

Concurso de conceção para a elaboração do
Projeto do conjunto habitacional no Castelo da Maia, na Maia

RELATÓRIO FINAL DO JÚRI

Fevereiro de 2023



ÍNDICE

1. Objeto do concurso	3
2. Programa	3
3. Local de intervenção	4
4. Júri do concurso	5
5. Critérios de seleção	5
6. Respostas aos pedidos de esclarecimento apresentados pelos interessados	6
7. Abertura dos Trabalhos de Conceção	6
8. Verificação de questões formais dos Trabalhos de Conceção entregues	7
9. Análise e apreciação dos Trabalhos de Conceção	8
10. Ordenação dos trabalhos	9
11. Proposta de atribuição de prémios	10
12. Trabalho de Conceção a selecionar	10
13. Trabalhos de Conceção a premiados	17
14. Restantes Trabalhos de Conceção constantes da lista ordenada	39
15. Considerações finais	51

1. OBJETO DO CONCURSO

O presente concurso de conceção, promovido pelo IHRU - Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P., com a assessoria técnica da Secção Regional do Norte da Ordem dos Arquitectos (OA-SRN) e com o apoio institucional do Município da Maia, tem como objeto a seleção de 1 (um) Trabalho de Conceção para elaboração do Projeto do conjunto habitacional no Castelo da Maia, concelho da Maia, para cuja concretização e desenvolvimento o IHRU, I.P., tem a intenção de celebrar um contrato de prestação de serviços na sequência de um procedimento de ajuste direto realizado ao abrigo da alínea g) do n.º 1 do artigo 27.º do Código dos Contratos Públicos.

Este concurso foi publicitado através do Anúncio de procedimento n.º 5421/2022, enviado para publicação a 29 de abril de 2022 e publicado no Número 84 do Diário da República - II Série, de 2 de maio de 2022, e do Anúncio de Concurso de Conceção n.º 2022/S 087-237408, publicado no Suplemento do Jornal Oficial da União Europeia, tendo as respetivas peças sido disponibilizadas na plataforma eletrónica de contratação pública AnoGov, no sítio do IHRU, I.P. e no micro-site da OA-SRN.

2. PROGRAMA

De acordo com o Programa Preliminar, a intervenção deveria cumprir os parâmetros urbanísticos definidos, nomeadamente ao nível dos alinhamentos, cêrceas e área de construção.

Deveria ser previsto um total de 224 fogos, com uma distribuição preferencial de tipologias de acordo com o definido no ponto 6 do Programa Preliminar, ou seja, 22 T1, 100 T2, 90 T3 e 12 T4, sem prejuízo da possibilidade de algum ajustamento pontual a estes números, desde que se respeitasse o número total de fogos. Deveriam ser igualmente previstos espaços comerciais com uma área total de 1.440 m², bem como um parque urbano com uma área mínima de 10.000 m².

O valor da área bruta de construção acima do solo não poderia ultrapassar 26.000,0 m², a que acresce a área bruta de construção abaixo do solo destinada ao estacionamento e às arrecadações.

Deveria ser considerado o número de lugares de estacionamento requerido pela legislação e regulamentos aplicáveis, a resolver integralmente no interior do conjunto edificado, a que acresceriam os necessários lugares no exterior. Deveriam, igualmente, ser previstos lugares para estacionamento de bicicletas, quer no interior do lote, quer no exterior.

Na proposta a elaborar, a área das habitações deveria atender ao limite de áreas por fogo determinado pelo regime da Habitação a Custos Controlados, podendo ser consideradas as majorações previstas nesse regime. A organização das habitações deveria ter em consideração a preferência por soluções que assegurassem a possibilidade de ventilação natural transversal.



3. LOCAL DE INTERVENÇÃO

O terreno objeto de intervenção, com uma área de 33.532,4 m², localiza-se na freguesia do Castelo da Maia e foi adquirido à Parvalorem, S.A., pelo IHRU, I.P., em cumprimento do disposto no Decreto-Lei n.º 82/2020, de 2 de outubro. O local corresponde a um vazio urbano junto do centro do Castelo da Maia e é composto por duas áreas distintas: a Área 1, confrontando a norte com a Rua de José Andrade Maia, a sul com a Rua Júlia Isabel Cardoso Pinto, a nascente com a Rua D. Maria Segunda e a poente com a Rua Dr. Fernando Araújo de Barros; e a Área 2, confrontando a norte com a Rua Júlia Isabel Cardoso Pinto, a sul com a Rua Júlia Isabel Cardoso Pinto, a nascente com propriedade privada e a poente com a Rua Dr. Fernando Araújo de Barros.



4. JÚRI DO CONCURSO

O presente concurso foi conduzido por um Júri designado por deliberação do Conselho Diretivo do IHRU, I.P..

O Júri iniciou as suas funções no dia útil subsequente à data de envio para publicação do Anúncio do concurso na II Série do Diário da República, exercendo as suas funções de acordo e conforme o estabelecido no artigo 68.º do Código dos Contratos Públicos, competindo-lhe praticar todos os atos e realizar todas as diligências relacionadas com o presente concurso cuja competência não seja cometida ao IHRU, I.P., nomeadamente a prestação de esclarecimentos necessários à boa compreensão e interpretação das peças do concurso, a avaliação das propostas e a elaboração do presente Relatório.

Os trabalhos do Júri foram apoiados pelo gestor do procedimento designado pelo Conselho Diretivo do IHRU, I.P..

As deliberações do Júri sobre a ordenação dos Trabalhos de Conceção apresentados ou sobre a exclusão dos mesmos por inobservância da descrição das características, das particularidades, das referências e de quaisquer outros requisitos que estes devem apresentar, têm carácter vinculativo para o IHRU, I.P., não podendo ser alteradas depois de concluído o presente relatório e conhecida a identidade dos concorrentes.

O Júri designado pelo Conselho Diretivo do IHRU, I.P., para apreciação dos Trabalhos de Conceção apresentados ao presente concurso, foi composto pelos seguintes membros efetivos:

Presidente

Luís Maria Vieira Pereira Roxo Gonçalves, arquiteto

Membros efetivos indicados pelo IHRU, I.P.

Joaquim Jorge Tavares Vieira, engenheiro, coordenador do DPRN - Departamento de Promoção e Reabilitação do Norte do IHRU, I.P. (em substituição de Andreia Sofia Ferreira Castilho, engenheira, da DPRN)

José Clemente Beira Peres Ricon de Oliveira, arquiteto (DPRN)

Membro efetivo indicado pela Câmara Municipal da Maia

José Carlos Portugal Peixoto dos Santos, arquiteto

Membro efetivo indicado pela Secção Regional do Norte da Ordem dos Arquitectos

Manuel Pinheiro Fernandes de Sá, arquiteto

5. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO

Conforme estabelecido no artigo 20.º dos Termos de Referência, os critérios de seleção dos trabalhos e a respetiva ponderação foram os seguintes:

C.1 Qualidade estética e coerência global da solução concetual: 30%

C.2 Racionalidade construtiva e exequibilidade financeira: 25%

C.3 Adequação aos objetivos do Programa Preliminar: 15%

C.4 Articulação com o território e sistemas envolventes: 15%

C.5 Sustentabilidade e aspetos de manutenção futura: 15%



6. RESPOSTAS AOS PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO APRESENTADOS PELOS INTERESSADOS

No dia 15 de junho de 2022 teve lugar a primeira reunião do Júri, tendo este deslocado-se ao local de intervenção, e procedido, de seguida, nas instalações da Espaço Municipal, EM, SA, à elaboração das respostas aos pedidos de esclarecimento apresentados na plataforma eletrónica até ao dia 29 de maio de 2022, conforme disposto no artigo 10.º dos Termos de Referência.

As respostas aos pedidos de esclarecimento foram vertidas num documento que, depois de devidamente validado pelos membros do Júri, foi disponibilizado, em simultâneo, a todos interessados, na plataforma eletrónica AnoGov, no sítio do IHRU, I.P. no micro-site da Secção Regional do Norte da Ordem dos Arquitectos.

7. ABERTURA DOS TRABALHOS DE CONCEÇÃO

A segunda reunião do Júri teve lugar nas instalações do IHRU, I.P., no Porto no dia 11 de agosto de 2022, pelas 10:30. Depois de aberto o procedimento na plataforma, o técnico procedimental descarregou os ficheiros dos Trabalhos de Conceção, submetidos através da plataforma eletrónica, tendo sido disponibilizando ao Júri esses mesmo ficheiros, com exceção dos ficheiros editáveis .docx e .xlsx. O Júri verificou terem sido apresentadas 20 candidaturas na tipologia Trabalhos de Conceção, todas entregues dentro do prazo estabelecido, ou seja, até às 17:00 horas do dia 28 de julho de 2022.

O Júri deu início à abertura dos invólucros referidos no artigo 16.º dos Termos de Referência, tendo verificado que também todos eles foram entregues dentro do prazo estabelecido. Os painéis, os cadernos A3 e os respetivos invólucros exteriores foram todos rubricados pelos membros do Júri.

Concluída a abertura dos invólucros, o Júri procedeu à associação de cada conjunto de painéis com as peças dos Trabalhos de Conceção submetidas na plataforma eletrónica, tendo sido aposto em todos os painéis e cadernos A3 o número atribuído de forma automática por essa plataforma. Esse mesmo número foi colocado nos respetivos invólucros, os quais foram, de seguida, devidamente guardados.

Relativamente à candidatura com o número **254128**, o Júri verificou tratar-se apenas de uma “Declaração de preço anormalmente baixo”. Atento este facto, o Júri deliberou, por unanimidade, a exclusão da candidatura com o número **254128**, por aplicação do disposto nas alíneas b) e c) do n.º 1 do artigo 22.º dos Termos de Referência.

Os documentos submetidos na tipologia Boletins de Identificação/Declarações não foram descarregados, mantendo-se encriptados na plataforma eletrónica até à submissão do presente relatório nessa plataforma, estando assim assegurado o anonimato dos Trabalhos de Conceção, tal como se encontra previsto no n.º 2 do artigo 2.º dos Termos de Referência.

8. VERIFICAÇÃO DE QUESTÕES FORMAIS DOS TRABALHOS DE CONCEÇÃO ENTREGUES

Concluída a abertura dos Trabalhos de Conceção, o Júri, em sessão privada, iniciou a análise destes trabalhos, procedendo ao seu exame formal, verificando se existiam razões para a sua não ordenação, de acordo com o estabelecido na alínea b) do n.º 2 do artigo 21.º dos Termos de Referência.

O Júri iniciou então o exame de cada um dos Trabalhos de Conceção, para verificar se todos incluíam a totalidade dos elementos exigidos no artigo 13.º dos Termos de Referência, apresentados de acordo com o prescrito nos artigos 14.º a 16.º do mesmo documento, bem como se cumpriam o disposto no Programa Preliminar. Em resultado desse exame, o Júri verificou que:

- a) a planta de implantação no painel 1 dos Trabalhos de Conceção com os números **254186** e **254257** não se encontra orientada a norte, em desconformidade com o disposto na subalínea i) da alínea a) do n.º 1 do artigo 14.º dos Termos de Referência;
- b) a Memória Descritiva dos Trabalhos de Conceção com os números **254177, 254192, 254234, 254255** e **254272** não obedece à estrutura indicada na alínea d) do n.º 1 do artigo 14.º dos Termos de Referência;
- c) não existe a indicação da escala na planta de implantação no painel 1 do Trabalho de Conceção com o número **254234**, em desconformidade com o disposto na alínea a) do n.º 2 do artigo 14.º dos Termos de Referência;
- d) os painéis do Trabalho de Conceção com o número **254197** não incluem cortes, desconformidade com o disposto na alínea c) do n.º 2 do artigo 15.º dos Termos de Referência;
- e) a resolução dos ficheiros .jpg de parte dos painéis dos Trabalhos de Conceção com os números **254186, 254255, 254272** e **254284** é inferior ao indicado na alínea b) do n.º 4 do artigo 16.º dos Termos de Referência;
- f) o ficheiro “Caderno_A3.pdf” do Trabalho de Conceção com o número **254268** apresenta uma dimensão superior ao solicitado (226 Mb em lugar de 24 Mb), em desconformidade com o disposto na alínea c) do n.º 4 do artigo 16.º dos Termos de Referência;
- g) entre os ficheiros submetidos relativos ao Trabalho de Conceção com o número **254238** não se encontra o ficheiro “Quadro_Áreas.pdf”, em desconformidade com o disposto na alínea d) do n.º 4 do artigo 16.º dos Termos de Referência;
- h) a dimensão dos ficheiros .jpg de parte das imagens do Trabalho de Conceção com o número **254197** é inferior ao indicado na alínea e) do n.º 4 do artigo 16.º dos Termos de Referência;
- i) a resolução dos ficheiros .jpg das imagens dos Trabalhos de Conceção com os números **254177, 254182, 254186, 254192, 254197, 254238, 254255, 254260, 254272, 254282** e **254284** é inferior ao indicado na alínea b) do n.º 4 do artigo 16.º dos Termos de Referência;
- j) a proposta de implantação dos edifícios do Trabalho de Conceção com o número **254197** ultrapassa os limites da área edificável, em desconformidade com o disposto na alínea c) do ponto 4.1 do Programa Preliminar.

Atenta a previsão constante do n.º 2 do artigo 22.º dos Termos de Referência, o Júri deliberou, por unanimidade, não excluir os Trabalhos de Conceção acima identificados nas alíneas a) a j) por considerar se tratarem de faltas não essenciais que pudessem ser impeditivas da análise e da avaliação destes trabalhos.

Tendo em consideração o número de Trabalhos de Conceção a apreciar e a complexidade do projeto, o Júri estimou serem necessários aproximadamente 35 dias para os analisar e para os classificar de modo a produzir uma lista com a sua ordenação e para apresentar, ao órgão que tomou a decisão de selecionar, este relatório para ser devidamente homologado. Em cumprimento do disposto no n.º 1 do artigo 21.º dos Termos de Referência, o Júri comunicou essa estimativa aos interessados, através de aviso publicado nos locais indicados no artigo 5.º dos Termos de Referência.

9. ANÁLISE E APRECIACÃO DOS TRABALHOS DE CONCEÇÃO

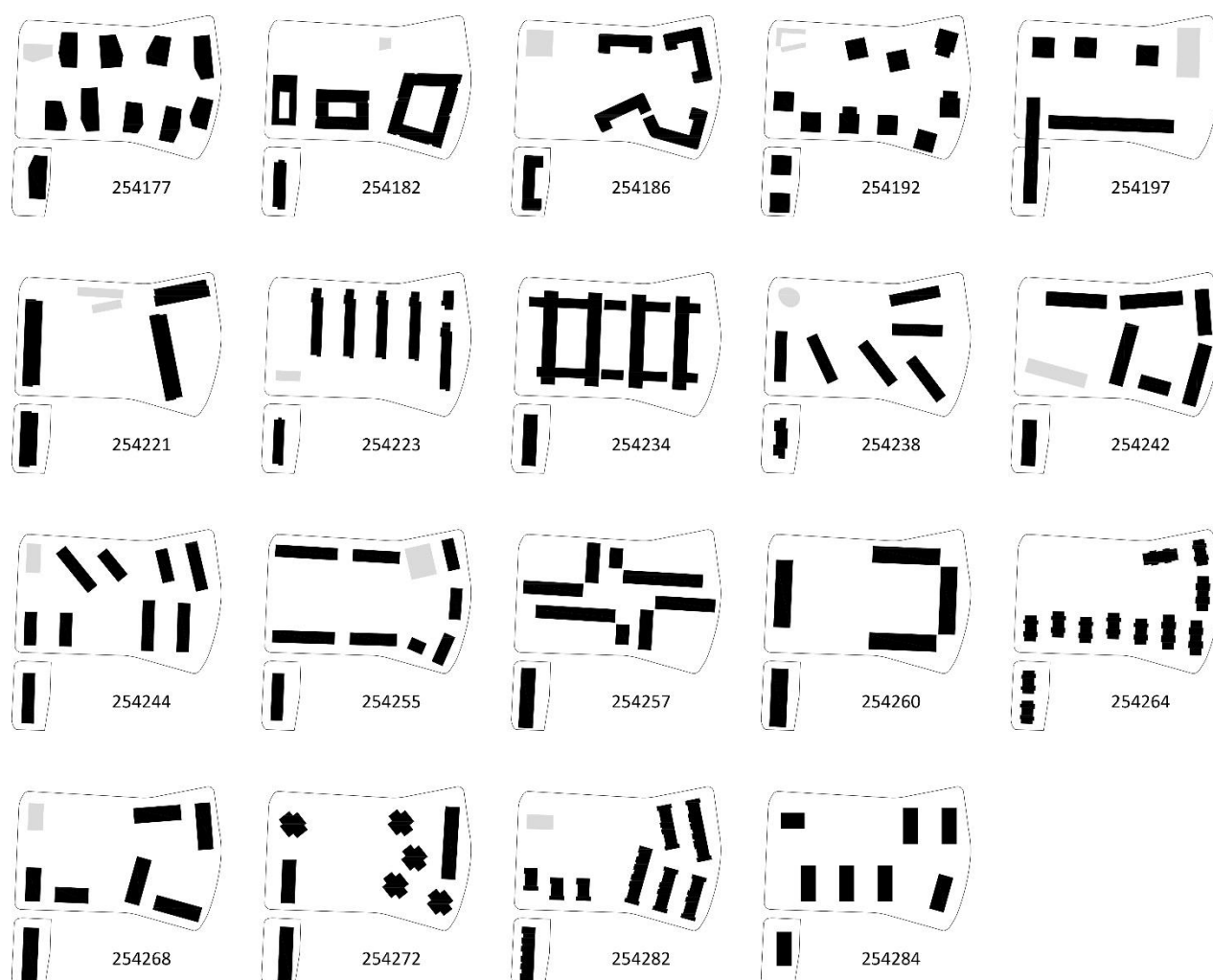
O Júri procedeu a uma nova análise dos 19 Trabalhos de Conceção e considerou que todos estes trabalhos possuíam valor absoluto e estavam em condições de ser avaliados e ordenados.

O facto dos Trabalhos de Conceção terem sido entregues em suporte digital e em suporte físico foi um contributo significativo para tornar mais eficaz, tanto a análise de forma individual por parte de cada membro do Júri, como o debate entre os membros do Júri sobre um ou mais Trabalhos de Conceção.

No decorrer das várias sessões privadas, o Júri procedeu à análise individual e em grupo dos Trabalhos de Conceção admitidos, em termos de valor relativo. Houve troca de opiniões e amplo debate entre os membros do Júri, os quais manifestaram o seu entendimento sobre as soluções apresentadas, em função da sua própria experiência profissional e formação específica.

Na análise efetuada, o Júri teve em consideração observância dos critérios de avaliação constantes do n.º 1 do artigo 20.º dos Termos de Referência, bem como os critérios para pontuação dos fatores discriminados no n.º 2 do artigo 20.º e densificados no Anexo VII daquele documento.

O Júri constatou com agrado o facto dos Trabalhos de Conceção apresentarem diferentes abordagens aos temas da integração no território, da organização das habitações e das opções construtivas.





10. ORDENAÇÃO DOS TRABALHOS

As reuniões do Júri tiveram lugar na Quinta dos Cónegos, instalações pertencentes ao Município da Maia, onde os trabalhos estiveram expostos de modo a poder desenvolver a tarefa de análise e avaliação dos Trabalhos de Conceção. Concluída essa tarefa, o Júri atribuiu a classificação correspondente a cada critério de avaliação para cada um desses trabalhos, aplicando de seguida os valores de ponderação estabelecidos no n.º 1 do artigo 20.º dos Termos de Referência para determinação da ordenação de cada um dos Trabalhos de Conceção, conforme consta do quadro seguinte:

Número do Trabalho de Conceção	C 1 Qualidade estética e coerência da solução conceptual 30%	C 2 Racionalidade construtiva e exequibilidade financeira 25%	C 3 Adequação aos objetivos do Programa Preliminar 15%	C 4 Articulação com o território e sistemas envolventes 15%	C 5 Sustentabilidade e aspetos de manutenção futura 15%	Pontuação final	Ordenação final
254192	15,0	15,1	15,0	16,0	14,8	15,15	1.º lugar
254242	14,4	15,4	15,2	14,8	15,2	14,95	2.º lugar
254186	14,2	13,4	13,4	15,8	13,6	14,03	3.º lugar
254268	14,2	13,6	13,8	14,2	13,0	13,81	4.º lugar
254260	13,2	12,6	12,4	14,2	13,6	13,14	5.º lugar
254255	13,0	13,4	13,2	12,0	12,2	12,86	6.º lugar
254221	11,8	11,6	12,6	11,4	12,2	11,87	7.º lugar
254257	12,2	11,8	10,6	9,4	12,4	11,47	8.º lugar
254282	10,2	11,0	10,4	10,4	11,4	10,64	9.º lugar
254244	9,6	11,2	11,6	9,2	11,2	10,48	10.º lugar
254223	10,2	10,6	11,0	9,6	10,8	10,42	11.º lugar
254272	10,4	11,2	10,0	9,6	10,0	10,36	12.º lugar
254177	10,2	11,0	9,6	9,2	11,0	10,28	13.º lugar
254264	10,0	10,2	10,0	10,0	10,8	10,17	14.º lugar
254197	9,4	11,6	9,0	9,4	10,6	10,07	15.º lugar
254234	10,2	10,2	5,8	9,6	11,2	9,60	16.º lugar
254284	9,8	10,2	6,6	9,6	10,6	9,51	17.º lugar
254182	9,6	11,2	4,8	9,4	11,0	9,46	18.º lugar
254238	8,8	10,6	8,8	8,6	10,2	9,43	19.º lugar

11. PROPOSTA DE ATRIBUIÇÃO DE PRÉMIOS

Com base nos resultados constantes da lista ordenada, o Júri propõe ao Conselho Diretivo do IHRU, I.P., enquanto órgão da Entidade Adjudicante que tomou a decisão de selecionar, a atribuição do prémio de consagração e dos sete prémios de participação, nos termos do disposto nos números 2 a 4 do artigo 23.º dos Termos de Referência. Desta forma, a proposta de atribuição dos prémios é a seguinte:

Distinção	Trabalho de concessão	Tipo de prémio	Valor
1.º Prémio	254192	Prémio de consagração	€ 8.000,00
2.º Prémio	254242	Prémio de participação	€ 6.600,00
3.º Prémio	254186	Prémio de participação	€ 5.400,00
4.º Prémio	254268	Prémio de participação	€ 4.400,00
5.º Prémio	254260	Prémio de participação	€ 3.500,00
6.º Prémio	254255	Prémio de participação	€ 2.800,00
7.º Prémio	254221	Prémio de participação	€ 2.300,00
8.º Prémio	254257	Prémio de participação	€ 2.000,00

12. TRABALHO DE CONCEÇÃO A SELECIONAR

Com base nos resultados constantes da lista ordenada, o Júri propõe ao Conselho Diretivo do IHRU, I.P., a seleção do Trabalho de Conceção identificado pelo número **254192** para o desenvolvimento de um procedimento de ajuste direto, ao respetivo concorrente, a realizar ao abrigo da alínea g) do n.º 1 do artigo 27.º do Código dos Contratos Públicos, tendente à celebração de um contrato de prestação de serviços para a elaboração do projeto do conjunto habitacional no Castelo da Maia, conforme disposto nos números 1 e 2 do artigo 1.º e do n.º 1 do artigo 24.º dos Termos de Referência. Nas páginas seguintes são apresentados alguns elementos deste Trabalho de Conceção.

1.º lugar

Trabalho de Conceção **254192**

A proposta destaca-se no conjunto desde logo pelo facto de à reinterpretação crítica dos princípios urbanísticos orientadores – exercício praticado pela maioria dos concorrentes – ter acrescido o investimento numa variação tipológica de agregação dos fogos em unidades de vizinhança por blocos de quatro frentes com quatro fogos por piso para cada coluna de acessos verticais. Além de um significativo valor de racionalidade na economia de acessos e circulações comuns, oferece a todas as habitações uma amplitude visual com o exterior em 270.º contínuos, ao invés da mais tradicional 180.º x 2 opostos. Atenta a unidade de paisagem envolvente, esta solução revela uma inteligência conceptual assinalável ao situar as varandas de todos os fogos nos cunhais e proporcionar, assim, um amplitude visual contínua.

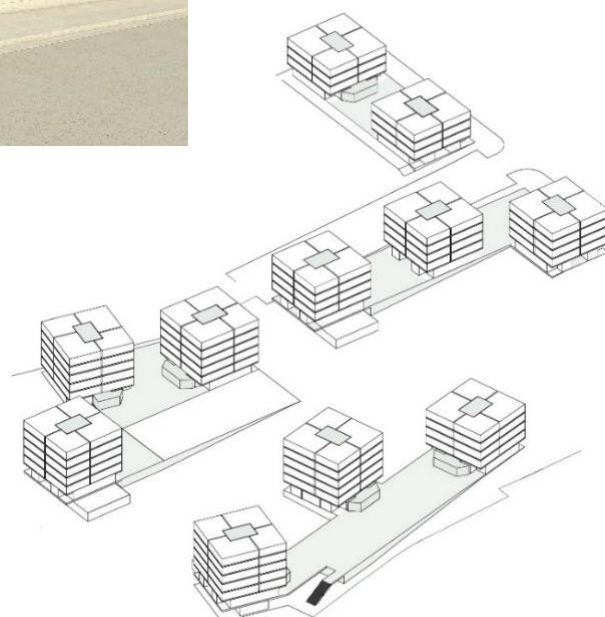
Por outro lado, a proposta revela uma maturidade urbanística, também diferenciadora, no facto de resolver a aparente fragmentação da morfologia geral com 11 volumes dispersos e com orientações diversas, pela inteligente estratégia de agregação em grupos de 2/3 blocos nas plataformas de base, usando-as para a efetiva organização dos espaços praticáveis no chamado “rodapé urbano”, ou seja, o plano em que os cidadãos efectivamente percebem a cidade. Em complemento, resulta uma outra vantagem vivencial interessante – as plataformas de cada conjunto representam um espaço “semi-público” de convivialidade vicinal, mediador do restante espaço público aberto à cidade.



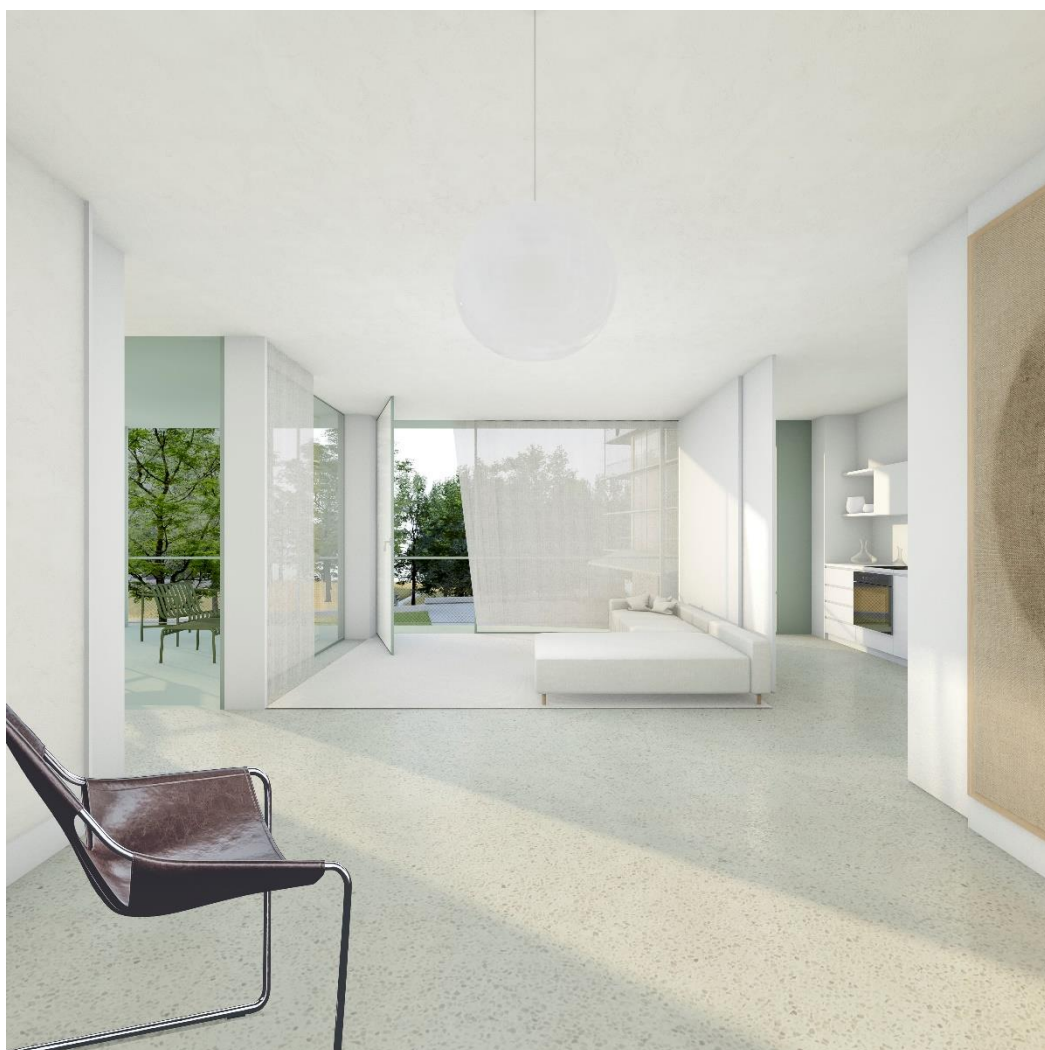
A maturidade urbanística da proposta verifica-se consolidando-se, ainda, na harmonia com que a disciplina de Paisagismo Urbano assenta o conjunto no lugar. Com efeito, a estratégia global de mediação entre o “espaço privado familiar” e o “espaço público aberto”, encontra tradução na gradação de intensidade relacional com os diversos tipos de jardim-parque, com uma hibridez claramente deliberada e bem calibrada. É, ainda, a única proposta que propõe a integração da Linha de Água com o ousado protagonismo da sua requalificação a “céu aberto”, revelando um compromisso de sustentabilidade ambiental alinhado com estado da arte da urbanização. Outro sinal muito importante e diferenciador, por exemplo, é a criação da “Zona de Coexistência” na Rua Júlia Isabel Cardoso Pinto, unindo as Plataformas A e B, num espaço de “rua-preceta-bosquete”.

Foi igualmente tido como importante pelo Júri o facto de desta estratégia organizacional integrada, resultarem edifícios (unidades de vizinhança quotidiana) de média dimensão (cerca de 20 famílias por bloco), possibilitando escalas de gestão condominial mais exequíveis.

Sendo uma proposta que, partindo dos princípios urbanísticos orientadores anexos aos Termos de Referência, apresenta uma reinterpretação criteriosa, alcançando os objectivos de desenho urbano para o lugar, acrescentando inovação por dissenso e incorpora múltiplos factores que robustecem uma visão regeneradora para os assentamentos urbanos de nova geração.







13. TRABALHOS DE CONCEÇÃO PREMIADOS

Nas páginas seguintes são apresentados os Trabalhos de Conceção que são objeto de proposta de atribuição de prémios de participação, conforme indicado no ponto 11 do presente Relatório Final do Júri.

2.º lugar

Trabalho de Conceção **254242**

Apresentando uma base de composição do assentamento geral que parte dos princípios urbanísticos orientadores, propõe uma evolução interpretativa que diverge dessa matriz em algumas resultantes as quais, no entanto, acabam por não acrescer valor. Com efeito, embora alcance alguma organicidade na morfologia geral (correspondendo à dominante morfo-tipológica envolvente), acaba por resultar numa fragmentação espacial mais segmentária do que unificadora para a continuidade do(s) espaço(s) público(s). No extremo Nascente fica configurado um quarteirão com jardim interior (sobretudo pela deficiente articulação entre os edifícios 1 e 5) e, para a área a Poente resulta um espaço aberto, algo informe, desenhado como “Parque” sem a espessura/dimensão para o ser. A interação entre a geometria estrita do “U” Sudeste (configurada pela adição do bloco a Sudeste) e o “contínuo linear” ao longo das frentes Nascente e Norte, não alcança uma unidade e harmonia eficazes.

A disciplina de Paisagismo Urbano parece bem harmonizada com o partido de morfologia urbana geral sendo que, nessa medida, acaba por conceber (ainda que com qualidades de desenho legíveis) espaços demasiados fragmentados do ponto de vista da percepção do peão. Muito embora deixe livre o canal da Linha de Água, aparenta não integrar esse potencial na concepção dos espaços livres adjacentes, acabando mesmo por propôr um lago deslocalizado da esteira natural.

A proposta alternativa de localização do equipamento poderia ser interessante, mas, na verdade, apenas ajuda à conformação de um segundo quarteirão nesta metade Poente do terreno, além de isolar totalmente o edifício proposto a Sudoeste. A proposta destaca-se no conjunto pelo facto de conseguir bons níveis de solução para a organização das tipologias habitacionais no tipo “duas frentes opostas”. Muito embora os blocos de acessos verticais encostem à fachada (o que, em princípio, representaria perda de superfície de contacto exterior para os fogos), essa circunstância é ultrapassada com inteligência e a organização interior das habitações revela equilíbrio.

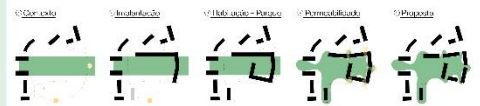
Sendo inteligível o conceito construtivo exposto, a solução de “Modularidade da Fachada” antecipa, contudo, alguns problemas e dificuldades de manutenção.



Projeto do conjunto habitacional no Castelo da Maia
Planta de Implantação



Integração conceitual



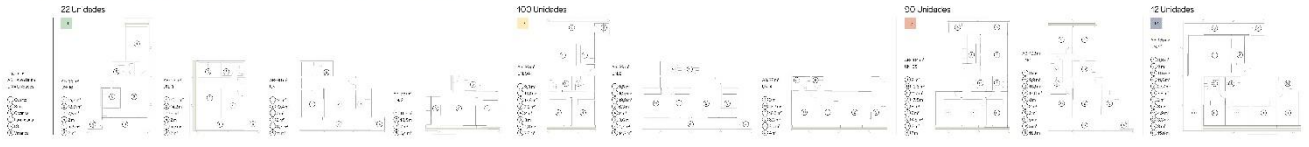
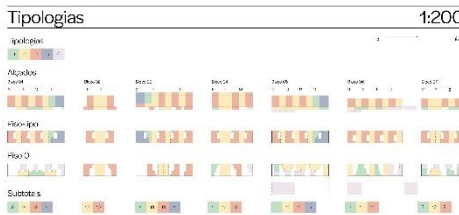
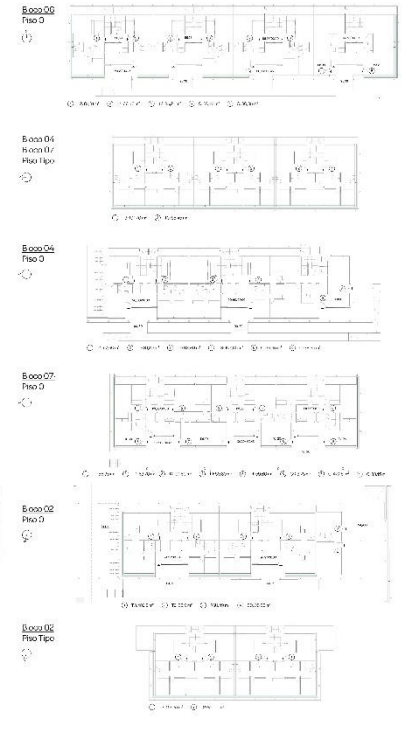
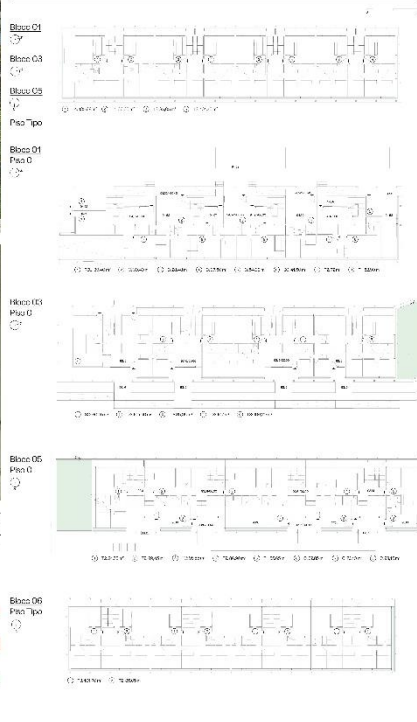
A implantação de um conjunto habitacional com esta dimensão é sempre uma oportunidade para o diálogo com a cidade.

Para as primeiras fases do projeto, a ideia de um conjunto habitacional com esta dimensão é sempre uma oportunidade para o diálogo com a cidade. A ideia de um conjunto habitacional com esta dimensão é sempre uma oportunidade para o diálogo com a cidade. A ideia de um conjunto habitacional com esta dimensão é sempre uma oportunidade para o diálogo com a cidade.

Projeto do conjunto habitacional no Castelo da Maia



Plantas



Projeto do conjunto habitacional no Castelo da Maia

3/4

Alçado

1:300



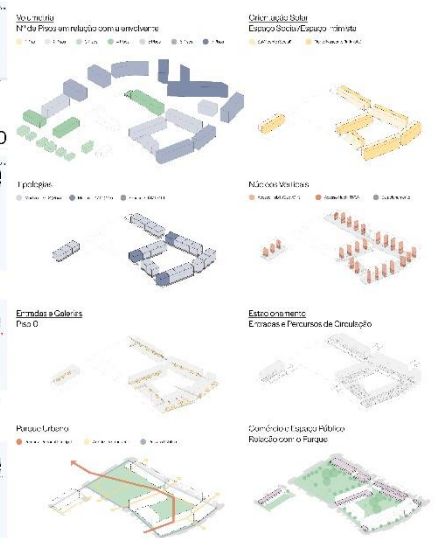
Cortes

1:300



A composição da fachada permite garantir uma coerência conceptual entre os alçados de carácter mais social e os de carácter mais intimista. Embora tenham sentidos de utilização muito diferentes e sejam uma natural consequência da configuração interior do fogo (como por exemplo, o das salas ser composto por varandas), essa opção permite ter uma leitura do conjunto habitacional mais harmoniosa e fluida.

Esquemas conceituais



Axonometria da Proposta



Projeto do conjunto habitacional no Castelo da Maia

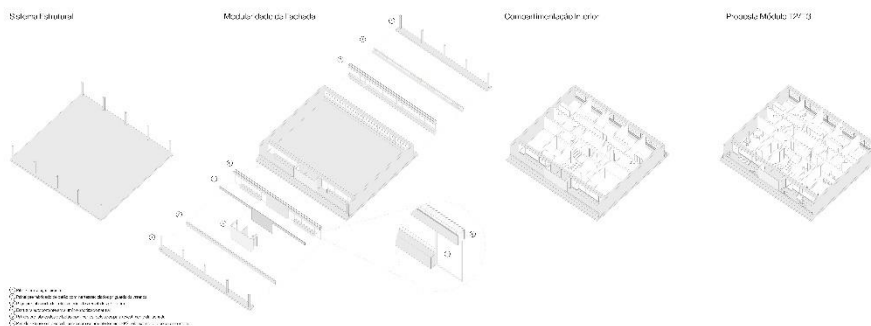
4/4



Corte (Energia e Sustentabilidade)

As premissas de projeto centram-se na flexibilidade e versatilidade das soluções, seja no desenho dos módulos-tipo, como no sistema adotado para a fachada. Princípios como a repetição dos elementos, uma métrica de desenho em planta e alçado garantem à proposta racionalidade construtiva e consequente exequibilidade financeira.

Axonometria do Sistema Construtivo



Módulo-Tipo

1:100



3.º lugar

Trabalho de Conceção **254186**

Sendo a proposta que se destaca como das que mais se aproxima dos princípios urbanísticos orientadores, propõe um espaço público bem dimensionado, afirmando claramente o canal visual Nascente-Ponte e revelando boa harmonia interdisciplinar com o Paisagismo Urbano, ainda que seguindo um modelo mais estereotipado de “parque urbano”. Parece algo incongruente não ter refletido de alguma forma o aproveitamento da Linha de Água.

A variação introduzida no grupo Sudeste, sendo inteligível para o objectivo de criar uma “Praça Comercial” virada a Sul e à ilharga da Rua Júlia Isabel Cardoso Pinto, acaba por gerar um semi-pátio/jardim em “U”, orientado a Norte, na proximidade do edifício de maior cêrcea do empreendimento, o que eleva significativamente o risco de menor salubridade e conforto desses espaços de proximidade ao edificado.

A estratégia de concentração do comércio numa única unidade edificada do empreendimento revela-se demasiado excêntrica e isolada das frentes urbanas com mais percursos e interações pedonais.

As tipologias são genericamente interessantes enquanto tentativas de inovação, mas a aposta na ligação transversal sala-cozinha, na maioria dos casos, acaba por complicar a clareza dos circuitos internos e a sua flexibilidade, prejudicando as áreas úteis de estadia. As fachadas com “loggia” antecipam alguns problemas e dificuldades de manutenção.

O Júri valorizou globalmente as qualidades transversais da proposta no conjunto dos descritores e critérios de análise, concluindo que também poderia tratar-se de uma equipa projetista capaz para os trabalhos de aperfeiçoamento a empreender. Todavia, alguns dos componentes a reformular implicariam critérios estruturantes ao nível da base conceptual o que, neste âmbito concursal, desvirtuaria a regra.



14



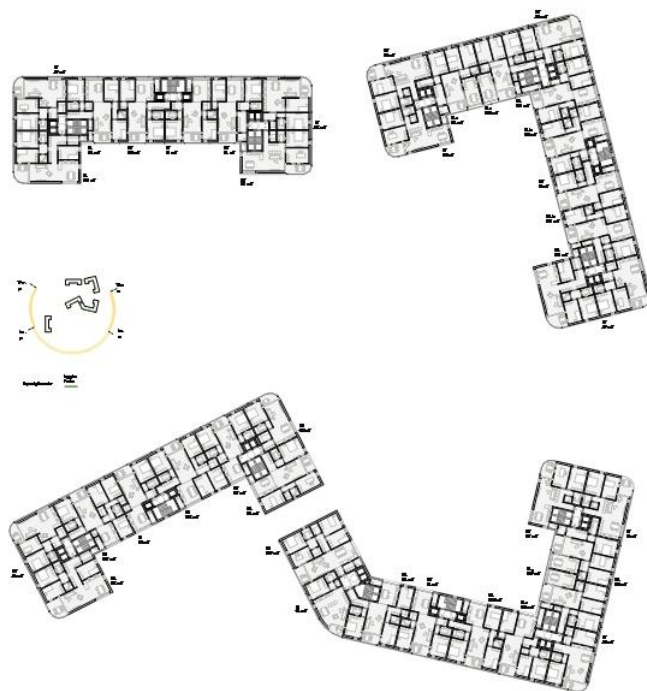
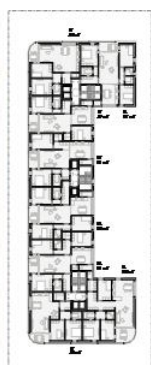
24



Projeto do conjunto habitacional no Castelo da Maia

3/4

Detalhe de construção e ocupação de um T3

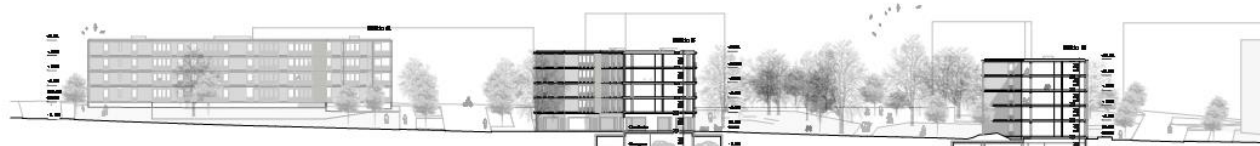
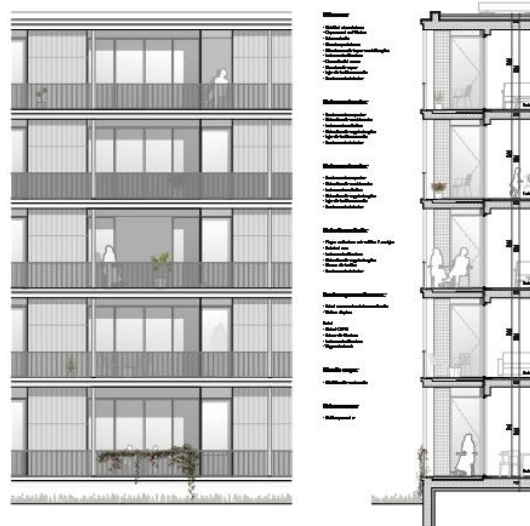


	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8	T9	T10	T11	T12	T13	T14	T15	T16	T17	T18	T19	T20	T21	T22	T23	T24	T25	T26	T27	T28	T29	T30	T31	T32	T33	T34	T35	T36	T37	T38	T39	T40	T41	T42	T43	T44	T45	T46	T47	T48	T49	T50	T51	T52	T53	T54	T55	T56	T57	T58	T59	T60	T61	T62	T63	T64	T65	T66	T67	T68	T69	T70	T71	T72	T73	T74	T75	T76	T77	T78	T79	T80	T81	T82	T83	T84	T85	T86	T87	T88	T89	T90	T91	T92	T93	T94	T95	T96	T97	T98	T99	T100
Área	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
Área	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100

Planta de um plano importante 1:200

Projeto do conjunto habitacional no Castelo da Maia

4/4



4.º lugar

Trabalho de Conceção **254268**

É claramente a proposta que mais se aproxima dos princípios urbanísticos orientadores, interpretando também de forma coerente a estruturação dos espaços públicos, contínuos e/ou intersticiais. Do ponto de vista da composição morfológica geral e do desenho urbano é uma proposta indubitavelmente consistente.

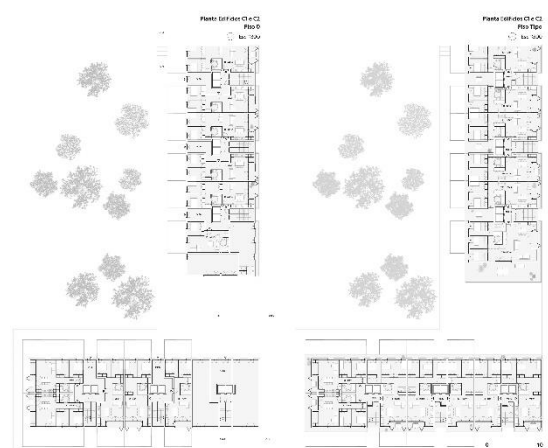
A opção pela conformação, original, dos últimos pisos – através da adopção de tipologias “duplex” e coberturas de duas águas com justaposição de elementos vegetais – aporta uma via interessante de investigação e inovação diferenciadora no conjunto das propostas.

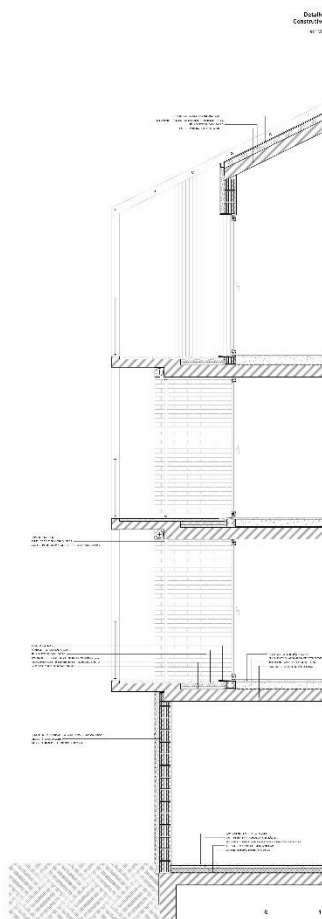
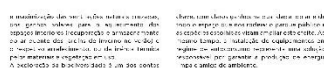
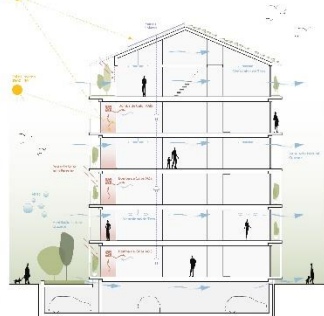
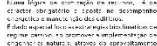
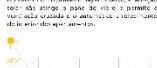
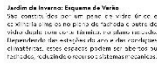
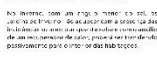
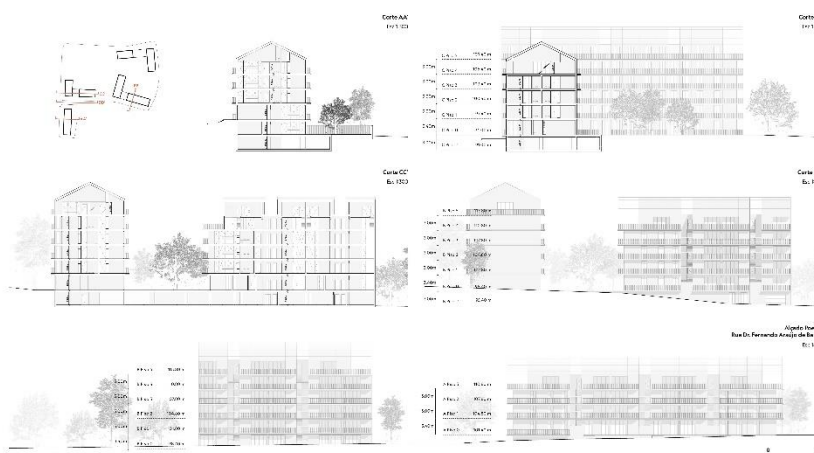
Do ponto de vista da organização interna dos edifícios detecta-se algum excesso de investimento em áreas de varandas e terraços que ultrapassam os limites dos padrões condicionantes da HCC. Por outro lado, a colocação dos blocos de acessos nas fachadas, subtraindo área de contacto com o exterior aos fogos, acaba por não trazer qualquer valor acrescido ao desenho geral das fachadas.

No que atende à organização interna dos fogos, a opção pelo modelo de “cozinha integrada” (em quase todas as tipologias) é concretizada de uma forma demasiado impositiva e não permitindo efectiva flexibilidade de utilização, ao contrário da intenção expressa nos textos.

A linguagem arquitectónica dos últimos pisos e seu prolongamento na malha das fachadas – peculiar e impressionante – apresenta-se ao Júri como uma solução com elevadas dificuldades de manutenção futura.







5.º lugar

Trabalho de Conceção **254260**

Sendo de todas as propostas a que mais enfatiza um princípio compositivo de assumida simetria geométrica, mostra assinalável coerência e maturidade no desenvolvimento da solução global, dando a perceber que a coordenação multidisciplinar acompanhou o partido conceptual.

Esse partido conceptual, todavia, prejudica o carácter de relação aberta com a cidade envolvente, formalizando em demasia este quarteirão (por exemplo, barrando o enfiamento visual da Avenida de José da Silva Soares), aproximando-se bastante da imagem de um “condomínio fechado” seja pela configuração rígida da morfologia geral, seja pela delimitação física dos limites do parque/jardim, seja ainda pela gestão partilhada forçada de serviços aos residentes como Sala de Condomínio e Estacionamento Coberto (ausente no Edifício A). Esta opção afronta claramente os princípios urbanísticos orientadores, não tendo acrescido valor ou verdadeira reinterpretação crítica.

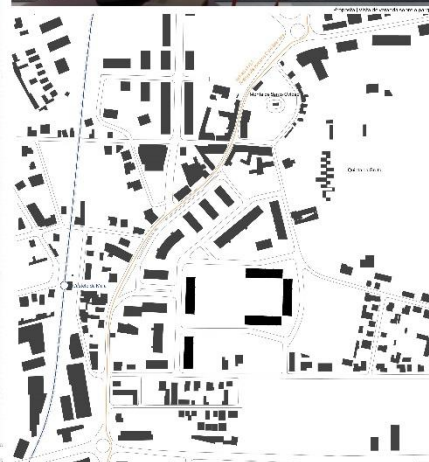
A permeabilidade dos volumes na cota dos pisos térreos é relativamente bem conseguida, muito embora a maioria desses vazados apresente descontrolo no dimensionamento do pé-direito, introduzindo rupturas de escala no conjunto.

A organização interna dos edifícios assenta num modelo trivial de “esquerdo-direito” e topos em galeria para três fogos, sendo que os blocos de acessos tangem as fachadas com algum desperdício de área de fachada para os fogos e gerando patamares de acesso demasiado exíguos.

As tipologias são genericamente bem organizadas e flexíveis do ponto de vista da utilização quotidiana, embora evidenciando alguns desequilíbrios na optimização equitativa de áreas úteis devido à opção de duplicação de átrios, bem como à opção de não utilizar as duas frentes nos fogos de cunhal com vista a reforço das opções de iluminação e ventilação naturais. A solução construtiva apresenta consistência e bom nível de exequibilidade.



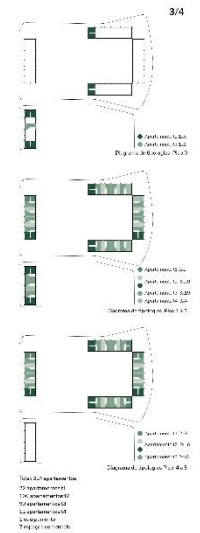
Projeto do conjunto habitacional no Castelo da Maia



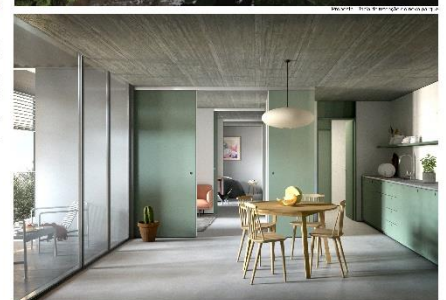
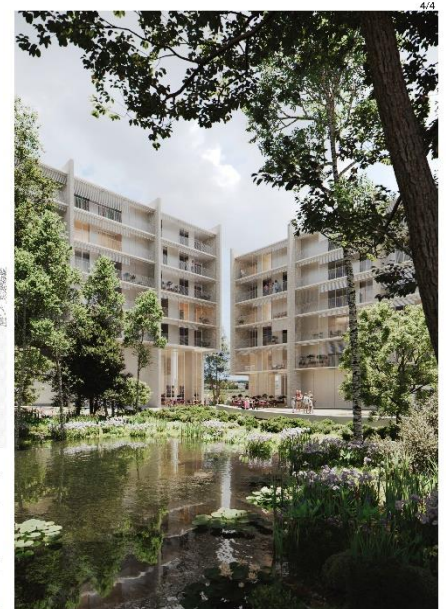
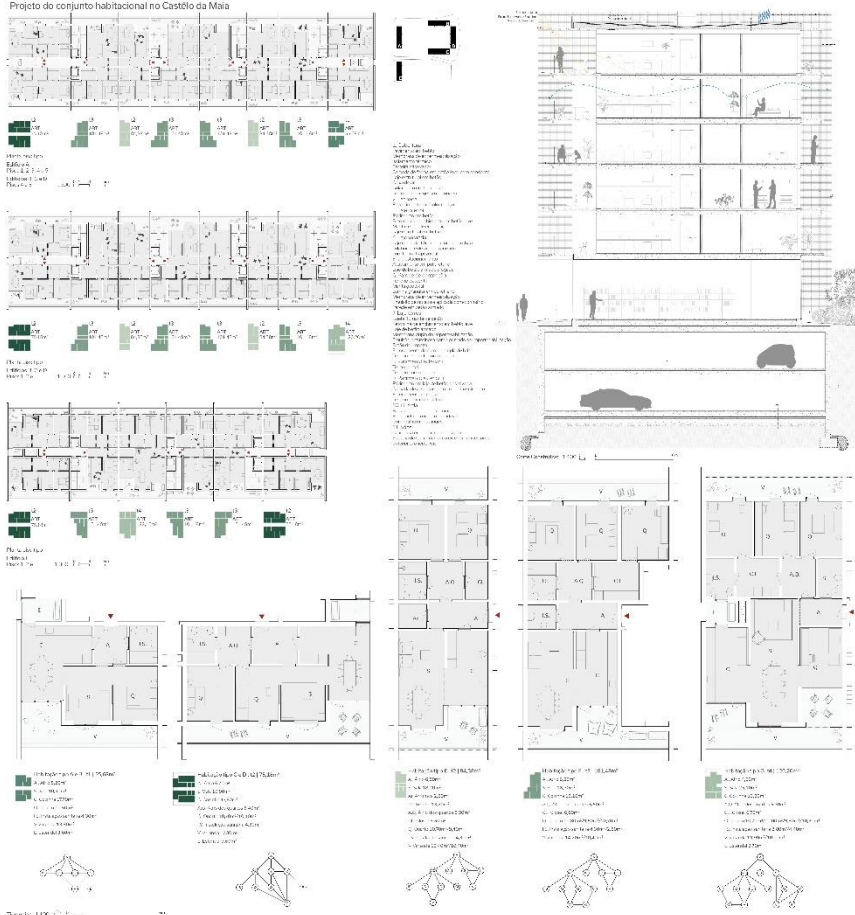
Projeto do conjunto habitacional no Castelo da Maia



Projeto do conjunto habitacional no Castelo da Maia



Projeto do conjunto habitacional no Castelo da Maia



6.º lugar

Trabalho de Conceção **254255**

Com o partido compositivo de uma simetria geométrica axial, alcança a obtenção de um parque/jardim central com dimensão adequada, procedendo ao tratamento de espaços de proximidade ao edificado no perímetro interior. Muito embora dê continuidade ao enfiamento visual da Avenida de José da Silva Soares, apresenta uma rigidez morfológica que dificulta substantivamente a relação com o envolvente, aparentando mesmo recusá-la, o que afronta os princípios urbanísticos orientadores sem que se constitua como uma alternativa convincente.

A linguagem arquitectónica é construída com base num esquema de “dupla pele” com a criação de um plano avançado no qual pontificam estruturas para suporte a plantas trepadeiras e/ou pendentes não estando, todavia, bem esclarecida a viabilização do sistema. Por outro lado, sendo uma opção de marcar a arquitectura com um componente natural, também aqui a rigidez morfológica – essencialmente discordante - acaba por produzir um estereótipo que não acrescenta valor. Fica, ainda, por ser inteligível a não utilização das fachadas de topo dos edifícios para abertura de vãos de iluminação/ventilação.

As tipologias seguem um padrão clássico, racional e equilibrado. O sistema construtivo apresenta um carácter trivial, sendo que se antecipam alguns problemas e dificuldades de manutenção decorrentes da opção de “dupla pele” nas fachadas.



Concurso de conceção para a elaboração do
Projeto do conjunto habitacional no Castelo da Maia, na Maia



Fig. 1 - Planta da Implantação
Escala 1:500



Fig. 2 - Perfil longitudinal do terreno
Escala 1:500



Fig. 3 - Esquemas de desenvolvimento da implantação

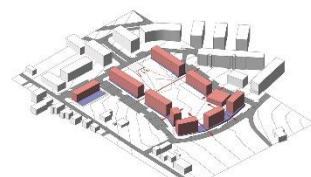
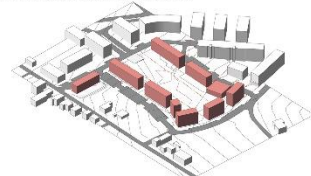


Fig. 4 - Esquemas de desenvolvimento da implantação

1/4

Concurso de conceção para a elaboração do
Projeto do conjunto habitacional no Castelo da Maia, na Maia

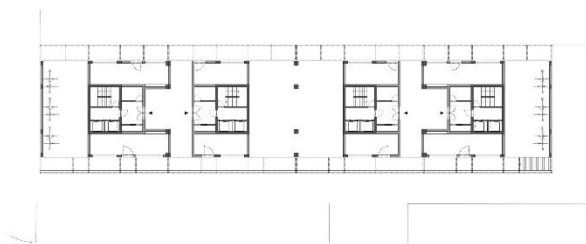


Fig. 1 - Planta do Plan Tórres do Edifício 2 e 9
Escala 1:200



Fig. 3 - Alçado da rua do Edifício 2
Escala 1:200



Fig. 4 - Alçado do parque do Edifício 2
Escala 1:200

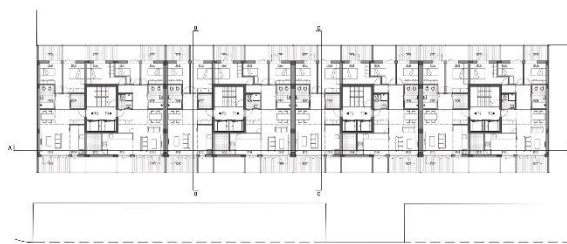


Fig. 2 - Planta do Piso Tipo do Edifício 2 e 9
Escala 1:200

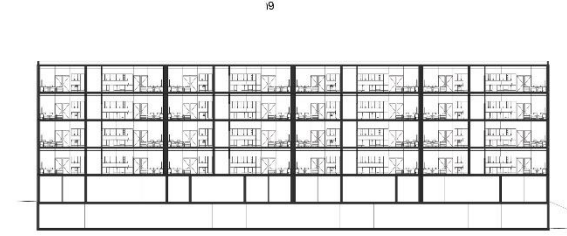


Fig. 5 - Corte longitudinal A do Edifício 2
Escala 1:200

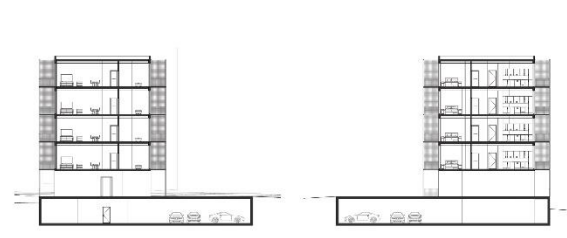


Fig. 6 - Corte transversal B do Edifício 2
Escala 1:200

Fig. 7 - Corte transversal C do Edifício 2
Escala 1:200

2/4

Concurso de conceção para a elaboração do Projeto do conjunto habitacional no Castelo da Maia, na Maia



4/4

Concurso de conceção para a elaboração do Projeto do conjunto habitacional no Castelo da Maia, na Maia



3/4

7.º lugar

Trabalho de Conceção **254221**

Partindo de uma leitura dos alinhamentos das volumetrias do envolvente, propõe uma morfologia de inserção com leitura geométrica inteligível. Apresenta, contudo, um primeiro inconveniente com a implantação de um edifício de expressiva dimensão a bloquear o enfiamento visual da Avenida de José da Silva Soares, contrariando frontalmente os princípios urbanísticos orientadores. Percebendo-se uma opção por estabelecer uma continuidade visual Norte-Sul, fica por perceber qual a intenção, dado que a morfologia resultante aparenta um relevante descontrolo da escala e dos referenciais de enquadramento.

Alcançando a configuração diferenciadora do referido espaço verde contínuo Norte-Sul, mantendo liberta a esteira da Linha de Água e reconfigurando as baías de estacionamento envolventes como caldeiras contínuas arborizadas acaba, no entanto, por concentrar o estacionamento à superfície numa mal conseguida “praceta automóvel” na frente Nascente, bastante perniciosa para o interface com a unidade de paisagem adjacente.

A organização interior dos edifícios segue um padrão clássico de “esquerdo-direito” com galeria de acesso a três fogos nos topos. A extensão dos blocos de acessos até à fachada é aproveitada para a inserção de um elemento de iluminação vertical que colabora na linguagem da fachada, embora retire superfície de contacto com o exterior que poderia ser utilizada para os espaços interiores dos fogos. Aproveita razoavelmente as duas frentes dos fogos de cunhal.

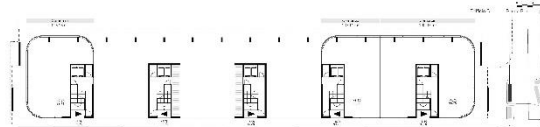
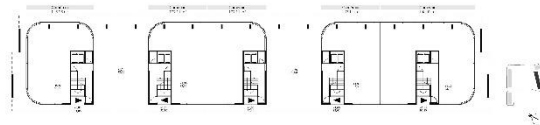
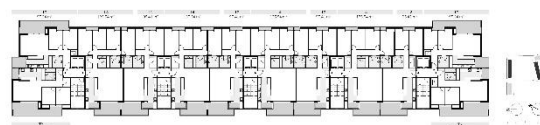
Apesar de incongruência nos T2 de ângulo, as tipologias são bem conseguidas na linha trivial de habitação a custos acessíveis mas com a inclusão de alguma flexibilidade. O sistema construtivo, embora colocando alguns riscos de eficácia no revestimento das fachadas, apresenta bons níveis de exequibilidade e preocupação com a minoração de manutenção.



1/4

[illegible]

2/4



Projeto do conjunto habitacional no Castelo da Maia

3/4



Projeto do conjunto habitacional no Castelo da Maia

4/4



8.º lugar

Trabalho de Conceção **254257**

Sendo a proposta que mais afronta os princípios urbanísticos orientadores é, de entre essas, a que mais evidencia o propósito de construir uma alternativa consistente da visão veiculada no Programa Preliminar, facto que o Júri apreciou.

Resulta, contudo, que a proposta se apresenta como mais fragmentária do que agregadora. Na verdade, a interessante identificação do “tema encruzilhada” (tomado do Centro Histórico do Castelo da Maia) é tratada na transposição para este lugar de uma forma algo imediatista e, assim, equívoca. Este lugar não é uma encruzilhada e nada no seu envolvente indicia essa necessidade ou vocação natural. Este equívoco prejudica a proposta desde os seus fundamentos, colocando-a no grupo de reinterpretações do problema apresentado aos concorrentes que não acresce valor aos propósitos iniciais dos princípios urbanísticos orientadores.

Na prática e com esta solução, esta porção de território resulta numa morfologia disruptiva por demasiado axípeta, tratando o suporte territorial em que se insere como uma realidade urbanística distante, apartada e não estabelecendo pontes de relação física ou paisagística, fracturando todos os canais de fluidez em continuidade.

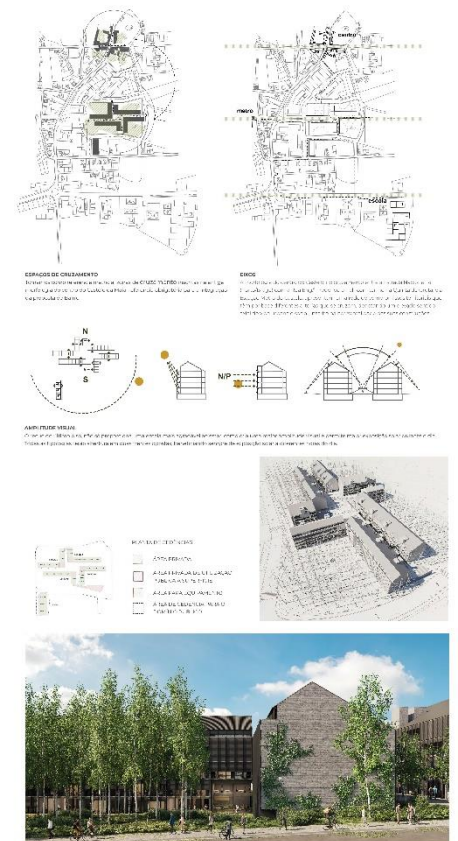
Por outro lado, o dimensionamento dos espaços públicos – ruas internas, praça e jardins limítrofes – evidenciam níveis de risco demasiado elevados para os fogos situados nos níveis térreos, sobretudo nos dois edifícios implantados no sector Sul da área 1.

A organização dos edifícios, em acordo (coerente) à linha disruptiva da proposta urbanística, apresenta soluções inovadoras interessantes, muito embora afrontem os padrões das condicionantes impostas pelos limites vinculativos do IHRU, designadamente no que atende aos espaços comuns.

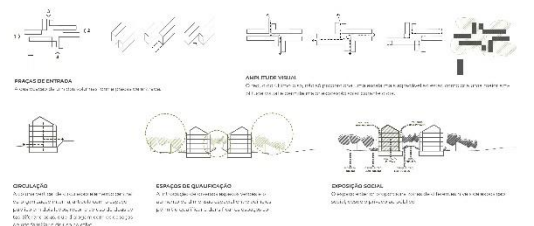
A organização dos fogos ensaia esquemas inovadores ao nível da agregação dos espaços comuns da habitação, mas esse desiderato não apresenta coerência entre as diversas tipologias, designadamente nos fogos de uma única frente: T1, T2b e T4. O sistema construtivo, bem elaborado conceptualmente, suscita no Júri substantiva antecipação de dificuldades de manutenção.



Conceção de espaço público e edificação de edifícios residenciais no Castelo da Maia, 2022



Conceção de espaço público e edificação de edifícios residenciais no Castelo da Maia, 2022



Conceção de intervenções de reabilitação e ampliação do conjunto habitacional no Castelo da Maia, em Vila Nova de Gaia



Conceção de intervenções de reabilitação e ampliação do conjunto habitacional no Castelo da Maia, em Vila Nova de Gaia



14. RESTANTES TRABALHOS DE CONCEÇÃO CONSTANTES DA LISTA ORDENADA

Nas páginas seguintes são apresentados os painéis dos restantes Trabalhos de Conceção que foram objeto de avaliação e que se encontram incluídos na lista de ordenação constante do ponto 10 do presente Relatório Final do Júri.

9.º lugar

Trabalho de Conceção **254282**



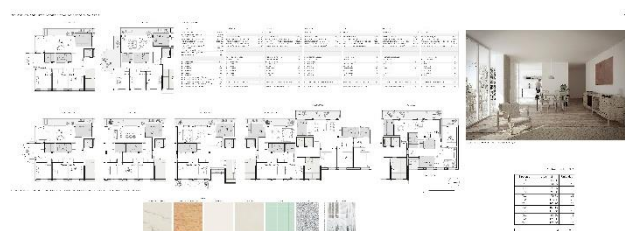
10.º lugar

Trabalho de Conceção **254244**



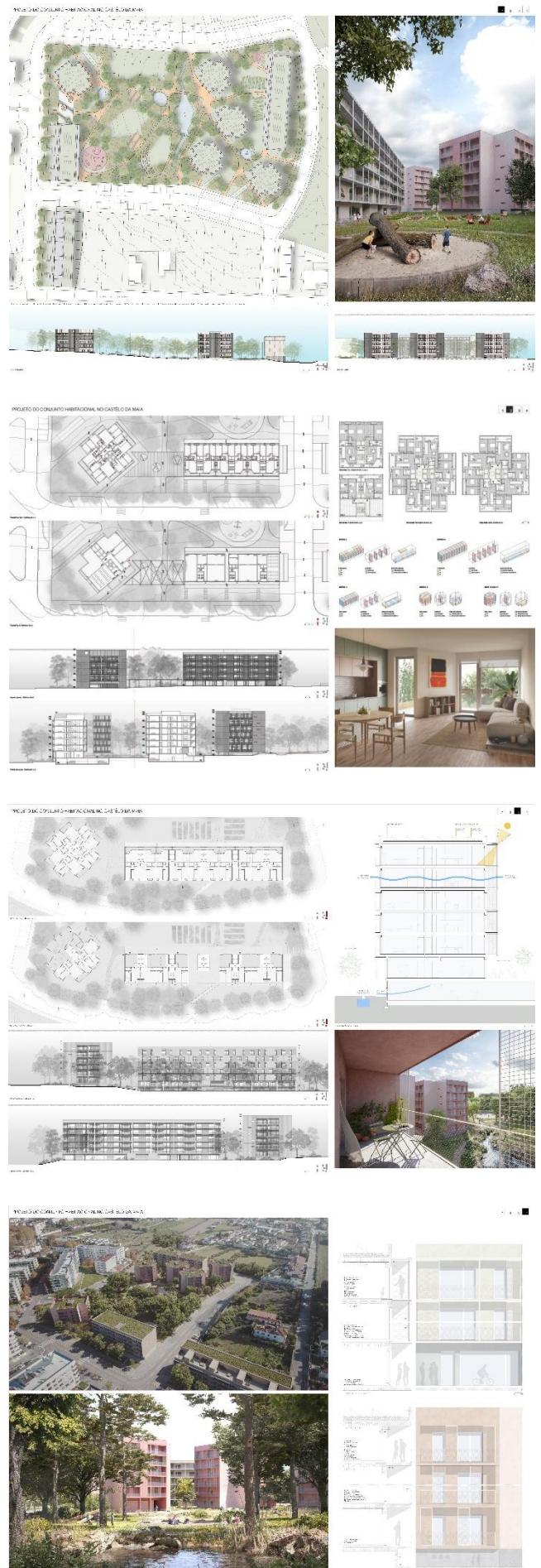
11.º lugar

Trabalho de Conceção **254223**



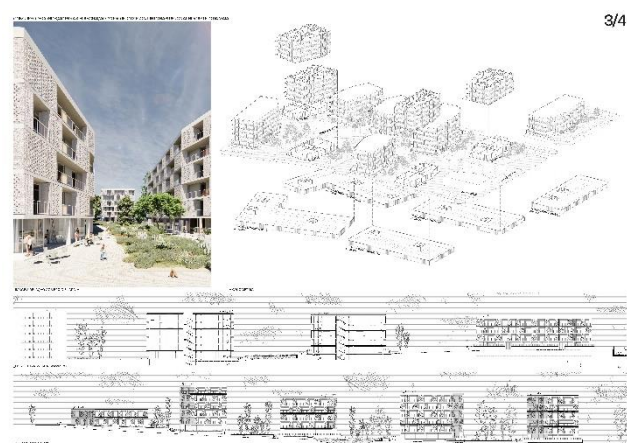
12.º lugar

Trabalho de Conceção 254272



13.º lugar

Trabalho de Conceção **254177**



14.º lugar

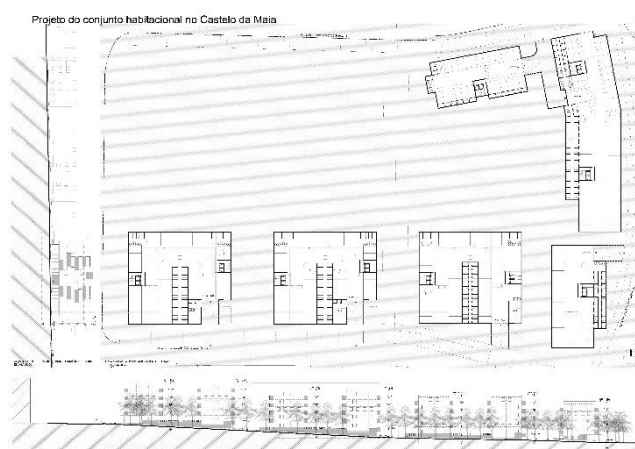
Trabalho de Conceção **254264**



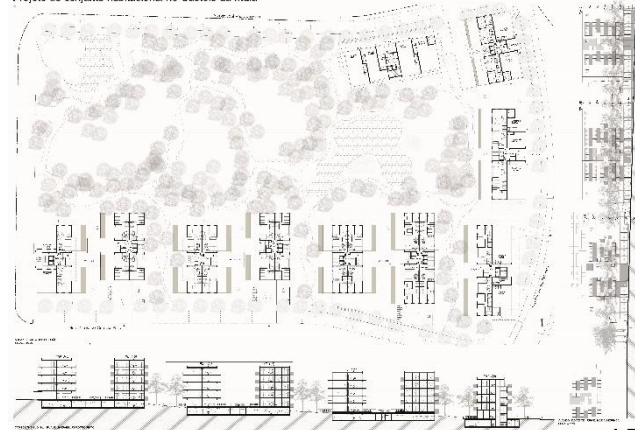
Projeto do conjunto habitacional no Castelo da Maia



Projeto do conjunto habitacional no Castelo da Maia



Projeto do conjunto habitacional no Castelo da Maia



Projeto do conjunto habitacional no Castelo da Maia



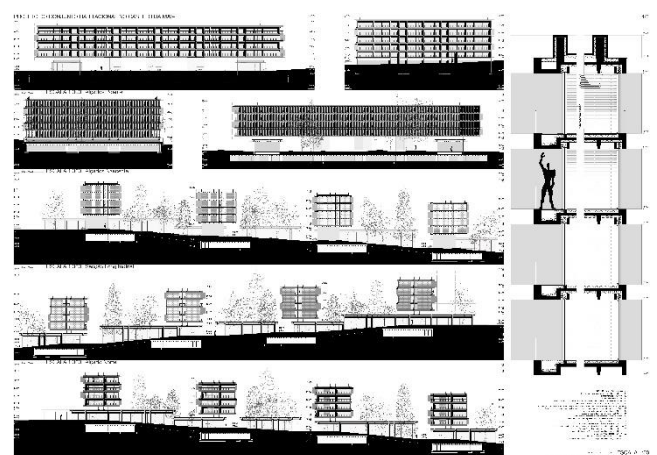
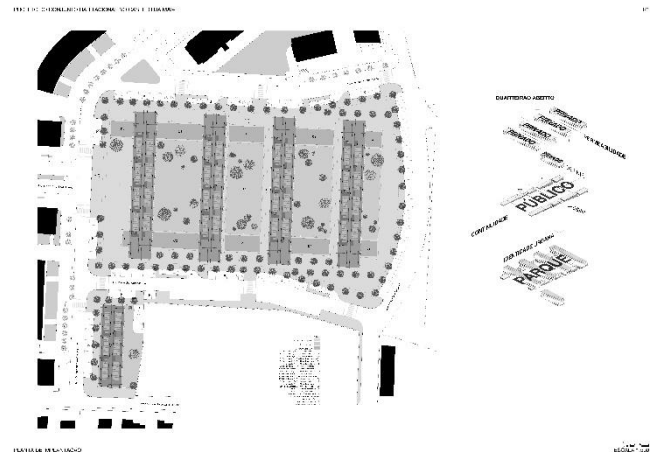
15.º lugar

Trabalho de Conceção 254197



16.º lugar

Trabalho de Conceção 254234



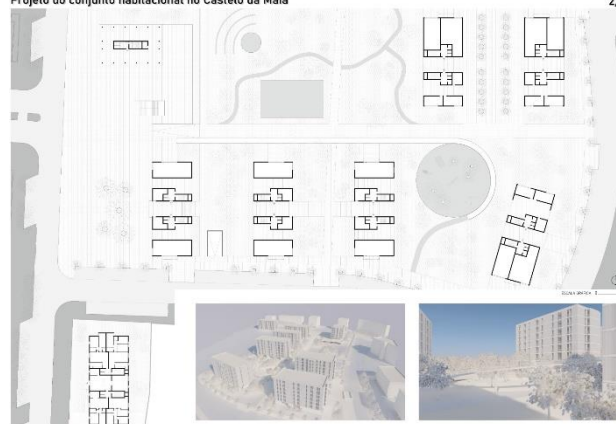
Projeto do conjunto habitacional no Castelo da Maia

1/4



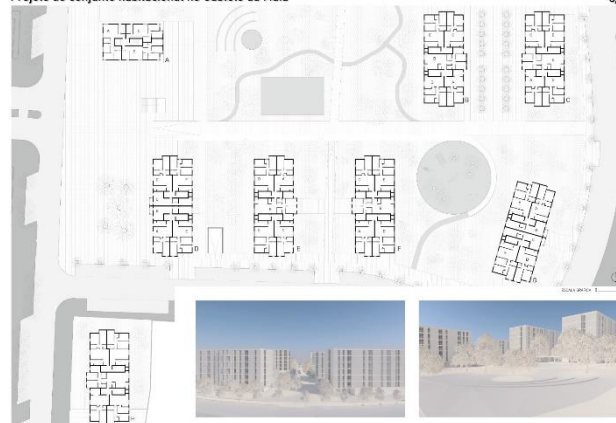
Projeto do conjunto habitacional no Castelo da Maia

2/4



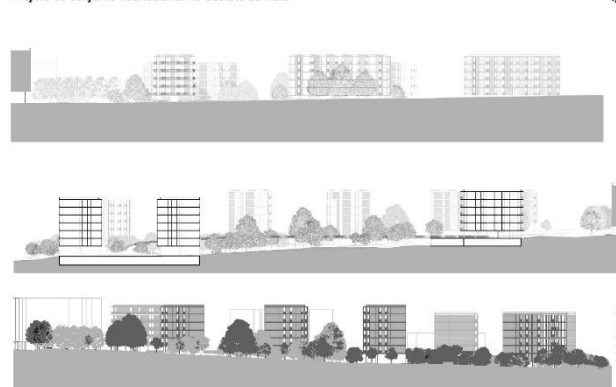
Projeto do conjunto habitacional no Castelo da Maia

3/4



Projeto do conjunto habitacional no Castelo da Maia

4/4



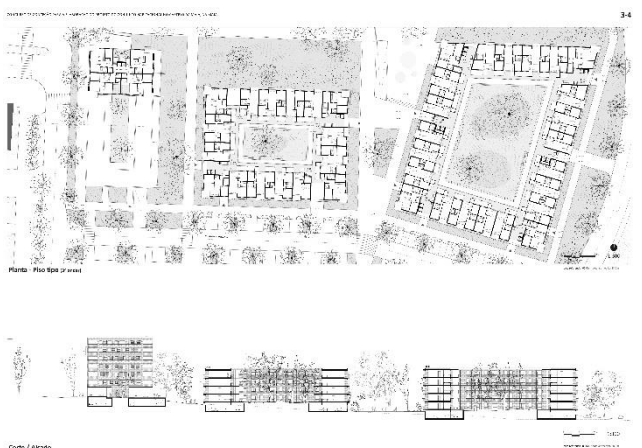
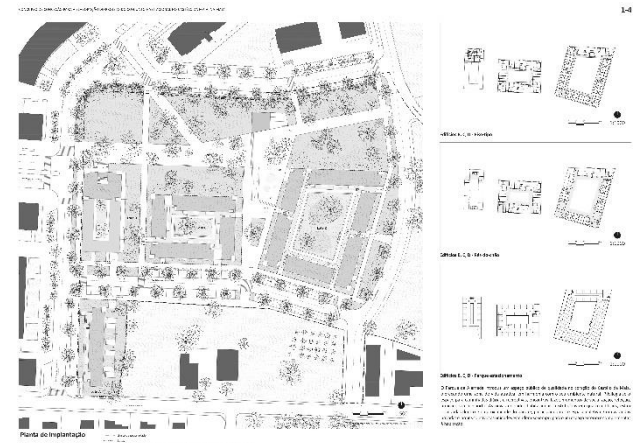
17.º lugar

Trabalho de Conceção **254284**



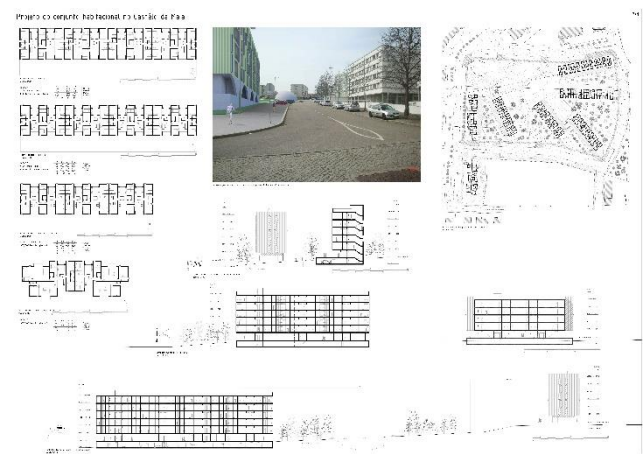
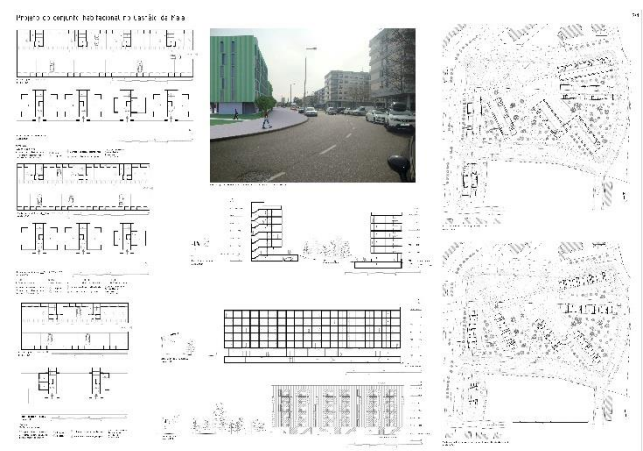
18.º lugar

Trabalho de Conceção 254182



19.º lugar

Trabalho de Conceção 254238



15. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente concurso corresponde à décima quinta operação lançada pelo IHRU, I.P., no âmbito de um ambicioso plano de desenvolvimento habitacional a destinar a Arrendamento Acessível.

Considerando a qualidade e o grau de desenvolvimento das propostas, confirma-se a justeza e a pertinência da opção do IHRU, I.P., por ter decidido selecionar a equipa projetista através de um concurso público de conceção de âmbito internacional.

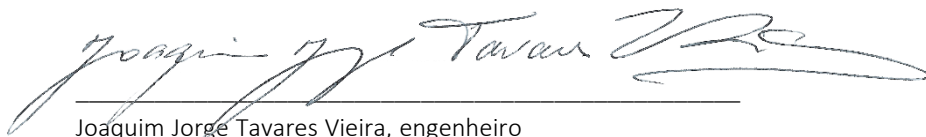
Importa ainda ter presente que o Júri tem consciência que o sucesso desta aposta do IHRU, I.P., é também um resultado direto da estreita colaboração entre esse Instituto, o Município da Maia e a Ordem dos Arquitectos, entidades cujo apoio foi absolutamente determinante para o desenvolvimento dos trabalhos do Júri e para o sucesso do processo de concurso no seu todo.

Maia, 10 de fevereiro de 2023

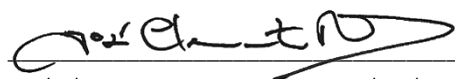
O Júri,



Luís Maria Vieira Pereira Roxo Gonçalves, arquiteto



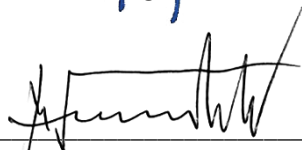
Joaquim Jorge Tavares Vieira, engenheiro



José Clemente Beira Peres Ricon de Oliveira, arquiteto



José Carlos Portugal Peixoto dos Santos, arquiteto



Manuel Pinheiro Fernandes de Sá, arquiteto