

## Concurso de Concessão na modalidade de Concurso Público

### Anexo I - PROGRAMA PRELIMINAR

#### 1. Introdução

A Câmara Municipal de Oliveira de Azeméis, decidiu promover o presente concurso de concessão para elaboração do projeto do Parque Urbano/Centro de Interpretação Ambiental da cidade de Oliveira Azeméis, tendo como objeto de intervenção a designada “Quinta dos Borges”, complexo de espaços exteriores e edifícios, nos termos do presente programa e das demais peças do respetivo procedimento.

As propostas a apresentar, de acordo com os respetivos Termos de Referência, deverão enquadrar as melhores técnicas e práticas construtivas, bem como contribuir para a valorização do património arquitetónico e ambiental do local e da cidade de Oliveira de Azeméis, onde se insere.

Pretende-se que a intervenção no edificado e nos espaços exteriores constitua uma oportunidade de valorização arquitetónica e paisagística de um local de referência na cidade, traduzindo-se pela via da adoção de soluções adequadas, funcionais e de qualidade, contribuindo para a requalificação e sustentabilidade do diverso ecossistema urbano.

O incremento da qualidade de vida urbana, da melhoria e diversidade da oferta aos oliveirenses, e aos visitantes, far-se-á pela concessão e articulação de espaços e equipamentos qualificados e diferenciadores, com capacidade para um usufruto abrangente, inclusivo e sustentável.

#### 2. Localização da Área de Intervenção

A área objeto de intervenção abrange um prédio urbano que está descrito na Conservatória do Registo Predial de Oliveira de Azeméis, sob o número 2737/20060202 e é composto pelas edificações que se encontram, inscritos nas respetivas matrizes com os números 198, 2727 e 4295, da união de freguesias de Oliveira de Azeméis, de acordo com a delimitação definida e identificada no levantamento topográfico e Planta de localização.

A área de intervenção corresponde ao limite assinalado e identificado no levantamento topográfico da propriedade, com uma área aproximada de 49 761m<sup>2</sup>, na qual estão consideradas as diversas edificações com a área coberta de cerca de 675m<sup>2</sup>.

## Concurso de Conção na modalidade de Concurso Público

Confronta a norte com a Rua José Vitorino Barreto Feio, de nascente Rua Prof. João Costa Santos e de poente a Rua António Bernardo. A área de intervenção caracteriza-se por um terreno com quase 33 metros de declive, variando entre a cota 198,120 face ao topo norte confrontante com a Rua José Vitorino Barreto Feio, e a cota 164,180 no extremo sul da propriedade.

A propriedade constitui-se como um vale organizado em diversos socalcos inclinados, suportados por muros em alvenaria de granito em torno de um talvegue (quase impercetível) de uma linha de água (de norte para sul), quase toda encanada, e que foi outrora retida em pequenos tanques ao longo do atravessamento da propriedade.

É manifesta a extensa cobertura arbórea, apresentando diversos exemplares notáveis pelo porte ou valia da sua preservação. Complementarmente são ainda visíveis alguns fragmentos de cultura perimetral de vinha.

O edificado é construído por uma casa principal e dependências anexas, anteriormente com funções complementares de apoio à atividade agrícola ou residência de pessoal auxiliar, designada por Casa dos Caseiros. Os logradouros são os correspondentes às funções desempenhadas por cada uma das construções, sendo que, circundantes à edificação principal, são de destacar os terraços e escadarias, bem como a arborização decorativa e frondosa. Adjacentes às restantes construções, encontram-se diversas áreas pavimentadas organizando os logradouros de serviço.

A progressiva incapacidade de colmatar e dar um sentido urbano unitário a este espaço, tem promovido a crescente desumanização da propriedade como espaço de utilização pública.

### **3. Breve Contextualização Histórica**

Júlio Borges Soares de Pinho e Maria Aldina Alegria adquiriram, nos anos 40 do século passado, a então, quinta da Gandra, localizada no lugar da Laje, um conjunto de terrenos agrícolas.

Foi ali que construíram a casa principal e o restante edificado. Foi ali que continuaram a cultivar os campos agrícolas com a ajuda dos caseiros, que sempre ajudaram a cuidar de tudo até à sua aposentação.

O Sr. Júlio e a esposa fizeram da quinta a sua residência de fim de semana, tendo a mesma

## Concurso de Conção na modalidade de Concurso Público

adquirido o nome de Quinta dos Borges. Foi a casa desta família - que foi crescendo - até à primeira década do novo milénio.

Ali viveram-se muitas tradições de família, construíram-se muitas memórias e muitos sonhos.

A Páscoa, as colheitas e as vindimas eram épocas de grandes festas que permaneceram na memória dos netos e dos bisnetos.

Os jardins sempre bem cuidados e organizados com japoneiras, camélias e roseiras sempre fizeram a delícia da matriarca e dos seus sucessores. Ainda hoje é possível perceber o jardim das roseiras junto à casa principal.

Na memória de toda aquela família ficou uma mensagem de união, de família, de tradições e de liberdade: na quinta havia liberdade para andar de carroça de bois, percorrer a quinta de uma ponta à outra, participar nas colheitas e muito, muito mais.

#### **4. Contexto Atual – Edificado**

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

#### **5. Princípios Orientadores**

**a) Identidade:** O conjunto articulado dos espaços exteriores e do edificado da designada “Quinta dos Borges” deverá afirmar-se, quando qualificado pela proposta conceptual a apresentar, como um importante polo de centralidade da cidade de Oliveira de Azeméis, oferecendo a todos os géneros e idades que queiram usufruir deste Parque Urbano/Centro de Interpretação Ambiental da Cidade, um lugar para o lazer, recreio e mais diverso usufruto de atividades, num contexto paisagístico e ambiental único.

Para a identidade do local, contribuem fatores determinantes como o património construído, a modelação geográfica, a valorização do coberto vegetal e dos sistemas hidráulicos.

Este importante equipamento urbano qualifica e completa a diversidade da vida urbana da cidade e potencia o território de Oliveira de Azeméis no contexto regional.

## Concurso de Conceção na modalidade de Concurso Público

**b) Flexibilidade Funcional:** Os espaços edificados, enquanto objeto de intervenção, deverão enquadrar a utilização do programa base definido, mantendo a capacidade de acolher, de modo não demasiadamente condicionado, a sua utilização por valências consideradas compatíveis. A proposta conceptual deve considerar sempre princípios de polivalência e reutilização, em contextos variáveis, tanto pela quantidade e como pela diversidade de utilizadores.

**c) Exequibilidade:** Procurar soluções técnicas, construtivas e seleção de materiais que permitam otimizar os recursos financeiros disponíveis, de acordo com o limite orçamental estabelecido para a execução da obra, relacionando, igualmente, os inerentes custos de operacionalidade e de manutenção/conservação, inevitáveis ao longo do tempo.

**d) Sustentabilidade:** Procurar soluções técnicas, construtivas e de matérias que conduzam a uma maior eficiência energética do edificado, privilegiando a componente passiva dos sistemas de controlo térmico, por oposição ao impacto negativo decorrente da utilização excessiva dos meios ativos de climatização. As preocupações de conforto, associadas hoje em dia ao conceito de sustentabilidade, deverão passar por uma correta articulação entre a eficiência funcional e energética, o comportamento térmico e acústico dos edifícios, bem assim como o reaproveitamento e reutilização dos recursos naturais, designadamente o hídrico.

Para o parque exterior e seus equipamentos, pretende-se que seja observada a conceção de soluções e a promoção de utilizações adequadas, e ambientalmente sustentáveis, propiciadoras do equilíbrio entre os diversos ecossistemas presentes. Esta disciplina de projeto traduzir-se-á, também, na sustentabilidade das consequentes ações de reabilitação, requalificação, conservação e manutenção necessárias.

## 6. Objetivos

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

- Reabilitação/Requalificação do edificado existente;
- Criação de Centro de Educação Ambiental / Quinta Pedagógica;
- Parque de recreio e lazer;

## Concurso de Conção na modalidade de Concurso Público

- Aproveitamento das características endógenas do imóvel, como os recursos hídricos e a exposição solar;
- Criação de novas dinâmicas sociais para a população.
- Reforçar a singularidade do local, no seu contexto urbano, dada a importância que virá a adquirir para a população e para o próprio território.
- Contemplar soluções e materiais de elevada durabilidade e que impliquem custos de conservação, manutenção e exploração reduzidos.

### 7. Programa

#### 7.1. Enquadramento

A qualidade de vida das cidades passa também pela existência de amplos espaços verdes onde as pessoas de todas as idades possam livremente passear, praticar desporto, conviver ou simplesmente estar.

A afirmação e atratividade das cidades, e conseqüentemente dos territórios, evidencia-se pela reabilitação/requalificação e criação destes espaços, e nessa medida o Parque Urbano/Centro de Interpretação Ambiental da cidade é um grande projeto e conseqüentemente um grande desafio, com a definição de um grande espaço público no Parque Urbano/Centro de Interpretação Ambiental.

Com a construção do futuro Parque Urbano/Centro de Interpretação Ambiental da cidade, pretende-se que sejam alargados os corredores de manchas verdes existentes, introduzindo e privilegiando novas valências, mas preservando o património ambiental e histórico.

O Parque é uma aposta essencial para o desenvolvimento do concelho tornando-o mais competitivo na oferta deste tipo de infraestruturas.

A autarquia, reconhecendo a importância da criação desta nova centralidade, pretende dotar o espaço com novos fatores de atração, de forma a conquistar todas as gerações.

A aquisição da Quinta dos Borges foi o primeiro passo para a concretização deste projeto em prol

## Concurso de Conção na modalidade de Concurso Público

da comunidade.

### **7.2. Do Programa Funcional**

O programa a desenvolver/organizar deverá contemplar, a título indicativo, os espaços, valências ou utilizações a seguir discriminados, sem prejuízo de outros, funcional ou concetualmente complementares, que os concorrentes entendam apresentar.

#### **7.2.1. Espaços Exteriores / Parque**

A proposta terá de evidenciar a concretização dos seguintes objetivos programáticos:

- Criação de um parque urbano inserido num contexto de Quinta;
- Dotação de estacionamento automóvel de apoio às diversas utilizações;
- Respeitar as características existentes e diferenciadoras do local para propor/articular um programa adequado a um parque público;
- Criação de percursos explorativos, interpretativos, e ainda de desporto de manutenção;
- Promoção de espaços de recreio multifuncionais;
- Integração paisagística das edificações existentes a reabilitar/requalificar e de eventuais novas construções;
- Proposta de um anfiteatro ao ar livre;
- Parque infantil / juvenil e diverso equipamento lúdico / sensorial;
- Hortas urbanas/centro de educação ambiental/quinta pedagógica, incluindo áreas de interpretação / formação;
- Promoção de soluções eficientes e sustentáveis de gestão e usufruto qualificado dos recursos hídricos;
- Adoção de estratégias de drenagem ecológica;
- Reabilitação/requalificação das plataformas topográficas existentes;

## Concurso de Conção na modalidade de Concurso Público

- Consolidação de estrutura arbórea com espécies de elevado valor ambiental, cromático e textual;
- Adoção de soluções que permitam uma gestão e manutenção racional e sustentável do parque;
- Privilegiar a plantação de espécies autóctones e/ou que não exigem consumos excessivo de água para rega;
- Prever a utilização de soluções e materiais de elevada durabilidade e que impliquem custos de manutenção, conservação e exploração reduzidos.

### **7.2.2. Casa Principal**

Será objeto de avaliação a qualidade e adequação do programa funcional, bem como da configuração que os concorrentes venham a propor para o edifício da casa principal da Quinta.

Consideradas as suas características arquitetónicas, configuração e sistema construtivo/estrutural, o programa a propor deve enquadrar o possível usufruto público dos seus espaços mais relevantes, configurando-os para valências compatíveis com esses valores patrimoniais, promovendo, assim, a sua reabilitação, valorização e conservação.

### **7.2.3. Edificações Anexas**

Edificações de diversa natureza e características construtivas e arquitetónicas. O programa a propor para as diversas dependências deve ser compatível com as suas características de maior valia arquitetónica, prevendo a sua reabilitação, qualificação e preservação identitária. Sem prejuízo de poderem ser acolhidas propostas de demolição ou ampliação, deve ser tida por base a volumetria da edificação existente.

### **7.2.4. Valências e /ou utilizações solicitadas programaticamente**

(localização a propor e configurar pelos concorrentes)

i) Cafetaria / Café do Parque: Espaço destinado a comportar o serviço de cafetaria/bar, em espaço interior, complementado, preferencialmente, por instalação de explanada exterior. A

## Concurso de Concessão na modalidade de Concurso Público

utilização do espaço poderá ainda admitir a possibilidade de acolher espetáculos de pequena dimensão (i.e. café concerto).

Prevendo-se que este espaço possa ser objeto de futura concessão, o seu funcionamento deve permitir elevados níveis de autonomia, privilegiando-se todas as configurações que assegurem as condições adequadas de exploração e funcionamento. Neste enquadramento, e para efeitos do cálculo do valor total da obra, o seu interior deverá ser considerado sem equipamentos, dotado apenas de pré-instalação das infraestruturas mínimas regulamentares.

**ii) Restaurante:** Espaço destinado à confeção e serviço de refeições (com eventual apoio de cafetaria), com a capacidade mínima de 50 lugares sentados e com instalações de serviço e sanitárias próprias.

A utilização qualificada do espaço poderá, ainda, admitir um programa complementar de serviço de eventos ou alojamento complementar. Em função da localização/configuração da proposta, será ponderada e admissibilidade de uma ocupação exterior qualificada e que valorize o Parque envolvente.

Prevendo-se que este espaço possa ser objeto de futura concessão, o seu funcionamento deve permitir elevados níveis de autonomia, privilegiando-se todas as configurações que assegurem as condições adequadas de exploração e funcionamento. Neste enquadramento, e para efeitos do cálculo do valor total da obra, o seu interior deverá ser considerado sem equipamentos, dotado apenas da pré-instalação das infraestruturas mínimas regulamentares.

**iii) Salas de Formação / Interpretação:** Salas com capacidade para 30 (trinta) lugares sentados, com as condições mínimas exigíveis em espaços desta natureza, considerando os requisitos acústicos e tecnológicos adequados. Estas salas, no mínimo de 2 (duas), deverão ser contíguas para permitir uma eventual utilização conjunta, ou colocadas em edifícios distintos, de forma harmoniosa com utilização destes, e sua adequação programática. A sua utilização por diversos tipos de públicos deve ser tida em conta, devendo ser pensada para uma utilização polivalente e flexível.

**iv) Instalações Sanitárias:** Os edifícios ou conjuntos de edifícios, considerando as suas características e níveis de autonomia funcional, ou ainda eventuais e específicas condicionantes



## Concurso de Conção na modalidade de Concurso Público

regulamentares da sua utilização, deverão dispor de instalações sanitárias e/ou balneários adequados e dimensionados nos termos das disposições legais e regulamentares aplicáveis, incluindo as previstas em matéria de acessibilidades.

### **8. 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.

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

- i. Intervenção em espaço público: €50,00/m<sup>2</sup>;
- ii. Intervenção em edificado comercial ou de serviços: €750,00/m<sup>2</sup>.

### **9. Planeamento Físico**

Deverá ser apresentada uma calendarização estimada para a realização das obras decorrentes da proposta, que não deverão exceder o prazo de 15 (quinze) meses para a globalidade dos trabalhos propostos.

### **10. 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.



Câmara Municipal

## Concurso de Conção na modalidade de Concurso Público

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.

### **11. Regulamentação Aplicável**

O trabalho de conceção a apresentar, terá de respeitar:

- O Plano Diretor Municipal;
- O Regulamento Municipal da Edificação e Urbanização;
- Toda a demais legislação aplicável.