

ANEXO I | PROGRAMA PRELIMINAR

(A QUE SE REFERE O ARTIGO 1.º, PONTO 1)

Índice do Programa Preliminar

1. Preâmbulo
2. Caracterização da Vila de Manteigas
 - 2.1. Breve Contextualização Histórica
 - 2.2. Geografia e Morfologia
 - 2.2. Turismo e Ambiente
 - 2.3. Novo Conceito Turístico
3. Caracterização da Área de Intervenção
4. Programa
5. Estimativa de Custos
6. Regulamentação Aplicável
7. Condicionantes Urbanísticas

1. Preâmbulo

O Município de Manteigas tem vindo a realizar, ao longo dos últimos tempos, intervenções no centro histórico da Vila, através de programas municipais de apoio e incentivo que, de algum modo, vieram melhorar as condições de habitabilidade e mobilidade dos seus habitantes e visitantes.

No entanto, as áreas de lazer e estacionamento existentes continuam a não dar resposta adequada à crescente afluência de turistas e visitantes à Vila de Manteigas e à Serra da Estrela.

É neste contexto que é lançado o presente concurso, o qual decorre da necessidade de dotar a Vila de Manteigas de uma Praça Pública Central, revitalizando mais uma área que, por se encontrar localizada no centro histórico, se torna vital para a melhoria da qualidade urbana da Vila, dando assim continuidade ao processo de revitalização urbana que o Município de Manteigas tem vindo a desenvolver no edificado e nas vias públicas.

2. Caracterização da Vila de Manteigas

2.1. Breve contextualização histórica

Historicamente, Manteigas terá nascido oficialmente entre 1186 e 1188. Ainda que o seu certificado de nascimento – carta de foral concedida por D. Sancho I – se tenha perdido no tempo, não existe qualquer dúvida quanto à promulgação de tal diploma, pois o Foral de 1514, aquele que é o foral que o município guarda, faz referência expressa à existência de um foral outorgado por D. Sancho I.

Apesar de não existirem registos referentes à ocupação de Manteigas antes do século XII, há indícios que levam a acreditar numa provável existência, já no tempo dos romanos, de uma povoação com alguma importância na área onde hoje se localiza Manteigas, afirmação que merecerá naturalmente algumas reservas. Analisada a toponímia, poderá associar-se o local *Campo Romão* a um lugar fortificado ocupado pelo homem no tempo dos romanos.

Um outro lugar próximo de S. Gabriel designado de *Vargem do Castro* estará associado a uma ocupação mais antiga do que a romana, pois a designação *castro*, indicativo de recinto fortificado, poderá ter correspondência com ruínas ou vestígios arqueológicos de um tipo de povoado, da Idade do Cobre e da Idade do Ferro, anterior à chegada dos Romanos a esta região.

Um outro vestígio terá sido a existência de uma lápide na antiga Igreja de Santa Maria que comemoraria a passagem de Júlio César por esta região, à frente das suas tropas, datada de 50 a. C. O seu desaparecimento estará ligado à reconstrução da frontaria da dita igreja no ano de 1876, onde a placa se encontraria incrustada ou à sua inserção nos alicerces da igreja de Santa Maria aquando da sua reconstrução em 1935.

Referências antigas sobre Manteigas surgem nas Inquirições de D. Afonso III, em 1258, sobre os impostos em géneros que eram pagos pelos habitantes de Manteigas. Com o objetivo de saber o que pertencia à Coroa e o que abusivamente andava na posse dos particulares, o monarca procedeu a inquirições por todo o país. Relativamente a Manteigas, os inquiridores registaram os seguintes impostos: vinho, cevada, uma vaca, porcos, carneiros, cabritos, ovos, manteiga, mel, sal, farinha, vinagre, lenha, alhos e cebolas, de onde se deduz que seriam estes os produtos que se cultivavam e os animais que se criavam.

Fruto da reforma administrativa ocorrida em 1896, o concelho foi extinto em 26 de junho desse ano e anexado ao da Guarda durante cerca de ano e meio, vindo a ser restaurado em 13 de janeiro de 1898. Para tal restauração, em tão curto espaço de tempo, muito terá contribuído o papel preponderante de Joaquim Pereira de Mattos, ilustre industrial manteiguense, que propôs adquirir e transferir para Manteigas uma importante unidade industrial de lanifícios radicada em Portalegre. Mas fortes influências ter-se-ão movido no sentido dessa transferência não se concretizar e Joaquim de Mattos impôs como condição para desistir da ideia, que o concelho de Manteigas voltasse a ser restaurado, o que veio a verificar-se a 13 de janeiro de 1898.

2.2. Geografia e Morfologia

Manteigas é uma vila portuguesa, pertencente ao Distrito da Guarda, região Centro e sub-região da Beira Interior Norte, com cerca de 2 800 habitantes. A zona urbana da vila divide-se pelas freguesias de Santa Maria e São Pedro. É sede de um município com 121,98 km² de área e 3 430 habitantes (2011), dividido em 4 freguesias. O município é limitado a noroeste pelo município de Gouveia, a leste pela Guarda, a sueste pela Covilhã e a oeste por Seia.

O Concelho de Manteigas está integrado na vasta área da Cordilheira Central e especificamente na Beira Interior Norte, em pleno Coração da Serra da Estrela, totalmente incluído no Parque Natural da Serra da Estrela.

É o Concelho mais pequeno do Distrito da Guarda, com uma área de 12.198 hectares (Sameiro – 2.203; Santa Maria – 2.230; São Pedro – 6.088 e Vale de Amoreira – 1.677), delimitado pelos Concelhos da Guarda, Covilhã, Gouveia e Seia.

Por si só, constitui uma zona privilegiada dadas as condições naturais, ecológicas e paisagísticas que deslumbram os naturais e visitantes.

Manteigas apresenta, sob o ponto de vista morfológico, três unidades distintas que compreendem a área planáltica, o Vale do Rio Zêzere e as zonas xistosas do Nordeste. Grande parte do território concelhio é ocupado por matas e “incultos”, e nas zonas florestadas predomina entre outras o pinheiro-bravo, o castanheiro e o pseudotesuga.

O Rio Zêzere é o eixo de separação entre as duas encostas de Manteigas, que flui de poente para nascente. O aglomerado urbano da Vila de Manteigas encontra-se, na sua maior parte, implantado na encosta norte daquele rio. Esta escolha vem tirar partido da máxima exposição solar possível, tanto por questões de iluminação como térmicas. As encostas de Manteigas são tão acentuadas que a vertente sul é naturalmente mais sóbria e fria, nestes locais apenas existe iluminação no início e final do dia. Por isso se verifica um maior aglomerado construído na vertente norte.

Para além daquele percurso de água de grande dimensão – o Rio Zêzere -, Manteigas possui vários pequenos canais hídricos naturais que atravessam a vila na sua verticalidade, perpendiculares às vias públicas existentes.

O Ribeiro principal que atravessa a Vila - Ribeiro da Vila - é acompanhado por uma via pedonal, em quase toda a sua extensão, unificando os vários níveis da vila, transformando-se num dos eixos pedonais mais importantes para a população. Em muitos casos é o meio mais rápido para atravessar transversalmente a Vila.

O Ribeiro da Vila, enquanto percurso natural que atravessa toda a vila, foi sendo naturalmente transformado na coluna vertical de ligação da Vila de Manteigas aos Trilhos Verdes, situados na montanha envolvente - património natural.

Por estes motivos, o município procedeu à recuperação da Ribeira da Vila, entre a ponte da Rua D. Infante Henrique e a Rua Sta. Maria (conforme localização na imagem 3), melhorando as condições dos percursos pedestres com a aplicação de guarda-corpos, para assegurar a segurança das pessoas, e com a instalação de iluminação cénica e pedonal, que permite dar destaque a todo o percurso e aos valores naturais que o constituem.

Por se tratar de uma zona verde que atravessa a Vila, na intervenção foram utilizados materiais que se enquadrem na natureza - aço corten, madeira tratada e granito - com desenho minimalista, de pouco impacto visual.

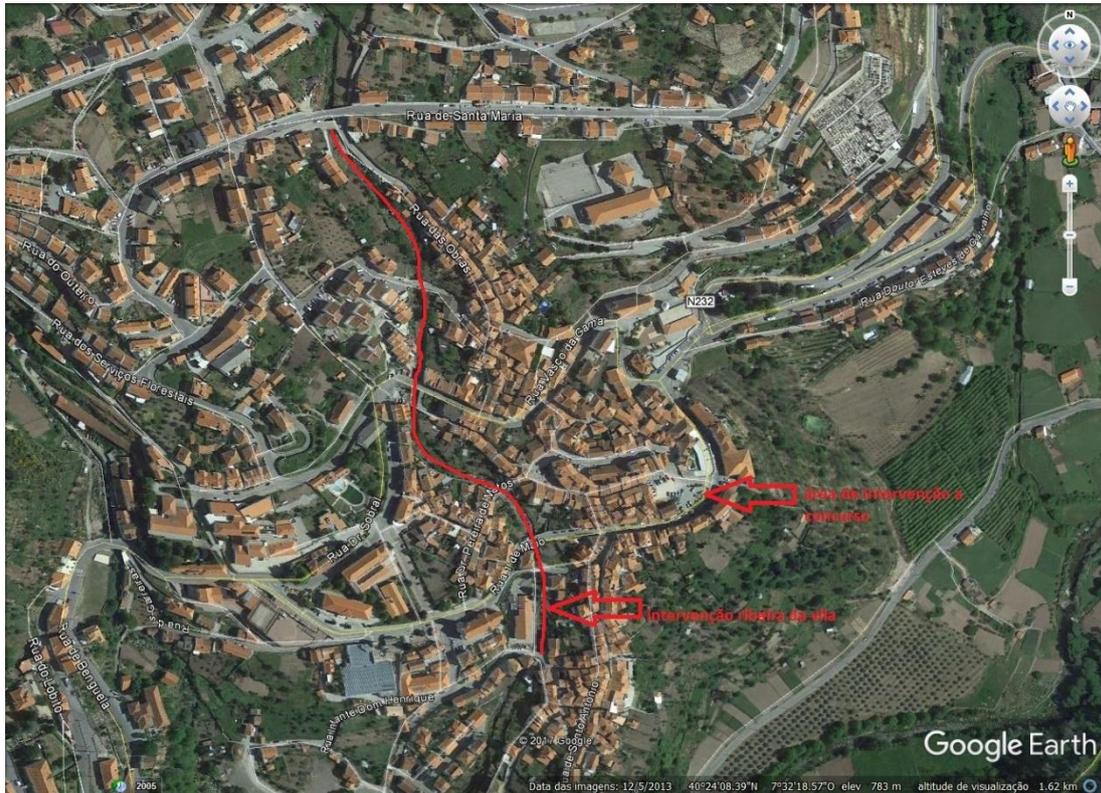
Para além do acima exposto, a intervenção realizada na Ribeira da Vila pretendeu preservar todas as “pracetas/largos” que se encontram ao longo do percurso e recuperar as pérgulas ajardinadas e bancos de granito existentes, para continuarem a exercer a sua função de espaço de permanência, descanso, contemplação e socialização da população e visitantes/turistas. Toda a instalação ilumino-técnica aplicada integra-se harmoniosamente com os percursos, ao mesmo tempo que destaca, de forma adequada, o ribeiro e as zonas verdes envolventes, com o devido respeito pelas construções particulares adjacentes.



Foto 2 - Percurso Pedonal da Ribeira da Vila antes de intervençionado



Foto 1 - Percurso Pedonal da Ribeira da Vila Após Intervenção



4 - Imagem Google Earth - Localização da Intervenção da Ribeira da Vila e da Área de Intervenção do Concurso

2.3. Turismo e Ambiente

“O Concelho de Manteigas é um território privilegiado e singular em pleno Parque Natural da Serra da Estrela, cujas condições naturais, ecológicas e paisagísticas deslumbram naturais e visitantes.

Em Manteigas pode desfrutar-se uma paisagem diversificada e com elementos ímpares, atrativa e bem conservada, com locais de grande beleza e tranquilidade, que possibilitam o contacto íntimo com a natureza.

A Serra da Estrela é a única em Portugal onde se fez sentir de forma singular a ação glaciária, deixando numerosos testemunhos na paisagem, tal como rochas polidas, blocos erráticos, covões, moreias e lagoas glaciares, profundos vales em U, sendo o Vale Glaciar do Zêzere um dos ex-líbris de Manteigas.

O elemento água é estruturante neste Concelho e na região, pois à semelhança do corpo humano, constitui a base da sua existência.

O turismo de saúde e bem-estar aliam-se na Estância Termal – Caldas de Manteigas, que é complementado por um centro de interpretação, parque de merendas e um posto de venda ao público das trutas produzidas na truticultura – Viveiro das Trutas, que se instalou ali aproveitando as águas cristalinas e bravas que irrompem da serra.

A cascata da Fonte Paulo Luís Martins – que nunca pára de brotar a sua água refrescante, o Poço do Inferno – uma queda de água com cerca de 10 metros, com origem na garganta aberta pela Ribeira de Leandres, as Penhas Douradas – que terão começado por ser procuradas por pessoas que ambicionavam os «bons ares» da Serra e onde se destaca a harmonia

entre o Homem e a Natureza, culminando com a subida ao ponto de maior altitude em Portugal Continental – a Torre, são locais dignos de uma visita.

A sua biodiversidade permite que Manteigas, seja um autêntico «livro de estudo», realçando-se a complementaridade biológica com a geomorfologia do território.

A pastorícia e atividades com ela relacionada conferem uma particularidade ao Concelho, cuja origem remonta a 1188 quando D. Sancho I concedeu o primeiro foral à vila, hoje retratada pelo artesanato de tecelagem, que perpetua a tradição da indústria dos lanifícios, realizando-se anualmente na altura do Carnaval, uma Mostra de Atividades, Feira de Artesanato e a Prova do Queijo da Serra da Estrela (Expo Estrela), que atrai muitos visitantes ao Concelho.”

Sítio do Município de Manteigas: <http://cm-manteigas.pt/turismo-e-ambiente/>

2.4. Posicionamento Turístico

Como forma de marcar o posicionamento turístico do concelho de Manteigas, foi criado e implementado um conceito para o município sob o mote “Manteigas Vale por Natureza”, associado à seguinte imagem, cujas ideias e ideais a seguir se apresentam:

a) Nova imagem



b) Novas ideias e ideais

“Manteigas é presente. É natureza que vive no agora. É guardiã dos valores naturais que palpitam no momento. É o reflexo natural de passados que dão vida ao futuro. Manteigas é sentir o pulsar do coração da serra da Estrela.

Manteigas é natureza presente!

Manteigas é valor acrescentado. É dos maiores Vales Glaciários da Europa. É natureza a valer! Manteigas vale pela paisagem! Vale pelo que guarda, preserva e protege. Vale pelo pulsar de cada dia e pelo palpitar do coração que contempla a Serra da Estrela. Vale pela vibração das cores durante todo o ano.

Manteigas vale pelo ritmo da vida. Vale pela água mais pura. Vale pela riqueza gastronómica. Vale pelos produtos locais! Vale pelo saber recriado no burel!

Manteigas vale pelas pessoas. Manteigas vale por si! Vale por nós! Vale por todos! Vale a pena!”

Diferenciação

Vale Glaciário; Natureza Genuína; Guardiã de Saberes; Harmonia todo o ano.

Valores

Vida Saudável; Qualidade de Vida; Respeito pela Natureza; Montanha; Grandiosidade; Biodiversidade; Pureza e Qualidade; Simplicidade; Genuinidade.

Benefícios/Vantagens

Turismo Ativo e de Natureza; Imagens/Fotografia; Paisagens; Produtos Endógenos e Tradicionais; Burel; Truticultura; Cortes; Turismo Desportivo; Alta Competição; Turismo Saúde; Turismo Científico.

Atributos/Recursos

Vale Glaciário; Penhas Douradas; Património Natural; Gastronomia Regional; Feijoca; Truta; Cabrito; Burel; Floresta; Água; Termas; Ar Puro; Parque Natural; Cão Serra da Estrela; Beleza e Facilidade de Acesso à Serra; Diáspora; Bandas Filarmónicas.

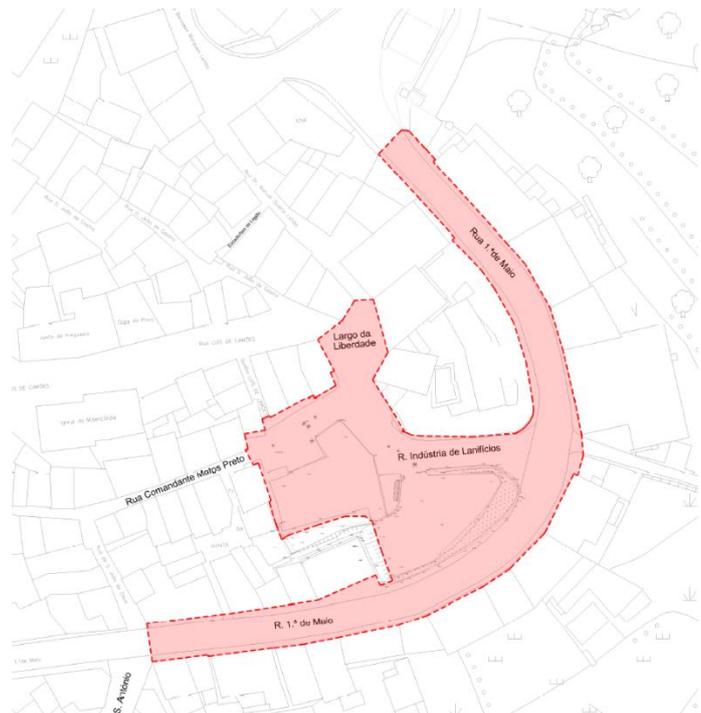
3. Caracterização da Área de Intervenção

A área de intervenção do presente concurso, com aproximadamente 3.600,00 m², encontra-se localizada em malha urbana consolidada do centro histórico da Vila de Manteigas, contígua ao seu núcleo central, na proximidade de vários espaços comerciais da vila (lojas de produtos regionais, bares, restaurantes, etc.), que se localizam sobretudo na Rua 1.º de Maio.

A área a requalificar para além da zona destinada à nova Praça da Vila, inclui a requalificação parcial da Rua 1.º de Maio desde o seu início, próximo das bombas de combustíveis, até ao começo da Rua de Sto. António. A intervenção na Rua 1.º de Maio permite melhorar a imagem da entrada da vila, que irá conduzir os visitantes e população local à nova Praça, novo ponto de encontro, novo ponto de lazer, zona de espetáculos e animação local.

A área destinada à Nova Praça, apresenta uma imagem completamente descaracterizada, tanto em termos morfológicos, composta por diferentes plataformas irregulares e com diferentes desníveis, como em termos arquitetónicos, delimitada por muros e fachadas de edificações particulares – algumas fachadas principais e outras traseiras, umas de traça tradicional, com algum interesse público, e outras de construção mais recente, das décadas 60,70 e 80, de pouca relevância arquitetónica.

A área de intervenção para a Praça da Vila, é um espaço a céu aberto utilizado, atualmente, como parque de estacionamento clandestino, para onde confluem algumas vias de acesso automóvel e uma via de acesso pedonal (Quelha Luís de Camões). A área para a Praça da Vila, integra parte da Rua 1.º de Maio – eixo central da Vila de Manteigas, de



passagem obrigatória para quem entra a nascente da Vila (entrada principal da Vila) –, parte da Rua Comandante Matos Preto e a Rua da Indústria de Lanifícios, esta última de ligação entre as anteriores (conforme identificado no anexo IV). As diferentes plataformas da área de intervenção, utilizadas atualmente como parque de estacionamento clandestino, localizam-se em níveis superiores à Rua 1º de Maio, sendo as diferenças de quotas vencidas por muros de pedra, ladeado por vegetação de pequeno porte, conforme imagens seguintes.



Foto 5- Cota Inferior Zona da Nova Praça da Vila
Vista da Rua 1º de Maio



Foto 6 - Cota Superior Zona da Nova Praça da Vila
Vista do Largo da Liberdade



Foto 7 e 8 - Estacionamento Clandestino Cota superior - Vista Rua da Indústria de Lanifícios



Para além das plataformas que delimitam o estacionamento clandestino, existe igualmente a Norte, um desnível em relação à via pública, utilizado como passeio pedonal e plataforma dos edifícios contíguos, conforme indicado na foto 5.

Foto 9 - Via Pedonal. Quelha Luís de Camões
Vista da Rua Comandante Matos Preto

No patamar superior da zona de intervenção, junto à Rua Comandante Matos Preto, existia um conjunto de três edificações de construção tradicional, em alvenaria de granito e taipa, de altura reduzida (máximo 2 pisos), que se encontrava em estado de degradação avançado, tendo sido necessário a Câmara Municipal de Manteigas tomar posse administrativa para resolver a questão de segurança pública (foto 10).



Foto 10- Imagem Google Earth 2005 - Conjunto das 3 edificações ainda por demolir (coberturas Cinzentas)



Foto 11 - Imagem actual sem as 3 edificações em ruína e espaço utilizado como estacionamento

Após análise técnica daqueles imóveis, verificou-se que a estrutura das paredes exteriores de granito estavam a arquear e as paredes de taipa estavam em iminente colapso. Perante tais factos, apesar daquele conjunto de edifícios pertencer à malha urbana do Centro Histórico, e não sendo possível manter/preservar as suas fachadas, optou-se pela sua demolição. A única lembrança que permaneceu do conjunto dos três edifícios demolidos foi um lanço de escadas em granito trabalhado, pouco comum nas restantes construções tradicionais ainda existentes. Aquele lanço de escadas foi preservado, como referência às construções anteriormente existentes, com o intuito de integrá-lo numa possível intervenção futura.



Foto 12 – Parte Norte edificações em ruína, antes da demolição



Foto 13 - Parte Nascente das Edificações em ruína, antes da demolição



Foto 14 – Após demolição, escadaria em granito preservada.

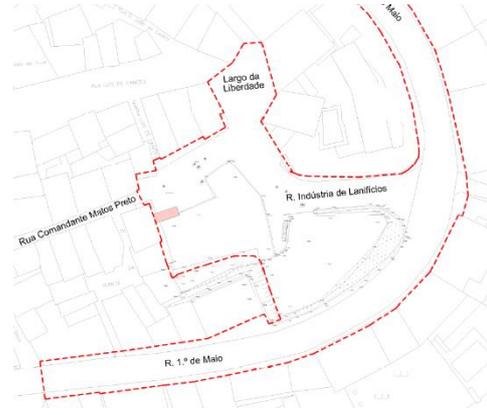


Foto 15 - Indicado a vermelho a localização da escadaria tradicional a integrar na proposta da Praça da Vila

Para além da integração da escadaria na proposta, os concorrentes deverão respeitar as construções vizinhas, cumprir com os afastamentos legalmente exigíveis para fachadas com vãos de iluminação e ventilação, nas construções de encosto a poente e sul.

Para além das restrições topográficas existentes a resolver, no terreno da Praça a intervencionar, deverão ser respeitados os logradouros urbanos anexos. O logradouro representado a vermelho na planta possui desnível que varia entre os 3 e 6 metros, em relação às cotas da Praça, é um logradouro particular da construção vizinha. As propostas não deverão agravar a altura do “fosso”, mas tentar reduzir e melhorar a integração das fachadas existentes na solução global, mantendo os limites de propriedade delimitados e preservando a intimidade do logradouro particular para os seus moradores.

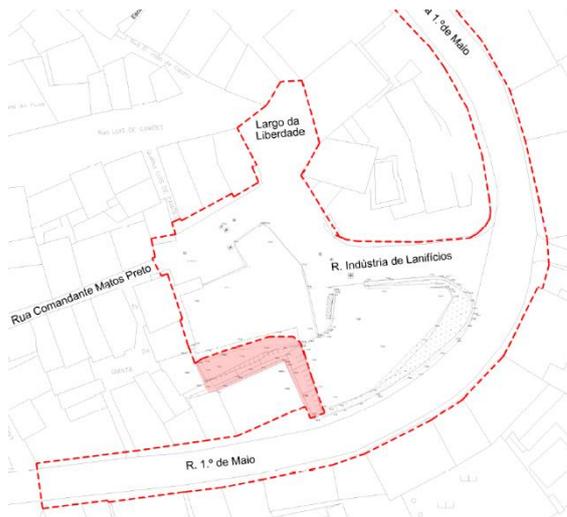


Foto 16 - Localização do desnível entre o logradouro Particular e área de Intervenção



Foto 17 – Imagem do Logradouro Vizinho

4. Programa

Tendo em conta a localização central da área de intervenção do presente concurso, as características morfológicas daquele espaço, as características arquitetónicas e paisagísticas da sua envolvente próxima, bem como as novas necessidades urbanas sentidas na Vila de Manteigas, pretende-se que os concorrentes concebam a **Praça Pública Central de Manteigas e a remodelação da Rua 1.º de Maio (área delimitada)**, como continuidade à revitalização urbanística que o Município de Manteigas tem vindo a desenvolver um pouco por toda a vila.

Pretende-se que esta intervenção seja capaz de assegurar uma relação harmoniosa, em termos urbanísticos e paisagísticos, capaz de não se tornar num elemento construído pesado e artificial, mas fluido, aglutinador e potenciador duma vivência mais moderna e dinâmica, contribuindo para a valorização da sua localização privilegiada face à grandiosidade da natureza envolvente, fim de um dos maiores vales glaciares, numa das paisagens nacionais mais típicas de montanha.

Com esta intervenção irá revitalizar-se uma área vital do centro histórico, criando uma nova centralidade na Vila de Manteigas, capaz de assegurar uma continuidade fluída e natural entre as principais artérias da vila, potenciando assim a dinamização do comércio, dos serviços e do próprio turismo, numa relação de proximidade de todas aquelas valências com a população local e os visitantes.

Para tanto, a intervenção em causa deverá:

- Criar um espaço público flexível e polivalente, capaz de otimizar a área de intervenção, para albergar eventos de diversa índole, nomeadamente, culturais (teatros, concertos), comerciais (pequenos mercados de proximidade), infantojuvenis, etc., assegurando uma relação harmoniosa entre os diferentes desníveis do local e respeitando/integrando as intervenções urbanísticas já existentes na envolvente próxima;
- Criar estacionamento coberto e/ou descoberto, garantindo um mínimo de 30 lugares, integrado harmoniosamente com o edificado existente e o próprio espaço público;
- Resolver o desafio de transição, de forma fluida e natural, entre a cota inferior, da Rua 1.º de Maio e a cota superior, da Rua Comandante Matos Preto e Largo da Liberdade;
- Tornar a praça num local acessível a todos;
- Albergar instalações sanitárias públicas, que deverão, obrigatoriamente, respeitar as alturas máximas e os afastamentos definidos por lei, relativamente às construções existentes;
- Propor mobiliário urbano novo e diferenciador, fixo ou amovível;
- Dotar a Praça e Rua 1.º de Maio de iluminação adequada, eficiente e inovadora, para a utilização proposta para cada espaço de que irá compor a praça e área circundante;
- Privilegiar materiais com elevado índice de resistência, durabilidade e de fácil e reduzida manutenção, que não conflituem com os materiais e cores típicos do centro histórico da vila;
- Integrar a escadaria exterior talhada em granito remanescente de um conjunto edificado já demolido, e quaisquer outros elementos arquitetónicos relevantes existentes;
- Remodelar a Rua 1.º de Maio para possibilitar a integração harmoniosa entre a faixa de rodagem automóvel, o estacionamento lateral, permanente ou temporário para cargas e descargas, os passeios com dimensão adequada

para pessoas de mobilidade condicionada, privilegiando o peão e potenciar a utilização do espaço público para a instalação de esplanadas;

- Introduzir elementos verdes de pequeno porte e baixa manutenção, que criem um alinhamento visual e ajudem a quebrar o impacto visual do edificado construído, tanto nas vias de circulação como na Nova Praça;
- Zonas verdes deverão ser de baixa manutenção e reduzido consumo de água, com aplicação de vegetação autóctone.
- Privilegiar a sustentabilidade das soluções e a utilização de materiais reciclados e amigos do ambiente;
- Criar áreas cobertas, ou elementos de cobertura, que permitam uma utilização permanente do espaço, independentemente das diferentes condições climatéricas ao longo do ano;
- Prever a criação de zonas cobertas para sombreamento, através de elementos construídos e com sombreamento por meio vegetal, adequados ao espaço e às diferentes necessidades, ao longo do ano, de aproveitamento do sol ou da sombra.

Não sendo obrigatório, admite-se que a solução concebida possa:

- Dotar o espaço de novas edificações de apoio às atividades e à população, desde que acrescentem mais-valia à utilização do espaço;
- Alterar o sentido de trânsito das ruas existentes de ligação à Praça, sem que se criem obstáculos à circulação rodoviária, com exceção do sentido da Rua 1.º de Maio.

Em suma, as propostas a apresentar a concurso deverão ser capazes de marcar, pela criatividade, arrojo e diferença, um novo tempo e uma nova vida para a Vila de Manteigas, para os Manteiguenses e para os seus turistas e visitantes.

5. Estimativa de custos

Os concorrentes deverão apresentar uma estimativa orçamental para a proposta submetida, sendo que o valor de referência para a intervenção – valor que o município estima poder disponibilizar, nesta fase preliminar, para a execução da obra, é de 1.420.000,00€ (um milhão e quatrocentos e vinte mil euros).

6. Regulamentação Aplicável

- Plano Diretor Municipal de Manteigas;
- Regulamento Geral das Edificações Urbanas;
- Normas Técnicas de Acessibilidade, Decreto-lei n.º 163/2006, de 8 de agosto;
- Toda a demais legislação aplicável.

7. Condicionantes urbanísticas

Segundo o PDM de Manteigas, o espaço de intervenção encontra-se inserido em Solo Urbanizado – Espaço Central, descrito no artigo 51.º.

O espaço encontra-se localizado em área urbana consolidada, onde coexistem as funções de habitação, comércio, serviços, turismo e equipamentos.

A proposta deverá ter em atenção os alinhamentos de fachadas, altura das fachadas dominante, ritmo dos vãos dos edifícios anexos e deverão ser respeitados os alinhamentos das fachadas posteriores.