

# **ARENA DA PÓVOA DE VARZIM**

## **AVALIAÇÃO CUSTO/BENEFÍCIO**

(nos termos e para efeitos do n.º 3 do art.º 36.º do Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro)

31 de outubro de 2019

Pela ACEAAP,

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized initials and a surname, positioned below the text 'Pela ACEAAP,'.

## **1. Enquadramento**

Estabelece o n.º 3 do art.º 36.º do Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro) que, quando o valor do contrato for igual ou superior a (euro) 5 000 000, a fundamentação de abertura de procedimento deve basear-se numa avaliação de custo/benefício e deve conter, nomeadamente e quando aplicável:

- a) A identificação do tipo de beneficiários do contrato a celebrar;
- b) A taxa prevista de utilização da infraestrutura, serviço ou bem;
- c) A análise da rentabilidade;
- d) Os custos de manutenção;
- e) A avaliação dos riscos potenciais e formas de mitigação dos mesmos;
- f) O impacto previsível para a melhoria da organização;
- g) O impacto previsível no desenvolvimento ou na reconversão do país ou da região coberta pelo investimento.

Cumpra, em respeito por esta norma, sistematizar a avaliação combinando estes fatores da seguinte forma:

- . Identificação do tipo de beneficiários do contrato a celebrar [alínea a)]; impacto previsível para a melhoria da organização [alínea f)]; e impacto previsível no desenvolvimento ou na reconversão do país ou da região coberta pelo investimento [alínea g)];
- . A taxa prevista de utilização da infraestrutura, serviço ou bem [alínea b)]; Análise da rentabilidade [alínea c)]; e os custos de manutenção [alínea d)];
- . A avaliação dos riscos potenciais e formas de mitigação dos mesmos [alínea e)].

## 1. Caracterização do investimento

### PÓVOA ARENA - ARENA DA PÓVOA DE VARZIM

#### I - PARÂMETROS

Área de implantação 3 485 m<sup>2</sup>  
Área bruta de construção 10 600 m<sup>2</sup>  
Número de pisos acima do solo 3  
Número de pisos abaixo do solo 1  
Cércea no perímetro exterior 12,5 m  
Altura máxima da cúpula 16,0 m  
Diâmetro implantação 66,6 m  
Diâmetro da cobertura 75,0 m  
Diâmetro da arena (recinto) 39,6 m  
Lotação 3000 lugares

#### II - PROGRAMA

A arena encontra-se organizada considerando os seguintes aspetos gerais que definem as condições necessárias para o funcionamento de forma adequada, de acordo com o seguinte programa:

#### PISO 01, 02 E 03

ACESSO PÚBLICO:

**PÚBLICO** (Bancadas e arena)

**Lotação máxima 3000 lugares**

- 7 Entradas/Saídas
- Acessos gerais/Galerias (verticais e horizontais)
- 2 Elevadores
- 2 Bilheteiras
- Bengaleiro e receção
- Foyer
- Segurança e controlo de acessos
- Bancada com 2410 lugares sentados em cadeiras
- Bancada retrátil com 500 lugares sentados em cadeiras
- Tribuna com 35 lugares em cadeiras

- Cadeiras amovíveis na zona da arena (quando não sejam utilizadas partes da bancada)
- Instalações sanitárias para o público (10 grupos)
- Bar/Cafetaria
- Restaurante (interior e exterior)
- 6 Estabelecimentos comerciais (exterior)
- 20 Arrumos

## **PISO 01 (RC)**

### **ACESSO CONDICIONADO:**

#### **ARENA 1250 m<sup>2</sup>**

Estrutura técnica multifuncional, capaz de se adequar com rapidez e eficácia a cada uma das funções que vier a albergar (acessibilidade, resistência, pisos técnicos, luz, som, acústica e flexibilidade na montagem), adequada para todas as funções de pavilhão capazes de se instalarem num recinto com diâmetro 39,6m, nomeadamente:

- Artes cénicas: teatro, cinema, concertos, dança, bailado, concursos, programas TV, etc
- Conferências;
- Congressos;
- Feiras/Festivais;
- Eventos Culturais;
- Festas Populares;
- Festas associativas de carácter público ou privado;
- Jantares;
- Atividades desportivas de salão capazes de se inscreverem no recinto da arena;
- Etc

#### **PALCO (Cena)**

Desmontável ou rebatível, com as infraestruturas mecânicas e técnicas necessárias ao funcionamento multidisciplinar, podendo ser instalado em diferentes zonas da arena, incluindo a zona central (palco 360).

- Serviços de apoio às áreas do palco (backstage)
- Zona de continuidade

- Instalações técnicas do palco (incluindo a existência de uma teia informal - truss)

- Acessibilidades horizontais e verticais
- Receção e entrada de artistas
- 2 Camarins (piso 01)
- Instalações sanitárias reservados às áreas do palco
- Régie
- Armazéns e oficinas
- Instalações técnicas gerais
- Monta-cargas

**SERVIÇOS GERAIS**

- Gabinete de Segurança
- Gabinete da Administração
- Sala de recolha e separação de lixos e resíduos

**PISO -01 (CAVE)**

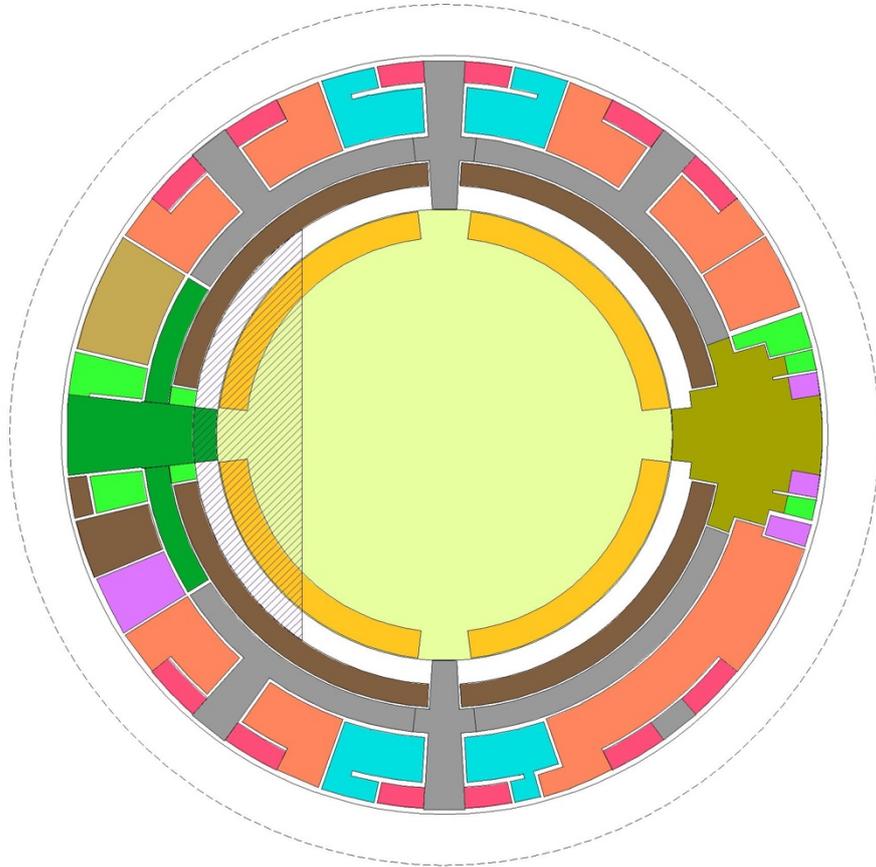
ACESSO CONDICIONADO:

**SERVIÇOS GERAIS/TÉCNICOS**

- Acessos gerais (verticais e horizontais)
- 2 Elevadores
- Monta-cargas
- 4 Balneários coletivos (para todas as atividades)
- 2 Balneários individuais (árbitros/Técnicos)
- 4 Camarins coletivos e individuais
- 2 Salas de reuniões/Enfermaria/Técnicos
- 2 Salsa de aquecimento
- 10 Armazéns
- 2 Oficinas
- Instalações técnicas (Aquecimento/Águas/Eletricidade e PT/Informática)
- 2 Foyer
- Sala de Conferências/Comunicação Social

**PLANTAS DE ZONAMENTO**

**PISO 01**



ARENA DA PÓVOA DE VARZIM  
ZONAMENTO GERAL . PISO 1  
ZONAS PARA USOS PRIVADOS

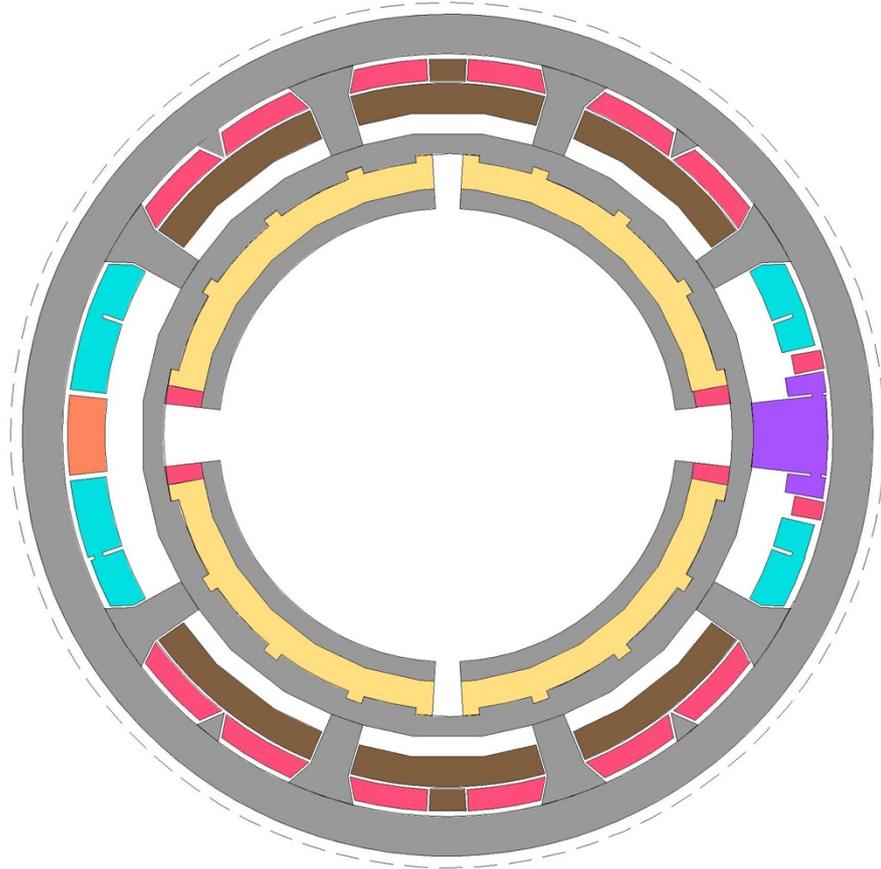
- ZONA DE CAMARINS (60,60 m<sup>2</sup>)
- ZONA DO PALCO (240,00 m<sup>2</sup>)
- ADMINISTRAÇÃO (47,00 m<sup>2</sup>)
- CIRCULAÇÃO / ACESSOS HORIZONTAIS (120,90 m<sup>2</sup>)
- CIRCULAÇÃO / ACESSOS VERTICAIS (63,90 m<sup>2</sup>)
- ZONAS TÉCNICAS (281,40 m<sup>2</sup>)

ZONAS PARA USOS PÚBLICOS

- CIRCULAÇÃO / ACESSOS HORIZONTAIS (362,20 m<sup>2</sup>)
- CIRCULAÇÃO / ACESSOS VERTICAIS
- ENTRADA / FOYER (140,15 m<sup>2</sup>)
- INSTALAÇÕES SANITÁRIAS PÚBLICO (153,00 m<sup>2</sup>)
- ZONA COMERCIAL - RESTAURAÇÃO - MERCHENDISING (434,50 m<sup>2</sup>)
- ARENA (1.231,60 m<sup>2</sup>)
- BANCADA RETRÁTIL (236,50 m<sup>2</sup>)

**PLANTAS DE ZONAMENTO**

**PISO 02**



ARENA DA PÓVOA DE VARZIM  
ZONAMENTO GERAL . PISO 2  
ZONAS PARA USOS PRIVADOS

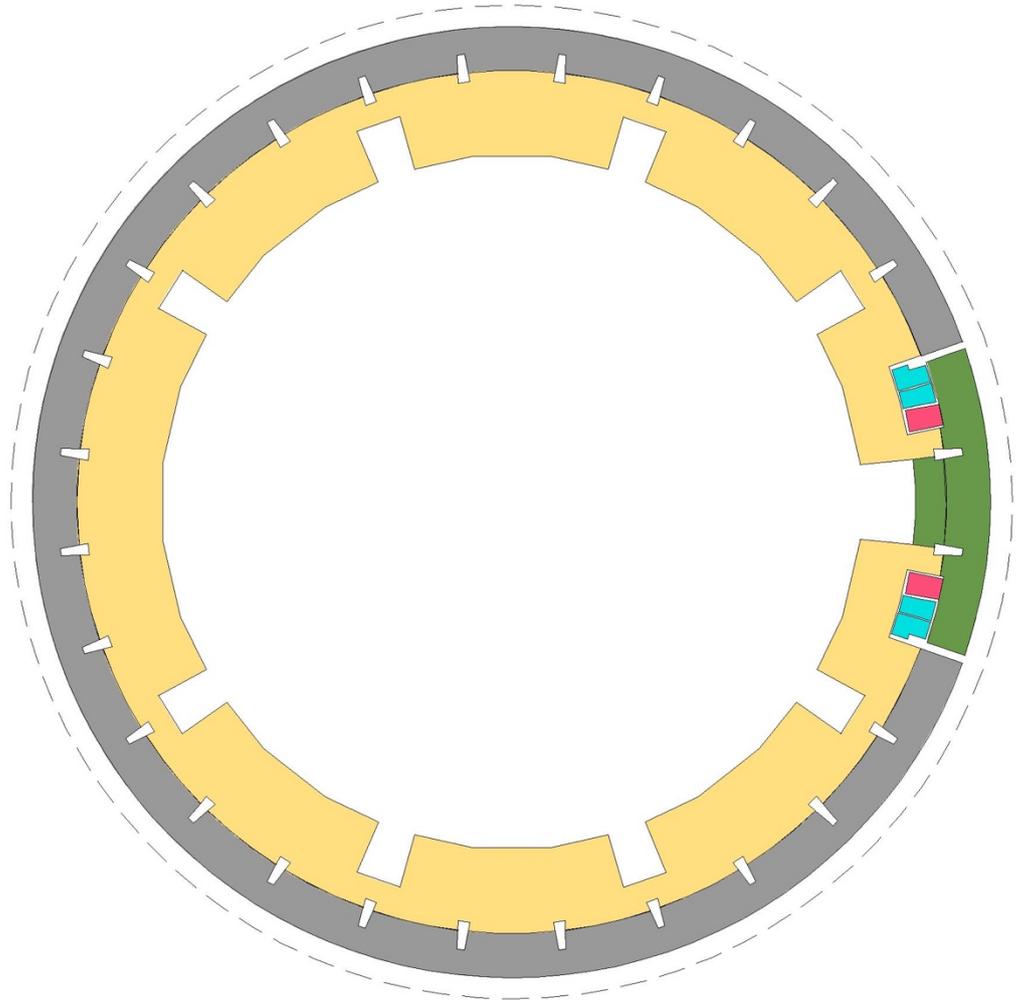
- REGIE (52,80 m<sup>2</sup>)
- ZONAS TÉCNICAS (267,30 m<sup>2</sup>)

ZONAS PARA USOS PÚBLICOS

- CIRCULAÇÃO / ACESSOS HORIZONTAIS (1.495,00 m<sup>2</sup>)
- CIRCULAÇÃO / ACESSOS VERTICAIS (180,80 m<sup>2</sup>)
- BANCADA (322,50 m<sup>2</sup>)
- INSTALAÇÕES SANITÁRIAS PÚBLICO (113,80 m<sup>2</sup>)
- ZONA COMERCIAL - RESTAURAÇÃO - MERCHENDISING (21,40 m<sup>2</sup>)

## PLANTAS DE ZONAMENTO

### PISO 03



ARENA DA PÓVOA DE VARZIM

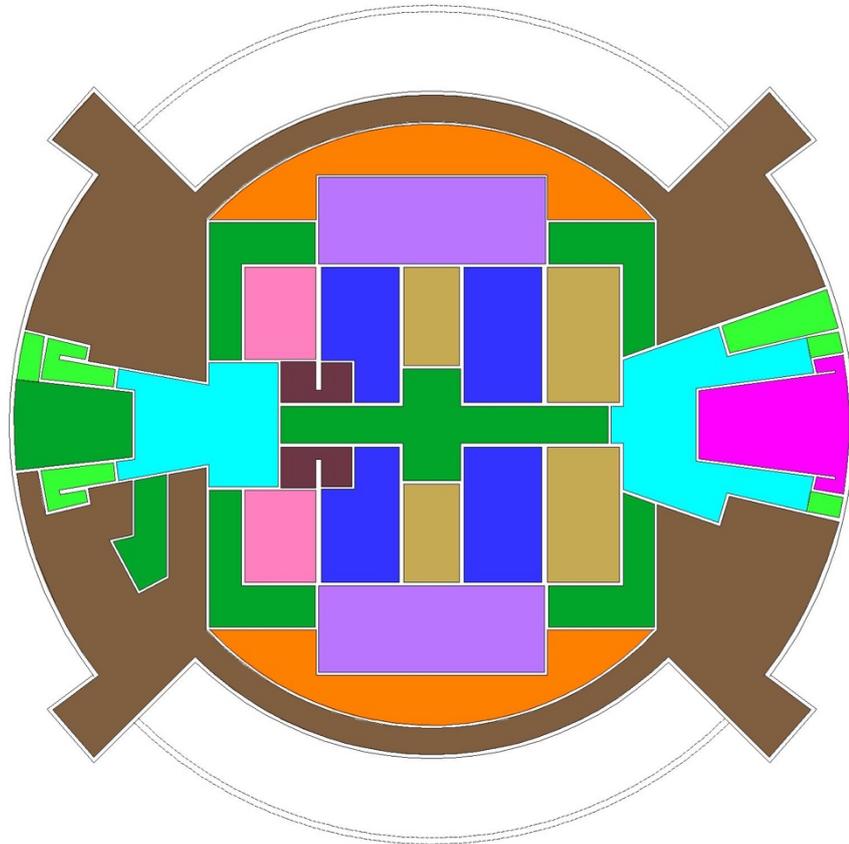
ZONAMENTO GERAL . PISO 3

ZONAS PARA USOS PÚBLICOS

-  CIRCULAÇÃO / ACESSOS HORIZONTAIS (623,00 m<sup>2</sup>)
-  CIRCULAÇÃO / ACESSOS VERTICAIS
-  BANCADA (1.014,00 m<sup>2</sup>)
-  INSTALAÇÕES SANITÁRIAS PÚBLICO (15,00 m<sup>2</sup>)
-  TRIBUNA (87,00 m<sup>2</sup>)

**PLANTAS DE ZONAMENTO**

**PISO -01**



ARENA DA PÓVOA DE VARZIM

ZONAMENTO GERAL . PISO -1 (CAVE)

ZONAS PARA USOS PRIVADOS

- ZONA DE CAMARINS (190,50 m<sup>2</sup>)
- ZONA DE AQUECIMENTO (245,30 m<sup>2</sup>)
- BALNEÁRIOS INDIVIDUAIS (34,00 m<sup>2</sup>)
- BALNEÁRIOS COLETIVOS - CAMARINS (246,20 m<sup>2</sup>)
- ZONA DE REUNIÕES / ENFERMARIA / GABINETES TÉCNICOS (81,60 m<sup>2</sup>)
- SALA CONFERÊNCIAS (87,30 m<sup>2</sup>)
- FOYER (227,20 m<sup>2</sup>)
- CIRCULAÇÃO / ACESSOS HORIZONTAIS (365,35 m<sup>2</sup>)
- CIRCULAÇÃO / ACESSOS VERTICAIS
- ZONAS TÉCNICAS (907,00 m<sup>2</sup>)
- ARMAZÉNS (238,70 m<sup>2</sup>)

Extrato da memória descritiva apresentada pelo Arq. Rui Bianchi

**2. Identificação do tipo de beneficiários do contrato a celebrar [alínea a)]; impacto previsível para a melhoria da organização [alínea f)]; e impacto previsível no desenvolvimento ou na reconversão do país ou da região coberta pelo investimento [alínea g)]**

A Póvoa de Varzim tem vindo a concretizar, no último quarto de século, um processo de reabilitação urbanística que, recuperando e atualizando a sua identidade marítima e balnear, reabilita e dinamiza a fileira de serviços em que a sua economia urbana se especializou. A Cultura e o Lazer são, nesta perspetiva que liga dinamicamente passado e futuro, vetores estratégicos do seu desenvolvimento, com pilares em áreas tão complementares como o turismo, o comércio, a cultura, o desporto e os serviços associados a estas atividades, crescentemente presentes no espaço urbano. O crescimento sustentado da economia da cidade – gerador da mais favorável relação entre qualidade e custo de vida e, portanto, indutor da crescente competitividade do espaço urbano – confirma o acerto da aposta neste modelo económico, aliás proposto e suportado por um Plano Estratégico de Desenvolvimento.

A diversificação da oferta turístico-cultural tem vindo a combater uma das debilidades do setor – a sazonalidade, que, não obstante a sua progressiva residualidade, afeta ainda a rendibilidade de alguns setores.

A Póvoa de Varzim dispõe do mais vasto, e tecnicamente mais qualificado, conjunto de equipamentos, nas áreas da animação desportiva e cultural, que alguma cidade possui na região: o Pavilhão Municipal, a Piscina Olímpica (e outras piscinas), o Campo de Golfe, o Campo de Tiro, o Casino, o Auditório Municipal, o Cineteatro Garrett..., são alguns dos equipamentos que, com regularidade, acolhem eventos (alguns deles competitivos) de relevância nacional e internacional, com elevada projeção mediática, e geradores de apreciável animação económica.

Uma das lacunas detetadas na planificação do calendário das atividades de animação cultural é a inexistência de um espaço cuja dimensão e condições de conforto permitam o acolhimento de grandes espetáculos – em qualquer época, mas particularmente na designada “época baixa”.

É essa lacuna que o município se propõe agora suprir, com a reconversão da desativada Praça de Touros – equipamento construído há sete décadas, quando os espetáculos com animais colhiam grande adesão popular, e que se foi fisicamente degradando ao mesmo ritmo em que aquele interesse regredia. A “Monumental Praça de Touros da Póvoa de Varzim”, que ao longo de 70 anos acolheu as lides taurinas, e apenas no verão, vai ser reconvertida numa estrutura multiusos com condições técnicas, em termos de capacidade e conforto, para acolher, em qualquer época do ano, eventos culturais e desportivos de todo o género.

Este equipamento – identificado como ARENA, nome que sugere a continuidade formal do edifício antecedente – acentuará a vocação da cidade para a economia da cultura e do lazer, reforçando, portanto, a matriz do seu modelo de desenvolvimento.

Assim, na prossecução da atribuição legalmente atribuída de dinamização cultural e desportiva os principais beneficiários do investimento proposto são as populações do Concelho da Póvoa do Varzim permitindo ao Município, através desta infraestrutura, a concretização das competências cometidas aos seus órgãos naqueles domínios.

Não obstante, pela natureza e excelência da infraestrutura, é convicção que o mesmo extravasará os limites do Concelho beneficiando toda a região onde se insere.

**3. A taxa prevista de utilização da infraestrutura, serviço ou bem [alínea b)];  
Análise da rentabilidade [alínea c)]; e os custos de manutenção [alínea d)]**

O projeto e estimativa orçamental delimitam um investimento total de 8,77 milhões de euros, os quais serão financiados pelo Turismo de Portugal com recurso a verbas de jogo em 2020 e 2021, com uma taxa de participação na ordem dos 60%. Os restantes 40% serão financiados pelo orçamento autárquico.

CÂMARA MUNICIPAL DA PÓVOA DE VARZIM		GL		Póvoa de Varzim		VHM	
ARENA DA PÓVOA DE VARZIM		Coordenação e Gestão de Projetos, SA		Póvoa de Varzim		SUSCIPENDIÁRIO E GESTÃO DE INVESTIMENTOS	
ESTIMATIVA ORÇAMENTAL						Projecto Geral	
Projecto de Execução							
RESUMO							
Item	Designação dos trabalhos	Unid.	Quant.	Importâncias			
				Unitário	Total		
0	ESTALEIRO				170 745,80 C		
1	VOLUME I - AQ - ARQUITETURA				3 218 538,88 C		
2	VOLUME II - FE - FUNDAÇÕES, ESTRUTURAS, DEMOLIÇÕES E MOVIMENTO DE TERRAS				3 140 151,92 C		
3	VOLUME III - AE - INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS DE ÁGUAS E ESGOTOS				249 285,56 C		
4	VOLUME IV - EL - INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS ELÉTRICOS E DE TELECOMUNICAÇÕES				1 765 142,46 C		
5	VOLUME V - ME - INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS MECÂNICOS				227 214,72 C		
Total Estimativo Geral da Empreitada						8 771 079,33 C	

Prevê-se uma utilização diária com atividades desportivas e culturais, prevendo-se em média, no período de inverno, a realização de pelo menos 2

grandes eventos por mês e no período de Verão, dois grandes eventos por semana.

No que concerne aos custos de manutenção prevê-se que os mesmos ascendam a 2%/ano do custo do investimento inicial, num total de 175.421,59 €/Ano, considerando o referencial médio do setor.

A rentabilidade do investimento é assegurada pela elevada redução de custos operada pela concentração e dinamização num único espaço dos grandes eventos culturais e desportivos que, numa análise custo-benefício elevam a racionalidade económica do projecto para um nível muito elevado.

Considera-se que a questão da rentabilidade está ainda associada ao conjunto de externalidades positivas, não contáveis, que devem ser igualmente ponderadas como defesa do interesse público, e que deverão ser vistas numa perspectiva abrangente relacionando-se directamente com o aumento do bem-estar do cidadão, do aproveitamento do potencial existente e da difusão da inovação e potenciação da criação de sinergias com os agentes culturais e desportivos do Concelho.

A Arena servirá como âncora para promover e alavancar um desenvolvimento sustentado do eixo cultural e desportivo, contribuindo para a melhoria da qualidade de vida e bem-estar dos cidadãos promovendo uma oferta acessível a todos.

#### **4. A avaliação dos riscos potenciais e formas de mitigação dos mesmos [alínea e)]**

Os riscos potenciais do investimento proposto, inerentes à natureza da infraestrutura, são:

- . Dinamização e oferta cultural e desportiva insuficiente;
- . Falta de sustentabilidade e viabilidade económica da infraestrutura.

Para mitigação do primeiro risco identificado o Município dispõe de uma equipa de eleitos, dirigentes e funcionários forte, coesa e competente que tem demonstrado ao longo dos últimos anos elevada capacidade para a concretização de mais este desafio pelo que estamos convictos que o risco não se materializará numa realidade.

O segundo risco, intimamente interligado com o primeiro, é mitigado, por um lado, pela subvenção atribuída pelo Turismo de Portugal (60%), reduzindo o impacto do investimento na sustentabilidade orçamental do Município, e, por outro lado, na viabilidade através da compensação de gastos futuros com a especialização da aludida subvenção. A saúde financeira do Município da Póvoa do Varzim permite-lhe assegurar a sustentabilidade e viabilidade do investimento eliminando o risco da sua inoperabilidade em resultado da falta de recursos financeiros, humanos e patrimoniais.