

HOTEL TURISMO DA GUARDA

Instalação de um Estabelecimento Hoteleiro

ANEXO AO CADERNO DE ENCARGOS



- Termos de Referência para o Projeto -

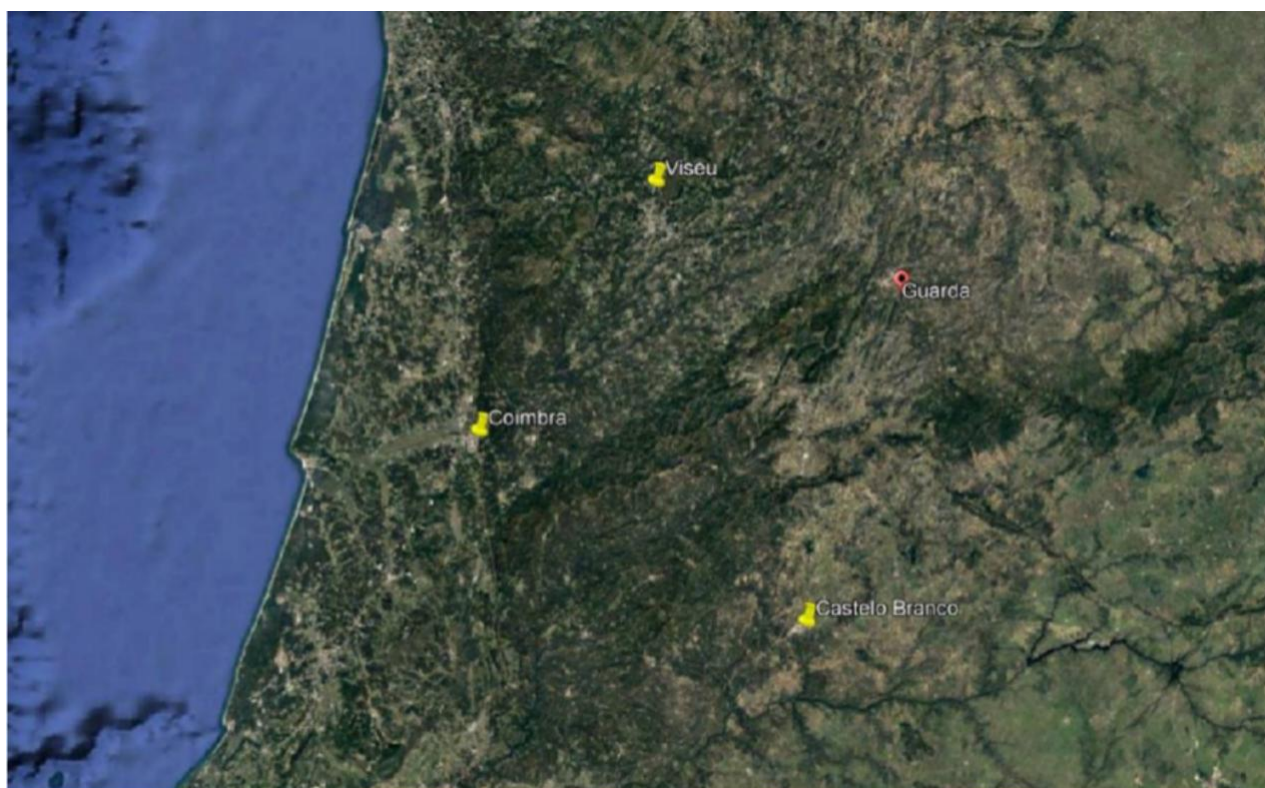
ÍNDICE

Caderno de Encargos

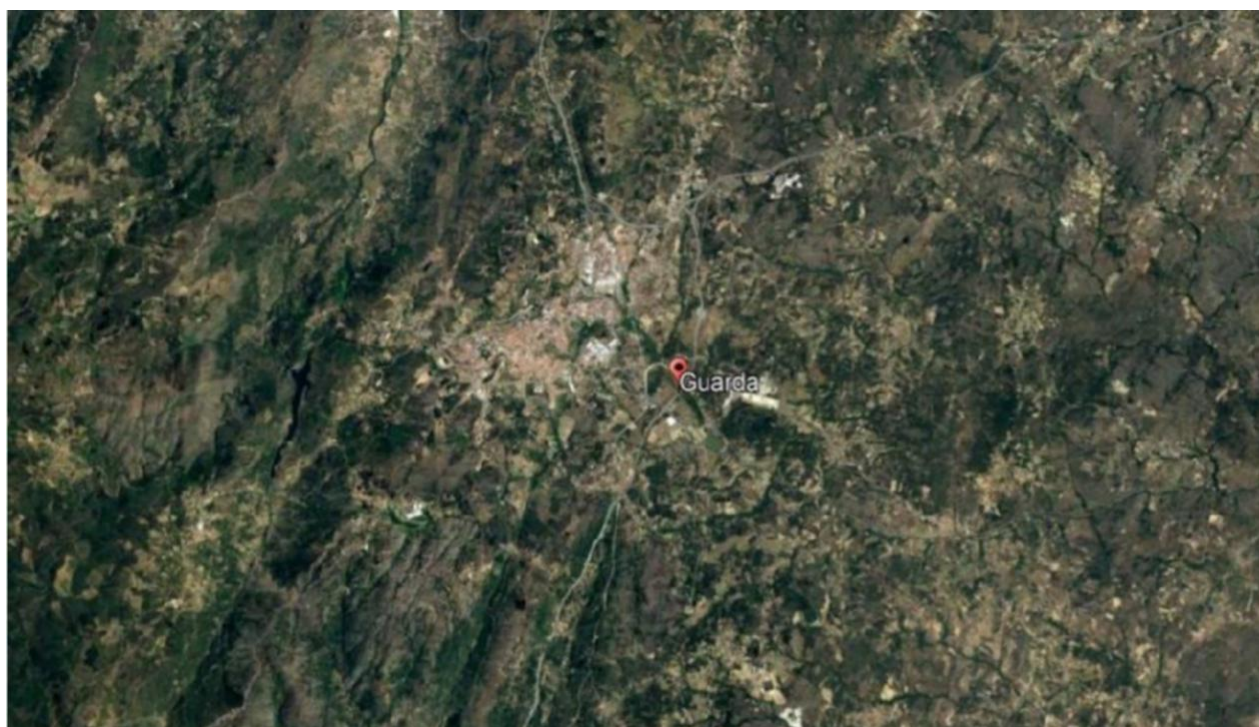
1. Apresentação do Imóvel
2. Enquadramento da intervenção
3. Vocação
4. Espaços Disponíveis
5. Condicionantes da Intervenção
 - 5.1. Condicionantes gerais de intervenção
 - 5.2. Níveis de Proteção
 - 5.3. Elementos Notáveis
6. Acessos e estacionamento

Anexo I

(Obrigações legais e exigências para o contrato)



f|1 – Localização geográfica do imóvel



f|2 - Localização do imóvel

1. Apresentação do imóvel

Enquadramento geográfico

O Hotel Turismo da Guarda localiza-se na mais alta cidade portuguesa, capital do distrito da Guarda, em plena Beira Alta, a nordeste do Parque natural da Serra da Estrela.

Construído de raiz como uma unidade hoteleira de referência para a região, o Hotel Turismo possui uma localização privilegiada em pleno centro da cidade com acesso às principais vias de comunicação regionais, A25 e A23, permitindo um acesso facilitado à fronteira de Vilar Formoso (30min) e com isso à cidade de Salamanca (1h50m). Está também a cerca de 60m da cidade de Viseu e da cidade de Castelo Branco, e a 2h do aeroporto internacional Francisco Sá Carneiro.

Enquadramento histórico

O Hotel Turismo da Guarda foi projetado por Vasco Regaleira sob orientação do ministro Duarte Pacheco em 1936 e foi inaugurado em 1947, tendo sido ampliado em 1958. O edifício apresenta três pisos com áreas distintas de receção, de restauração, com um restaurante e dois bares, de lazer, com piscina, sala de estar, sala de jogos, sala polivalente, cinema e uma pequena discoteca, de alojamento com os seus muitos quartos e dos serviços inerentes ao funcionamento do edifício.

O interior caracteriza-se por paredes rebocadas com pavimentos em madeira e granito sendo o seu exterior ao gosto da arquitetura tradicional portuguesa da região, salientando-se a cobertura de telha portuguesa, os beirais e cantarias de granito lavrado a pico fino.



f|3 - Maquete do projeto inicial do Hotel Turismo da Guarda, disponível em:
<https://restosdecoleccion.blogspot.com/2012/12/hotel-de-turismo-da-guarda.html>

Cronologia (SIPA)

SÉC. XX

- Segundo quartel - Construção do hotel, conforme projeto do arquiteto Vasco de Moraes Palmeiro Regaleira;
- 1978 – Era concessionária do imóvel a Transcontinental;

SÉC. XXI

- 2003, novembro - A Predial das Termas ganhou a concessão do hotel, em concurso público;
- 2005, 29 maio - Despacho de abertura do processo de classificação, pelo presidente do IPPAR;
- 2009, 23 outubro - Caduca o processo de classificação conforme o Artigo n.º 78 do Decreto-Lei n.º 309/2009, DR, 1.ª série, n.º 206, alterado pelo Decreto-Lei n.º 265/2012, DR, 1.ª série, n.º 251 de 28 dezembro 2012, que faz caducar os procedimentos que não se encontrem em fase de consulta pública;
- 2010 - Aquisição do edifício pelo Turismo de Portugal, para o requalificar;
- 2012 - O projeto de requalificação é colocado de parte e o edifício fica abandonado;
- 2015 - Lançamento de procedimentos para a venda do hotel, mas não houve qualquer proposta;
- 2017, 18 julho - Assinatura do Memorando do Hotel, integrando-o no Programa REVIVE, englobando uma escola de hotelaria.



f|4, f|5 e f|6 - Alguns espaços do Hotel Turismo da Guarda aquando da sua utilização inicial, disponível em: <https://restosdecoleccion.blogspot.com/2012/12/hotel-de-turismo-da-guarda.htm>

2. Enquadramento da intervenção

O Hotel Turismo da Guarda, propriedade do Turismo de Portugal, I.P., insere-se no contexto de construção de hotéis modelo da primeira metade do século XX.

O edifício foi sempre utilizado como unidade hoteleira tendo sofrido ao longo do tempo inúmeras adaptações e ampliações de carácter e qualidade diferenciada.

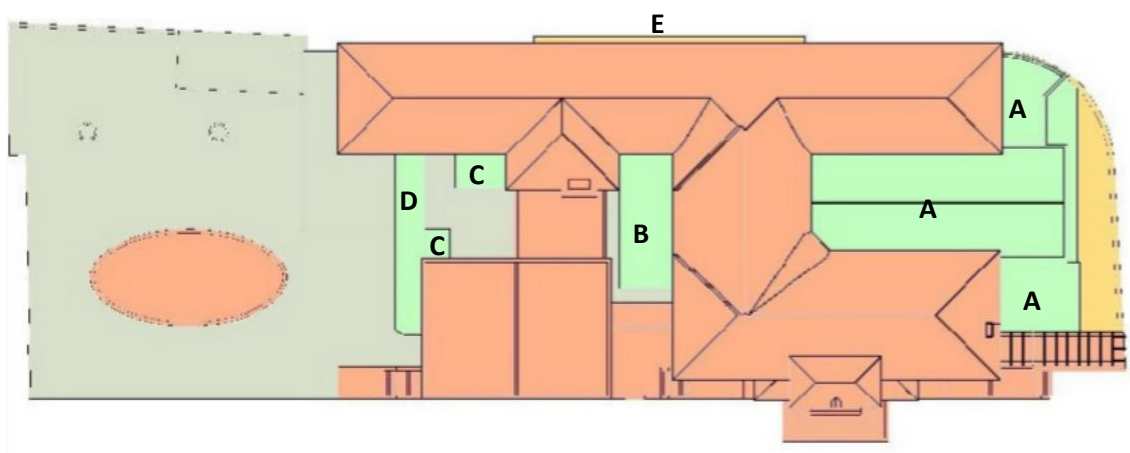
Destacam-se positivamente desse conjunto de alterações ao projeto inicial, que se caracterizava por um volume em L, o prolongamento a norte e a sul, de forma simétrica, da fachada nascente, o que permitiu expandir de forma significativa a área destinada aos quartos, encerrando, a sul, um pátio existente em três dos seus lados.

Com o aumento da capacidade de alojamento surge também a necessidade de expandir a área da restauração com a construção da grande sala de refeições localizada a noroeste do corpo principal.

Por fim, dá-se uma última e grande transformação com a construção dos espaços destinados a cinema, estacionamento e sala polivalente, na área sul do complexo, encerrando o pátio sudeste.

O edifício do Hotel Turismo da Guarda encontra-se devoluto e em mau estado de conservação o que, dada a sua grande dimensão no contexto urbano em que se insere, contribui de forma decisiva e evidente para a degradação do espaço urbano envolvente sendo urgente a sua reabilitação.

Como unidade hoteleira construída de raiz, a função que se propõe recuperar permitirá perpetuar o seu uso devolvendo à cidade um equipamento dotado de grande centralidade.





f|7 a f|9 - intervenções pouco consentâneas com o valor patrimonial em causa

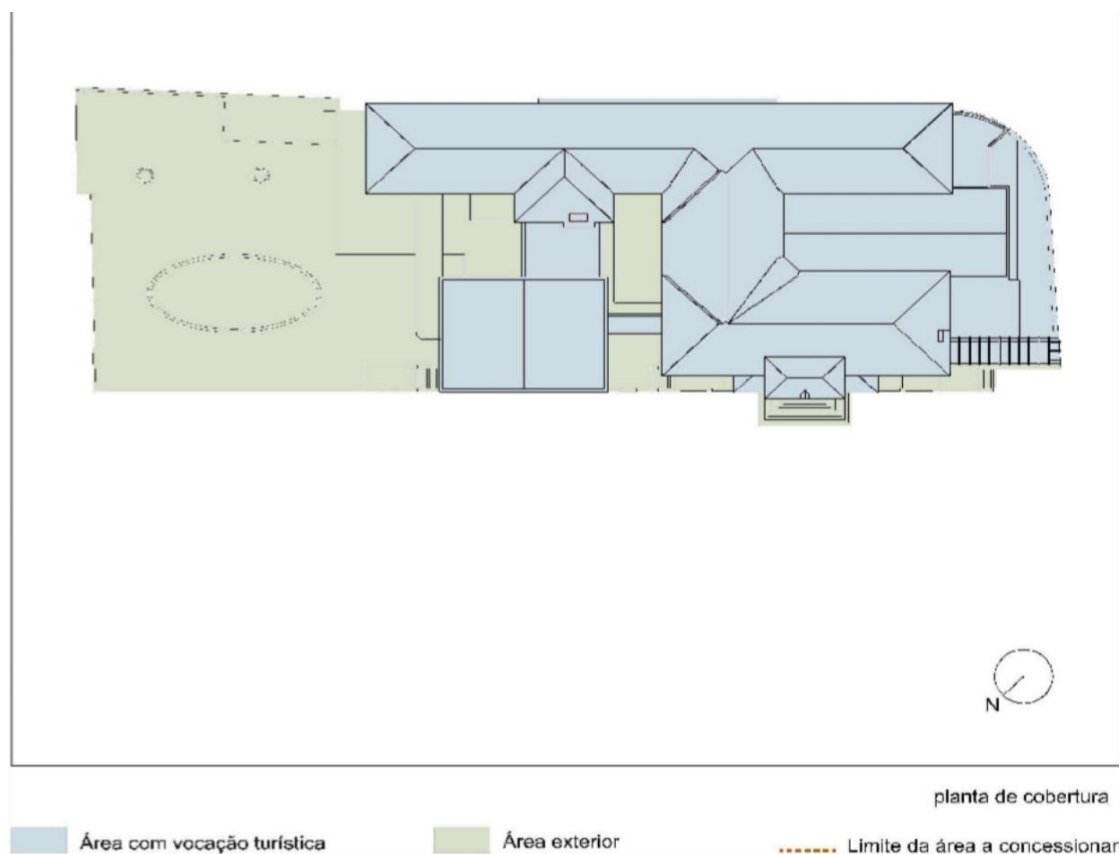
Com o intuito de valorizar o conjunto edificado restituindo a sua dignidade e clareza, entendemos como prejudiciais e pouco qualificadoras para uma leitura integrada do conjunto as seguintes intervenções mais recentes:

- A construção da sala polivalente e espaços adjacentes no antigo pátio localizado a sul, ao nível do piso 0 (A);
- A construção dos vestiários no pátio central, ao nível do piso -1 (B);
- A construção de escada no pátio a norte, ao nível do piso -2 assim como um pequeno anexo (C);
- A construção do volume dos balneários, ao nível do piso -1, ocupando a quase totalidade do pátio central (D);
- A materialidade das varandas no corpo central da fachada sudeste, formalmente pouco consentâneas com o edificado (E).

Nesse sentido consideramos premente recuperar alguns valores arquitetónicos perdidos, clarificando nomeadamente a sua volumetria, anulando ou minimizando o impacto das intervenções posteriores pouco qualificadas e aproveitando a intervenção a realizar para articular melhor e hierarquizar as relações entre as sucessivas fases construtivas potenciando os espaços exteriores.



f|10 e f|11 - intervenções pouco consentâneas com o valor patrimonial em causa



3.Vocação

O programa proposto visa reabilitar o edifício e a função para o qual foi construído. Inserido num contexto urbano, na Praça do Município, nas imediações do Jardim de José de Lemos, o complexo edificado dado a sua grande dimensão, permitirá articular diversos núcleos programáticos com a possibilidade de utilização autónoma.

De modo a satisfazer e complementar da melhor forma a oferta turística, a intervenção poderá albergar os seguintes núcleos programáticos:

- Alojamento;
- Restauração, preferencialmente destinada a apoiar o projeto a ser desenvolvido, mas também podendo ser equacionada a sua abertura ao público em geral de forma autónoma;
- Lazer e bem-estar, com a reabilitação da piscina e do espaço exterior envolvente a noroeste do conjunto;
- Espaços multiusos com a adaptação do cinema e eventualmente do estacionamento coberto, ambos com a possibilidade de entradas independentes e autónomas, a acolher o mais variado tipo de eventos e exposições, ou outros eventos turísticos.





f|12 a f|20 - espaços interiores do edifício sendo visível o mau estado de conservação generalizado.

4. Espaços Disponíveis

O edifício

O edifício distribui-se em cinco pisos, com uma fachada monumental, voltada para a Praça do Município, caracterizada pelo seu torreão central que marca distintivamente a entrada e à qual se contrapõe a horizontalidade de um conjunto de arcos ritmados que medeiam e articulam o edifício com a rua.

As restantes fachadas caracterizam-se por grande sobriedade ao gosto chão sendo notório a sudeste e noroeste, nas intervenções mais recentes a adoção de maior liberdade no que concerne à abertura de vãos e processos construtivos (cobertura plana), mantendo, contudo, a materialidade aparente: molduras em granito em panos de parede rebocados.

Os espaços organizam-se de forma estruturada e adequada à função hoteleira com as valências a ela associadas. Assim, no primeiro piso e relacionado com a entrada e com a rua encontram-se principalmente os espaços de utilização comum, estando o primeiro e segundo piso destinado predominantemente às unidades de alojamento.

O piso -1 é destinado a áreas de serviço, encontrando-se a este nível o acesso à área exterior associada à piscina a noroeste e, no corpo sudeste, a unidades de alojamento. Por fim o piso -2 contempla, para além de áreas destinadas a unidades de alojamento no corpo sudeste, o cinema e espaços a ele associados com uma entrada independente e o acesso de serviço e áreas técnicas.

O edifício possui no piso -2 uma área bruta de 1860 m², no piso -1 uma área bruta de 2453 m², no piso 0 uma área bruta de 1611 m², no piso 1 uma área bruta de 1391 m², e, por fim, no piso 2, uma área bruta de 1391 m², perfazendo uma área bruta total de 8706 m².



f|21 a f|23 - Espaço exterior, evidenciando-se a piscina

Espaço exterior

O espaço exterior afeto à concessão é de 2486,00 m², dividindo-se em áreas de lazer, terraços exteriores, pátios e jardins de enquadramento.

Diferenciam-se dentro dos limites a concessionar os seguintes espaços exteriores:

- O grande espaço de lazer exterior, na envolvente da piscina localizada a noroeste da unidade hoteleira;
- O grande terraço exterior localizado a sudeste do conjunto edificado (possível após a demolição da sala polivalente existente ao nível do piso da entrada) que poderá ter uma utilização autónoma e independente, com acesso pela arcada existente a sul através da Praça do Município;
- O pequeno jardim de enquadramento entre a torre e o volume da sala de refeições e o pátio de iluminação existente no piso -1 que permitem iluminar e ventilar espaços mais interiorizados;
- O pátio de serviço existente a noroeste do edifício que comunica com o exterior através da entrada de serviço existente na fachada nordeste.



f|24 - Fachada principal



f|25 e f|26 - Fachada posterior (Largo de S. Francisco)

5. Condicionantes da intervenção

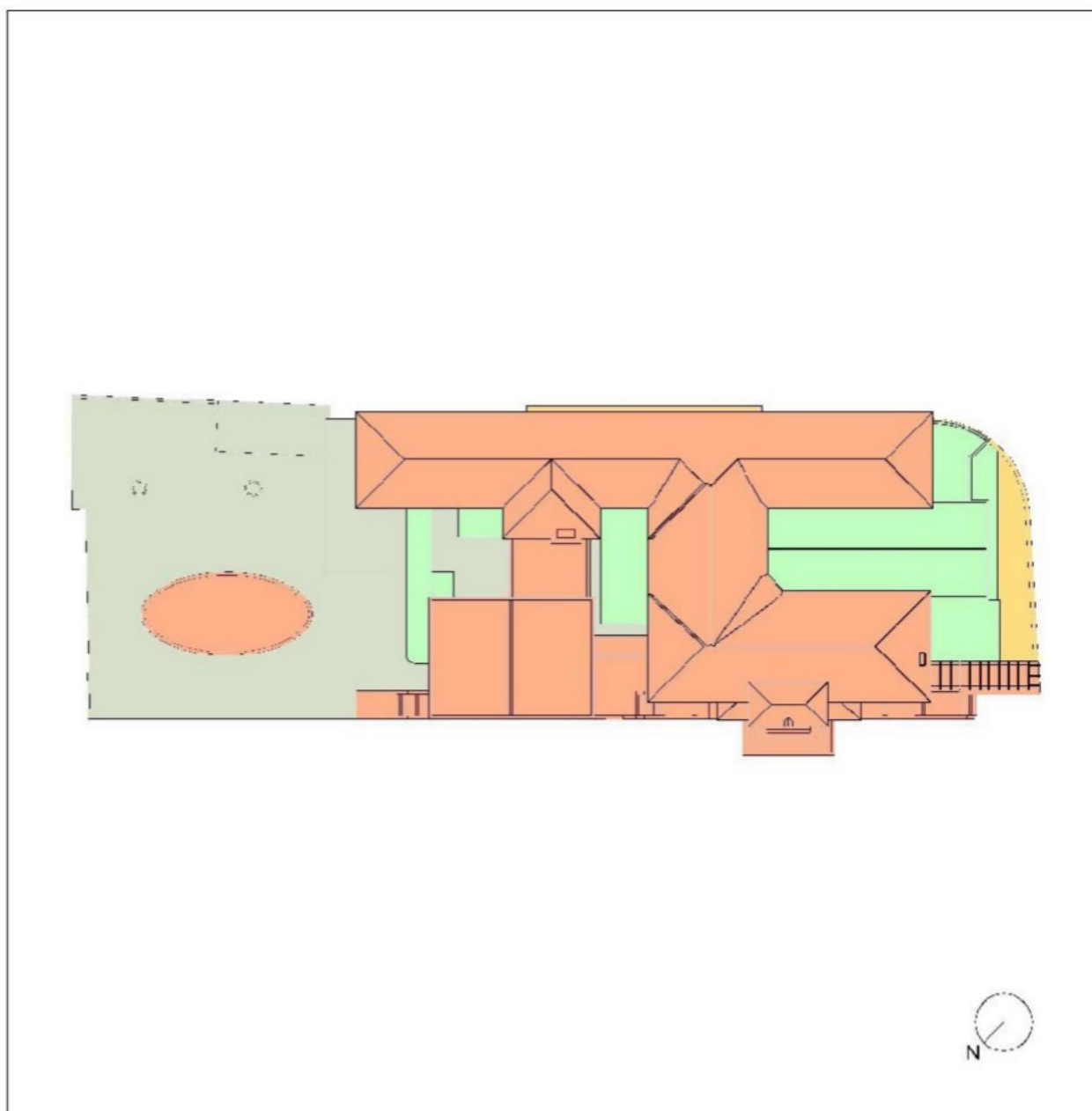
5.1. Condicionantes gerais da intervenção

São condicionantes da intervenção os seguintes fatores:

1. Volumetria / geometria: o respeito pela sua integridade;
2. Elementos estruturais existentes: poderá haver reforços, mas não podem ser introduzidas alterações que subvertam a lógica estrutural original;
3. Infraestruturas: sempre que possível as infraestruturas originais devem ser integradas nas novas soluções;
4. Respeito pelos elementos notáveis assinalados no capítulo 5.3.

A intervenção carecerá, para além da arquitetura, de uma equipa multidisciplinar que se complementarà atendendo aos valores patrimoniais em causa. Serão oportunas e necessárias sondagens para averiguação de algumas patologias latentes e outras com um carácter informativo de modo a sustentar as opções de projeto.

Previamente à elaboração do projeto geral de intervenção, dever-se-ão fazer diagnósticos relativos a todas as áreas disciplinares a intervir de modo a minorar o impacto da intervenção a realizar.



- Nível 1 - proteção total
- Nível 2 - proteção parcial
- Nível 3 - sem proteção
- Nível 4 - demolição

planta de cobertura

5.2. Níveis de Proteção

As condicionantes da intervenção, do ponto de vista patrimonial, são apresentadas na Planta de Condicionantes agrupadas em categorias que estabelecem os diferentes níveis de proteção:

Nível 2 - Proteção Parcial

Apresenta-se como o nível intermédio de proteção, onde os elementos de maior relevância patrimonial devem ser preservados, mas onde se permite a remoção de paredes não originais e não estruturais, bem como os revestimentos não originais.

É expressamente proibida a alteração volumétrica ou a modificação das fachadas, bem como a abertura ou alargamento de vãos nas paredes a preservar. É permitida a demolição de elementos não estruturais e proibida a alteração de volumetrias.

Encontram-se neste nível de proteção as áreas construtivas relativas às fases iniciais da construção do edifício;

Nível 3 - Sem proteção

Apresenta-se como o nível mais baixo de proteção, enquadrando as zonas que se devem manter, mas com impedimentos ligeiros à intervenção.

Encontram-se neste nível de proteção as áreas a sudeste da construção primitiva, contemplando as varandas, a área atualmente destinada a garagem ao nível do piso -1, assim como o cinema e espaços conexos ao nível do piso -2;

Nível 4 – Demolição

A demolição de um conjunto de ampliações e anexos de construção mais recente e pouco qualificados permitirá libertar a envolvente próxima do edifício primitivo, devolvendo-lhe a escala e dignidade.

Fazem parte das áreas a demolir:

- A sala polivalente e espaços adjacentes coevos da sua construção, ao nível do piso 0;
- Os vestiários existentes no pátio central, ao nível do piso -1;
- A construção de escada no pátio a norte assim como um pequeno anexo no mesmo pátio, ao nível do piso -2;
- A construção do volume dos balneários, ao nível do piso -1.

5.3. Elementos Notáveis

O conjunto edificado enquadra-se num período da história da construção que utiliza processos construtivos tradicionais, com paredes em alvenaria de pedra e coberturas em estrutura de madeira, associados a práticas construtivas mais contemporâneas, com elementos em betão armado.

Nesse sentido, o edifício não se caracteriza pela sua excecionalidade do ponto de vista da sua construção, revelando, contudo, uma grande robustez construtiva e coerência formal nas suas fases iniciais de construção, destacando-se os elementos em ferro e em cantaria lavrada como varandas, colunas, pináculos, arcos, molduras, lareira e os pórticos em granito do átrio da receção, entre outros, que deverão ser preservados.

Associado à sua coerência formal, o Hotel Turismo da Guarda representa também um esforço de criação de uma nova centralidade urbana, à qual se juntam os edifícios judiciais e, mais recentemente, os paços do concelho, que o notabilizam como objeto de enorme valor simbólico e patrimonial, gerador e transformador da cidade moderna.



f|27 a f|33 - Alguns pormenores em cantaria e ferro existentes no edifício

6. Acessos e estacionamento

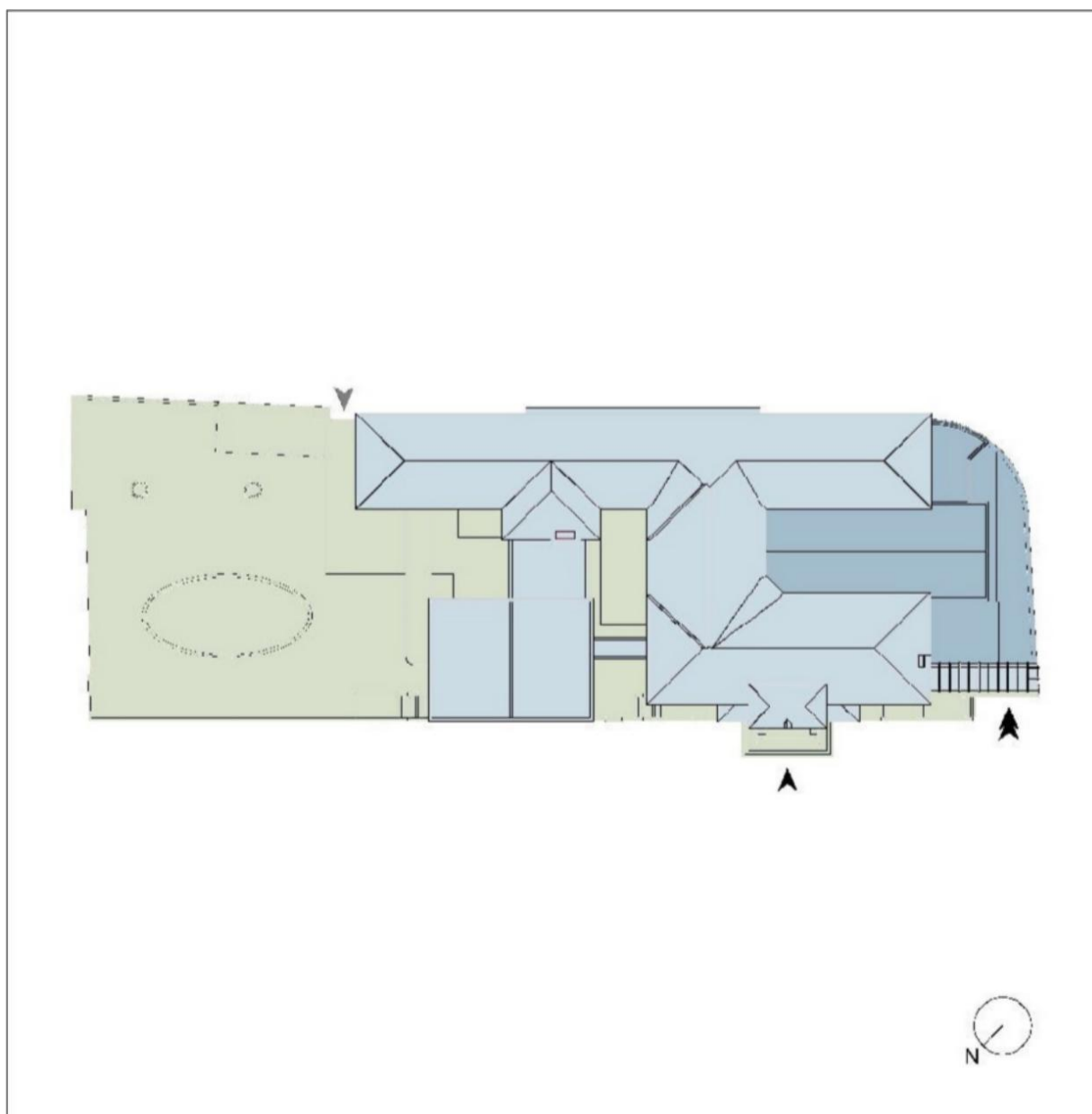
Pedonais (público e condicionado)

O acesso ao conjunto edificado deverá ser efetuado através dos acessos existentes, eles próprios já subdivididos em acesso principal a partir da Praça do Município, porta central encimada pelo torreão, e a de serviço, na fachada posterior, no Largo de S. Francisco.

O edifício possui ainda outros dois acessos independentes: o acesso à atual garagem, através da Praça do Município, e o acesso ao cinema, cujo acesso é efetuado através do largo de S. Francisco, permitindo uma utilização autónoma destes espaços.

Estacionamento e acesso de viaturas

O estacionamento individual de viaturas destinados ao público poderá ser efetuado na atual garagem, com acesso, como referimos, através da Praça do Município, ou no exterior, no Largo de S. Francisco, devendo-se equacionar, neste último caso, a requalificação do ponto de vista paisagístico uma vez que serve de enquadramento visual à maioria das unidades de alojamento.



Área com vocação turística

Estacionamento público coberto
ao nível do piso -1

➤ Acesso principal

➤ Acesso estacionamento

➤ Acesso de serviço

Anexo I

Exigências para o contrato

(1ª) O concessionário tem de apresentar um plano de manutenção de todo o conjunto patrimonial, tanto da área construída, como da área verde sobranete.

(2ª) A intervenção no Imóvel de Interesse patrimonial exige uma equipa e acompanhamento técnico pluridisciplinares nas várias áreas envolvidas igualmente por técnicos da especialidade.

(3ª) A nova função e programa devem acautelar a leitura do conjunto edificado e preservar a sua identidade, não interferindo negativamente na sua interpretação e fruição.

(4ª) Na adaptação do programa ao existente, ressalta-se a necessidade de respeito pela coerência/tipologia espacial e sistemas construtivos e materiais primitivos/consolidados, devendo ser restringidas as ações de demolição/alteração definitiva apenas aos aspetos adulterados e claramente dissonantes (ex. compartimentação, instalações sanitárias, anexos poucos qualificados, etc.).

(5ª) Importa garantir que os meios de prevenção de segurança (ex. contra incêndios), bem como outros equipamentos e instalações técnicas não lesem os valores patrimoniais em presença. Inclui-se aqui a não afetação das coberturas, devendo ser assegurada a continuidade da leitura dos telhados tradicionais (não interferência por exemplo de instalações de AVAC), das fachadas voltadas para a rua, em geral dos ambientes interiores (em geral pouco afetados pelas funções anteriores) e suas características construtivas e espaciais.

(6ª) Em particular no que se refere ao Hotel Turismo da Guarda esta ocupação não deve sacrificar coerência formal e unidade volumétrica e demais características espaciais e construtivas inerentes ao espaço em que se vai inserir, nem impedir a sua leitura e salvaguarda integrada (p. ex. qualidade do ar, humidade, etc.). Esta função deve, portanto, procurar uma adaptação às características do espaço e aos condicionalismos patrimoniais em presença.

Obrigações Legais

a) Adequação das obras ou intervenções em relação às características do imóvel

- As obras de instalação de um novo projeto no Hotel Turismo da Guarda devem obedecer a rigorosos critérios de respeito pelas pré-existências construídas. As obras obedecerão a um projeto que deverá subordinar-se ao respeito pelo edifício. A coerência formal e construtiva do imóvel não pode ser posta em causa para viabilizar a instalação de um projeto de vocação turística. Inevitavelmente a função deverá submeter-se ao primado dos valores patrimoniais. Outra lógica não faria sentido já que é a mais-valia patrimonial que justifica a instalação de um projeto de vocação turística neste imóvel.

b) Compatibilidade dos sistemas e materiais propostos em relação aos existentes

- Essencialmente, os sistemas e materiais construtivos permanecem, em grande medida, presentes e coerentes. Assim, é absolutamente imperioso que esta intervenção respeite esta coerência e que as perturbações construtivas que daí advierem sejam minimizadas, tendo sempre presente que a introdução de novos materiais não deve gerar situações de incompatibilidade com os materiais existentes. Reforça-se a importância de que a obra resulte de um projeto de subordinação e não de imposição à estrutura histórica existente.

c) Avaliação dos benefícios e riscos das obras ou intervenções propostas

- A intenção de aqui instalar um projeto de vocação turística é claramente benéfica em termos de conservação do património construído pelo facto de permitir uma melhor manutenção do património construído, uma clarificação arquitetónica da volumetria dos edifícios e, com isso, uma melhor integração patrimonial.