

TERMOS DE REFERÊNCIA – Concurso de Concessão na modalidade de Concurso Público

Anexo I - PROGRAMA PRELIMINAR

1. Introdução

O presente Concurso de Concessão tem por objeto a Requalificação do Mercado Municipal e Instalação de Estação Multimodal de Transportes no edifício do Mercado Municipal de Oliveira de Azeméis, localizado entre as ruas Alfredo Andrade e Engenheiro Carlos Ribeiro.

2. Localização da Área de Intervenção

O imóvel objeto de intervenção localiza-se no topo norte do Jardim, na rua Conde Santiago de Lobão, delimitado a Norte pela referida rua, a sul pelo jardim, a nascente pela rua Alfredo Andrade e a poente pela rua Engenheiro Carlos Ribeiro e Largo de São Miguel.

3. Breve Contextualização Histórica

Remonta aos anos 20 do século passado que a então Vila de Oliveira de Azeméis centrava-se na antiga Praça dos Vales, onde se situava a escola primária, os talhos da Câmara e a Capela de Nossa Senhora do Carmo. Ali, aos domingos, os oliveirenses juntavam-se para amenos passeios e conversas, nas noites cálidas de verão, local onde também se realizavam as feiras e mercados.

Os anos foram passando e o progresso começou a querer mexer no aspeto da Praça. Foi em 1926 que a Câmara de então pensou em fazer um jardim naquele local e realizar o mercado na Alameda do Urgal, na altura denominada por Nova Feira dos Onze. Ideia que não acolheu o apoio da população.

Assim, só passados quatro anos se avançou com o projeto da construção de um jardim na Praça, abrindo-se duas novas artérias, e no topo Norte, o edifício do novo Mercado, ficando na parte Sul, um moderno jardim no qual foi implantado o Monumento aos Mortos da Grande Guerra. Este conjunto foi inaugurado em 16 de novembro de 1930 pelo então Presidente da República General Óscar Carmona. Mas o Mercado só ficaria concluído em 1938, sendo inaugurado em 13 de agosto do mesmo ano, em cerimónia integrada nas festividades de La-Salette.

No início dos anos 90, considerando as necessidades de ampliação e melhoria das condições dos

TERMOS DE REFERÊNCIA – Concurso de Concessão na modalidade de Concurso Público

operadores no Mercado Municipal, pensou-se em construir um novo edifício, em área mais ampla. A decisão, porém, foi a de manter o mercado no mesmo sítio, e iniciar as obras de recuperação e ampliação. Estávamos em 1995. As obras foram concluídas em 1998, e o Mercado Municipal voltou a funcionar no novo edifício remodelado, mantendo-se assim até aos nossos dias.

(texto retirado do site da Câmara Municipal – *In Revista “Com Tradição” – Outubro/95 e Junho/97*)

4. Contexto Atual – Edificado

Para melhor compreensão e análise do contexto atual, remete-se para a consulta do anexo IV – Levantamento Fotográfico

5. Objetivos

Os objetivos que se pretendem atingir com esta intervenção assentam em três vetores:

- Requalificação do edificado;
- Remodelação do Mercado Municipal;
- Instalação de Estação Multimodal de Transportes.

6. Programa

6.1. Enquadramento

A imagem dos mercados municipais está associada ao centro tradicional de uma localidade, sendo, por isso, um ponto de referência, não só para a população residente como para o visitante ocasional.

Os mercados municipais são núcleo de relacionamento social das populações, bem como, continuam a ser as únicas unidades comerciais, na área alimentar, de dimensão significativa nas imediações dos centros das cidades.

Nos anos vinte, a antiga vila de Oliveira de Azeméis centrava-se na antiga Praça dos Vales, onde se situava a escola primária, os talhos da câmara e a capela de Nossa Senhora do Carmo. Ali, nesta praça, era onde se realizavam os mercados e as feiras.

TERMOS DE REFERÊNCIA – Concurso de Concessão na modalidade de Concurso Público

Em 1926 a câmara municipal decide transformar a praça num jardim e realizar o mercado na alameda do Urgal, então denominada por Nova Feira dos Onze. Contudo, esta ideia não convenceu a população. Só passados quatro anos se iniciou o projeto do novo jardim para a praça assim como a abertura de duas novas artérias.

O mercado surge então no topo norte deste conjunto, ficando a zona sul implantado um moderno jardim tendo ao centro o monumento aos Mortos da Grande Guerra.

O conjunto foi inaugurado em 1930 pelo então Presidente da República, General Óscar Carmona. O mercado só seria inaugurado a 13 de agosto de 1938.

Nos anos noventa a câmara municipal sentiu necessidade de melhorar e ampliar as condições do edifício dos anos trinta. A hipótese de construção de um novo espaço noutra local da cidade foi então equacionado, tendo a autarquia decidido manter o mercado no mesmo local, ampliando e recuperando o edifício existente.

Com o crescimento de novas áreas comerciais o mercado foi perdendo atratividade funcionando atualmente apenas nas manhãs de quartas e sábados.

A autarquia, reconhecendo a importância da centralidade e memória coletiva do conjunto edificado, pretende dotar o espaço de novos fatores de atração de forma a conquistar as gerações mais novas, permitindo novos usos para o conjunto.

O objetivo é dar vida ao mercado para além das manhãs de quartas e sábados, passando o mercado a funcionar em conjunto com uma estação intermodal de transportes. A associação destas duas funções pretende criar uma nova centralidade na cidade, alicerçando-se o desejo de trazer de volta vida ao mercado, através de novas dinâmicas da população que usufruirá de nova interface de redes de transportes públicos e privados.

6.2. Programa

6.2.1. Localização e caracterização morfológica e dos edifícios existentes e sua envolvente

O edifício situa-se no centro da cidade de Oliveira de Azeméis, no topo norte do quarteirão da praça José da Costa.



Câmara Municipal

TERMOS DE REFERÊNCIA – Concurso de Conção na modalidade de Concurso Público

A zona é caracterizada por uma malha urbana consolidada, onde se localizam os principais edifícios da cidade, nomeadamente: Igreja Matriz, Edifício dos Correios, Câmara Municipal, entre outros.

O conjunto é composto por um corpo destinado a mercado municipal (a norte) e um corpo de salão nobre frontal ao jardim público ou praça José da Costa.

Caracterizando-se por uma planta trapezoidal, com entradas pelas quatro fachadas, sendo a sua imagem volumétrica e espacial atual resultado de várias fases construtivas.

Numa primeira fase da construção, o edifício seria descoberto na zona das bancas de venda e delimitado por um muro. As alterações e requalificações posteriores dotaram o volume do mercado de cobertura em toda a sua extensão.

A área destinada a mercado desenvolve-se em 3 níveis de piso, acompanhando o declive das ruas laterais a nascente e a poente, respetivamente rua Alfredo Andrade e rua Engenheiro Carlos Ribeiro. Os três níveis são ligados por escadas interiores, sendo o nível à cota mais baixa rematado pelo edifício do Salão Nobre. Desta forma é possível percorrer o edifício desde a rua Conde Santiago de Lobão, no topo norte, até ao Jardim Público/Praça José da Costa, no topo sul.

A entrada principal do mercado é contudo bem marcada na rua Conde Santiago de Lobão, tanto pela simetria da fachada, entrada ampla e central, assim como pela sinalética com a identificação MERCADO MUNICIPAL. A entrada marca um eixo central ao quarteirão, entre a entrada principal a norte e a entrada a sul realizada pela zona das arcadas do edifício do Salão Nobre.

O edifício ou conjunto edificado ocupa todo o quarteirão e mostra uma clara aproximação ao modernismo, valorizando o funcionalismo programático dos espaços projetados, em detrimento dos valores acessórios, visível no despojamento decorativo e nas opções estruturais (lajes e pilares em betão). Este imóvel é um edifício de volume horizontal, limpo e austero, com aberturas laterais viradas à cidade. O imóvel apresenta um embasamento em granito, sendo construído em betão armado e cobertura sobre estrutura de treliças metálicas. Estas coberturas não são originais, tendo sido construídas na reestruturação/ampliação operada na década de noventa do século passado. É perceptível que a maior parte do espaço do mercado original seria descoberta, sendo coberto apenas nas alas laterais e topo norte.

TERMOS DE REFERÊNCIA – Concurso de Concessão na modalidade de Concurso Público

O estado de degradação atual do edifício do mercado municipal, apesar de ainda se encontrar em atividade durante duas manhãs por semana, é uma realidade que se encontra bem visível não só a quem usufrui do espaços mas também a quem passa pelo exterior.

Por toda a área do mercado são visíveis soluções técnicas provisórias para resolução de problemas práticos dos comerciantes. As infraestruturas existentes encontram-se obsoletas, sendo evidente a desorganização e desestruturação do lugar, originando falta de condições de trabalho.

O edifício do Salão Nobre encontra-se devoluto, servindo atualmente apenas de armazém de apoio a atividades da câmara municipal.

O conjunto dos dois edifícios – que formam um conjunto edificado – demonstra marcas evidentes de desgaste físico, tornando-se inadequado às exigências do século XXI, sendo que a requalificação do mesmo deve passar não apenas pela sua estrutura mas pelo próprio conceito de mercado em si, aliado a uma nova função de centro intermodal e transportes.

6.2.2. Limite da intervenção

O limite da intervenção para a proposta encontra-se no anexo II da documentação deste concurso de concessão e nos desenhos apresentados no Anexo III.

A área a intervir, definida pela implantação do Mercado Municipal e edifício do Salão Nobre, perfaz um total de três mil metros quadrados de área de implantação. A restante área é de espaço público, passeios e vias, que poderão ser alvo de alterações que beneficiem a proposta apresentada desde que devidamente justificadas.

6.2.3. Objetivos

Tendo em consideração o enquadramento, o processo histórico e a caracterização da área e dos edifícios a intervir, estabelecem-se os três principais objetivos:

i. Reabilitar e valorizar o conjunto edificado existente, introduzindo o novo programa para o centro intermodal de transportes;

TERMOS DE REFERÊNCIA – Concurso de Conceção na modalidade de Concurso Público

ii. Revitalizar o mercado municipal, criando um novo conceito que responda às novas exigências, tanto dos arrendatários atuais, como de possíveis novos arrendatários e dos utilizadores dos espaços;

iii. Potenciar a sustentabilidade económica da solução, nomeadamente na capacidade de criar mais-valia para a cidade e gerar a atração de investimento privado.

Complementarmente ao referido anteriormente, pretende-se que o trabalho de conceção tenha em consideração as seguintes necessidades programáticas:

i. Modernização das instalações destinadas a funcionamento do Mercado Municipal, adequando-as às atuais necessidades dos operadores em função das novas exigências que se colocam ao funcionamento dos mercados tradicionais no contexto contemporâneo; A área destinada ao mercado municipal deve desenvolver-se num único plano/plataforma, eliminando as atuais plataformas a diferentes cotas; no espaço do edifício que não vier a ser considerado para área de mercado, deverão ser previstos espaços de restauração;

ii. Contemplar a criação de um Centro Multimodal de Transportes Públicos de Passageiros, dotando-o das infraestruturas e espaços adequados a esta funcionalidade, devendo – no mínimo – prever 2 (duas) plataformas de ancoragem, sala de espera e bilhética;

iii. Contemplar uma área de parque de estacionamento automóvel que visa garantir a satisfação das necessidades de estacionamento dos utentes do mercado e dos transportes públicos, devendo prever, no mínimo, 40 (quarenta) lugares de estacionamento, sendo 2 (dois) lugares para pessoas portadoras de mobilidade reduzida/deficientes;

iv. Reforçar a singularidade do edifício no seu contexto urbano dada a importância que adquiriu no imaginário da cidade.

7. Custo Estimado de Construção

Os concorrentes deverão apresentar uma fundamentação da viabilidade técnica, económica e construtiva da solução, incluindo estimativa orçamental fundamentada, agregada à sua proposta de intervenção.

TERMOS DE REFERÊNCIA – Concurso de Conceção na modalidade de Concurso Público

Na elaboração da estimativa orçamental deverão considerar como valores máximos em função da tipologia construtiva os seguintes:

- i. Intervenção em espaço público: €100,00/m²;
- ii. Intervenção em edificado comercial ou de serviços: €750,00/m².

8. Planeamento Físico

Deverá ser apresentada uma calendarização estimada para a realização das obras decorrentes da proposta, que não deverão exceder o prazo de 24 (vinte e quatro) meses para a globalidade dos trabalhos propostos.

9. Enquadramento Financeiro

Dados os atuais constrangimentos financeiros, pretende-se que as ideias e propostas apresentadas sejam financeiramente racionais e sustentáveis, devendo as mesmas conter não só a estimativa global da intervenção, mas também valores parcelares relativos às várias áreas e componentes programáticas que integram a proposta.

Conforme referido anteriormente, a viabilização da execução das propostas poderá passar também por uma intervenção faseada, no tempo, mantendo a coerência do trabalho e respeitando o programa em causa.

O financiamento da intervenção será assegurado através de fundos europeus alocados ao Plano de Ação para a Mobilidade Urbana Sustentável do Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano de Oliveira de Azeméis.

O limite para o investimento público nesta operação encontra-se fixado em €3.600.000,00 (três milhões e seiscentos mil euros) pelo que as soluções a apresentar deverão estar contidas neste valor.

10. Regulamentação Aplicável

O trabalho de conceção a apresentar, terá de respeitar:

- O Plano Diretor Municipal;



Câmara Municipal

TERMOS DE REFERÊNCIA – Concurso de Concessão na modalidade de Concurso Público

- O Regulamento Municipal da Edificação e Urbanização;
- O Programa Estratégico de Reabilitação Urbana do Centro da Cidade de Oliveira de Azeméis;
- Toda a demais legislação aplicável.