupado por caldeiras de árvores com algum porte. Por outro lado, na via localizada a nascente prevê-se o seu reposicionamento e reperfilamento garantindo-se a formalização de uma zona de estacionamento e a optimização da utilização do solo.

5.4.2. REDE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA

A rede de abastecimento de água não irá sofrer alterações considerando que a proposta de ocupação permite a realização de picagens directas na rede existente construindo-se, desta forma, os ramais. Serão instalados hidrantes em função do tipo de ocupação do espaço.

5.4.3. REDE DE DRENAGEM DE ÁGUAS RESIDUAIS DOMÉSTICAS E PLUVIAIS

De igual modo, a rede de drenagem de águas residuais domésticas existente tem capacidade suficiente para a nova ocupação não se prevendo a construção de novos colectores excepto os ramais.

Quanto à rede de drenagem de águas residuais pluviais preconiza-se a mesma solução, ou seja, que as novas áreas a drenar estejam ligadas através de colectores à rede existente.

5.4.4. REDE ELÉCTRICA E DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

A rede de eléctrica não irá sofrer alterações considerando que a proposta de ocupação permite a realização de interligações directas à rede existente. Quanto à rede de iluminação pública prevê-se um reforço na área de intervenção do plano.

5.4.5. REDE TELECOMUNICAÇÕES

A rede de telecomunicações não irá sofrer alterações considerando que a proposta de ocupação permite a realização de interligações directas à rede existente.

5.4.6. REDE DE GÁS NATURAL

A rede de gás natural não irá sofrer alterações considerando que a proposta de ocupação permite a realização de interligações directas à rede existente.

5.4.7. RESÍDUOS SÓLIDOS URBANOS E RECOLHA SEPARATIVA

Prevê-se, caso seja detectada essa necessidade, um reforço dos dispositivos de recolha de resíduos sólidos urbanos e de recolha selectiva.

5.5. SISTEMA DE EXECUÇÃO E PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA

Nos termos das alíneas g) e h) do n.º1 do artigo 91º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção conferida pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro importa definir e enquadrar a actuação das entidades públicas e privadas com interesses na área de intervenção do plano, designadamente quanto à sua execução. No presente caso apenas a Câmara Municipal de Sines é proprietária pelo que a área do plano corresponde a uma única unidade de execução. Nestes termos, o sistema de execução é o da imposição administrativa por ser a Câmara Municipal a actuar directamente ou em alternativa mediante concessão de urbanização desde que precedida de concurso público.

A distribuição perequativa de benefícios e encargos, que decorre do previsto no artigo 135º e seguintes do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com a redacção dada pelo Decreto-Lei

n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro, não se encontra prevista por existir um único proprietário na área de intervenção do plano.

ANEXO I

QUADRO SÍNTESE DO PLANO

Área de intervenção do plano	4 172,7 m ²
Área total de construção	1 481,0 m ²
Área total de construção (comércio/serviços/restauração e bebidas)	741,6 m ²
Área total de construção (estacionamento e arrecadações)	739,4 m ²
Área total de construção (acima da cota de soleira)	741,6 m ²
Área total de construção (abaixo da cota de soleira)	739,4 m ²
Área total de implantação	739,4 m ²
Índice de ocupação do solo	0,18
Índice de utilização do solo	0,35
Área de lote	739,4 m ²
Área de espaços canais	2 705,9 m ²
Área verde	727,4 m ²
N.º de lugares de estacionamento públicos	15

QUADRO DE ÁREAS

Lote	Área de Lote (m ²)	Área de impl. do edifício (m ²)	Área de const. do edifício (m ²)	Área de const.de comércio/serviços/restauração e bebidas (m ²)	Área de const.de estac. e arrec. (m ²)	Área de const.acima da cota de soleira (m ²)	Área de const.abaixo da cota de soleira (m ²)	Altura da fachada	Pisos acima da cota de soleira	Pisos abaixo da cota de soleira	Usos (Piso -1)	Usos (Piso 1)	Usos (Piso 2)	Usos (Piso 3)
1	739,4	739,4	1 481,0	741,6	739,4	741,6	739,4,9	A)	3	1	Estac. e arrec.	Comércio, serviços e restauração e bebidas	Comércio, serviços e restauração e bebidas	Comércio, serviços e restauração e bebidas

A) Os valores correspondentes a estes parâmetros são os existentes.