

Ata da 1ª Reunião do Júri

Concurso de Conceção para o Quarteirão da Oficina do Ferro

No dia cinco de setembro de dois mil e vinte e dois, pelas dezassete horas e trinta minutos, reuniu, por via telemática, o Júri do Concurso de Conceção para o Quarteirão da Oficina do Ferro, para análise e prestação de resposta aos Pedidos de Esclarecimento – submetidos através do microsite do Concurso, nos termos do n.º 1 do art.º 7.º do Regulamento do concurso –, estando presentes cinco elementos de júri, quatro elementos efetivos – Eng. Adérito Manuel Barbosa de Oliveira (na qualidade de Presidente da Entidade Promotora - que preside); Eng.a Maria João de Sousa Teles Brochado Correia (Vice-Presidente da Ordem dos Engenheiros - Região Norte); Arq. Nuno Brandão Costa (designado pela Secção Regional do Norte da Ordem dos Arquitectos); Arq. João Paulo Rapagão (na qualidade de convidado da Entidade Promotora) – e um elemento suplente – Arq. António Baeta (na qualidade de representante do Turismo de Portugal, l. P.).

Assim e nos termos do n.º 3 dos art.ºs 7.º e 8.º do Regulamento do Concurso, o júri, após análise criteriosa de todos os pedidos de esclarecimento apresentados ao presente concurso, submetidos pelos meios e dentro do prazo limite definido para o efeito, prestou as seguintes respostas:

01 - PEDIDO DE ESCLARECIMENTO | Data: 16/07/2022 - Hora: 12:57:36

Ex.mos Senhores.

Vimos por este meio solicitar o fornecimento do caderno de encargos do procedimento. Tratando-se de um concurso de concepção (e não meramente de ideias) parece-nos essencial perceber os contornos de desenvolvimento posterior do trabalho, ao nível dos honorários, prazos, etc.

Resposta: De acordo com o n.º 1 do art.º 1.º do Regulamento do concurso, “O presente procedimento tem como objetivo principal encontrar um conjunto de soluções de projeto, ao nível de programa base, que respondam de forma adequada e maturada ao exercício urbanístico, paisagístico e arquitetónico de ocupação do interior do quarteirão da Oficina do Ferro, ... e, conseqüentemente, que permitam à Entidade Promotora fazer uma reflexão sobre o melhor enquadramento conceptual para um eventual futuro investimento naquela área.” (sublinhado nosso) O procedimento em causa é um concurso de concepção, não seguido de ajuste direto, pelo que, não será apresentado o Caderno de Encargos, pois que não há, no momento presente, a intenção de contratar o desenvolvimento da solução de projeto apresentada na fase de concurso.

02 - PEDIDO DE ESCLARECIMENTO | Data: 21/07/2022 - Hora: 13:55:03

Ex.mo Presidente do Júri.

Solicita-se esclarecimento relativamente aos seguintes pontos:

1. As áreas das parcelas A, B e C elencadas no Programa Preliminar não são coincidentes com os limites desenhados no Levantamento Topográfico. A área total do terreno está indicada no desenho com 30.420,28m², enquanto no Quadro Síntese é referida com 34.716,00m². A área da Parcela A está indicada no desenho com 28.559m², enquanto no Quadro Síntese é referida com 32.567,00m². A área da Parcela C está indicada no desenho com 1.502,95m², enquanto no Quadro Síntese é referida com 1.706,00m².

Resposta: Os concorrentes devem considerar nas suas propostas as áreas que constam no Quadro Síntese, do n.º 10 do Programa Preliminar. A planta fornecida no concurso de conceção - Anexos II e VI - não corresponde a um levantamento topográfico final, mas a um levantamento fornecido pelos serviços do Município do Porto, para efeitos do presente exercício, devendo ser entendida como um mero suporte de apoio à inserção da solução. Uma vez que o presente concurso deve ser entendido unicamente como um exercício destinado, acima de tudo, à perscrutação e à prospeção de ideias de arquitetura, em caso de incompatibilidades, as áreas do Quadro síntese prevalecem sobre as áreas da planta fornecida e sobre quaisquer outras disposições legais ou regulamentares.

2. Relativamente à volumetria, o PP é omissivo quanto ao número de pisos para o Hotel Apartamentos Turísticos e Habitação Acessível, referindo apenas o índice de edificabilidade de 1,6.

Resposta: O Plano Director Municipal do Porto não fixa altimetrias máximas ou mínimas. Assim, cabe a cada concorrente fixar as altimetrias que melhor traduzem a sua estratégia de modelação e organização morfológica para a área de intervenção.

3. Solicita-se esclarecimento relativamente ao número de lugares de estacionamento a reservar nos 2 pisos subterrâneos para o Hotel, Apartamentos e Habitação Acessível. A acessibilidade poderá ser comum ou dever-se-ão prever 3 acessos independentes (Hotel + Apartamentos + Habit. Acessível)? Dever-se-ão prever lugares de estacionamento públicos?

Resposta: O Programa Preliminar do concurso de conceção não quantifica o número de lugares destinados a cada uso porque se entende que, na presente fase, o estacionamento subterrâneo é contínuo e único para as três tipologias, esclarecendo-se que, não obstante no n.º 5 do Programa Preliminar se preconizar um acesso centralizado, será admitida a conceção de acessos distintos aos diversos usos e aos dois pisos subterrâneos, de entrada e saída automóvel. É necessário respeitar o número de lugares de estacionamento fixados pelo PDM do Porto para a Habitação Acessível, aos quais acresce o estacionamento para os restantes usos privados e estacionamento público, cuja quantificação ficará ao critério do concorrente.

1. *As áreas constantes no quadro síntese do Programa Preliminar não coincidem com as áreas medidas na planta do Anexo VI (Área de intervenção):*

- *A área de intervenção total medida é de 30.420,28m² (e não os 34.716,00m² apresentados na tabela).*
- *A área medida da Parcela A é de 28.559,82m² (e não 32.567,00m²)*
- *A área medida da Parcela B é de 357,51m² (e não 443,00m²)*
- *A área medida da Parcela C é de 1502,95m² (e não 1.706,00m²)*

Esta diferença irá forçosamente alterar os valores apresentados na tabela do quadro síntese, nomeadamente áreas de construção dos diferentes equipamentos, área de impermeabilização, estacionamento, etc.

Resposta: Ver resposta 1 ao Pedido de Esclarecimento 2.

2. *Considera-se que o programa preliminar apresenta uma densidade de construção bastante elevada com prevalência unicamente de pequena tipologia (T0 e T1), destinada tanto ao alojamento turístico (sensivelmente metade de toda a área de construção) como a habitação acessível. Considerando as atuais políticas de promoção de habitação acessível da Câmara do Porto e tendo em conta que a enorme carência de habitação na cidade é sentida sobretudo pelas famílias de classe média que procuram casas com áreas maiores do que as de um T1, será possível equacionar outras tipologias para alargar o leque de oferta a agregados familiares com mais de duas pessoas?*

Resposta: No presente procedimento foram escolhidas as tipologias T0 e T1 com o fim único de avaliar a capacidade dos concorrentes em propor um modelo de habitação na área de intervenção. Como tal, apenas estas tipologias podem ser consideradas nas propostas. Sendo este procedimento um "... exercício urbanístico, paisagístico e arquitetónico de ocupação do interior do quarteirão da Oficina do Ferro, ... ", que permita "... à Entidade Promotora fazer uma reflexão sobre o melhor enquadramento conceptual para um eventual futuro investimento naquela área", o promotor poderá futuramente optar por tipologias diversas.

3. *Sendo este um concurso de ideias que se pretende que venha eventualmente a lançar as bases de um projeto real, a elevada área de prevalência de apartamentos turísticos no programa preliminar e a sua associação a um equipamento hoteleiro (que virá a ser eventualmente o maior hotel da cidade), fará com que o programa destinado a turismo seja prevalente em cerca de 80% da área total de construção, relativamente a outros usos, nomeadamente a habitação acessível, que é claramente uma das maiores carências com que se debate a cidade. A excessiva ocupação com esta atividade poderá vir a ser um fator de pressão urbanística e eventualmente colidir com as mais recentes políticas da Câmara do Porto para mitigar a pressão do alojamento local na cidade, nomeadamente através das iniciativas recentes que preveem a sua regulação e da criação de zonas de contenção no centro histórico e em parte da freguesia do Bonfim. Neste contexto, e considerando que uma das premissas deste concurso tem por base a sustentabilidade da proposta e*

que esta deve incluir não só a vertente ambiental, mas também a social e económica, será possível alocar à área de habitação acessível uma parcela maior da área total dedicada a apartamentos turísticos para equilibrar a oferta de habitação nesta zona da cidade já de si sujeita a grande pressão imobiliária? Se sim, em que percentagem?

Resposta: Os usos e áreas constantes do Programa Preliminar foram considerados, pela Entidade Promotora, os mais adequados à avaliação da capacidade dos concorrentes em propor soluções para a respetiva área de intervenção. Sendo este procedimento um "... exercício urbanístico, paisagístico e arquitetónico de ocupação do interior do quarteirão da Oficina do Ferro, ... ", que permita "... à Entidade Promotora fazer uma reflexão sobre o melhor enquadramento conceptual para um eventual futuro investimento naquela área", o promotor poderá futuramente optar por usos e áreas distintas das agora apresentadas.

04 - PEDIDO DE ESCLARECIMENTO | Data: 16/08/2022 - Hora: 15:38:19

1. Qual a percentagem de tipologias T0 e T1 a aplicar nos Apartamentos Turísticos e Habitação Acessível? Sugestão: 50/50?

Resposta: A percentagem de tipologias T0 e T1 dos dois usos indicados fica ao critério dos concorrentes.

2. A área da parcela A fornecida no desenho do Anexo VI - área de intervenção, não corresponde ao valor descrito na tabela de áreas do Regulamento do Concurso e no Quadro Síntese (sendo a primeira inferior à segunda). Qual das áreas se deve ter em conta, visto que as áreas totais estão condicionadas pela área do terreno?

Resposta: Ver resposta 1 ao Pedido de Esclarecimento – 02.

3. Qual a cêrcea máxima admitida no interior do quarteirão e na confrontação com o cemitério?

Resposta: Ver resposta 2 ao Pedido de Esclarecimento – 02.

E nada mais havendo a declarar, deu-se por encerrada a reunião, às dezoito horas e trinta minutos do dia 5 de setembro de dois mil e vinte e dois, da qual foi lavrada a presente ata que, depois de lida e aprovada, foi assinada por todos os presentes.

O Júri do Concurso de Conceção para o Quarteirão da Oficina do Ferro,

Ass: _____

Presidente do Júri

(Eng. Adérito Manuel Barbosa de Oliveira)

Ass: _____

(Arq. António Baeta)

Ass: _____

(Eng.a Maria João de Sousa Teles Brochado Correia)

Ass: _____

(Arq. Nuno Brandão Costa)

Ass: _____

(Arq. João Paulo Rapagão)