

• U



C •

FCTUC FACULDADE DE CIÊNCIAS
E TECNOLOGIA
UNIVERSIDADE DE COIMBRA

MANUAL DE REABILITAÇÃO, UM INSTRUMENTO DE SALVAGUARDA DO PATRIMÓNIO URBANO

UMA PROPOSTA PARA SINES

JOÃO ALBANO VINHAS FERNANDES

Dissertação de Mestrado Integrado em Arquitetura

Realizada sob orientação do Professor Doutor Adelino Gonçalves

Coimbra | Junho de 2013

**MANUAL DE REABILITAÇÃO, UM INSTRUMENTO DE
SALVAGUARDA DO PATRIMÓNIO URBANO**

UMA PROPOSTA PARA SINES

Aos meus pais, por todo o apoio e confiança.

Ao Pê, para que não desista de ser sempre melhor.

À Ana, por estar sempre presente de alma e coração.

“Reencontrar uma relação justa com o passado torna-se portanto o nosso imperativo, uma pesquisa como vimos, certamente insidiosa e recheada de perigos, mas absolutamente indispensável para dar ao nosso trabalho uma base segura e sólida sobre a qual apoiar novas ideias e pesquisas, experimentações e invenções, experiências e tentativas”

(Nicola Di Battista - **A lição do passado**. In CANNATÀ, Michele ; FERNANDES, Fátima. *Construir no Tempo*.

Lisboa: Estar Editora, 1999, p.13)

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	15
MANUAIS DE REABILITAÇÃO EM PORTUGAL.....	21
PATRIMÓNIO URBANO.....	29
O que é?	29
De onde surgiu?.....	31
<i>As primeiras preocupações com o património urbano</i>	35
<i>A principal ameaça ao património urbano</i>	37
<i>A inevitabilidade da expansão e as suas consequências</i>	41
Como evoluir?	43
<i>Regulação de atividades</i>	45
<i>O automóvel no centro histórico</i>	45
<i>O comércio tradicional como gerador de dinâmica social</i>	47
<i>Identidade urbana</i>	49
<i>Modernização da cidade histórica</i>	51
INTERVIR NO PATRIMÓNIO	55
De que forma?.....	55
Até onde?.....	57
Incentivos	61
Arrendamento Urbano	65
Recuperar os saberes tradicionais.....	71
Como começar?.....	73

<i>Fase de análise e reconhecimento</i>	73
<i>Fase de projeto</i>	73
<i>Planeamento e execução da obra</i>	75
SINES	79
Caracterização do território	79
História e evolução urbana	81
Plano de pormenor de reabilitação urbana da zona histórica de Sines	89
UMA PROPOSTA PARA SINES.....	95
Graus de intervenção	111
Aspetos de caracterização dos edifícios	115
<i>Volumetrias</i>	115
<i>Emparcelamentos</i>	117
<i>Revestimentos</i>	119
<i>Vãos e guarnecimento de vãos</i>	121
<i>Caixilharias</i>	123
<i>Coberturas</i>	125
<i>Remates de cobertura</i>	127
<i>Caleiras e tubos de queda</i>	129
<i>Guardas</i>	131
<i>Outros elementos de fachada</i>	133
Novos Edifícios.....	135
CONSIDERAÇÕES FINAIS	137
BIBLIOGRAFIA	143
FONTES DAS IMAGENS	155

ÍNDICE DE ABREVIATURAS E SIGLAS

CMS – Câmara Municipal de Sines

GAS – Gabinete da Área de Sines

INE – Instituto Nacional de Estatística

NRAU – Novo Regime de Arrendamento Urbano

PP – Plano de Pormenor

PDM – Plano Diretor Municipal

PPRUZHS – Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana da Zona Histórica de Sines

INTRODUÇÃO

O Manual de reabilitação é um documento onde são apresentadas recomendações para a prática da reabilitação de edifícios. Destina-se à população em geral e não somente aos intervenientes diretamente ligados à construção civil, e pretende explicar o *modus operandi* das intervenções a realizar em edifícios com o intuito de qualificar as suas características estruturais, funcionais e estéticas. O presente trabalho aborda aspetos da estrutura da construção, mas centra-se em questões urbanísticas, nomeadamente ao nível das volumetrias, coberturas, revestimentos, vãos, caixilharias. No fundo, é dado destaque aos elementos que caracterizam o exterior do edifício, no sentido de proteger e valorizar a paisagem urbana de Sines.

A presente dissertação surge da necessidade de elaborar um Manual de reabilitação para a zona histórica de Sines como complemento ao Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana da Zona Histórica de Sines (PPRUZHS) recentemente executado e a aguardar aprovação. Tem como principal objetivo facilitar a interpretação do Plano através de informações e recomendações que ajudem os munícipes a perceberem e cumprirem as suas exigências. Deste modo, é essencial começar por sensibilizar os leitores para a importância da reabilitação dos seus edifícios na regeneração urbana, tanto pela beneficiação construtiva e estética do edificado como pela salvaguarda das suas características históricas e culturais mais relevantes que definem esse conjunto enquanto cidade.

O PPRUZHS é um instrumento de grande importância para a cidade: apresenta um estudo extensivo sobre a mesma, analisando detalhadamente as suas características, a sua história

e evolução urbana, os aspetos particulares dos edifícios e ainda um estudo sociológico para perceber a consciência dos seus habitantes para com as questões urbanas. Com base neste trabalho, é apresentado um diagnóstico a partir duma análise SWOT¹ e delineado um rumo estratégico que visa requalificar o núcleo antigo da cidade. No entanto, o Plano não é suficiente para todo o processo. Apesar do apoio e incentivo público que deve ser investido nesta área, é fundamental que as ações de reabilitação se vão desenvolvendo por iniciativa privada. O Manual assume, por isso, grande importância por mostrar aos proprietários *o como e o porquê* de determinadas ações, contribuindo para complementar o seu conhecimento. Quando há conhecimento e certeza, as pessoas sentem-se mais seguras e certas das suas ações, sem medo de avançar. É precisamente isso que se pretende com a elaboração de um Manual de reabilitação e só assim se pode desenvolver um processo de salvaguarda do património edificado, que não se destina só aos monumentos, mas também aos edifícios correntes, porque é o seu conjunto que constrói uma imagem do povo e da sua cultura. O Manual não detém um carácter normativo e assume-se como um auxiliar na transição da tecnicidade do Plano para uma clarificação dos seus propósitos, que facilite assim a sua implementação.

Considero importante iniciar o trabalho com uma reflexão sobre a importância da preservação da identidade urbana, fundamental num país como Portugal, com um passado carregado de história, simbolismo e tradição. Deixar morrer esse passado é apagar a memória das nossas raízes e do sacrifício dos nossos antepassados na consolidação deste país, cujo passado muito tem de que se orgulhar. A degradação e descaracterização que as nossas áreas urbanas antigas têm sofrido é um assassinio lento e silencioso da nossa cultura, fruto da desconsideração das entidades públicas e privadas nos últimos anos. É importante perceber os erros cometidos no passado e não os esquecer, até porque *“os principais responsáveis estão identificados: a administração central e local, por incapacidade de regulação eficaz, parte substancial do sector do imobiliário e da construção por avidez do lucro fácil (sobretudo pela transformação do rural em urbano), e o sector bancário por ter emprestado dinheiro sem outros critérios que não fossem os das mais-valias”* (RODEIA, 2011:3).

A reabilitação, apesar de ainda aquém dos números de construções novas que se realizam em Portugal, tem vindo a ganhar peso nas políticas urbanas. Uma parte importante do futuro dos projetistas, engenheiros e construtores poderá passar por esta porta, que deverá

1 SWOT – Strengths (forças), Weaknesses (fraquezas), Opportunities (oportunidades) and Threats (ameaças)

ser vista como uma oportunidade para toda a construção civil. Num momento de grandes dificuldades económicas que está a gerar a paralisação do setor, a reabilitação pode ser o seu motor de revitalização, sobretudo se forem bem geridos os fundos comunitários e os programas de financiamento para esta área, que devem investir desde logo na sensibilização para uma mudança de paradigma de uma cultura de construção dos “des” - desmesurada, descontrolada, despropositada - para uma cultura dos “res” - recuperação, requalificação, reabilitação - do seu património urbano e arquitetónico.

O sucesso da reabilitação passa também pela atitude com que é encarada, que não deve deixar de ser séria mas, ao mesmo tempo, descomplexada. As intervenções em edifícios com o intuito de os reabilitar exigem maior ou menor exigência conforme o seu estado e os objetivos da intervenção mas são, na maioria dos casos, mais económicas que as construções de raiz, desde que tomadas as medidas mais indicadas.

Após os apontamentos iniciais, apresento um pequeno estudo da cidade de Sines, do ponto de vista territorial e da sua história e evolução urbana, que permita compreender a formação da cidade e o seu desenvolvimento face às suas características geomorfológicas.

Na parte mais técnica do trabalho são caracterizados os aspetos particulares dos edifícios de Sines (revestimentos, vãos, caixilharias, coberturas, etc.). As recomendações dadas para cada um desses aspetos estão expostas numa tabela, de forma a facilitar a sua leitura. São também analisadas as patologias mais frequentes e dadas recomendações no sentido de evitar ou reparar os seus efeitos.

A presença de elementos gráficos é uma constante neste trabalho, e visa simplificar a compreensão dos métodos a desenvolver nas ações de reabilitação, sobretudo para os mais inexperientes nestas áreas. Pretende-se desenvolver o Manual de forma acessível, com uma linguagem técnica mas inteligível para todo o tipo de público. A consciencialização do leitor para com a relevância da reabilitação no processo de salvaguarda do património urbanístico passa pelo claro entendimento do que é transmitido, daí a abundância de elementos gráficos e de clarificação da linguagem.

MANUAIS DE REABILITAÇÃO EM PORTUGAL

A produção científica elaborada em torno da temática da reabilitação urbana é extensa e variada: desde as cartas, convenções e recomendações europeias, às incontornáveis publicações de autores que tiveram e continuam a ter um papel muito importante na reflexão deste tema, bem como de muitos outros autores menos reconhecidos mas que contribuíram também para esse mesmo estudo. A análise desse conteúdo, ou de pelo menos parte dele, o que considere mais relevante, contribuiu decisivamente para a compreensão da realidade histórica dos centros urbanos antigos, das transformações que foram sofrendo, das decisões públicas mais ou menos acertadas que foram sendo executadas e das teorias urbanas que se foram gerando na procura de soluções para uma melhor cidade.

De entre essa produção, devo mencionar dois trabalhos que tiveram um papel importante no meu entendimento do estudo dos Manuais de reabilitação. Além disso, foram apresentados ao departamento de Arquitetura da Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade de Coimbra, e merecem por isso a minha especial atenção, sobretudo como reconhecimento tanto das autoras como da própria escola.

Baseado num discurso encorajador das boas práticas da reabilitação urbana está a Prova Final de Licenciatura de Susete Pereira - “Manual de reabilitação. Entendimento, sensibilização e divulgação das intervenções no centro histórico”. Começa por estudar a origem das preocupações referentes à salvaguarda do património urbanístico, que surgem de forma incipiente com a Carta de Atenas em 1931, prosseguem com a Carta de Veneza em 1964 e a Carta do Restauro italiana em 1972, e se sucedem com cada vez mais regularidade até

à atualidade. Faz referência à experiência portuguesa, a partir de uma pequena síntese e apreciação dos Manuais de Reabilitação realizados até então em Portugal, apresentando a forma como foram elaborados e estruturados. Desta dissertação destaco três pontos que me parecem importantes: os incentivos financeiros como fator-chave, a relação *Plano de Salvaguarda/Manual de reabilitação* e a ilustração como estratégia de divulgação. A autora dedica grande atenção ao fator económico, fundamental para o avanço da obra, e à existência de incentivos fiscais e programas de apoio à reabilitação que enumera, num esforço importante de tornar a reabilitação acessível a todos. Outro ponto relevante é a importância que é dada à relação entre Plano de Salvaguarda e Manual de reabilitação, enquanto instrumentos que se complementam mutuamente. O carácter técnico e de complexa leitura do Plano deve ser auxiliado pelo Manual, que procura simplificar e facilitar a sua compreensão. Como defende a autora, a componente ilustrativa do Manual é essencial neste tipo de instrumento que se destina a comunicar de forma clara as suas intenções, e a presença de desenhos, fotografias e esquemas facilitam esse entendimento. A parte final da Prova propõe um Manual de reabilitação para o Núcleo Pombalino de Vila Real de Santo António, com as recomendações divididas por três tipos de edifícios: pombalinos, não pombalinos/outras construções e construções novas. Para cada tipo de edifícios são apresentadas recomendações relativamente às volumetrias, coberturas, composição interna estrutural, vãos, caixilhos, revestimentos, elementos salientes e elementos decorativos, sendo também referidas as patologias mais frequentes em cada situação e as respetivas medidas de correção. Este trabalho demonstra uma componente bastante sensibilizadora na forma como aborda a questão do processo de salvaguarda do património urbano, procurando ao mesmo tempo instruir e incentivar todos os intervenientes na participação ativa desse mesmo processo.

Mais centrado num caso de estudo particular, está a Dissertação de Ana Filipa Pedrosa – “Manual de Reabilitação, Instrumento de Gestão das Intervenções no Núcleo Histórico: o caso de Vila Real de Santo António”. Enquanto o trabalho anterior vai aos primórdios das preocupações de salvaguarda do património urbano, investigando todo o contexto internacional, esta dissertação baseia-se apenas nos manuais de reabilitação realizados em Portugal. Faz uma contextualização das ações tomadas a cabo pela Câmara Municipal de Vila Real de Santo António que precederam a execução do Plano de Pormenor de Salvaguarda do Núcleo Pombalino e expõe os princípios reguladores do mesmo. A segunda parte consiste

na caracterização da cidade, desde a sua fundação e significado, até à análise da morfologia urbana e sistema construtivo. O Manual propriamente dito aparece na parte final onde, tal como o trabalho anterior, são expostas recomendações para cada tipo de edifícios: pombalinos, outros com qualidade arquitetónica e outros sem qualidade arquitetónica relevante ou construções novas. Apesar de ter um carácter mais normativo do que instrutivo, quase como se fosse uma extensão do Plano, este trabalho apresenta uma estrutura organizada, clara e objetiva. Destaco a importância da análise da morfologia urbana, nomeadamente a nível da praça, do quarteirão, da rua e das fachadas, essenciais para a perceção da identidade urbana e para a o reconhecimento das melhores estratégias de intervenção. A parte gráfica é pouco desenvolvida, todavia, este trabalho contribuiu para o meu entendimento da estrutura de um Manual de reabilitação e do peso que o estudo preliminar da morfologia urbana tem para a sua elaboração.

Não existem muitos Manuais de reabilitação realizados em Portugal e os existentes tratam-se na sua maioria de documentos muito sucintos e pouco desenvolvidos. Refiro três de entre esses que se destacam pelo seu trabalho mais aprofundado:

O *Guia da reabilitação e construção da cidade de Loulé* trata-se de um trabalho extensivo, que vai desde a análise da evolução urbana desde o século XII até à atualidade, passando pela morfologia urbana e tipologias construtivas, pelos aspetos estruturais da construção (fundações, paredes, pavimentos e coberturas) e as suas potenciais patologias, seguidas de recomendações para a sua prevenção ou reparação. Posteriormente, desenvolve um estudo urbanístico, em que são reconhecidos todos os tipos de elementos típicos de fachadas - revestimentos, vãos, caixilharias, elementos de ferro, etc. -, sendo propostas uma série de recomendações com o intuito de salvaguardar esse património urbanístico. Finalmente, é feita referência ao espaço público da cidade e dados conselhos sobre a reabilitação dos seus elementos caracterizadores como a calçada, iluminação pública, mobiliário urbano, entre outros. Apresenta uma clara preocupação de ordem económica, que pretende tornar a reabilitação um procedimento acessível, e valoriza as técnicas antigas, como a pintura de cal. Aquilo que posso apontar como menos positivo é a grande extensão do trabalho e a referência pouco significativa às novas construções.

O *Manual de Restauro e Recuperação/ Guia do Construtor da Zona Antiga da Cidade da*

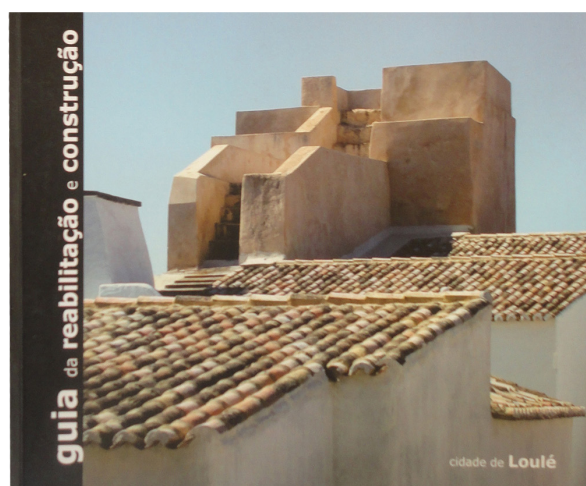


Figura 1 | Capa dos manuais de reabilitação de Horta, Loulé e Faro

Horta, trabalho realizado por José Lamas e Associados, é, assim como o Guia de Loulé, um trabalho que tem por base um estudo aprofundado sobre a cidade, a partir de uma leitura que vai desde a escala territorial até ao pormenor arquitetónico. Destaca-se pelas suas ilustrações construtivas de fácil compreensão e pela forma acessível com que sugere as melhores opções a executar em cada situação, não num sentido impositivo, mas sugestivo. Justifica essas opções e explica os motivos da sua utilização. O trabalho centra-se essencialmente em questões urbanísticas, relacionadas com a imagem urbana, embora também aborde os aspetos construtivos estruturais.

O *Manual de Reabilitação do Património de Faro* é bastante mais simplificado do que os anteriores, focando as opções de fachada mais importantes a serem tidas em conta, destacando-se a importância da relação cheio/vazio, que proporcione um jogo harmonioso e rítmico na leitura das frentes de rua. É também dada bastante importância à conjugação das cores, sendo dedicado um capítulo exclusivo para este campo.

PATRIMÓNIO URBANO

O que é?

O Património - “*bens que se herdaram dos pais ou avós; herança paterna*”² - teve originalmente um significado ligado aos valores de família passados de geração em geração e foi adquirindo até aos dias de hoje novas apropriações, entre as quais, e só mais recentemente, o valor do conjunto urbano. O significado é o mesmo, o objeto é que é diferente. A essência do que é o património e da sua ideia de continuidade e transmissão mantém-se, mas associada ao âmbito dos edifícios e da sua importância enquanto um todo. Desta forma, “...o domínio patrimonial deixou de estar limitado aos edifícios individuais; ele compreende, daqui em diante, os conjuntos edificados e o tecido urbano...” (CHOAY, 1992:13).

As políticas de conservação e restauro que representaram as primeiras preocupações com o valor histórico e cultural dos edifícios em Portugal surgiram no período do Estado Novo, embora limitando o conceito patrimonial aos monumentos, excluindo as restantes edificações. Executaram-se verdadeiras devastações de áreas antigas, com a destruição de muitos edifícios para abrir espaço para a contemplação do que era considerado o verdadeiro património – os monumentos – ainda que de “*forma cenográfica (...) iluminando-os com holofotes amarelos que são bem um símbolo da vontade de os isolar do seu contexto vivo*” (PORTAS, 1983:10). Esta política representou um pensamento antagónico e deturpou o verdadeiro significado dos monumentos e da cidade. Acaba por ser o mesmo que usar uma bela camisa, elegante, limpa

2 Extraído do Dicionário da Língua Portuguesa, 8.ª ed. Porto: Porto Editora, 1999.



Figura 2 | Foto aérea da zona histórica de Sines.

e bem engomada, mas ao mesmo tempo vestir calças, casaco e sapatos sujos e rotos. É certo que a camisa vai sobressair do resto do vestuário, mas não nos vão elogiar pela camisa, se as restantes peças não condizem. Todas as peças fazem parte de um mesmo conjunto que só funciona se todos estiverem em boas condições e se relacionarem entre si. Os monumentos são testemunhos valiosos da história e cultura das cidades mas o conjunto edificado tem um valor simbólico que não deve ser desrespeitado. São os monumentos e os edifícios de referência que conferem valor especial à cidade mas, como diz Walter Rossa (2002:27), *“são as construções anónimas e, na maior parte das vezes, algo repetitivas da mole urbana e a forma como cada uma delas se relaciona com a envolvente (...) que lhe conferem os principais traços do seu carácter plástico, espacial e pictórico.”*

A expansão suburbana verificada no último meio século transformou profundamente a vida dos centros urbanos antigos, que foram ficando esquecidos e votados ao abandono e à degradação. É a consciencialização da necessidade de uma mudança de paradigma de um crescimento desmesurado para uma política de contenção urbana e salvaguarda dos núcleos urbanos que introduziu o conceito de património urbano. Paulo Peixoto (2003:213) refere que *“a consciência patrimonial que subjaz à expressão “centro histórico” revela que os núcleos urbanos antigos são um reflexo do nosso presente e do nosso futuro mais do que do nosso passado. Qualquer consciência patrimonial se manifesta a partir de um traumatismo de ruptura. Ela é uma reacção contra o risco de desaparecimento, mas que arrasta consigo o objectivo de promover a regeneração.”* Devemos então aproveitar este sentimento de risco de perda, para valorizar e conservar esse património, mesmo que *“a consciência patrimonial funcione, neste contexto, como uma invenção cultural”* (PEIXOTO,2003:214).

De onde surgiu?

O património urbano tem a sua origem num sentimento de perda, como refere Paulo Peixoto, fruto da degradação e esquecimento que assolaram os *centros históricos*³ em praticamente

3 O termo centro histórico não é o mais acertado quando falamos em núcleos centrais de formação das cidades. Como explica Adelino Gonçalves (2011:51) *“...parece concentrar o valor histórico das cidades numa área restrita, como se pudéssemos pensar que existem áreas urbanas que não têm nem nunca terão*

toda a segunda metade do século XX. As causas deste cenário são diversas e complexas, mas passam sobretudo pela desatualização das habitações antigas face às necessidades da vida quotidiana atual, o aumento do custo do solo nas áreas centrais, a crescente infraestruturização viária e a facilidade e rapidez da mobilidade aliada à atratividade da oferta de outros polos em áreas de expansão suburbana. Estas zonas, caracterizadas por novas construções com (aparentes?) melhores condições, grandes espaços verdes, estacionamento, aliadas à facilidade de obtenção de crédito à habitação, travaram uma luta desigual contra os edifícios antigos e pouco espaçosos, as ruas estreitas e a topografia acentuada da maioria dos centros históricos.

A condição vital para uma cidade dinâmica é o adensamento. Sem pessoas que habitem (n)a cidade, esta não sobrevive, gerando-se degradação, insegurança, decadência. As maiores cidades portuguesas sofrem aquilo a que podemos considerar o “efeito de esponja”: comprimida durante a noite, ficando com um tamanho muito reduzido, ou seja, com poucos habitantes, e libertada durante o dia, aumentando exponencialmente o seu tamanho, com a entrada das pessoas que habitam nas periferias e se deslocam para a cidade onde passam a grande parte do seu dia. É necessário inverter esta realidade e trazer de novo as pessoas para os centros urbanos, porque o seu valor não é apenas o dos edifícios, mas sobretudo um valor de localização e centralidade, de oferta e vivência, de história e progresso.

François Ascher (2010) considera que a Europa ocidental já conheceu duas revoluções urbanas modernas, nomeadamente, a transformação da cidade medieval na cidade “clássica”, e a cidade resultante da revolução industrial. A primeira nasce da ambição de criar um mundo novo para o homem, mais belo, atrativo e confortável: abrem-se grandes avenidas, praças e jardins, surgem os passeios e as montras, cria-se uma nova conceção entre público e privado, funcionalizam-se espaços e atividades - a cidade cresce, mais rápido e de forma mais ambiciosa. A segunda revolução urbana moderna acontece com a revolução agrícola que aumenta a produção alimentar, resultado do incrível desempenho da máquina, fazendo disparar os índices de crescimento demográfico. A população agrícola, atraída pelas oportunidades da vida urbana, deixa o campo e ruma à cidade, aumentando ainda mais a sua população. O

história”. Apesar de não ser considerado o mais exato, a utilização do termo centro histórico está já de tal forma difundido e enraizado, que é difícil encontrar outro que tenha a mesma perceção imediata por parte do cidadão, e, por isso, irei utilizá-lo no presente trabalho com essa justificação.

crescimento espacial é inevitável e acontece de forma acelerada e não sustentada, procurando responder às necessidades de uma sociedade de produção e consumo em massa. É aqui que nascem novas concepções de cidade e, ao mesmo tempo, as primeiras preocupações com o património urbano porque “no momento em que se anuncia um mundo novo, (re)descobre-se o valor do que se perde” (AGUIAR, 2004:38).

As primeiras preocupações com o património urbano

A cidade pré-industrial não existia enquanto objeto patrimonial e a grande prova disso deu-se em Paris com as operações *haussmanianas* de esvaziamento do tecido urbano, com vista à abertura das grandes avenidas, amplas, limpas e belas, enquanto parte do conjunto urbano era destruído sem remorsos.

As primeiras preocupações com o património urbano são fruto do traumatismo causado pela industrialização e surgem na “*contracorrente do processo de urbanização dominante*” (CHOAY, 1992:158). O modelo de cidade fechada e compactada altera-se radicalmente e assiste-se a uma expansão urbana e suburbana brutal, que transforma a cidade antiga num objeto de investigação. Surgem assim as primeiras figuras interessadas no seu estudo, das quais se distinguem três, que, cada um à sua maneira e segundo as suas convicções, alertaram para a importância da salvaguarda do património urbano.

John Ruskin (1819-1900) é um dos primeiros a despertar essa consciência, embora com algum radicalismo, defendendo a cidade como monumento que deve permanecer intocável, fiel à sua verdade original. Remete para um sentimento de nostalgia pelo romantismo e rejeita os avanços da industrialização. Segundo Ruskin, são as modestas habitações contíguas de Florença, Veneza, Ruão e Oxford e as suas ruas infinitamente variáveis que fazem desses conjuntos urbanos entidades específicas, adquirindo o estatuto de monumento histórico (CHOAY, 1992). No entanto, ao contestar toda e qualquer transformação do espaço urbano, acaba por encerrar e asfixiar a cidade, que não sobrevive sem mudança. Apesar daquilo a que Choay considera um “*moralismo impenitente e apaixonado*” (1992:160), Ruskin foi um visionário ao prever a uniformização das grandes cidades.

Camillo Sitte (1843-1903), menos extremista, alerta para a importância do estudo da cidade

antiga como utensílio de planeamento urbano. Na sua obra *Städtebau*, revela claramente a sua admiração pela beleza estética das cidades antigas e contesta a fealdade e monotonia dos traços da cidade moderna. Sitte contribui ainda para o estudo morfológico das cidades através do desenho de plantas de cidades antigas, especificando as suas diferentes configurações e catalogando regras e princípios comuns às diferentes épocas da história e que serviram de base ao urbanismo do fim do século XIX. Ciente da inevitabilidade das mudanças que o desenvolvimento técnico impõe às cidades, Sitte defendeu uma utilização consciente e integrada das novas tecnologias na busca da *beleza urbana* da cidade do futuro, ainda que considerasse que esta nunca atingiria o valor sublime da cidade antiga.

Gustavo Giovannoni (1873-1947) foi uma figura com uma visão urbanística extremamente moderna para a sua época. Detinha um entendimento dual dos conjuntos urbanos antigos, reconhecendo e valorizando o seu carácter monumental mas, ao mesmo tempo, admitindo a intervenção ponderada na conservação do património urbano. Deu especial atenção às diferentes escalas de intervenção enquanto fator de entendimento das formas de atuação sobre a cidade. Foi ainda bastante incisivo quanto à importância da salvaguarda do contexto onde se inserem os monumentos históricos, valorizando a relação urbana que estes estabelecem com os edifícios comuns e rejeitou os esvaziamentos em detrimento de demolições seletivas com preocupações higienistas e ambientais. Autor de numerosos artigos, livros, publicações e planos, Giovannoni deixou-nos um legado importantíssimo, sobretudo na compreensão dualista da cidade enquanto monumento e organismo vivo.

A principal ameaça ao património urbano

Após os Encontros Internacionais dos CIAM, é publicada a Carta de Atenas em 1933, um documento oficial dos princípios modernistas, que incluíam a sua conceção mecanicista da cidade, com os grandes blocos de edifícios dispostos sobre os amplos espaços verdes, a funcionalização e separação de programas, a separação do peão do automóvel. Estes princípios criaram uma nova linguagem urbana e arquitetónica tão célebre quanto controversa, que viria a influenciar fortemente o planeamento de cidades importantes como Chandigarh e Brasília e a renovação de muitas cidades europeias no pós-guerra.

Os arquitetos modernistas ansiavam por poderem pôr em prática as suas ideias e a destruição

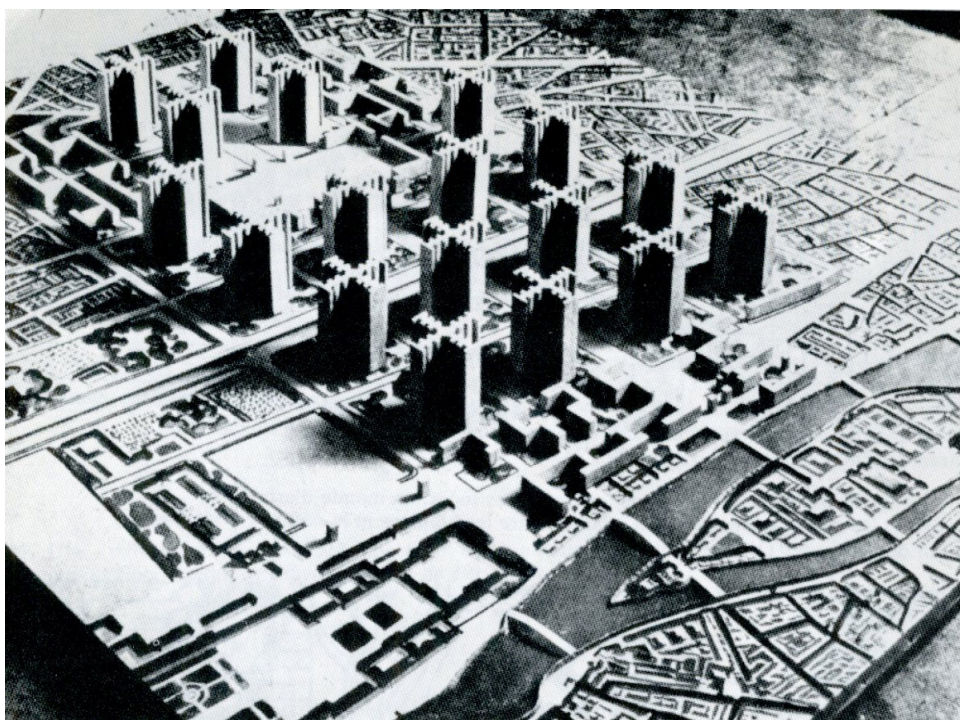


Figura 3 | O Plano de Voisin, de Le Corbusier (1925), é uma amostra do caráter utópico e radicalista do urbanismo moderno.

causada pela Segunda Guerra Mundial foi a sua grande oportunidade. Por toda a Europa deram-se verdadeiros esventramentos, que tinham por objetivo o alargamento e introdução de novas vias, sempre com as preocupações higienistas e renovadoras. As intervenções na cidade resumiam-se a operações de renovação urbana, com a substituição do edificado, sem respeito pela sua matriz urbana, nem pelos seus principais traços de identidade histórica e cultural.

Para muitos, como José Lamas (2007:392), estes princípios urbanos modernistas produziram “*as piores perversões da urbanística operacional*”, considerando que “*entre o bairro espontâneo, certamente desordenado, caótico, mas pleno de vida, de contactos sociais e valores humanos, e o grand ensemble ordenado, em que tudo está arranjado, no seu lugar, mas os habitantes se sentem desenraizados, incapazes de se apropriarem do espaço e identificarem com o lugar*” escolhe o primeiro, que gera mais vida, alegria e segurança ao quotidiano das pessoas. A necessidade principal das cidades reside, para Jane Jacobs (1961), na mistura de funções já que forma um organismo social e económico. Nuno Portas (2003:102) considera que “*a mistura não é em si mesma um fim mas um meio para melhorar a qualidade de vida na cidade alargada*”.

A cidade moderna funcional não funcionou. A segregação afasta, exclui e paralisa. Aquilo que se pensava ser a grande criação do urbanismo do século XX, fonte de progresso económico, social, moral e higienista, acaba por acentuar a dissemelhança e o afastamento em vez da igualdade e homogeneidade. Gera cidades *sem esquinas*, onde as pessoas se possam cruzar e socializar, sentindo-se quase que forçadas a ficar em casa, substituindo a espontaneidade de encontros na rua por visitas formais. Os locais de encontro passam a ser os próprios edifícios, sobretudo os centros comerciais, que se encerram cada vez mais no seu interior.

Pelo contrário, a *rua-corredor* da cidade pré-industrial é um lugar de tensões, conflitos, misturas, que começam desde logo pelo *duelo* entre veículo e peão, e se multiplicam numa enorme diversidade de classes, raças e ideologias, mas ainda assim permite ao *walker* sentir-se parte integrante da cidade e usufruir da diversidade de funções que esta proporciona (HOLSTON, 1989).



Figura 4 | O território nacional foi sendo pontilhado de construção em toda a sua extensão.

A inevitabilidade da expansão e as suas consequências

Sabe-se que a expansão é uma condição inevitável para responder aos requisitos da vida moderna e a cidade que conhecemos até há não muito tempo: fechada, bem delimitada, como se ainda se regesse pelas suas muralhas - necessitava de se abrir e crescer, tanto pelo aumento demográfico, como pela crescente necessidade de espaço individual. Cada vez mais nos vamos apropriando de mais e mais espaço nas nossas atividades. Cada vez mais valorizamos a privacidade, o conforto, o bem-estar, e isso exige espaço. Espaço tanto em casa, como no trabalho, como em todos os lugares que contribuem para esse conforto e bem-estar que tanto valorizamos. A cidade cresceu porque tinha de crescer, mas não de forma sustentável. Além disso, a cidade e a sua periferia não foram suficientes para essa avidéz espacial. Inclui-se a periferia nesta discussão porque ela sempre existiu e sempre teve uma importância fundamental para o funcionamento do centro, para responder a necessidades que o meio urbano não poderia por si só fornecer. O que se passa atualmente é o fato de o seu número e escala ultrapassaram largamente os da cidade.

Assistiu-se, portanto, a uma apropriação feroz do território, da qual resultaram inúmeras novas aglomerações urbanas espalhadas pelo país, desprovidas de um planeamento ordenado e estruturado. Este fenómeno, além da vasta destruição de território natural, do excesso de habitação que gerou e da má qualidade da maioria das novas edificações, trouxe consigo novas preocupações a nível de gestão territorial, que exigem reavaliar as políticas urbanas, sendo *“urgente a revisão das dicotomias convencionais (em termos de análise e intervenção) entre “centros” e “periferias”, “cidade” e “subúrbios”, etc., poderosas barreiras epistemológicas para a compreensão da nova condição urbana e para a sua projectualidade”* (PORTAS, 2003:80).

A nova realidade territorial do país, não podendo ser excluída, deverá ser assumida e trabalhada a partir de uma gestão equilibrada entre a necessária regeneração dos *centros antigos* e a dinamização dos *novos centros*, bem como das suas diretas relações. Apesar desta necessidade urgente de regeneração dos núcleos urbanos antigos, este processo não deve ser visto como uma solução imediatista porque *“reabilitar não é nem um momento nem um acontecimento. Pensar o contrário leva às piores opções e à ideia tola e simplista de que “agora é que é”* (FERNANDES, 2011). É fundamental que a reabilitação urbana seja indissociável de

um planeamento urbano durável e sustentado, ao contrário do carácter excecional que tem assumido.

Retomando a teoria de Ascher, assistimos hoje a uma terceira revolução urbana, que resulta de um pensamento mais reflexivo, flexível e analítico, adequado às complexas exigências da sociedade atual. Esta revolução caracteriza-se por perceber as evoluções estruturais a que a cidade está sujeita e prever aquelas a que será sujeita, de forma a elaborar instrumentos suscetíveis de gerirem essas evoluções. É desta forma que deve ser encarado o futuro das cidades, bem como da salvaguarda do património urbano, sempre numa lógica de reflexão e previsão antes da ação (ASCHER, 2010).

Como evoluir?

As cidades nasceram e desenvolveram-se a partir dos seus núcleos urbanos antigos, que se revestem de uma carga emblemática fortíssima. Toda a sua história está ali revelada através das profundas marcas e cicatrizes neles cravados ao longo do tempo e, talvez por isso, muitos os vejam como museus, a visitar de câmara fotográfica na mão para captar o que sobrou da velha cidade. É urgente desmentir esta ideia. Cidades-museu existem, e algumas até bem estimadas, como é o caso das cidades romanas de Conímbriga e de Mérida. Mas não será interessante pensar na oportunidade única de viver num lugar onde já passaram dezenas de gerações e caminhar em ruas com séculos de existência? Isto devia ser um estímulo por si só e encarado como uma oportunidade de (re)viver o lugar e fazer parte da sua história, pois, tal como defendia Gustavo Giovannoni: *“uma cidade histórica constitui em si um monumento, quer pela sua estrutura topográfica, quer pelo seu aspeto paisagístico, quer ainda pelo carácter das suas vias e pelo conjunto dos seus edifícios maiores e menores”*⁴.

Uma propriedade dentro de uma área histórica deverá ser um bem valioso por si só. Naturalmente que é necessário criar condições de habitabilidade que cativem as pessoas e as

4 GIOVANNONI, G. - **Vecchie città ed edilizia nuova**. Trad. do autor. Turim: Unione tipográfico-editrice, 1931, p.140



Figura 5 | Automóveis estacionados no centro histórico

motivem a permanecerem nestes centros antigos. Além disso, existem ainda outras exigências para proporcionar qualidade de vida aos habitantes, como a qualificação do espaço público, a proximidade de equipamentos e estabelecimentos comerciais, a questão do estacionamento, entre outros. Assim sendo, como fazer evoluir a cidade antiga face às exigências da vida moderna?

Regulação de atividades

A regulação de atividades é um fator chave da revitalização dos centros urbanos: a sobrecarga de atividades gera demasiado congestionamento; pelo contrário, a sua escassez torna-os vazios. As atividades existentes nos centros históricos devem ser bastante variadas já que a diversidade gera atividade económica e social. O equilíbrio entre as atividades é fundamental para o funcionamento dinâmico do centro histórico, sendo importante conjugar claramente os estabelecimentos comerciais e de restauração com os restantes serviços. Além disso, a oferta de atividades é um estímulo à captação de novos moradores, essencial para que o centro evolua no seu todo e não só demograficamente e etariamente. Novas pessoas trazem novas ideias, novos projetos, que por sua vez, trazem o empreendedorismo e energia necessários para revitalizar a cidade.

O automóvel no centro histórico

A acessibilidade em centros históricos é um dos grandes quebra-cabeças das autarquias em questão de políticas urbanas. As áreas antigas caracterizam-se pelas suas ruas estreitas que não chegam para os automóveis e pela falta de espaço para estacionamento, que constituem problemas sérios ao bom funcionamento dos centros. As medidas têm de ser ponderadas e flexíveis. Não se pode eliminar completamente a circulação automóvel porque isso retiraria afluência aos espaços comerciais, que certamente se ressentiriam. Por mais que custe admiti-lo, o transporte individual é um meio que veio para ficar e as pessoas não pretendem ver-se livres dessa comodidade. Por outro lado, a presença excessiva do automóvel em espaços apertados dentro do centro histórico condicionam seriamente a livre circulação de peões, além da poluição e ruído que geram. Desta forma, cada caso deve ser analisado cuidadosamente e



Figura 6 | O comércio tradicional é fulcral para a dinamização social do centro histórico. Tabacaria de José Liberato Nunes, na rua Teófilo Braga.

resolvido tendo em conta os diversos agentes em causa.

O comércio tradicional como gerador de dinâmica social

Viver nos centros históricos traz vantagens do ponto de vista social em relação a outros locais, sobretudo pelo sentido de vizinhança. Estranho ou não, sente-se nestes sítios uma relação de proximidade entre moradores muito mais forte que nas espontâneas relações de corredor dos prédios residenciais das periferias. Isto poderá ter diversas explicações, começando pelo fato de a maioria dos habitantes destes centros serem pessoas mais velhas, que provavelmente nasceram e viveram aqui toda a sua vida, tendo tido muito mais tempo para desenvolverem essas relações. Poderá também justificar-se por um certo “*contágio*” a que os novos moradores são sujeitos, sentindo também eles necessidade de pertencer a esta comunidade. Do ponto de vista urbano, esse bairrismo pode ser explicado pela proximidade e contiguidade das habitações que desembocam na rua - palco de todas as relações sociais e económicas mais importantes no funcionamento da cidade (a circulação, as trocas, os encontros, a animação) - como principal responsável.

Outro gerador fundamental desta relação de proximidade, e provavelmente o mais importante, é o usualmente designado *comércio tradicional* que, além de desempenhar um importante papel social, reforça a própria segurança das ruas. Rogério Gomes (In COUCEIRO, 1998:77) refere que “*assenta muito no comércio local de cada bairro a sua identidade cultural e social, assim como o mecanismo de aculturação dos novos moradores*”. Este sentido de vizinhança é um privilégio da vida nos centros históricos: o café à porta de casa onde se encontra os vizinhos para tomar um copo, a loja cujo dono simpático nos guarda uma chave de reserva em caso de imprevisto, o restaurante cujo empregado nos dá uma vista de olhos ao carro, etc.

Atualmente, devido à conjuntura económica e, de certa forma, cultural, os comerciantes locais deparam-se com imensas dificuldades para manterem as portas abertas. Situação devida essencialmente a uma nova cultura comercial implantada pelas grandes marcas que, com preços atrativos e com uma exposição publicitária brutal, atraem a preferência geral dos consumidores, criando uma concorrência impossível de competir por parte dos mais pequenos. Além disso, gerou-se também um novo modelo de trocas comerciais que tem lugar num só espaço - abrigado, confortável e visualmente atrativo – que congrega todos os



Figura 7 | A identidade urbana de um lugar assenta muito na sua cultura, história e tradição, que lhe conferem a sua singularidade. Espetáculo de rua “Res-publica”, que envolveu parte da população do centro histórico. Fotografia tirada em frente à Igreja Matriz, 4 de Outubro de 2010.

produtos necessários para responder às necessidades consumistas da população: os centros comerciais. “*Gradualmente as pessoas vão-se recusando a sair de casa para ir fazer as suas deambulações consumistas em percursos desprotegidos e mal equipados*” (ROSSA, 2002:40) e o comércio de rua avista uma morte certa, bem como parte importante da dinâmica social urbana. É fundamental gerar incentivos e benefícios fiscais que façam os comerciantes locais manterem as portas abertas e taxar significativamente os grandes estabelecimentos comerciais, localizados em grande número nas periferias, canalizando esse dinheiro para o investimento dentro da cidade.

Identidade urbana

A cidade histórica tem valor especial pela forte identidade urbana que a qualifica, pelo seu carácter local e figurativo, produzido ao longo dos anos. As revoluções modernas atuais têm vindo a deturpar essa noção de reconhecibilidade, vindo a assistir-se a uma intensa perda de lugar. As características particulares locais conferiam à cidade o seu valor identitário, diferenciavam-nas das outras e formavam um ambiente urbano reconhecível. Essas características foram-se desvanecendo ao longo dos últimos anos e geraram uma perda de orientação e identidade.

O abandono da cultura dos materiais e técnicas antigas e a homogeneização das arquiteturas são as principais causas dessa perda. A generalidade das novas arquiteturas concentra-se na reprodução de modelos estereotipados de capa de revista, desligados de qualquer contexto, criando uma identidade genérica sem valor próprio.

A grande diferença da arquitetura das gerações antigas para a arquitetura de hoje passa sobretudo por uma questão de expressão de diferenças. A imagem urbana e arquitetónica divergia muito de povo para povo, consoante as suas diferentes realidades políticas, sociais, económicas e culturais. Cada povo construía a sua imagem a partir da sua situação, até porque era difícil o acesso e visibilidade às culturas dos povos vizinhos, bem como a reprodução dessas mesmas características na sua arquitetura. As cidades eram construídas com base nas suas características topográficas e geológicas, segundo as suas ideologias políticas e religiosas e incorporando tradições, memórias e lendas. Atualmente, o fenómeno globalizante tornou a



Figura 8 | Edifício recentemente reabilitado na rua Pero de Alenquer

arquitetura e o urbanismo fortemente indiferenciados e homogeneizadores, criando cidades muito semelhantes, ainda que com contextos muito diferentes. Além disso, a identidade é um entrave aos interesses produtivistas do capitalismo moderno, interessados na reprodução rápida e económica de edifícios, de preferência semelhantes a outros de referência, para atrair a preferência dos seus clientes.

A identidade não depende apenas dos seus aspetos estéticos particulares, a sua compreensão é mais alargada. O mesmo acontece com as pessoas, não é o nosso documento de identificação, com a nossa fotografia e os nossos dados que conferem a nossa verdadeira identidade. A identidade compreende mais do que uma simples representação, a identidade compreende também o nosso comportamento, aquilo que os outros retiram de nós e da sua convivência connosco (provavelmente por isso é que o bilhete de identidade passou a ter outro nome). Com a cidade passa-se a mesma coisa, não é a mera representação dos seus edifícios e dos seus espaços que produz a sua identidade, mas sim a perceção do significado de todas as suas particularidades. A identidade urbana tem um papel fundamental não só como símbolo da linguagem urbana, mas igualmente na criação de uma identidade coletiva e na integração do indivíduo na comunidade.

Modernização da cidade histórica

O centro histórico não deve deixar de testemunhar a sua contemporaneidade. É importante que isso aconteça, desde que respeitando a estrutura urbana e a lógica de composição arquitetónica do lugar. Os tempos e os estilos não devem competir, mas antes interagir e complementarem-se, até porque *“ao longo dos tempos os estilos também coexistiram, justapostos e articulados numa mesma cidade ou num mesmo edifício”* (CHOAY, 1992:16). As possibilidades das novas tecnologias construtivas devem ser canalizadas para a atualização dos edifícios antigos, quer por meio do reforço das suas estruturas, quer pela adaptação às novas infraestruturas, como o abastecimento de água canalizada, a instalação de redes de eletricidade e gás, o escoamento de águas, o isolamento térmico e acústico, e por aí fora. Este processo é *“uma machadada nas ortodoxias modernas e funcionalistas, ao verificar-se que os antigos edifícios se adaptam (e bem) a novas e diferentes funções, podendo também a função adaptar-se à forma”* (LAMAS, 2007:421). No fundo, dotar os edifícios antigos de

novas condições de modernidade, sem descaracterizar a sua origem e o seu tempo porque *“a História não implica paragem, mas dinâmica. Nada há de mais dinâmico, inspirador e prospectivo que a história de um qualquer processo. A utopia vanguardista essa sim é de uma data, uma proposta de paragem num momento ideal do tempo”* (ROSSA, 2005:6).

INTERVIR NO PATRIMÓNIO

De que forma?

Apesar da consciência generalizada acerca da necessidade de proteção e salvaguarda do património urbano, persiste ainda um sentimento de uma certa complexidade em torno das intervenções sobre os edifícios, gerado em grande parte pelas entidades do setor interessadas na mistificação desse processo, dificultando e encarecendo a sua realização.

Um dos principais geradores da inércia de ação dos proprietários e mesmo das administrações locais é o desconhecimento das práticas a exercer em cada caso e a dificuldade em perceber que se pode, de fato, atuar em edifícios antigos sem necessitar de técnicas muito avançadas e, logo, morosas e dispendiosas, publicitadas por fabricantes e construtores civis. Cada edifício é um caso particular que deve ser tratado segundo as suas especificidades: alguns necessitam apenas de ligeiras intervenções, simples e económicas, enquanto outros carecem de intervenções mais profundas. Há ainda outros em que não se justifica sequer intervir devido ao seu elevado grau de degradação ou por perturbarem a coerência formal do conjunto urbano. Naturalmente, edifícios classificados não podem ter o mesmo tratamento de edifícios correntes. As operações de conservação e restauro aplicar-se-ão principalmente aos primeiros, em que interessa preservar na íntegra o objeto arquitetónico como marco histórico inalterado. A reabilitação deve ser vista com um carácter prático, regenerador, que, sem deixar de requerer um conhecimento técnico especializado, deve ser executada com naturalidade.

Como diz Manuel Correia Fernandes: *“A reabilitação é uma questão de cultura e uma cultura de reabilitação é essencial às cidades”*⁵. A participação ativa de toda a sociedade neste processo é essencial para que se desenvolva esta cultura, que não é só responsabilidade das entidades públicas. A consciência cívica individual perante a importância da reabilitação passa por um processo de desdramatização e mente aberta para com a própria construção. Portugal possui até legislação bastante simplificada e liberal no que respeita às ações de remodelação de habitações: segundo o Decreto-Lei 445/91, *“não estão sujeitas a licenciamento as obras de simples conservação, restauro, reparação ou limpeza, quando não impliquem modificação da estrutura das fachadas, da forma dos telhados, da natureza e da cor dos materiais de revestimentos exteriores”*. Como tal, é fundamental olhar de outra forma para a construção e encará-la como uma atividade essencial, e perceber a sua relevância no nosso conforto, bem-estar e mesmo no prazer e orgulho de viver num edifício bem tratado e com boas condições.

A reabilitação urbana, enquanto intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, deve ser desenvolvida a partir da pequena escala e numa lógica de proximidade, partindo de casos simples como a reparação de um revestimento. A reabilitação urbana não implica apenas a reabilitação de edifícios, é importante que se percebe a diferença de aplicações a que se destinam. Isto para dizer que a reabilitação urbana deve ser utilizada na lógica de beneficiação do património edificado, que bem pode passar pela reabilitação de edifícios, como pela simples manutenção, conservação e restauro ou mesmo demolição e renovação.

É importante determinar com clareza a natureza das ações e, preferencialmente, apostar num sentido de permanente manutenção dos edifícios e do espaço público, procurando evitar a degradação continuada que leva frequentemente à velha mentalidade de que mais vale deixar cair para depois construir de novo.

Até onde?

Até onde podem e devem ir as intervenções na cidade consolidada? Deverá a simples manutenção da fachada ser suficiente para preservar a autenticidade do património

5 Manuel Correia FERNANDES - (Re)começar!, Jornal de Notícias, Lisboa, 01/05/2011.

urbanístico? Ou será antes a conservação integral do modelo original, fiel à sua origem e inalterável, considerada mais indicada? Sérgio Infante (1992:43) explica que *“não podemos aceitar a destruição ou substituição sistemática da substância física daquilo que pretendemos conservar. Caso contrário o futuro que tentamos assegurar para esses testemunhos passará a ser alicerçado numa mentira. É ainda frequente a convicção de que se “a aparência exterior” é a mesma, o “resto” não interessa. É ignorar o conhecimento da concepção global original, e tentar generalizar um tipo de intervenção que reduz o património a uma fachada. Será melhor então aprender a fazer cenários”*.

O *fachadismo* é uma solução deturpadora do verdadeiro valor patrimonial do edificado, um mero processo substitutivo do corpo do edifício. Baseia-se na demolição do seu interior e na construção de um novo com outros propósitos, o que não passa de uma falsificação da história. Apesar disso, continua a ser uma tendência muito praticada, apresentada como uma solução ideal por *“preservar a memória da cidade antiga, adaptando-a a um futuro novo (...) cujo objectivo é seduzir um público que deseja atenuar a dor da perda da cidade histórica”* (AGUIAR, 2002:140). Como referi anteriormente, considero vital a modernização e atualização permanente das construções, mas isso não implica a dissecação da sua massa indesejável e a reprodução de um falso cenário.

Importa também perceber até que ponto a intervenção no edificado deve marcar a sua contemporaneidade: se deve limitar-se a conceder ao edifício condições técnicas que o preservem sem o alterar ou se devem, por exemplo, ser desconsiderados e eliminados elementos arquitetónicos considerados menos interessantes do existente e acrescentados novos contemporâneos. Esta é uma questão que requer alguma sensibilidade. Importa primeiramente perceber a sua *validade histórica e cultural*, ou seja, a sua importância na caracterização histórica e cultural de determinado edifício e, ao mesmo tempo, da própria cidade. Se determinado elemento é considerado menos interessante mas tem uma grande presença e significado na cidade, deverá ou não ser descartado aquando da reabilitação do edifício? Para melhor visualizar esta questão, imaginemos um edifício antigo com uma platibanda desproporcionada e/ou desinteressante, mas que faz parte da história do edifício, de um estilo e de um tempo que se quer preservar. Por um lado, a platibanda é parte importante do edifício mas ao mesmo tempo, importuna a sua imagem. O que fazer? Manter a platibanda e as suas características ou eliminá-la e acrescentar outra? Estes casos devem

ser pensados e analisados cuidadosamente porque não queremos descaracterizar o edifício mas também não o queremos menos interessante por isso. A meu ver, o arquiteto deveria eliminar a platibanda e propor uma nova com um desenho e proporção que considerasse mais indicados, embora com traços semelhantes à preexistente, de modo a lembrar esse elemento importante de uma forma mais aprazível. Cada caso é um caso, e o seu tratamento deve fazer parte deste entendimento de diálogo entre a preservação da identidade cultural da cidade antiga e a sua modernização e avanço na história.

É difícil controlar eficazmente os limites das intervenções e rotulá-los nos instrumentos de planeamento e gestão urbana, nomeadamente nos planos de pormenor de reabilitação urbana, dado que a especificidade de algumas situações requer um tratamento flexível e sensível, daí que os planos devam ser cuidadosamente avaliados porque *“quando é excessivamente conservador [o plano], ao pretender preservar tudo, pode confrontar-se com os interesses de populações (...) Pelo contrário, quando um plano é excessivamente renovador (...), também choca com os protestos dos moradores, apegados aos seus bairros, cujas transformações não aceitam facilmente”* (PEREIRA, 2005:29).

Quanto às novas edificações, não se pretendem representações miméticas das preexistências *“mas na cidade, o novo no velho só resulta em pleno quando o primeiro reconhece e integra as lógicas formais e funcionais do segundo”* (ROSSA, 2005:3).

Incentivos

A reflexão que tenho vindo a desenvolver acerca de como intervir, até onde e de que forma, é sem dúvida importante, mas pôr em prática esse conhecimento requer algo fundamental, que é obviamente o capital. Por muito que debatamos o assunto, ele só se consuma com a existência de meios financeiros que o viabilizem. Além disso, o envolvimento da sociedade neste processo de regeneração dos centros requer condições que o estimulem.

Já foi feita referência à hipocrisia dos interesses de empresas e outras entidades do setor no

aumento dos custos da reabilitação que é necessário combater. Já percebemos que é importante definir os diferentes graus de proteção dos edifícios e os diferentes tipos de operações que lhe devem ser atribuídos, sendo que muitos necessitam apenas de pequenas intervenções, fáceis e acessíveis. Chega agora o momento de divulgar os incentivos fiscais concedidos às obras de reabilitação de edifícios nos centros históricos, nomeadamente ao nível da isenção do IMI, redução de IVA, etc., bem como os programas de apoio que contribuem significativamente para o financiamento da obra. Neste sentido, os proprietários dos imóveis devem estar cientes destes apoios e informar-se acerca dos vários meios de financiamento e incentivos, que por vezes são pouco divulgados ou demasiado burocratizados. Atualmente, a legislação portuguesa, segundo o art. 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, concede alguns benefícios para prédios arrendados com rendas antigas e prédios urbanos localizados em ARU (áreas de reabilitação urbana) que sejam objeto de ações de reabilitação, entre os quais se destacam os seguintes⁶:

- IRS – dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação, até ao limite de 500€;

- Mais-valias – tributação à taxa reduzida de 5%, quando estas sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis reabilitados em ARU;

- Rendimentos Prediais – tributação à taxa reduzida 5% após a realização das obras de recuperação;

- IMI – isenção por um período de 5 anos, o qual pode ser prorrogado por mais 5 anos;

- IMT – isenção na 1ª transmissão de imóvel reabilitado em ARU, destinado exclusivamente a habitação própria e permanente.

A criação de áreas de reabilitação urbana (ARU) encontra-se prevista no Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 de Outubro. A ARU de Sines foi publicada em Diário da República a 20 de Abril de 2011, no Aviso nº 9414/2011 e encontra-se disponível no *website* da Câmara⁷. Tem

6 Retirado de <http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/apoios/incentivosfiscais.html> (consultado em 6 de Maio de 2013)

7 Para ter acesso ao documento da Estratégia de Reabilitação Urbana e a Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Sines, aceder ao site: <http://www.sines.pt/PT/Viver/Urbanismo/arus-discussaopublica/Paginas/>

como objetivo promover a requalificação do centro histórico a partir da disponibilização dos seguintes incentivos fiscais:

- Isenção de taxas municipais relacionadas com obras de reabilitação, 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;

- Redução da Taxa Municipal de Urbanização em 50 %, nas situações em que haja lugar à sua tributação;

- Isenção do imposto municipal sob imóveis (IMI) durante 5 anos para prédios urbanos, renovável por igual período de tempo;

- 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.

Arrendamento Urbano

Um dos grandes fatores de degradação e abandono dos centros das cidades prende-se com a legislação do arrendamento urbano, mais concretamente, com o congelamento de rendas, que gerou o desinteresse e dificuldade económica dos proprietários para intervir nos seus edifícios. As últimas três décadas caracterizaram-se pelo aumento da compra de habitação própria, sendo que, segundo dados do INE, atualmente, 76% dos portugueses são donos da sua habitação, enquanto em 1981 esse número era de apenas 57%. Hoje, dadas as circunstâncias

Arrendamento no total de alojamento – 2001/2011

Imóveis	2001	2011	Var. %
Arrendados	720.878	772.700	7,2%
Vagos *	543.927	734.846	35,1%
Total	5.054.922	5.877.991	16,3%
<i>Arrendados/Total</i>	14,3%	13,1%	
<i>Vagos/Total</i>	10,8%	12,5%	

* Em 2011, do total de alojamentos vagos foram indicados como estando "para arrendar" um total de 110.207 alojamentos (±1,9% do total de alojamentos) .
 Fonte: INE, Censos 2001 e 2011.

Figura 9 | Dados dos imóveis arrendados em Portugal em 2001 e 2011

económicas vigentes, o difícil acesso ao crédito bancário, está a fazer com que a tendência se inverta e o arrendamento seja a principal opção no âmbito da habitação. No entanto, devido ao processo de degradação do edificado já mencionado, uma grande percentagem dos fogos existentes para arrendar não oferecem as condições necessárias para uma habitabilidade decente. Nesse sentido, o Governo Português prorrogou a alteração ao Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) – Lei n.º 6/2006 –, que não teve os resultados esperados, e apresenta agora novas medidas que pretendem agilizar o processo de reabilitação urbana com a Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto. Segundo o Governo, esta alteração ao NRAU confere maior liberdade às partes, promovendo o aparecimento de contratos de duração variada, nomeadamente mais curtos, mais ajustados às necessidades do inquilino e do senhorio. As principais medidas passam pelo reforço da negociação entre senhorio e inquilino no processo de atualização das rendas antigas e transição dos contratos antigos para o novo regime, bem como a maior facilidade e rapidez de despejos.

A presente Lei n.º 31/2012 não traz, a meu ver, transformações significativas relativamente à anterior Lei n.º 6/2006. Começa desde logo com a dificuldade em arranjar nome para mais uma Lei que vem alterar outra ainda *pintada de fresco*. O que era o NRAU, passa a ser não se sabe bem o quê. Há quem lhe chame Nova Lei das Rendas, outros continuam a chamá-la NRAU, a mim quase me apetece chamar-lhe NNRAU para as distinguir. A este ritmo, teremos cada vez mais N's, e cada vez menos certeza nos regulamentos que gerem um setor fundamental na vida dos cidadãos. É certo que as leis devem ser atualizadas no sentido de acompanhar a realidade presente do país, mas temos assistido a mudanças tão céleres e a uma *dopagem regulamentar* tal, que as pessoas não conseguem estar a par da lei, porque quando começam finalmente a acostumar-se às suas normativas, vem uma nova que altera tudo e gera novamente uma onda de dúvida, incerteza e desconfiança.

Relativamente à lei propriamente dita, a principal alteração está na maior facilidade de despejo do inquilino com o objetivo de acelerar o processo de reabilitação. Enquanto antes, a denúncia para demolições ou obras profundas era feita em ação judicial, agora é feita por mera comunicação ao inquilino e estes têm apenas 30 dias para chegarem a um acordo. Além disso, a indemnização passa a ser equivalente a um ano de renda, enquanto antes correspondia a dois anos. A não execução das obras, salvo motivo não imputável ao senhorio, dá lugar ao pagamento por este de uma indemnização correspondente a 10 anos de renda.



Figura 10 | Mecanismos de negociação da renda

Considero que estas medidas não terão um impacto tão significativo quanto esperado pelo Governo porque não trazem mudanças significativas face à anterior lei, apenas pequenas alterações de prazos e valores, que julgo não se traduzirão em melhorias surpreendentes no cenário da reabilitação. Além disso, enquadra-se numa ideologia muito liberal, onde os interesses do mercado prevalecem face à vida dos cidadãos.

Na minha perspetiva, o sucesso do arrendamento só acontecerá quando existir um sério empenhamento de todas as partes. A atualização das rendas, quando efetuada, deveria obrigar (mesmo) os proprietários a intervir nos seus edifícios embora, em casos de dificuldades financeiras, ter o auxílio do Estado. Este processo só dará frutos quando houver um compromisso de todas as partes envolvidas: por um lado, o inquilino tem o esforço de ver a sua renda aumentada, mas o proprietário também tem de o fazer, canalizando esse aumento para intervir no edifício. Por sua vez, a administração central e local deve fazer o esforço de regular com rigor todo o processo, apoiar inquilinos e proprietários e mostrar flexibilidade na negociação. Está provado que, em questão de políticas urbanas, medidas drásticas e intransigentes não resolvem convenientemente os problemas, daí que o envolvimento de todos só acontecerá quando houver entendimento, sensibilização e diálogo.

A flexibilização a que me refiro pode basear-se num exemplo tão simples como este: caso o inquilino não tenha possibilidade de cobrir o total do valor da renda atualizada, poderá comprometer-se a pagar aquilo que puder a mais, mas apoiar o senhorio na realização de pequenas ações de conservação (as admitidas por lei e que não comprometam a sua segurança), que compensem aquilo que não paga. Mesmo que mínimas, são uma ajuda, reforçam a consciencialização de proprietários e inquilinos da necessidade de reabilitação e dão mostras da vontade do governo e das autarquias em manter os edifícios das suas cidades bem conservados. Este exemplo é apenas uma reflexão muito esquemática e naturalmente não se aplica nem a todas as pessoas (porque muitas estão incapacitadas desse esforço pela idade, condição física ou indisponibilidade) nem a todos os edifícios (porque muitos carecem de obras profundas que não vão lá com simples ações de manutenção). No entanto, reflete a ideia do envolvimento da sociedade num objetivo comum e pretende proteger os inquilinos da facilidade de despejo que esta nova lei pretende.

Recuperar os saberes tradicionais

Muito do sucesso da reabilitação de edifícios antigos passa por um bom conhecimento técnico dos projetistas e engenheiros, e de mão-de-obra qualificada. Só conhecendo as técnicas antigas e os melhores meios de as utilizar é que é possível realizar um trabalho que se compatibilize com as especificidades dos edifícios antigos. Como referi anteriormente, um dos motivos do encarecimento das ações de reabilitação passa pela falta de operários qualificados. É necessário portanto recuperar esses conhecimentos perdidos, e ao mesmo tempo, introduzir-lhes inovação.

Os materiais, técnicas e métodos tradicionais são mais complexos e difíceis de trabalhar do que se possa pensar, porque resultam de um conhecimento baseado na experimentação continuada e em fórmulas passadas de geração em geração. As técnicas eram ensinadas de pais para filhos, ou de mestres para aprendizes, que iam aprendendo desde cedo a melhor forma de construir e os melhores materiais a utilizar, consoante cada região. Atualmente, isso já não acontece. A introdução de novos materiais mais resistentes na construção veio acabar com essa herança e tudo na construção é resolvido “*via betão*”. A construção passou de um processo gradual e experimental para um processo ambicioso e acelerado. Além disso, a mão-de-obra qualificada que Portugal detinha perdeu-se por uma série de fatores: muitos emigraram por falta de condições, outros foram envelhecendo e deixaram a atividade e os “novos” tiveram hipótese de obter uma formação superior graças ao forte investimento público no ensino. O Estado apostou muito na formação superior e colocou de lado os cursos técnicos e profissionais, que qualificavam trabalhadores de qualidade. Hoje deparamo-nos com um país que em vez de técnicos, está repleto de tecnocratas, e sem técnicos bem formados não se obtêm bons resultados, por muito que os engenheiros e arquitetos o sejam.

António Lamas refere que “o problema é que Portugal, que até tinha uma mão-de-obra barata e muitos artesãos a saber materiais tradicionais, deixou de ter. Agora é uma questão de reaprendizagem. É preciso formação de operários, de empresas, de projetistas a saber intervir, e também é preciso que haja câmaras e outras entidades a querer e a saber encomendar”⁸.

⁸ LAMAS, António Ressano Garcia. Entrevista liderada por Helena Azevedo, publicada em Engenharia e a Vida, nº 14, em 2005, p.18.



Figura 11 | Câmara termográfica. A análise termográfica procura detectar a existência de incoerências nos padrões de temperatura dos elementos da construção, que indiciam a existência de problemas.

A conciliação das técnicas e materiais antigos com as inovações construtivas atuais é um passo decisivo para o sucesso da reabilitação e isso passa por perceber de que forma estas novas possibilidades podem incorporar as técnicas e materiais tradicionais e torná-los mais rápidos, mais fáceis e, de preferência, mais económicos.

Como começar?

Um trabalho bem-sucedido de reabilitação de um edifício passa obrigatoriamente pela clara definição de etapas a cumprir no seu desenvolvimento.

Fase de análise e reconhecimento

A fase inicial passa por um estudo prévio de reconhecimento com o objetivo de obter informações relativas ao estado de conservação e de segurança da construção, o tipo de anomalias existentes e as características da sua envolvente. Nesta fase deverá proceder-se à análise estrutural do edifício, percebendo os sistemas e materiais construtivos e, de seguida, a um estudo mais aprofundado sobre o estado do imóvel, a partir de sondagens e prospeções, ou mesmo de ensaios no local ou em laboratório, que permitam ter uma noção mais exata da sua condição. Nestes estudos poderá ser necessário proceder a operações que destruam partes do edifício como a picagem de paredes, o levantamento de pavimentos ou a extração de amostras. A magnometria (deteta a presença e características de elementos metálicos existentes na constituição do edifício), a termografia (deteta diferentes situações e composições nas alvenarias), a radiografia, ou a utilização de aparelhos de medida como os flexímetros, extensímetros, dinamómetros, higrómetros, entres outros, permitem analisar situações específicas sem alterar ou destruir partes da construção. Este diagnóstico especializado é fundamental para perceber a real condição do edifício e quais os métodos mais adequados a utilizar para a sua reabilitação, evitando obras desnecessárias e garantindo a própria segurança dos trabalhadores.

Fase de projeto

Após a importante fase de análise e reconhecimento e tendo já como referência o diagnóstico

realizado, que indica aquilo que é possível conservar e o que necessita de reparação ou substituição, segue-se a fase de projeto. O projeto define a estratégia de intervenção, que deverá ter em conta o melhor aproveitamento dos recursos existentes, além de estabelecer uma integração adequada com os projetos de especialidade (águas, eletricidade, gás, etc.) que devem funcionar em equipas multidisciplinares, para não chocarem entre si.

O conhecimento dos aspetos de ordem regulamentar, nomeadamente os planos municipais e regulamentos gerais, é importante para fazer cumprir todos os requisitos legais e não ver assim indeferido o projeto.

O projeto deverá atender também ao orçamento disponível para a concretização da obra. A previsão dos custos de uma obra de reabilitação é bastante imprevisível, contudo deverá chegar-se a um entendimento com o promotor da obra acerca das oscilações possíveis e procurar maximizar os recursos existentes, aproveitando tudo aquilo que o edifício tem de melhor para manter.

Os elementos desenhados devem ser feitos com bastante rigor e isso começa logo com o correto levantamento do edifício. Deve prever a ocorrência de erros, assegurando soluções que não encareçam os custos da obra.

Não deve ser esquecido nunca o respeito pela imagem urbana que o projeto deve assumir, salvaguardando assim as tipologias, as volumetrias, os elementos mais característicos e dar preferência às soluções tradicionais que melhor se adequem à construção antiga. A marca da intervenção não deve deixar de estar presente, mas preservando o legado arquitetónico das épocas anteriores.

Planeamento e execução da obra

Um planeamento atento e cuidado é fundamental para o bom desenrolar da obra, e deve prever diversas situações que, aparentemente insignificantes, possam ter consequências negativas. Questões ligadas com a envolvente do edifício, com o próprio edifício e com aspetos humanos, regulamentares e económicos devem ser previstos e planeados com flexibilidade de modo a se ajustarem a imprevistos no decorrer da obra.

Relativamente à envolvente dos edifícios, é necessário organizar os acessos e os fluxos de circulação de veículos de apoio à obra, que são geralmente dificultados pelas pequenas dimensões das ruas dos centros históricos. Além disso, devem prever-se locais de armazenamento dos materiais e sistemas de remoção dos detritos. É importante também atender à existência de edifícios contíguos e evitar a degradação das suas condições estruturais e materiais. A proximidade de atividades como comércio ou de equipamentos como escolas ou hospitais deve ser tida em especial atenção por forma a evitar incómodos causados pelos trabalhos.

No próprio edifício deve atender-se às suas dimensões para prever o funcionamento da execução dos trabalhos em função das características espaciais e para determinar o armazenamento de materiais. O estado do edifício determinará se são necessárias ou não ações de consolidação da sua estrutura.

Quanto aos aspetos humanos, importa perceber as consequências dos problemas de higiene e segurança que poderão afetar os ocupantes, trabalhadores e outros, procurando atenuar os efeitos das alterações temporárias verificadas nas suas vidas.

Adquirir as autorizações camarárias e cumprir os requisitos regulamentares previstos na lei nem sempre são tarefas fáceis mas são obrigatórias e devem ser cumpridas.

Os aspetos económicos foram já considerados anteriormente de difícil previsão. É fundamental que se estabeleça um compromisso entre o proprietário e o construtor acerca das oscilações do orçamento, que devem ser calculadas com o máximo de cuidado.



Figura 12 | Vista aérea de Sines (1940/50)

SINES

Caracterização do território

Sines destaca-se na costa atlântica de Portugal, rompendo a regularidade da costa alentejana entre Sagres e o Estuário do Sado. Situado na zona limítrofe da região natural do Sado e Ribatejo, é delimitado a Oeste pelo Oceano Atlântico, a Este pelo maciço da Serra do Cercal, a Norte pela Lagoa de Santo André e a Sul pela Ribeira de Morgavel. O concelho de Sines é marcado paisagisticamente por três elementos principais: a orla oriental, que limita a planície litoral e é parte do maciço da Serra do Cercal; a planície litoral, que representa a maior parte do município, e o maciço vulcânico, pouco saliente relativamente à planície, que se prolonga pelo cabo de Sines, terminando em escarpa íngreme, e seguindo para Sul, resultando em praias e falésias segundo um percurso pacificamente sinuoso.

Quanto à constituição dos solos, a região é marcada por aluviões, praias, dunas e terraços no limite Oeste e por areias, arenitos e argilitos no interior. O maciço de Sines, zona mais ocidental do cabo de Sines, é resultado da acentuada atividade magmática registada na passagem do Mesozóico para o Cenozóico e caracteriza-se pela presença de rochas escuras, como gabros e dioritos. Apesar das excelentes condições hidrográficas e climatéricas, que são sempre características propícias à fixação dos povos, a fraca qualidade dos solos da região é pouco favorável à prática agrícola, essencial à sua sobrevivência. Apenas o maciço gabro-diorítico de Monte Chãos e alguns vales de aluviões e coluviões originaram solos férteis, afetados atualmente pela forte presença industrial e pela expansão urbana. A pedra de Monte Chãos constitui a principal fonte de matérias rochosas e explora sobretudo os gabro-

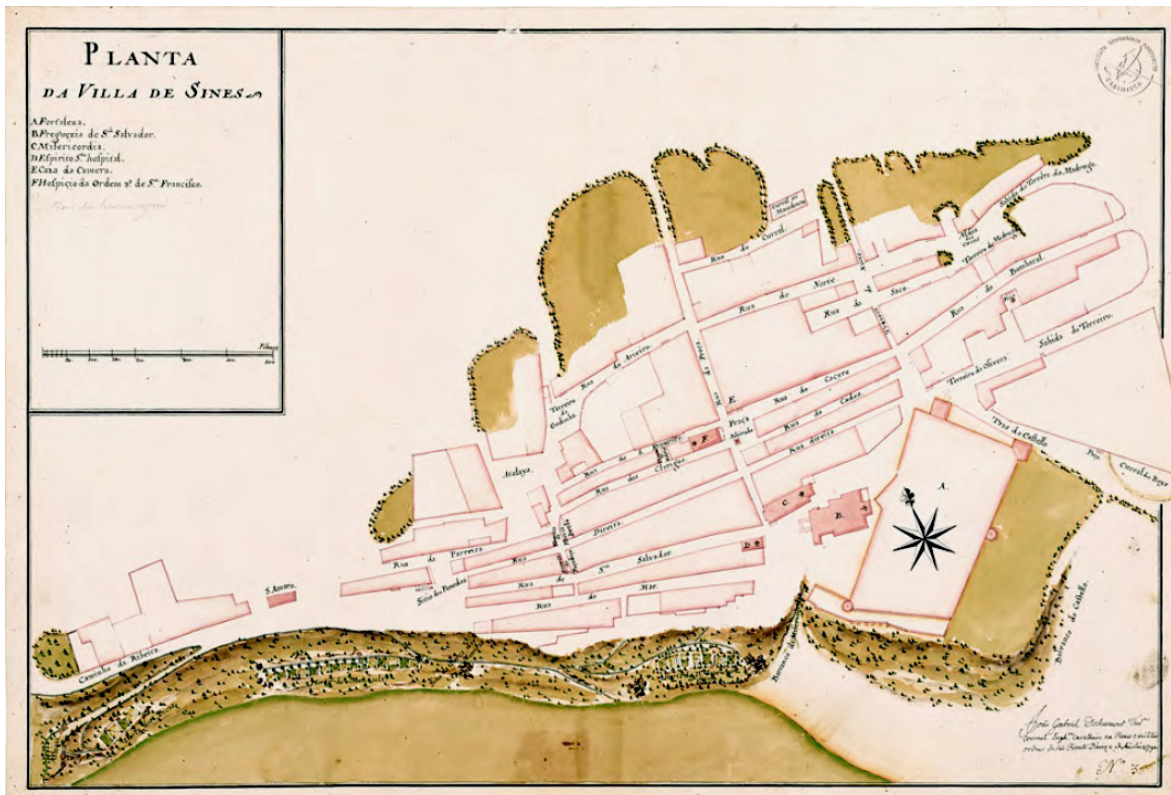


Figura 14 | Planta da vila de Sines. Desenho de João Gabriel Chermont, 1790.



Figura 13 | Pedestal romano a Marte Augusto.
Foto de Guilherme Cardoso.

dioritos.

Relativamente aos aspetos bioclimáticos, Sines tem um clima mediterrânico, moderado pela influência atlântica, que resulta em Verões quentes, a rondar a média dos 22°C, e Invernos moderados/frescos, com uma média situada nos 12°C. Quanto à precipitação, os valores rondam os 90 dias por ano e o nível de insolação aponta para as 2700 horas de Sol por ano. Os ventos são maioritariamente de Norte e Noroeste e transportam massas de ar marítimo muito húmidas.

O concelho de Sines, pertencente ao distrito de Setúbal, ocupa uma superfície de 202,7 km² e está dividida em 2 freguesias: Sines e Porto Covo. Segundo os dados provisórios dos Censos 2011, a população residente no concelho totaliza 14 238 habitantes, 5 621 famílias, sendo que a grande maioria da população se encontra na cidade de Sines. Sines é cidade desde 12 de Julho de 1997.

História e evolução urbana

O estudo da história e da evolução urbana de uma cidade é “*fundamental para a compreensão da morfologia urbana, para a interpretação do ritmo e do modo do seu desenvolvimento*” (PEREIRA, 1986:7). Só percebendo as diferentes vicissitudes da existência da cidade, que passam essencialmente pelas formas que expressam o seu percurso ao longo do tempo, bem como o tipo de população e o seu modo de vida, é possível compreender a realidade presente e intervir conscientemente na requalificação da cidade.

Em forma de anfiteatro natural sobre o oceano, resguardada dos ventos de norte e situada no alto da falésia, Sines usufrui de uma posição geográfica única, que lhe confere por si só uma experiência gratificante. Esta cidade de pouco mais de 13 mil habitantes é reconhecida atualmente por ter um dos portos marítimos mais importantes do país. Esta ligação com o mar não é recente; a história de Sines está intrinsecamente ligada ao mar, até porque daí dependia a sua subsistência, por intermédio da atividade piscatória e da indústria de transformação de

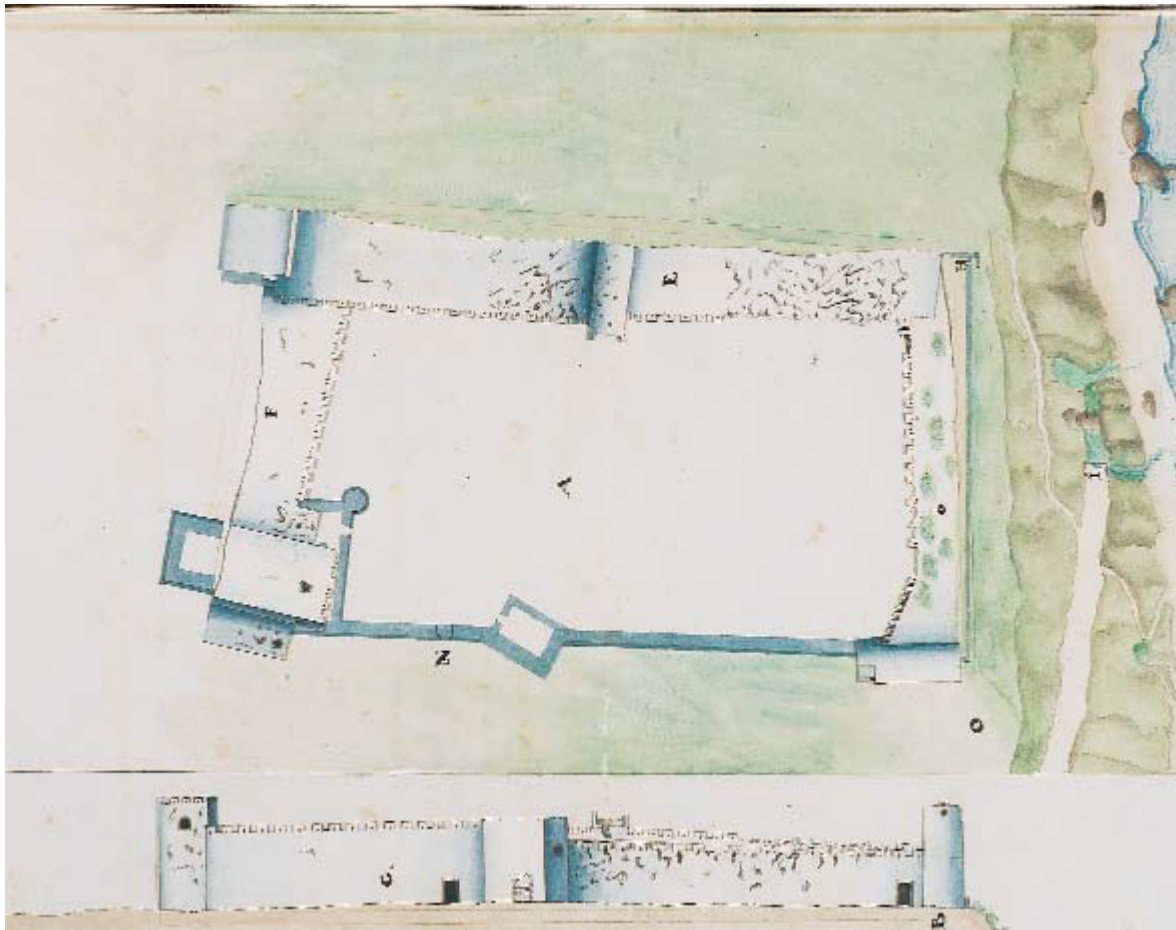


Figura 15 | Planta do Castelo de Sines

peixe. Os próprios vestígios arqueológicos descobertos numa campanha realizada do início dos anos noventa revelam isso mesmo, quando foram encontradas duas oficinas de salga perto da muralha nascente do castelo. Este e outros vestígios como um pedestal pertencente a uma estátua de Marte, e a necrópole descoberta a Sudoeste do Castelo comprovam a presença romana entre o século I a V. Vasco Mantas (2000) defende a hipótese de Sines ter sido o porto que servia Miróbriga (povoação romana junto a Santiago do Cacém), sendo considerada um *vicus*, o que significa aldeia sem estatuto próprio nem organização administrativa autónoma, enquanto José d'Encarnação (2009) considera a possibilidade de Sines ter tido autonomia perante Miróbriga, pela existência de um fórum ligado às questões marítimas, que justificaria o pedestal da estátua de Marte, deus que seria aqui o protetor dos mareantes e pescadores.

Foram também encontrados outros importantes vestígios que marcaram a presença visigótica entre os séculos V a VII, nomeadamente pedras lavradas e elementos arquitetónicos que deveriam pertencer a uma igreja visigótica construída no mesmo local da igreja matriz.

O período entre a ocupação muçulmana e a Reconquista não deixou qualquer marca arqueológica e só na segunda metade do século XIII surge a primeira referência documental de Sines no foral da portagem de Lisboa, em que é descrito como “*porto de cereal, vinho, mel, carvão e cortiça*” (QUARESMA, 1998:60). Supõe-se que seria um pequeno povoado pertencente a Santiago do Cacém, do qual só viria a libertar-se em 1362, por carta de foral de D. Pedro I que veio atender aos pedidos de autonomia administrativa das gentes de Sines. A vila foi assim entregue à Ordem de Santiago e, por desígnio do rei, demarcada em 1364. Uma das exigências do monarca seria a construção de uma muralha que protegesse a vila, obra que não veio a concretizar-se provavelmente por falta de homens e meios, dada a sua pequena dimensão geodemográfica. A construção do castelo só viria a realizar-se no início do século XV, como comprovam as análises arqueológicas dos sedimentos das fundações das muralhas que datam desta altura. De planta retangular, com cerca de meio hectare, o Castelo contou ainda com dois baluartes e forte artilharia para reforçar a sua proteção contra os ataques de corsários. Foi ainda construído o Forte do Revelim, junto à Ermida de Nossa Senhora das Salas, do lado poente da falésia com o intuito de proteger a calheta onde as embarcações atracariam.

A origem do núcleo urbano de Sines desenvolveu-se a partir do cruzamento de dois eixos



Figura 16 | Foto da baía de Sines nos anos 20

principais: o caminho que vinha de Santiago do Cacém e atravessava a vila paralelamente ao mar, descendo até à Ribeira a Poente, na zona da Senhora das Salas e uma outra via perpendicular à anterior, mais curta e íngreme que não passava de um barranco – futuramente chamado Barranco da Misericórdia e atualmente Muro da Praia. Do cruzamento das duas vias nasceu o núcleo central de Sines, que viria a desenvolver-se de forma alongada e em fuso, seguindo o caminho proveniente de Santiago do Cacém que viria a tornar-se na rua Direita. Surgiram-lhe ruas paralelas, duas a norte mais compridas e duas a sul interrompidas pelo adro da igreja matriz, rasgadas pelo referido barranco e por duas outras travessas, formando quarteirões retangulares longos e estreitos. A igreja de Sines não se insere na malha urbana e, neste caso, a sua implantação justifica-se pela vista privilegiada sobre o mar, como pretendendo abençoar o destino dos pescadores.

Até meados do século XIX, Sines continuava a mesma vila pacata que subsistia da agricultura e atividades piscatórias, até vir a ganhar alguma atividade industrial no final do século com a instalação de indústrias estrangeiras ligadas sobretudo à cortiça e conservas (Herold, Pidwell, Biziers, etc.) que trouxeram novos empregos e, conseqüentemente, um significativo impulso económico na vila.

Outra atividade até então inexistente e que veio também revelar-se de grande importância para o desenvolvimento de Sines, foi o turismo. A partir do início do século XX, a baía foi sendo aproveitada como praia de veraneio, que no final dos anos 20 era já frequentada por centenas de banhistas, atraídos pela tranquilidade e beleza do lugar.

O período entre os anos 20 e 50 é caracterizado por um desenvolvimento económico bastante significativo derivado sobretudo da indústria corticeira e da pesca, que se exprimiu num considerável aumento populacional. Nos anos 50 e 60 verifica-se uma grande expansão urbana, com a construção de novos bairros para lá da Rua Marquês de Pombal, que iriam albergar sobretudo operários do setor corticeiro e de transformação do peixe. No entanto, este crescimento urbano não é acompanhado pela indústria local, que acaba por sentir os efeitos da concorrência, acabando algumas indústrias por fechar portas. Esta contrariedade, aliada ao fenómeno da migração para as grandes cidades, que se fazia sentir um pouco por todo o país nessa altura, levou a um decréscimo acentuado da população.

O cenário voltou a alterar-se nos inícios dos anos 70 com aquela que foi a maior transformação

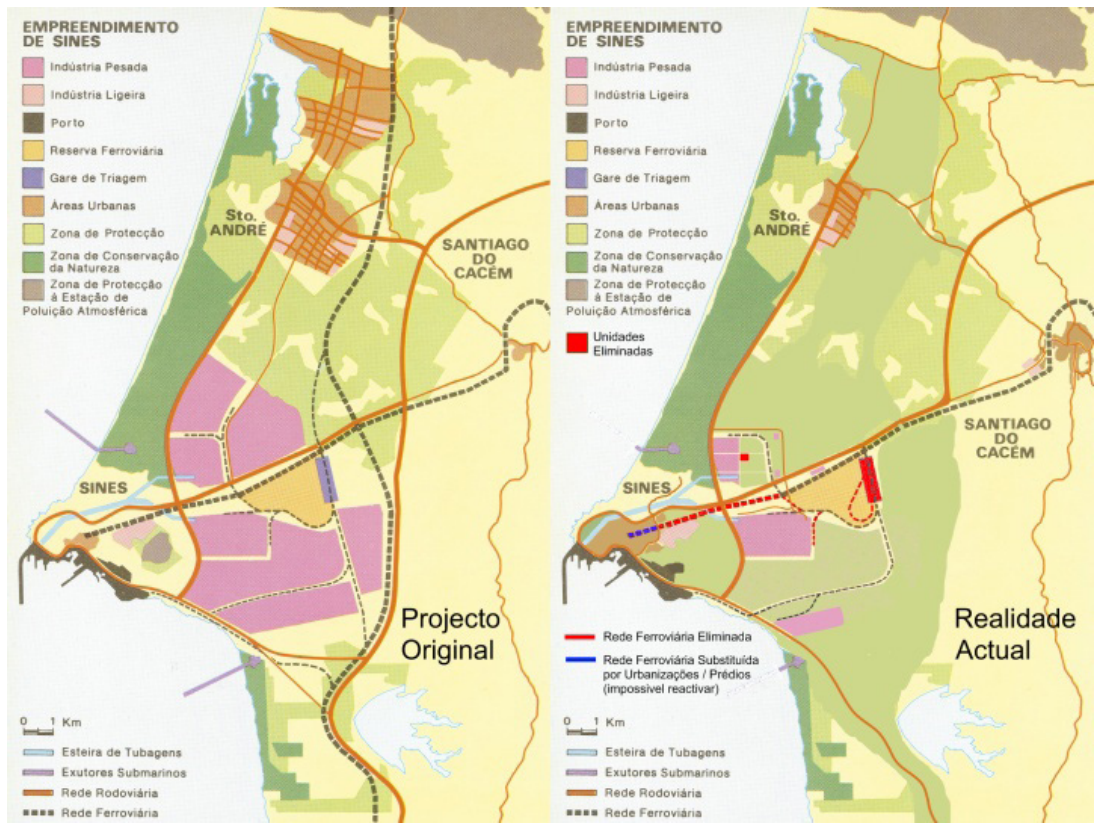


Figura 17 | Projeto original elaborado pelo GAS (à esquerda) e o cenário atual (à direita)



Figura 18 | Porto de Sines

na costa marítima sineense. Quando se percebe que este ponto da costa portuguesa é o único capaz de albergar navios de grande calado devido à sua profundidade batimétrica (ASSUNÇÃO, 2010), Sines afirma definitivamente uma posição na modernização portuária-industrial do país com a implantação do Complexo Portuário Industrial. Este enorme empreendimento pressupunha um complexo petroquímico e um complexo siderúrgico, uma refinaria, uma unidade de metalomecânica pesada, fábricas de produtos químicos e indústria ligeira. Sines passa então de uma pacata vila piscatória e de local de veraneio a um importante centro do comércio marítimo nacional e internacional.

Foi criado em 11 de Junho de 1971, o Gabinete da Área de Sines (GAS) com o pressuposto de gerir o planeamento e ordenamento do território, sobretudo no interesse de responder ao impacto brutal que o novo complexo portuário industrial teria sobre a vila. No entanto, as decisões tomadas por esta entidade favoreceram os interesses do desenvolvimento portuário em detrimento das necessidades urbanas resultantes do grande crescimento demográfico. O GAS tomaria ações tão controversas como a intenção de deslocalizar o porto de pesca para Vila Nova de Milfontes, Odeceixe ou Arrifana, o aterro da baía com o intuito de introduzir uma via rápida no sopé da falésia que servisse como via de transporte portuário, a construção de novos molhes que vieram quebrar a relação da cidade com a praia, e que fizeram com que esta perdesse uma grande extensão de areal, além da política de expropriação intensiva com intenções pouco claras que gerou o descontentamento da população. Estas e outras decisões introduziram alterações profundas na morfologia e funcionamento da cidade e vieram descaracterizar a sua imagem construída ao longo do tempo.

O Porto gerou um aumento populacional tão elevado (cerca de 92% entre 1972 e 1981) que causou uma carga enorme sobre Sines, sem resposta para esta alteração brusca da sua demografia. As consequências negativas deste cenário fizeram desde logo sentir-se pelo aumento exponencial da procura imobiliária, que levou à escalada de rendas. As transformações deram-se também na distribuição da população trabalhadora por setores, sendo que o setor primário teve uma queda acentuada: em 1972 correspondia a 52%, enquanto em 1981 apenas a 27%. O setor secundário passou de 18 para 38%, e o terciário de 28 para 45%, entre o mesmo período, segundo os dados do GAS publicados no 1º Congresso do Alentejo.

A expansão da vila foi desde logo descartada devido aos possíveis perigos ambientais, surgindo então novos bairros periféricos com o objetivo de colmatar as necessidades habitacionais dos novos residentes. A decisão com maior impacto foi a de criar uma nova cidade, Vila Nova de Santo André, a 15 km de Sines, na direção da lagoa de Santo André, um local suficientemente próximo do complexo portuário e, ao mesmo tempo, suficientemente afastado para não sofrer tão diretamente danos ambientais causados por um eventual acidente na refinaria.

Todas estas transformações tiveram um grande impacto em Sines, que não conseguiu desenvolver mecanismos de resposta às necessidades originadas pelo complexo portuário e deixou degradar o seu centro histórico. O GAS foi extinto em 1988, após a conclusão das infraestruturas, passando as suas funções a serem exercidas pelas autarquias de Sines e do Santiago do Cacém.

Importa hoje valorizar Sines enquanto cidade, não deixando a dimensão industrial gerada nos últimos anos afetar a sua identidade cultural. É essencial encontrar uma síntese equilibrada entre o investimento no setor industrial, muito importante na economia da região e do país, e na requalificação do valor urbano e paisagístico da cidade.

Plano de pormenor de reabilitação urbana da zona histórica de Sines

O planeamento urbano, embora tardiamente desenvolvido no nosso país e acompanhado de limitações, foi essencial para despertar a consciência da necessidade de uma cultura de ordenamento e gestão do espaço urbano. O planeamento urbano deve ficar sob comando da administração pública já que *“a complexidade dos conflitos e a densidade dos interesses em espaços tão limitados, exigem uma entidade reguladora com poderes e capacidades de imposição, ou negociação de regras e traçados”* (PORTAS, 2003:195). Essa entidade reguladora tem naturalmente de ser responsabilidade do Estado, que é quem deve zelar pelos múltiplos interesses em jogo, valorizando sempre a cidade e os seus cidadãos. A sua atuação deve ser *“mais de dirigir do que de mandar, (...) exige capacidade de ouvir, entender anseios, conciliar vontades e orquestrar recursos, mas é certamente mais gratificante e portador de coesão e bem-*

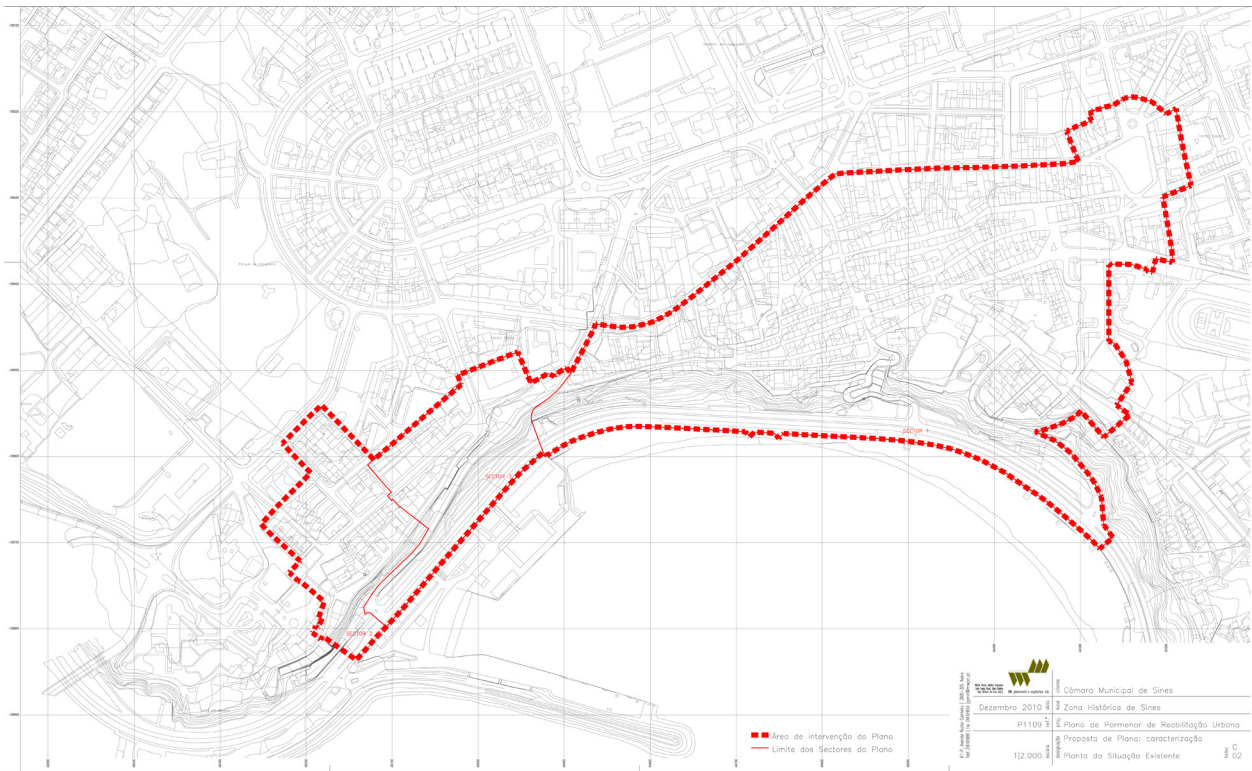


Figura 19 | Planta de delimitação do PPRUZHS e demarcação dos seus setores

estar social que o mando puro e duro” (VIEGAS in PORTAS, 2003:266).

O Plano de Pormenor (PP) é um instrumento de planeamento e regulamentação urbanística municipal aplicado a uma área dentro do município, que tem por objetivo estabelecer uma estratégia integrada de atuação e determinar as regras de uso e de ocupação do solo e dos edifícios. O PP está subordinado ao Plano Diretor Municipal (PDM), não deixando de desempenhar um papel fundamental na transposição das normativas do PDM para uma adequação aos objetivos definidos pelo poder local para a área de intervenção a que se destina. Desta forma, o PP não deve pôr em causa os pressupostos do PDM, salvo situações extraordinárias e devidamente regulamentadas.

O PPRUZHS surgiu da necessidade da Câmara Municipal de Sines (CMS) criar mecanismos de salvaguarda e preservação do património urbano do seu centro histórico e da vontade de dinamizar a sua atividade urbana. O processo iniciou-se com a apresentação de um Diagnóstico Preliminar a 31 de Março de 2009, revisto em discussão municipal a 27 de Abril e aprovado a 2 de Junho do mesmo ano, onde se estabeleceu o programa base para elaboração do Plano. A 31 de Julho de 2009 foi entregue o Ante-Plano, com o intuito de ser submetido a discussão pública, que só viria a ocorrer em Fevereiro de 2010 numa ação da Câmara intitulada “Fevereiro, Mês do Centro Histórico”. A aprovação do Ante-Plano ocorreu a 21 de Maio de 2010, iniciando-se desde logo a preparação da Proposta do Plano, que se encontra terminada, tendo sido entregue à CMS onde aguarda aprovação.

Esta Proposta de Plano abrange uma área de intervenção de 24.21 hectares e é delimitada a Nascente pela Rua Júlio Gomes da Silva/Loteamento de Ferreira, Rua e Largo de São Sebastião, a Sul pela Avenida Vasco da Gama, a Poente pela Avenida Vasco da Gama e Viaduto da Rua do Porto Industrial e a Norte pelo Bairro Norton de Matos, Instalações da Santa Casa da Misericórdia, Rua Marquês de Pombal e Logradouros da Rua Marquês de Pombal, Avenida Domingos Pablo, Rua Zeca Afonso e Bairro 1º de Maio.

O PPRUZHS caracteriza-se por uma atitude pragmática evidente desde logo pela candidatura ao Quadro de Referência Estratégica Nacional no âmbito dos concursos da Política de Cidades – Parcerias para a Regeneração Urbana. Este é um fator essencial no desenrolar do processo uma vez que, como sabemos, sem financiamento não existe ação, daí que a procura de soluções financeiras que suportem o Plano é essencial à sua concretização. Essas soluções

partem assim do mútuo apoio entre o referido programa de financiamento e o investimento camarário, que procurem cativar posteriormente o investimento privado.

O PPRUZHS tem como objetivo principal a recuperação do potencial histórico e paisagístico do centro histórico de Sines, que tem sofrido nos últimos anos uma forte descaracterização. O Plano pretende essencialmente conduzir a dinâmica imobiliária de modo a preservar o valor urbano e arquitetónico da cidade. Tem como princípios fundamentais a manutenção da estrutura urbana original, a integridade da falésia e das vistas que oferece para o mar, o desenvolvimento de meios de ligação entre a praia e o centro, a manutenção das características históricas dos edifícios ao nível dos materiais, composição formal, cores, etc., a relação harmoniosa entre os edifícios novos e existentes, a qualificação de espaços públicos e a clarificação de acessos.

O PPRUZHS define três setores de intervenção: o setor I, que detém a maior área e corresponde ao núcleo mais antigo da cidade; o setor II, que corresponde à zona junto à Igreja de Nossa Senhora das Salas e o setor III, que engloba o edifício da GNR e algumas parcelas adjacentes de construção recente, embora com qualidade arquitetónica pouco relevante. Os limites destes setores estão definidos na Planta de Implantação.

UMA PROPOSTA PARA SINES

O papel do Manual de reabilitação na salvaguarda do património urbano é essencialmente pedagógico e sensibilizador. Depois de compreendida a importância da preservação deste bem cultural que é o conjunto urbano, é necessário que os habitantes saibam como contribuir intervindo no seu edifício. A grande mais-valia do Manual é não ter um carácter regulamentar, nem burocrático, além de ser composto por uma linguagem simples e resumida, e de ser constituído maioritariamente por imagens e ilustrações de fácil compreensão. Estas características tornam-no de fácil leitura, consulta apelativa e, apesar da sua aparente insignificância, pode assumir um papel muito importante, sobretudo se a administração local apostar na sua divulgação. Estando as informações essenciais para intervir num edifício segundo a legislação explícitas num documento acessível como o Manual de reabilitação, isso evita a leitura sempre complexa e maçadora dum documento como um PP. O Manual pode ao mesmo tempo ser visto como um guia urbano e arquitetónico, com particular destaque pela divulgação da história, origens e valores culturais da cidade, bem como as melhores formas de intervir nesse património.

Neste capítulo apresento uma proposta para o Manual de reabilitação para a zona histórica de Sines. As recomendações dadas são fruto do estudo do PPRUZHS e pretendem, de forma clara e objetiva, auxiliar os proprietários dos edifícios abrangidos pela área de intervenção a compreender os limites das atuações, bem como as melhores soluções a adotar na requalificação dos seus edifícios. É fundamental que os cidadãos tenham essa noção e percebam que não podem, por exemplo, abrir vãos excessivamente largos porque, além de poderem eventualmente comprometer a estrutura do edifício, deturpam a leitura

harmoniosa de rua da sucessão de vãos, tradicional do centro histórico da cidade. Outro exemplo são os materiais, como as caixilharias em madeira, que fazem parte de uma imagem com uma expressão fortíssima na cidade, e deverão por isso ser tratadas e mantidas. Estas recomendações pretendem contribuir para a proteção e salvaguarda dos imóveis, que são parte integrante de um todo mais importante, que é o património urbano de Sines.

O Manual está dividido em dez setores: volumetrias, emparcelamentos, revestimentos, vãos e guarnecimento de vãos, caixilharias, coberturas, remates de coberturas, caleiras e tubos de queda, guardas e outros elementos de fachada.

I - Volumetrias

A volumetria do edificado é fulcral para a definição da morfologia urbana. É através dela que percebemos os traços essenciais dos edifícios, a forma como eles moldam o espaço público e formam uma imagem urbana. As alterações consideradas são referentes essencialmente à ampliação em altura dos edifícios e à ocupação dos logradouros. Os outros aspetos de caracterização das volumetrias serão tratados em setores à parte, como é o caso das coberturas.

II - Emparcelamentos

As reduzidas dimensões dos edifícios antigos da zona histórica de Sines advêm do cadastro urbano gerado desde os princípios de formação da cidade. Os lotes, de área bastante diminuta, não admitem espaço suficiente para responder às condições de qualidade de vida exigidas atualmente. Cuidados como casas de banho, cozinhas e outros equipamentos são hoje indispensáveis e difíceis de alojar em edifícios que mantêm as dimensões de há séculos atrás. Justifica-se, por isso, o emparcelamento de edifícios, de modo a criar mais espaço que sirva as necessidades da vida moderna, desde que isso não ponha em causa a estrutura nem a unidade formal do edifício.

III - Revestimentos

Os revestimentos constituem a “pele” do edifício e, como tal, têm um papel fundamental no

seu desempenho, tanto a nível técnico, visto que são a primeira camada a expor-se às agressões exteriores, como a nível estético, já que são parte importante do aspeto exterior do edifício. Tecnicamente, protegem as paredes, constituindo a primeira barreira às tensões causadas pelas variações de temperatura e humidade. Esteticamente, comunicam intenções, épocas ou estilos, através da cor, textura e forma. Os revestimentos representam uma realidade material que é fundamental na compreensão da própria cidade. O revestimento mais comum nas construções antigas de Sines é o reboco à base de argamassas de cal e o acabamento feito por caiação ou tinta de cal. Os edifícios revestidos com azulejos são raros na zona histórica de Sines, embora devam ser preservados e conservados, já que revelam uma tradição nacional muito característica e bastante apreciada pela sua autenticidade.

A cal é, portanto, a base das argamassas de assentamento e de acabamento da generalidade das construções antigas de Sines e a sua utilização resulta de um conhecimento trabalhado ao longo dos tempos pelos mestres construtores, através de uma experimentação sucessiva de tentativa e erro. A argamassa de cal é uma mistura resultante da amassadura de cal, agregados e água, com eventuais introduções de aditivos e adjuvantes, e que após endurecer, produz cristais de calcite que conferem um brilho e textura muito próprios às paredes. A caiação é muito recomendada para rebocos exteriores pela sua permeabilidade ao vapor de água, que permite a fácil extração de humidade do interior das paredes, evitando patologias com esta relacionadas. A caiação é bastante compatível com o comportamento das paredes de edifícios antigos, contribui para a consolidação do revestimento a cada aplicação, devido à sua carbonatação, além de não necessitar da remoção das demãos anteriores. Além disso, é um processo bastante económico quando comparado com outros e de fácil manutenção. As suas desvantagens passam pela necessidade de boas condições climáticas aquando da sua execução, mão-de-obra experiente e necessidade de reaplicações frequentes.

Todo o processo de elaboração de argamassas à base de cal deve ser feito criteriosamente e todos os fatores são determinantes para a solução final, desde a escolha das matérias-primas, quantidades e traços. Começando pelas areias, é importante atender à sua granulometria e composição. Estas devem ser recolhidas dos leitos de rios, pois possuem um grão arredondado - o mais indicado para conferir maior resistência mecânica e coesão aos revestimentos - e apresentam menores índices de argila, evitando assim fissurações causadas pelas retrações no processo de secagem das argamassas. A quantidade e qualidade da água são também

fundamentais, sendo que o seu excesso atrasa o processo de presa, levando a uma excessiva retração, e seu o déficit resulta na menor coesão final e fraca aderência ao suporte (RIBEIRO, 2008).

A água a utilizar deve ser o mais pura possível, devendo evitar-se a água salobra ou do mar, que inicialmente pode até apresentar vantagens, mas rapidamente terá efeitos nocivos devido à presença de sais higroscópicos que favorecem a presença de humidade. Apesar de Sines ser uma cidade costeira e ser mais acessível aproveitar-se a água do mar, isso deve ser evitado com risco de uma rápida degradação dos revestimentos (AGUIAR, 2004).

Os “traços” são provavelmente o ponto mais importante na preparação das argamassas de cal embora, apesar da sua importância, não haja proporções exatas a seguir. José Aguiar (2004) faz referência às proporções indicadas pelos antigos mestres como Vitruvius, Alberti e Palladio, sendo que todos apontam para relações entre 1:2 e 1:3, respetivamente de cal e agregados. No entanto, esses traços podem e devem variar conforme o tipo de cal e agregados utilizados, sendo que quanto mais dura for a cal, maior a quantidade de areia a incluir na preparação da argamassa.

Para um acabamento final, deve optar-se por uma argamassa de pasta de cal e agregados muito finos, como o pó de pedra ou pó de tijolo, e poderá ainda adicionar-se uma pequena percentagem (3 a 5%) de um qualquer pigmento, caso se pretenda aplicar cor à fachada. A introdução de adjuvantes tem como objetivo reforçar a aderência ao suporte, diminuir a porosidade e aumentar a resistência à lavagem das águas da chuva. Nos tempos mais remotos era frequente usarem-se substâncias tradicionais como azeite, ovos, óleo de linhaça, petróleo, etc. Atualmente existem produtos próprios à venda com este intuito (RAPOSO e outros, 2007).

A preparação das argamassas e a sua aplicação devem ser feitas com um rigor acrescido, visto Sines se encontrar numa zona costeira, o que agrava os efeitos das patologias relacionadas com a humidade e a penetração de sais. Por se encontrar junto ao mar, a presença de sais, nomeadamente os cloretos, é bastante maior, e conjugada com a humidade e os ventos, aceleram o processo de degradação do revestimento por desgaste, erosão ou pela penetração dos sais.

IV - Vãos e guarnecimento de vãos

Os vãos são os principais elementos caracterizadores das fachadas dos edifícios; representam uma parte muito importante da imagem da cidade e a sua configuração, posição e proporção são fundamentais na caracterização urbana. Em Sines, os vãos são verticais e a sua largura não ultrapassa por norma um metro. É fundamental que o lintel tenha uma boa base de assentamento nas extremidades da parede, evitando-se problemas de fissuração. Serão considerados três tipos de vãos: os vãos de janela, os vãos de porta e os vãos de sacada.

- Molduras: Acompanham quase sempre os vãos. Simples, de verga reta, com cerca de 20cm de largura, surgem em grande parte dos edifícios antigos de Sines feitas em argamassa de reboco. Apenas nas construções mais ricas, as molduras eram constituídas de pedra. Alguns edifícios apresentam nas molduras elementos decorativos e recortes bastante elaborados feitos a partir de moldes de madeira, que representam verdadeiros testemunhos construtivos de autor. É importante que sejam mantidas e não se percam estas peças únicas e autênticas que exultam a memória dos seus antepassados.

- Sobredimensionamento de vãos: A diversidade de atividades existentes nas zonas históricas é vital para a sua regeneração. O comércio representa o setor mais significativo dessa gama de atividades e é natural que a sua principal preocupação seja a de incentivar ao consumo. Dessa forma, interessa aos comerciantes a maior exposição possível dos seus produtos, levando em muitos casos à grande abertura de vãos de lojas. O alargamento dos vãos, além de pôr em causa a estrutura do edifício, já que diminui a base de apoio das paredes, gera um desequilíbrio estético na composição das fachadas, quebra um ritmo harmonioso de marcação dos vãos, comprometendo a leitura da imagem de rua.

V - Caixilharias

As caixilharias contribuem para a definição da imagem do vão, do edifício e da própria cidade. Em todas as cidades antigas portuguesas, a madeira era o material utilizado por excelência nas caixilharias. A sua generalização originou uma unidade material de tal forma expressiva que marcou profundamente a imagem das nossas cidades. A composição mais comum verificada em Sines é a janela de duas folhas de abrir, com bandeira. Nos últimos anos tem-se verificado

uma adulteração na conservação das caixilharias de madeira e a adoção de novos materiais como os alumínio anodizados ou termolacados. Esta situação tem origem na falta de mão-de-obra qualificada para o tratamento da madeira e no encarecimento da mesma, além da intensa propaganda publicitária de novos materiais supostamente mais económicos e sem necessidade de conservação. A introdução destes novos materiais distorce a autenticidade do património arquitetónico e nega uma importante herança histórica do nosso país. As caixilharias, como os restantes elementos que compõem a identidade do edifício, devem permanecer fiéis à sua origem, mantendo as suas características inalteradas.

- Janelas: As janelas mais utilizadas em Sines são de duas folhas de abrir, sendo escassas as de guilhotina. As janelas de peito são as mais frequentes, ao contrário das de sacada. Caracterizam-se pela sua modéstia, especialmente em elementos decorativos. Não são, portanto, dotadas de grande riqueza ornamental e a diversidade conceptual não é tão significativa como em outras cidades. De qualquer forma, mantém uma identidade que deve ser respeitada e valorizada.

- Portas: As portas apresentam desenhos e composições simples: de uma ou duas folhas, totalmente opacas ou com recortes, com ou sem bandeira, variando conforme as necessidades e os gostos dos proprietários.

- Portadas: Os métodos de obscurecimento dos vãos na cidade de Sines são feitos maioritariamente pelo interior, através de portadas de duas folhas ou simplesmente com cortinas. Outra solução muito frequente é o estore, que corre normalmente por fora da janela, embora em alguns casos também corra por dentro. Sines não é uma cidade particularmente rica em soluções de obscurecimento de vãos, o que acaba por favorecer a imagem da janela como elemento de destaque.

VI - Coberturas

As coberturas dos edifícios antigos de Sines, bem como de todas as cidades portuguesas, são na sua maioria inclinadas e revestidas com telhas cerâmicas, sendo em muito menor número as coberturas planas. As coberturas revestidas com telhas cerâmicas representam um elemento tradicional da paisagem nacional e são parte integrante da nossa cultura.

A inclinação das coberturas varia, entre outras razões, com a região onde se insere – em função da quantidade de precipitação e da probabilidade de queda de neve – e com o tipo de utilização que se dá ao espaço entre o teto do último piso e a cobertura – sótãos, mansardas, águas-furtadas, etc. As coberturas devem ser tratadas com especial atenção já que a grande parte das transferências térmicas se fazem a partir delas. Além disso, as coberturas são fortes “produtores” da imagem urbana, sobretudo quando vistas de pontos mais altos da cidade e importa, por isso, que mantenham as suas características de forma a não descaracterizar essa leitura.

A reabilitação das coberturas de edifícios antigos deve manter a sua configuração, inclinação e materiais, mas serem adaptadas às exigências de estabilidade, estanquidade, isolamento térmico, etc., que os edifícios exigem. Neste MR serão dadas indicações para responder a essas exigências e medidas de reparação das inevitáveis patologias associadas.

As coberturas planas são pouco frequentes em edifícios antigos devido às desvantagens construtivas que apresentavam quando comparadas com as coberturas inclinadas. Enquanto as coberturas inclinadas se construíam facilmente a partir de uma estrutura de madeira e apresentavam um escoamento das águas bastante eficaz, as coberturas planas, necessitavam de estar assentes sobre abóbadas, processo construtivo mais delicado, e o escoamento era mais dificultado. Além disso, estavam em contacto direto com o último piso do edifício, o que gerava problemas do ponto de vista térmico e de impermeabilização. Dada a insuficiente impermeabilização da maioria das construções, as trocas térmicas eram muito mais sentidas do que nas coberturas inclinadas, assim como os problemas relacionados com a humidade. Atualmente, com a introdução de novos materiais de isolamento e ventilação, é possível manter essas estruturas resolvendo os seus principais problemas.

VII - Remates de cobertura

- Beirados e cimalthas: O beirado é a extensão da cobertura que se projeta ligeiramente para fora da parede de forma a afastar a água da chuva. O beirado pode assentar sobre uma fiada de ladrilhos ou diretamente sobre a parede. Existem ainda duplos beirados, constituídos por uma fiada de telha cobertor, rebocada e caiada, sob a última do telhado. A cimaltha é o remate que antecede o beirado e pode ter inúmeras configurações, variando a quantidade

de frisos, curvas e contracurvas, espessuras, etc., conforme a riqueza da obra e a mestria do construtor.

- Platibanda: A platibanda é o prolongamento da parede de fachada que serve de remate às coberturas, funcionando como elemento decorativo e, ao mesmo tempo, ocultando a caleira que faz a drenagem das águas da chuva. Existem inúmeros tipos de platibandas, desde as mais rudimentares sem qualquer moldura, até às mais profusamente decoradas com cornijas, pilastras, frisos, balaustradas e trabalhos em massa inspirados em motivos mais orgânicos. Na zona histórica de Sines predominam as coberturas acabadas em beirados, embora exista uma quantidade considerável de edifícios com platibanda, sendo que a maioria apresenta um desenho muito elementar.

VIII - Caleiras e tubos de queda

As caleiras constituem uma solução de drenagem das águas pluviais que surgiu tardiamente na construção mas que se difundiu rapidamente como sistema de escoamento das águas pluviais. O sistema de escoamento de água mais comum nos edifícios da zona histórica de Sines consiste na simples extensão do beirado para lá da parede da fachada, que conduz a água para longe da mesma. As caleiras são um método mais eficaz na recolha das águas, conduzindo-as para os tubos de queda que, por sua vez, as guiarão até ao sistema de recolha público, quando existente, ou para as valas de escoamento da rua. As caleiras podem ser escondidas em rebaixos abertos antes do beirado ou através da platibanda, podendo ainda ser exteriores, colocadas depois do beirado. Ambas as hipóteses são válidas desde que devidamente executadas e impermeabilizadas. A ligação das caleiras aos tubos de queda é normalmente feita por meio de um funil e os tubos de queda podem ser adossados ou embebidos na parede.

IX - Guardas

Em Sines, são visíveis bastantes edifícios com guardas metálicas, sobretudo em janelas e varandas. Estes elementos conferem riqueza ornamental às construções e são dos poucos elementos de destaque decorativo nos edifícios de Sines, devendo por isso ser preservados. O

ferro é o material mais utilizado na sua execução e, devido à proximidade de Sines com o mar, deve ser convenientemente tratado contra a oxidação e corrosão, que atuam impiedosamente em zonas marítimas.

X - Outros elementos de fachada

Os requisitos infraestruturais modernos, as novas tecnologias da comunicação e as funções comerciais e publicitárias vieram alterar a imagem das fachadas dos edifícios antigos das cidades portuguesas. As antenas parabólicas, cabos de eletricidade ou de telecomunicações, aparelhos de ar condicionado, toldos, anúncios, entre outros, ocuparam as fachadas, retirando importância aos elementos arquitetónicos e descaracterizando a imagem urbana. O centro histórico deve valorizar as suas características arquitetónicas e evitar a exposição desses elementos de segunda linha, que condicionam a leitura da verdadeira essência da cidade. É possível eliminar essa poluição visual através da ocultação desses elementos mas, como se sabe, isso implica um esforço adicional das entidades públicas e privadas, que veem essa intervenção como algo de menor importância, de segundo plano. O certo é que não vale a pena investir na reabilitação dos edifícios se o espaço público deturpa esse trabalho.

Graus de intervenção

Dentro de cada um dos setores apresentados, as recomendações estarão divididas pelos graus de intervenção definidos pelo PPRUZHS, à exceção dos edifícios de grau de intervenção IV⁹. O proprietário deverá procurar na planta de implantação do PPRUZHS a que grau de intervenção corresponde o seu edifício e guiar-se pelas recomendações estabelecidas para o mesmo. Segundo o PPRUZHS, os graus de intervenção dos edifícios correspondem a:

Edifícios de grau de intervenção I:

As atuações deste grau de intervenção são aquelas que não se traduzem em alterações estruturais, físicas e compositivas do edifício, cujo propósito é o da sua conservação, restauro

⁹ Os edifícios de grau de intervenção IV, por se tratarem de atuações de demolição de edifícios, não serão considerados.

ou recuperação do existente.

Edifícios de grau de intervenção II:

As atuações de Grau II correspondem a intervenções que têm como objetivo a 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 urbanística.

As actuações de Grau II subdividem-se em:

- a) Actuações de Grau II.1: quando não é permitida a alteração da área de construção ou de volumetria, devendo ser mantidas a altura da edificação, a altura da fachada e o tipo de cobertura;
- b) Actuações de Grau II.2: quando é admitida alteração da área de construção ou de volumetria, desde que mantendo a matriz compositiva do edificado e obedecendo aos parâmetros urbanísticos definidos na Planta de implantação, traduzindo-se em alterações estruturais do edifício, ao nível de volumetria, altura da fachada e da edificação, correcção das proporções da(s) fachada(s), demolição de elementos dissonantes, etc.

Edifícios de grau de intervenção III:

As atuações de grau III correspondem a:

- a) Intervenções em edifícios que apresentam elementos e características que perturbam a unidade e coerência formal próprias, ou do conjunto urbano em que estão inseridos, devendo, por isso, ser substituídos por outros;
- b) Intervenções em parcelas expectantes ou vazias integradas na malha urbana, no sentido de as colmatar com edificação.

O Plano diz que podem ser aproveitados elementos do edifício existente, desde que as alterações sejam suficientemente profundas para que não persista qualquer identificação entre o edifício existente e o novo. Em intervenções de Grau III e nos casos em que é imposto um novo desenho urbano, este deve obedecer ao desenho da Planta de implantação.

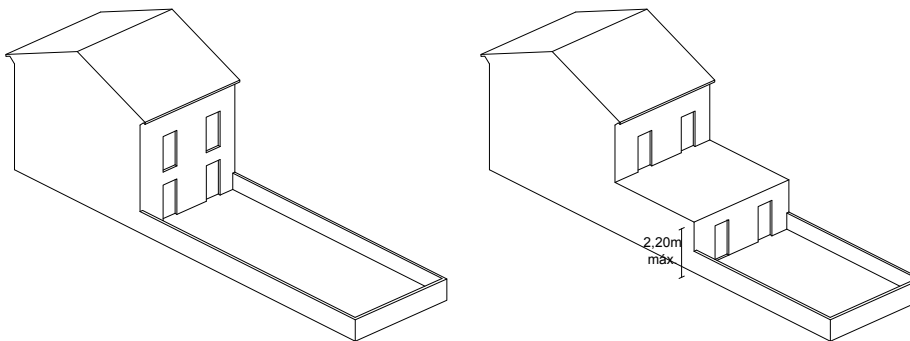
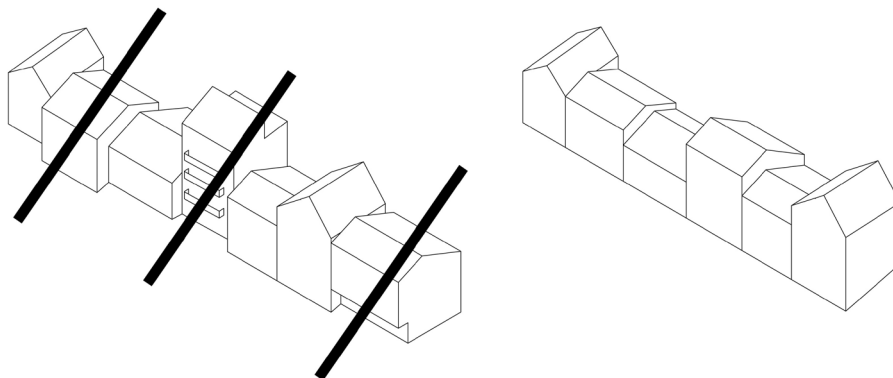


Figura 20 | Os edifícios não devem ser recuados ou avançados de modo a manter a linearidade da rua
Figura 21 | Os logradouros são apenas no piso térreo e não devem ultrapassar 2,20 m de altura

Aspetos de caracterização dos edifícios

Volumetrias

GRAU I	GRAU II.1	GRAU II.2	GRAU III
Não são permitidos pisos amansardados, recuados ou avançados;			
N.A.	A altura máxima das fachadas nunca deve ultrapassar a altura dos edifícios adjacentes;		
É possível construir em logradouros desde que: <ul style="list-style-type: none">- seja feita apenas no piso térreo;- a altura de pé-direito não exceda os 2,20 metros;- não exceda a altura das empenas vizinhas ou dos muros de divisão;- não colida com os direitos dos vizinhos relativamente a sombreamento e servidão de vistas;- seja com os mesmos acabamentos e sistema compositivo do edifício existente;- seja dado cumprimento à legislação das edificações urbanas, incêndios e demais regulamentos em vigor.			
Não pode elevar coberturas planas ou beirados de coberturas inclinadas mais de 30 cm acima da face superior da última laje;			N.A.

N.A. - Não Aplicável

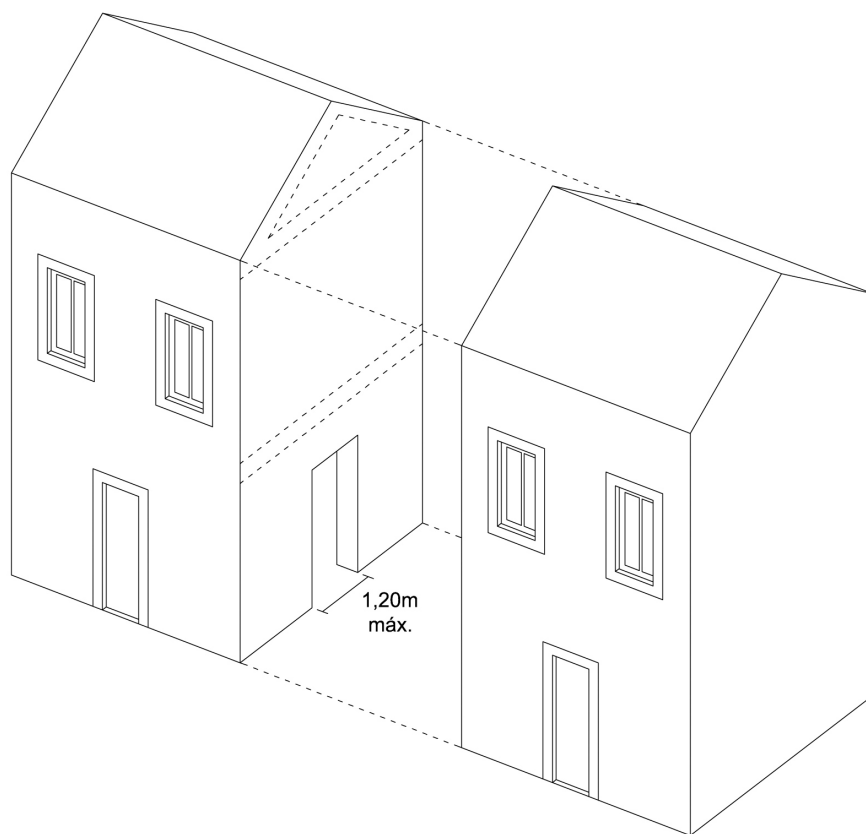


Figura 22 | Os vãos de ligação não podem ultrapassar 1,20 m de largura nos setores 1 e 2

Emparcelamentos

GRAU I	GRAU II.1	GRAU II.2	GRAU III
É permitida a associação de edifícios contíguos. Nos setores 1 e 2 é obrigatório manter a composição volumétrica do edificado e os vãos de ligação não podem ultrapassar 1,2 m de largura			

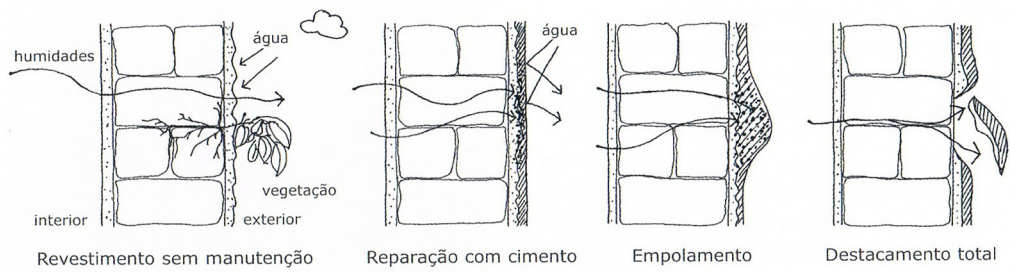


Figura 23 | Edifício na rua Cândido dos Reis: destacamento da pintura de parede

Figura 24 | Desagregamento de azulejo

Figura 25 | Formação de criptoflorescências

Revestimentos

GRAU I	GRAU II.1	GRAU II.2	GRAU III
Os materiais permitidos no revestimento de fachadas apenas podem ser em reboco, pétreos ou cerâmicos			
O reboco não deve ser texturado e os azulejos não devem ser brilhantes, polidos ou encassilhados.			
Conserve e restaure os elementos cerâmicos. Caso não seja possível, substitua-os por reboco			N.A.
Quando a deterioração do revestimento corresponder a uma área extensa, substitua-o integralmente, procurando utilizar um revestimento semelhante ao anterior e compatível com os materiais da estrutura	Não utilize mais do que um material na fachada, com exceção de socos, cunhais, cornijas, beirados e frisos		
Opte pelas argamassas tradicionais, que apresentam maior compatibilidade com os materiais dos edifícios antigos, ao invés de grandes quantidades de cimento que não só descaracterizam a materialidade do edifício como por fatores técnicos: baixa permeabilidade ao vapor de água, elevado módulo de elasticidade, presença de sais solúveis e incompatibilidade química com argamassas à base de cal			

PATOLOGIAS	
Anomalias	Medidas de correção
Desagregamento de revestimento	Recuperação ou substituição do revestimento, utilizando materiais compatíveis com a estrutura
Fendilhação e fissuração do reboco	Reparação do reboco com argamassas tradicionais, mais à base de cal do que cimento
Eflorescências e aparecimento de vegetação parasitária	Limpeza a seco do reboco. Em casos mais graves, substituição do reboco com prévia picagem e remoção do velho reboco, seguida de limpeza a seco e tratamento com produtos hidrofugantes. A colocação de uma rede metálica não-corrosiva poderá ajudar a fixar o reboco ao suporte



Fig.26



Fig.27



Fig.28

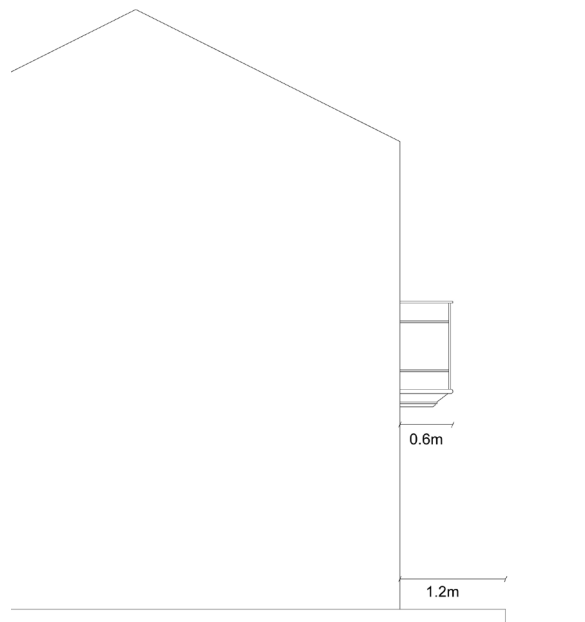


Fig.29

Figura 26 | Os vãos devem manter o seu alinhamento vertical

Figura 27 | Cantaria danificada

Figura 28 | Pintura da moldura degradada

Figura 29 | Nos novos edifícios, as varandas não podem exceder metade da largura do passeio

Vãos e guarnecimento de vãos

GRAU I	GRAU II.1	GRAU II.2	GRAU III
Não altere as dimensões dos vãos, de modo a garantir a sua proporção de verticalidade			N.A.
Mantenha os vãos alinhados verticalmente, de forma a manter uma leitura constante e ritmada do edifício e evitar problemas estruturais			
Preserve os guarnecimentos de cantaria. Caso não seja possível, substitua-os por outros do mesmo material e desenho			N.A.
As molduras devem ser sempre salientes do pano de parede e ter uma largura de mais de 15 cm			
Não envidrace as varandas			Admite-se a construção de varandas desde que não sejam envidraçadas e tenham balanço inferior ou igual a metade da largura do passeio, nunca excedendo os 0,70 m.

PATOLOGIAS	
Anomalias	Medidas de correção
Cantarias danificadas, fendilhadas ou fraturadas	Recuperação ou substituição das cantarias
Fendilhação nas ligações entre lintel e parede	Reforço ou substituição do lintel de vão
Degradação da pintura das molduras	Remoção e substituição da pintura



Fig.30



Fig.31



Fig.32



Fig.33

Figura 30 | Portas, janelas e vãos de sacada da zona histórica de Sines

Figura 31 | Deve evitar-se utilizar os alumínio anodizados

Figura 32 | As caixas de estores não devem aparecer por fora

Figura 33 | Pintura de caixilharia degradada

Caixilharias

GRAU I	GRAU II.1	GRAU II.2	GRAU III
Respeite a proporção, materiais, cor e desenho dos caixilhos originais	Respeite a cor e materiais dos caixilhos originais		Respeite os princípios de proporção e desenho das portas e janelas da zona histórica de Sines.
<p>Verifique no Quadro da Planta de Implantação qual o tipo de caixilharia que deve utilizar no seu edifício, sendo que:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tipo I: Madeira com desenho tradicional - Tipo II: Madeira sem condicionantes de desenho - Tipo III: Metais ou polímeros 			
Substitua os estores de caixa exterior por portadas interiores de madeira			
Evite substituir a madeira por alumínio anodizados ou a pedra das molduras por outro material			
Não utilize portadas exteriores nem portadas de correr			

PATOLOGIAS	
Anomalias	Medidas de correção
Deterioração dos caixilhos em madeira	Reparação do material, tratando-o com produtos hidrofugantes e contra insectos e bactérias. Em casos mais graves, substituição do material.
Deterioração dos caixilhos metálicos	Reparação do material, através de limpeza (de preferência com jacto abrasivo), desengorduramento, seguido de proteção por metalização, aplicação de subcapa anti-corrosão e pintura com tinta acrílica ou vinílica.
Empeno de portas e janelas em madeira devido a humidade	Aplainamento e tratamento com lixa ou substituição de dobradiças
Infiltrações através das juntas dos caixilhos, drenos das tábuas de peito, etc.	Utilização de vidro duplo e correta impermeabilização de caixilhos
Degradação da pintura dos caixilhos	Remoção e substituição da pintura



Fig.34



Fig.35



Fig.36

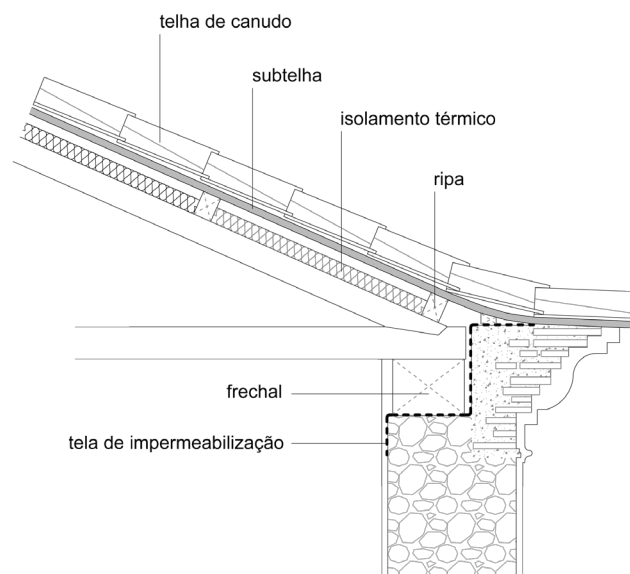


Fig.37

Figura 34 | As coberturas constituem um forte *produtor* de imagem urbana

Figura 35 | Queda de telhado devido a deformabilidade excessiva da cobertura

Figura 36 | Telhas partidas são principal causa de infiltrações na cobertura

Figura 37 | Corte de cobertura inclinada com sugestão de impermeabilização

Coberturas

GRAU I	GRAU II.1	GRAU II.2	GRAU III
Devem ser realizadas inspeções periódicas, pelo menos uma vez por ano, de modo a serem detetadas possíveis patologias, com particular atenção às zonas de remate, caleiras e tubos de queda			
As telhas devem ser fixas à estrutura nas zonas mais sensíveis (beirais, caleiras e cumeeiras), através de ganchos metálicos, argamassas ou mástiques			
A utilização da sub-telha é uma boa solução na impermeabilização da cobertura (sistema de chapas onduladas onde assentam as telhas, reforçando a impermeabilização a partir da melhoria da ventilação)			
Caso não seja possível identificar o tipo de telha original, deverá utilizar-se a de tipo canudo			
Devem ser mantida a configuração original em termos de forma, material, estrutura, volume, proporções e inclinações.	Deve ser mantida a pendente e o tipo de telha da cobertura original		A inclinação máxima das coberturas é de 33% e cada água não pode ter mais de 7,5m de extensão

PATOLOGIAS	
Anomalias	Medidas de correção
Telhas partidas	Substituição das telhas partidas por novas de forma, aspecto e cor semelhantes às originais.
Degradação biológica e ataque xilófago dos elementos de suporte em madeira	Reparação do material com conveniente tratamento com produtos hidrófugos e contra insectos e bactérias. Em casos mais graves, substituição do material.
Deformabilidade excessiva da estrutura	Utilização de peças metálicas de forragem (cruzetas, pés-de-galinha, esquadros) para maior estabilidade da estrutura
Fragilização das zonas de ligação	Assentamento das vigas ou asnas em frechais, evitando assentamento direto, e isolamento das peças de madeira da estrutura que estão em contacto com outros materiais através de telas impermeáveis.



Fig.38



Fig.39

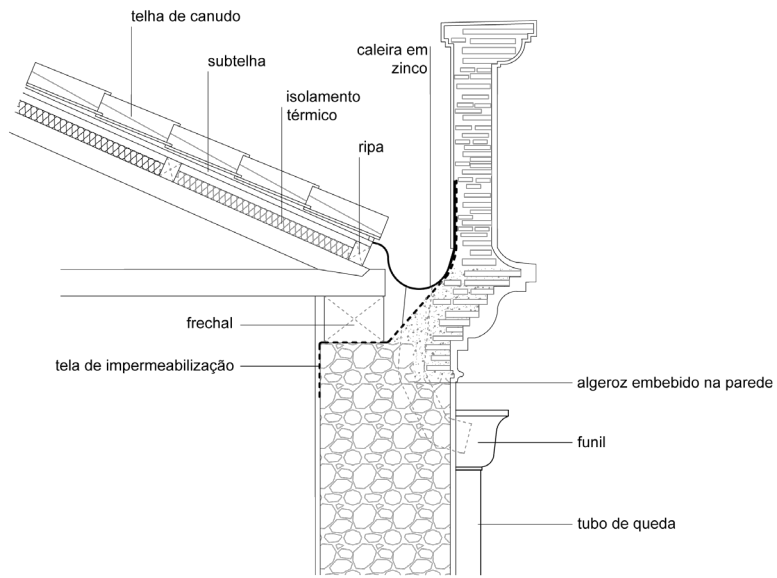


Fig.40

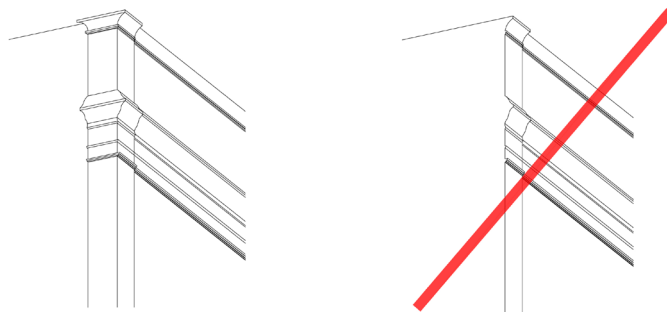


Fig.41

Figura 38 | Edifício com remate de cobertura em beirado simples

Figura 39 | Edifício com remate de cobertura em platibanda

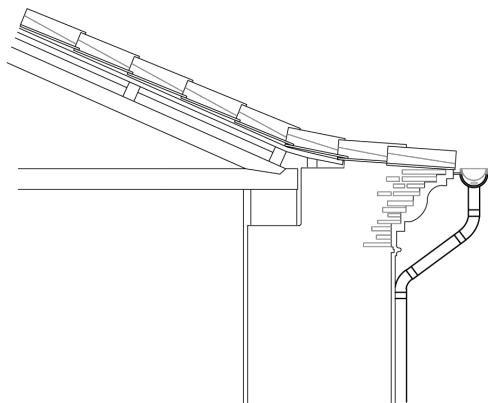
Figura 40 | Corte de remate de cobertura em platibanda

Figura 41 | As cornijas devem contornar as esquinas

Remates de cobertura

GRAU I	GRAU II.1	GRAU II.2	GRAU III
Devem ser preservados e restaurados beirados e platibandas, assim como elementos decorativos (frisos, balaustradas), devendo, caso não seja possível o seu restauro, recorrer-se à reconstrução segundo os materiais e técnicas originais			N.A.
Nos edifícios com empena, as cornijas deverão ser rematadas na parede lateral contornando a esquina			N.A.

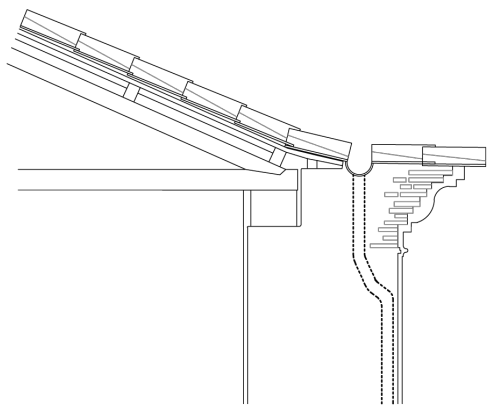
PATOLOGIAS	
Anomalias	Medidas de correção
Desagregamento das telhas cerâmicas do beirado	As telhas cerâmicas do beirado devem ser fixadas à estrutura com argamassa



Caleira fixa no beiral e tubo de queda exteriores



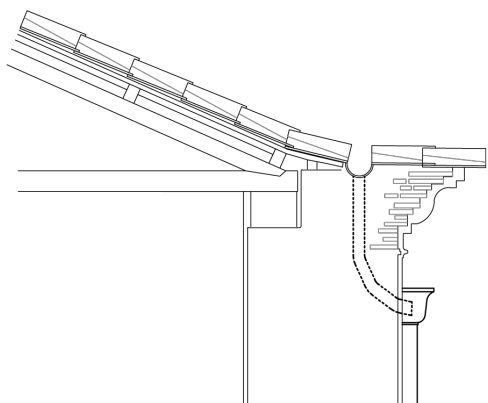
Fig.43



Tubo de queda embebido na parede



Fig.44



Funil e tubo de queda exterior

Fig.42



Fig.45

Figura 42 | Três tipos de colocação dos tubos de queda

Figura 43 | Incorreta ligação do tubo de queda à caleira

Figura 44 | Vegetação em funil de tubo de queda

Figura 45 | Devem evitar-se os percursos sinuosos dos tubos de queda

Caleiras e tubos de queda

GRAU I	GRAU II.1	GRAU II.2	GRAU III
N.A.	Coloque sempre que possível as caleiras em rebaixos antes do beirado ou antes da platibanda, evitando a sua exposição visual na fachada		
Substitua parcial ou integralmente as caleiras e tubos de queda conforme o seu estado de degradação			

PATOLOGIAS	
Anomalias	Medidas de correção
Infiltrações, devido a: - entupimento - fissuração - degradação da caleira	Inspeção regular do estado das caleiras e tubos de queda
Incorreta ligação de troços dos tubos	Limpeza frequente das caleiras
Aparecimento de organismos vivos (plantas, musgos, algas, líquenes, fungos e bactérias)	Reparação ou substituição das caleiras ou tubos de queda em caso de degradação irreparável
Oxidação do ferro das tubagens	



Fig.46



Fig.47

Figura 46 | Guardas de ferro

Figura 47 | Oxidação do ferro em guarda

Guardas

GRAU I	GRAU II.1	GRAU III.2	GRAU III
As guardas originais devem ser mantidas e restauradas.			N.A.

PATOLOGIAS	
Anomalias	Medidas de correção
Oxidação do ferro	Procedimentos para a recuperação das guardas: - Limpeza das gorduras com detergente - Limpeza dos óleos com soda cáustica - Decapagem química ou mecânica - Remoção de poeiras e secagem da superfície - Aplicação de subcapa de reforço contra a corrosão - Pintura com tinta acrílica ou vinílica
Degradação das fixações das guardas à estrutura	
Degradação da pintura	



Fig.48



Fig.49



Fig.50



Fig.51



Fig.52

Figura 48 | Fotografia de rua onde se podem ver antenas, caixas de ar condicionado, fios elétricos, etc., que corrompem a unidade visual da rua

Figura 49 | Imagem tratada pelo autor através da anterior, eliminando elementos de fachada inadequados

Figura 50 | Caixa de ar condicionado aposta a fachada

Figura 51 | Contadores como volumes soltos expostos na fachada que degradam a imagem de rua

Figura 52 | Antena parabólica em varanda

Outros elementos de fachada

GRAU I	GRAU II.1	GRAU II.2	GRAU III
Coloque os equipamentos de ar condicionado em locais não visíveis do espaço público, como nas traseiras ou coberturas			A instalação de equipamentos de ar condicionado só é autorizada caso seja apresentada uma solução que a integre corretamente no edifício
Os cabos elétricos, de telefone e televisão devem ser acondicionados em calhas técnicas nas coberturas ou fachadas, ou ainda sob os passeios			
Os toldos devem ser desmontáveis ou rebatíveis, cobrir um único vão e instalados no interior da moldura para que esta não fique oculta			
As publicidades não devem ser colocadas sobre cunhais, socos, cornijas, platibandas, emolduramento de vãos, grades ou outros elementos decorativos			
As publicidades devem ter uma apresentação harmoniosa com os edifícios e os suportes devem ser tipo placa e sem luz própria			
Os letreiros devem ser colocados sobre os vãos da fachada, alinhados e não perpendiculares à mesma			

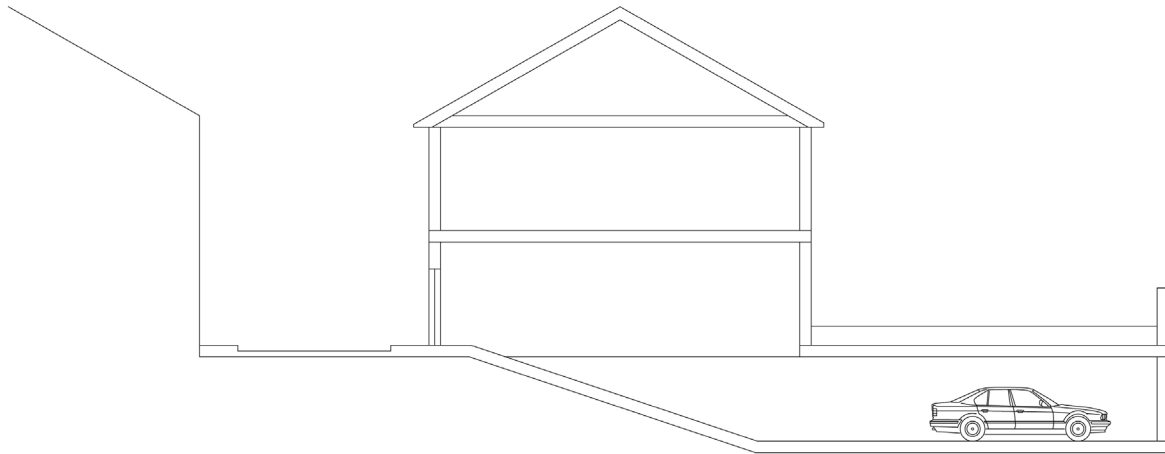


Fig.53

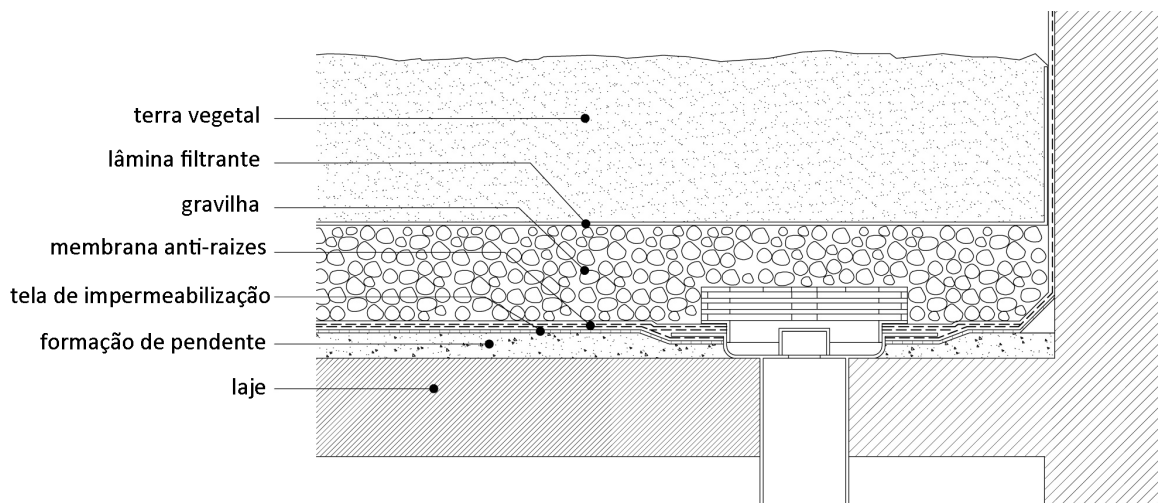


Fig.54

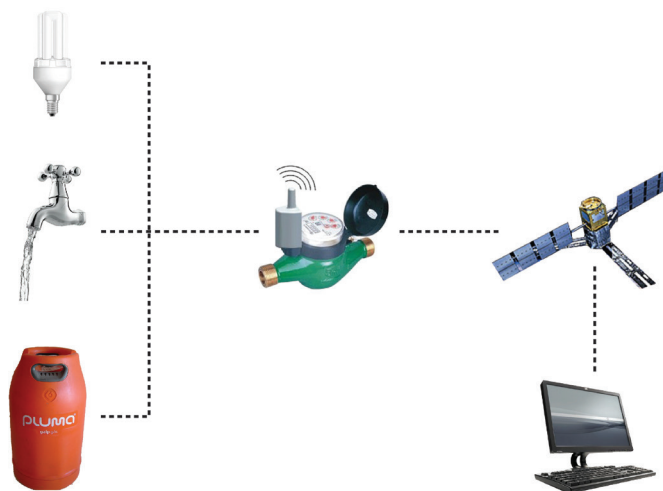


Fig.55

Figura 53 | Corte de edifício com logradouro e estacionamento sob este

Figura 54 | Pormenor construtivo da cobertura ajardinada com sistema de drenagem de águas pluviais

Figura 55 | Nos sistemas de telemetria, o contador emite sinal por satélite para a entidade que presta o serviço

Novos Edifícios

- Os materiais e as cores dos novos edifícios devem garantir uma coerência da imagem urbana, tendo o município o direito de não aprovar projetos que prevejam materiais ou cores que considere inadequados.
- Não utilize estores de caixa exterior nem portadas exteriores. Opte por sistemas de obscurecimento interior.
- O estacionamento deve cumprir os parâmetros do artigo 54º do Plano de Urbanização de Sines, sendo que as áreas consolidadas estão isentas de cumprirem todos os requisitos, dada a limitação de espaço existente.
- O estacionamento pode ser enterrado sob os logradouros, desde que seja assegurado o tratamento paisagístico da superfície e um sistema de drenagem de águas pluviais (como o visível na figura 54).
- Não recue o plano de fachada face ao alinhamento existente.
- As infraestruturas devem ser instaladas segundo sistemas de telemetria. Caso não seja possível, a sua presença deve ser dissimulada na fachada a partir de calhas técnicas.
- A instalação de equipamentos de ar condicionado só é autorizada caso seja apresentada uma solução que a integre corretamente no edifício.
- São permitidas varandas desde que não envidraçadas e com balanço inferior ou igual a metade da largura do passeio e nunca excedendo os 0,70m em relação ao plano de fachada.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A consciencialização patrimonial do conjunto urbano, em particular de zonas históricas como a de Sines, envoltas num manto de história e tradição, é uma reação direta ao sentimento de perda desse valor simbólico tão importante. Esta consciencialização está finalmente presente nas políticas urbanas de forma mais visível e isso reflete-se na implementação de instrumentos como o PPRUZHS. Os centros históricos das cidades são fundamentais na clarificação da sua identidade histórica e cultural e “falam” dos povos e daqueles que os habitam através das suas ruas, paredes, vãos, cores, texturas e materiais.

O desinteresse e abandono a que os centros históricos foram sujeitos na segunda metade do século XX foram já identificados e (in)justificados e, além dos efeitos nefastos que lhes trouxeram, afetaram todo o território. As transformações territoriais que o nosso país sofreu mostram sobretudo uma ambição desmesurada de vários setores na procura de lucro fácil e rápido, sem olhar a meios. Construiu-se muito, mal e de forma desordenada. Portugal passou de um país fortemente ruralizado para um território altamente pontuado por construção em toda a sua extensão. As áreas metropolitanas cresceram abruptamente, dando origem a novos bairros periféricos (cidades-dormitórios) e os centros das cidades vazios, inseguros, degradados.

Atualmente, fazem-se esforços para inverter essa situação, até porque a sociedade mudou. As famílias reduziram em número e em número de elementos, as prioridades individuais superam as coletivas e o desejo de formar família é preterido pelo desejo do sucesso profissional. As pessoas, sem compromissos familiares, preferem hoje morar no centro e

usufruir da abundância da oferta de equipamentos e serviços. Deparamo-nos ainda com a realidade da mobilidade. O que antes era entendido como migração deixou de existir, hoje deslocamo-nos do sítio onde estamos para qualquer ponto do planeta em questão de horas e sem grandes dificuldades, e, aquilo que antes era para a vida, passou a ser provisório e nunca encarado com sentido definitivo. Desta forma, os edifícios deixaram de ser exclusivos dos cidadãos locais, passando a ser vividos por uma sociedade cosmopolita, sendo necessário oferecer boas condições que atraiam os elementos dessa sociedade, os façam sentir-se bem na cidade, com vontade de voltar ou até de se fixarem. Eles, os “recém-chegados”, veem a nossa cidade de outro prisma, conseguem valorizar e admirar o que é nosso de outra forma. Os nossos olhos estão demasiado treinados, habituados a ver a cidade continuamente e ocultam grande parte da sua beleza. Impõem-se, portanto, respeitar e salvaguardar o património urbano e arquitetónico, que deve ser sempre o principal guia de referência da cidade.

Sines, não sendo propriamente uma grande metrópole, é uma cidade que tem vindo a crescer e o surgimento do complexo portuário-industrial contribuiu ainda mais para o seu desenvolvimento. No entanto, é uma cidade com muitos séculos de existência e com uma história muito particular, retratada no seu núcleo urbano. Os seus atributos fazem dela um sítio muito apetecível, desde o clima, localização, paisagem, praia, oferta de emprego, e ainda, aquilo que verdadeiramente aqui interessa: as suas características enquanto conjunto urbano. O propósito essencial deste trabalho passou precisamente por valorizar esse potencial urbano e arquitetónico.

Espero ter contribuído para a compreensão do leitor de que a beneficiação do edifício vai contribuir não só para o seu próprio edifício mas também para a valorização da sua cidade. Espero também ter contribuído para o entendimento do PPRUZHS, já que, no fundo, é aquele que importa cumprir, porque detém um carácter regulamentar. As recomendações dadas vão no sentido de cumprir o plano e devem por isso ser levadas à risca ou, pelo menos, tomadas em séria consideração.

Os materiais, processos construtivos e medidas de reparação aqui referidos correspondem apenas aos principais métodos utilizados atualmente e aqueles que mais se adequam aos edifícios da zona histórica de Sines. Existem naturalmente outros meios de realizar determinadas operações, até porque a tecnologia atual se caracteriza pela constante transformação, célere

na descoberta de novas possibilidades, sendo que aquilo que hoje é tecnologia de ponta, amanhã já está ultrapassado. De qualquer forma, as soluções apresentadas contam já com algum tempo de experimentação e resultados satisfatórios e são por isso referidos como os mais indicados nas respectivas situações.

Naturalmente que não terão sido abordadas todas as situações construtivas, dada a amplitude desse leque. A análise deste Manual requer, portanto, a atenção para com eventuais situações que não sejam aqui consideradas ou que, sendo consideradas, não se adequem perfeitamente à questão em particular ou deixem dúvidas. Nesse caso, o proprietário deverá obter aconselhamento junto da CMS.

Manter e estimar um legado histórico construído ao longo de séculos é um dever de todos. É fundamental que percebamos a importância das ações dos “res” nesse processo, olhando para o futuro com a consciência do que somos e de onde viemos.

BIBLIOGRAFIA

AGUIAR, José – **Cor e cidade histórica: estudos cromáticos e conservação do património.** Porto: FAUP publicações, 2002.

AGUIAR, José ; CABRITA, Reis ; APPLETON, João – **Guião de apoio à reabilitação de edifícios habitacionais.** Lisboa: LNEC, 1993. ISBN 972-49-1726-6.

AGUIAR, José ; CABRITA, Reis ; APPLETON, João – **Manual de apoio à reabilitação dos edifícios do Bairro Alto.** Lisboa: LNEC, Dezembro de 1992. ISBN 972-95834-0-4.

APPLETON, João – **Reabilitação de edifícios antigos: patologias e tecnologias de intervenção.** Lisboa: Edições Orion, 2003.

ASCHER, François – **Novos Princípios do Urbanismo, seguido de Novos compromissos urbanos, um léxico.** Trad. Margarida de Souza Lobo e Ana Valente. Lisboa: Livros Horizonte, 2010.

ASSUNÇÃO, Cátia Cristina Pinto – **Sines. Interpretação das relações urbanas entre cidade, porto e paisagem: Paisagens metropolitanas. Morfogénese e projecto de grande escala na cidade europeia actual.** Lisboa: [s.n.], Dezembro de 2010. Dissertação de Mestrado em Arquitectura com Especialização em Planeamento Urbano e Territorial apresentada à Universidade Técnica de Lisboa.

BRANCO, Jorge M. ; CRUZ, Paulo J. – **Lajes mistas de madeira-betão.** REC, nº 15 (2002), p.5-18.

CÂMARA MUNICIPAL DE SINES – **Ante-Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana da Zona Histórica de Sines**. Sines: Fevereiro de 2010.

CÂMARA MUNICIPAL DE SINES - **Ler a Paisagem: um passeio por Sines, guiado pelos seus escritores**. Sines: 2008.

CÂMARA MUNICIPAL DE SINES – **Regulamento do Plano Director Municipal de Sines**. Sines: 1990.

CÂMARA MUNICIPAL DE SINES – **Regulamento de Requalificação do Edificado do Núcleo Antigo de Sines**. Sines: Outubro de 2009.

CANNATÀ, Michele ; FERNANDES, Fátima – **Construir no tempo**. Lisboa: Estar Editora, 1999.

CARITA, Hélder – **Bairro Alto: tipologias e modos arquitectónicos**. Lisboa: Câmara Municipal de Lisboa, 1990.

CHOAY, Françoise – **A Alegoria do Património**. Paris: Seuil, 1992.

CÓIAS, Vitor – **Reabilitação estrutural de edifícios antigos**. Lisboa: Argumentum, 2003.
ISBN 978-972-8479-40-9

CORREIA, Fernando Alves - **O Plano urbanístico e o princípio da igualdade**. Coimbra: Livraria Almedina, Setembro 1997. Dissertação de Doutoramento em Ciências Jurídico-Políticas apresentada à Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra. ISBN 972-40-0469-4.

COUCEIRO, João ed. – **Urbanidade e Património**. Lisboa: IGAPHE, 1998.

COUTO, Armanda Bastos ; COUTO, João Pedro – **Especificidades e exigências das argamassas na reabilitação de edifícios antigos**. Braga: Associação Portuguesa dos Fabricantes de Argamassa de Construção, 2007. Disponível na Internet: <http://repositorium.sdum.uminho.pt/handle/1822/8347>

DUARTE, Carlos ; Lamas, José - **Guia do construtor no centro histórico de Tavira**. Tavira: Câmara Municipal de Tavira, 1985.

DUARTE, Carlos ; Lamas, José - **Guia do Construtor de Moura**. Moura: Câmara Municipal de Moura, 1990.

ENCARNAÇÃO, José d' – **Em torno da inscrição a Marte, de Sines**. In 1º ENCONTRO DE HISTÓRIA DO ALENTEJO LITORAL. Sines: Centro Cultural Emmerico Nunes, Setembro de 2009. ISBN 978-972-99027-5-8.

FARIA, Joana Filipa ; TORRAL, Fernando Pacheco ; JALALI, Said – **Desenvolvimento de argamassas para a reabilitação de edifícios antigos: parte 1 – Trabalhadade e comportamento mecânico**. REC, nº 39 (2011), p.47-58. Disponível na Internet: <http://repositorium.sdum.uminho.pt/handle/1822/12783>

FERNANDES, Manuel Correia - **(Re)começar!** Jornal de Notícias. (1 de Maio de 2011).

FERREIRA, Teresa de Deus , BRITO, Jorge de – **Rebocos na faixa costeira: anomalias referentes à localização**. Engenharia e a Vida, nº14 (Junho de 2005), p.36-40.

GONÇALVES, Adelino – **Questões de pormenor no planeamento de salvaguarda**. Revista do Centro de Estudos do Direito do Ordenamento, do Urbanismo e do Ambiente, nº17 (2006), p.35-50. Disponível na Internet: <https://estudogeral.sib.uc.pt/handle/10316/20105>

GONÇALVES, Adelino – **Património urban(ístic)o e planeamento da salvaguarda: os seus contributos para a desagregação urbana e a necessidade de (re)habilitar a patrimonilização da cidade na sua (re)feitura**. Coimbra: [s.n.], Julho de 2011. Dissertação de Doutoramento apresentada à Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade de Coimbra.

HOLSTON, James – **The death of street**. In: The Modernist City: an anthropological critique of Brasilia. Chicago: University of Chicago Press, 1989.

INFANTE, Sérgio – **A segurança e a salvaguarda do património arquitectónico 10 anos após o sismo dos Açores de 1 de Janeiro de 1980**, Lisboa: Governo Regional dos Açores: LNEC, 1992. ISBN 972-49-1486-0.

JACOBS, Jane – **Life and death of great American cities**. Nova Iorque: Random House, 1961.

LAMAS, José - **Manual de restauro e recuperação / Guia do construtor zona antiga da**

cidade da Horta. Horta: Câmara Municipal da Horta, 2003. ISBN 972-9387-34-6.

LAMAS, José – **Morfologia urbana e desenho da cidade.** Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian e Fundação para a Ciência e Tecnologia, Outubro de 2007. ISBN 972-31-0903-4.

LNEC – **Estudos cromáticos de edifícios antigos: experimentação de caiações para paramentos exteriores.** Lisboa: LNEC, Setembro de 2002

LYNCH, Kevin – **A Imagem da Cidade.** Lisboa: Edições 70, 1982.

MANTAS, Vasco Gil Soares – **Portos marítimos romanos: Memórias da Academia marítima, VIII.** 2000.

MELO, Paulo - **Humidade do terreno em paredes: soluções de reparação.** Arte e Construção, Outubro de 1999, p.34-40.

PEDROSA, Ana Filipa Torneiro – **Manual de Reabilitação, instrumento de gestão das intervenções no núcleo histórico: o caso de Vila Real de Santo António.** Coimbra: [s.n.], Dezembro 2009. Dissertação de Mestrado apresentada à Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade de Coimbra.

PEREIRA, L. Valente – **Método de Apoio Técnico à Acção de Desenvolvimento Socio-Urbanístico de Áreas Urbanas de Intervenção,** Lisboa: LNEC, 1986.

PEREIRA, Susete – **Manual de Reabilitação: entendimento, sensibilização e divulgação das intervenções no centro histórico.** Coimbra: [s.n.], Fevereiro de 2005. Prova Final de Licenciatura em Arquitectura apresentada à Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade de Coimbra.

PEIXOTO, Paulo - **Centros históricos e sustentabilidade cultural das cidades.** In: Colóquio A CIDADE ENTRE PROJETOS E POLÍTICAS. Porto: 30 de Junho de 2003.

PIRES, Carla Alexandra Gonçalves - **Evolução do Urbanismo e sua relação com a Saúde Pública - o caso de Sines.** Lisboa: [s.n.], Abril de 2011. Dissertação de Mestrado em Arquitectura com especialização em Gestão Urbanística apresentada à Universidade Técnica de Lisboa.

PORTAS, Nuno – **Conservar renovando ou recuperar revitalizando.** Coimbra: Museu

Nacional de Machado de Castro, 1983.

PORTAS, Nuno - **Notas sobre a intervenção na cidade existente.** Sociedade e Território, nº2 (1985), p. 8-13.

PORTAS, Nuno – **Passado, Presente e Futuro das cidades património da Humanidade.** In: Congresso Internacional de Ciudades Patrimonio de la Humanidad. Cáceres: 1992

PORTAS, Nuno e outros - **Políticas Urbanas: tendências, estratégias e oportunidades.** Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 2003. ISBN 972-31-1061-x

QUARESMA, António Martins – **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 Descobrimentos Portugueses, 1998, p. 49-50.

RAPOSO, Isabel (coord.) e outros – **Guia da reabilitação e da construção: cidade de Loulé.** Loulé: Câmara Municipal de Loulé, 2007. ISBN: 978-972-9064-26-5.

RAPOSO, Isabel ; SILVA, Vanda – **Espaço cultural de Alte: guia do construtor.** Loulé: Câmara Municipal de Loulé, 2004. ISBN: 972-9064-21-0.

RODEIA, João Belo – **A reabilitação urbana parece ter entrado finalmente na ordem do dia em Portugal.** Boletim Arquitectos, nº 219 (Abril 2011), p.1 e 3. Disponível na Internet: <http://www.arquitectos.pt/documentos/1301676174K0mZO2zh2Zm10HN9.pdf>

RODRIGUES, Maria João Eloy – **O preconceito no conteúdo da cidade: a cidade nova de Santo André no projeto estruturante de Sines.** Lisboa: [s.n.], 1997. Dissertação de mestrado apresentada à Universidade Técnica de Lisboa.

ROSA, Ana Rita Saraiva – **A realidade e actualidade dos centros históricos: as questões legais e sociais.** Coimbra: [s.n.], Abril de 2009. Dissertação de Mestrado apresentada à Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra.

ROSSA, Walter – **A Urbe e o Traço: uma década de estudos sobre o urbanismo português.** Coimbra: Livraria Almedina, Outubro de 2002. ISBN 972-40-1798-2.

ROSSA, Walter - **Ensaio sobre História e salvaguarda em desenvolvimento.** In: Seminário Internacional de Projeto de Requalificação e Cultura Urbana, 2. Faculdade de Arquitectura

da Universidade Federal da Bahia. [S.l.]: [s.n.], Agosto de 2005.

ROSSA, Walter – **Fomos condenados à cidade**. In: SANTANA, Paula ed. A cidade e a saúde. Coimbra: Edições Almedina, Outubro de 2007.

SOUSA, A. Vaz Serra – **Manual de aplicação de telhas cerâmicas**. Coimbra: APICC, Março de 1998.

TOUSSAINT, Michel – **Re...** Jornal dos Arquitectos, nº 147 (Maio de 1995), págs. 8-13.

TRINDADE, Luísa – **Urbanismo na composição de Portugal**. Coimbra: [s.n.], 2009. Tese de Doutoramento apresentada à Faculdade de Letras da Universidade de Coimbra.

VIEGAS, José Manuel – **Estratégias urbanísticas e governabilidade**. In: PORTAS, Nuno e outros – Políticas urbanas: tendências, estratégias e oportunidades. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 2003, p. 260-273.

FREITAS, Vasco – **Manual de apoio à reabilitação de edifícios antigos**. Porto: FAUP, 2012.

FONTES DAS IMAGENS

Figura 1 - Digitalização das capas dos livros: “Manual de Restauro e Recuperação/Guia do Construtor da zona antiga da cidade da Horta”, “Guia da Reabilitação e Construção de Loulé” e “Manual de Reabilitação do Património de Faro”

Figura 2, 6 e 7 - <http://www.sinesregenera.com/multimedia/imagens/> (consultado em 19 de Abril de 2013)

Figura 3 - Urban Utopias in the Twentieth century, Robert Fishman. Basic Books Inc.: Nova Iorque, 1977, p. 169.

Figura 4 - Políticas urbanas: tendências, estratégias e oportunidades. Nuno Portas, Álvaro Domingues, João Cabral. Lisboa, 2003, p. 93.

Figura 5, 8, 23, 24, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 38, 39 e 43 a 52 - Fotografias do autor

Figura 9 - **As novidades em matéria de Reabilitação Urbana e Arrendamento**. Ministério da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território, Maio de 2012, p. 10.

Figura 10 - **As novidades em matéria de Reabilitação Urbana e Arrendamento**. Ministério da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território, Maio de 2012, p. 18.

Figura 11 - <http://www.peritagemdeedificios.com/termografia.html> (consultado a 3 de Junho de 2013)

Figura 12 e 16 - Arquivo da Câmara Municipal de Sines

Figura 13 - Plano de Pormenor de Salvaguarda do Centro Histórico de Sines – Diagnóstico Preliminar (versão revista). MW Planeamento e Arquitectura, Maio 2009, p. 6.

Figura 14 - ENCARNAÇÃO, José - **Em Torno da Inscrição a Marte, de Sines**. Sines: Centro Cultural Emmerico Nunes, Setembro de 2009.

Figura 15 - CÂMARA MUNICIPAL DE SINES - **Ler a Paisagem: um passeio por Sines, guiado pelos seus escritores**. Sines, 2008, p.17.

Figura 17 - <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=352034&page=21>

(consultado a 23 de Março de 2013)

Figura **18** - http://joseantoniomodesto.blogspot.pt/2010/06/porto-de-sines-noticias_28.html (consultado a 12 de Fevereiro de 2013)

Figura **19** - Proposta do Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana da Zona Histórica de Sines - WM Planeamento e Arquitectura, Dezembro 2010.

Figura **20, 21, 22, 29, 37, 40, 41, 42, 53, 54 e 55** - Desenhos do autor

Figura **25** - RAPOSO, Isabel ; SILVA, Vanda – **Espaço cultural de Alte: guia do construtor**. Loulé: Câmara Municipal de Loulé, 2004, p. 96

Figura **36** - SOUSA, A. – **Manual de aplicação de telhas cerâmicas**. Coimbra: APICC, Março de 1998, p. 141

