



CONCURSO DE CONCEÇÃO, NA MODALIDADE DE CONCURSO PÚBLICO N.º 1/2015

Conceção do Plano de Regeneração Urbana da Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Leiria

RELATÓRIO FINAL

Ao vigésimo nono dia do mês de maio do ano de dois mil e quinze, pelas onze horas, nas instalações da Câmara Municipal de Leiria, sita no edifício dos Paços do Concelho, Largo da República, Leiria, deu o júri do procedimento, designado por despacho do Presidente da Câmara Municipal de Leiria, de 23/3/2015, por concluído o presente Relatório Final relativo ao procedimento "Concurso de conceção, na modalidade de Concurso Público n.º 1/2015 - Conceção do Plano de Regeneração Urbana da Área de Reabilitação Urbana, aprovado por despacho do Presidente da Câmara Municipal de Leiria, de 23-3-2015, ao abrigo do disposto no n.º 2 do artigo 36º, conjugado com o artigo 221º, ambos do Código dos Contratos Públicos (CCP), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro, e publicado em Diário da República, II série, n.º 126, a 3 de julho de 2014, através do anúncio de procedimento n.º 1740/2015.

O relatório foi elaborado em cumprimento do disposto no n.º 8 do artigo 231 do CCP, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro, alterado e nos termos do previsto no ponto 9 do artigo 15º dos Termos de Referência.

1. Enquadramento

Nos termos do n.º 8 do artigo 231 do CCP e do artigo 15º dos Termos de Referência do concurso, o júri procedeu à abertura dos invólucros que continham os documentos que materializam os trabalhos de conceção apresentados, em número de quatro, procedeu à sua apreciação e hierarquização e elaborou o presente Relatório Final, no qual se indica, fundamentalmente:

- a) A ordenação dos trabalhos de conceção apresentados, de acordo com os critérios de seleção fixados nos Termos de Referência;
- b) A exclusão dos trabalhos de conceção:
 - i. Cujos invólucros tenham sido apresentados após o termo do prazo fixado nos termos de referência;
 - ii. Cujos documentos que os materializam, ou os invólucros referidos no artigo 11º dos Termos de Referência, contenham qualquer elemento que permita, de forma direta ou indireta, identificar o seu autor ou autores; e
 - iii. Que não observem os termos constantes do Anexo I – Programa Preliminar.



- 1.1. A ordenação dos trabalhos de conceção apresentados, de acordo com os critérios de seleção fixados no artigo 17º dos Termos de Referência
- 1.1.1 A seleção dos trabalhos de conceção foi realizada de acordo com os seguintes fatores de avaliação:
- a) QGS - Qualidade geral da solução arquitetónica, urbana e paisagística (30%);
 - b) APF - Adequabilidade ao programa funcional (20%);
 - c) EXS - Exequibilidade da solução (35%);
 - d) VCA - Valorização das componentes ambientais, históricas e culturais (15%).

O fator de avaliação previsto na alínea a) do número anterior compreende ainda os seguintes subfactores:

- a-1 - Originalidade, inovação e pertinência global da solução programática e conceptual proposta, expressa como uma mais-valia para a Área de Reabilitação Urbana e toda a cidade, tendo em conta a importância da área em estudo (10%);
- a-2 - Integração e articulação da solução proposta com a respetiva envolvente (10%);
- a-3 - Capacidade de valorização e atratividade (10%)

O fator de avaliação previsto na alínea b) do número anterior compreende ainda os seguintes subfactores:

- b-1 - Adequação às condicionantes referidas no Programa Preliminar do anexo I (10%);
- b-2 - Adequação da proposta à estratégia definida para a Área de Reabilitação Urbana pelo respetivo Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, do anexo VII (10%).

O fator de avaliação previsto na alínea c) do número 1 compreende ainda os seguintes subfactores:

- c-1 - Adequação dos sistemas construtivos e dos materiais propostos (15%);
- c-2 - Adequação do valor da obra à intervenção proposta visando a sustentabilidade da solução (15%);
- c-3 - Faseamento da intervenção (5%).

O fator de avaliação previsto na alínea d) do número 1 compreende ainda os seguintes subfactores:

- d-1 - Valorização ambiental por parte dos materiais e soluções construtivas adotadas (5%);
- d-2 - Integração das soluções apresentadas com os edifícios históricos que se encontram na área de estudo e sua envolvente (5%).



Após a verificação dos documentos constantes do involucro trabalho, o júri excluiu o trabalho n.º 5, por conter na memória descritiva e justificativa a identificação dos concorrentes, contrariando o disposto no ponto 2.2.5. do artigo 10º e com fundamento no estipulado no ponto ii da alínea b) do n.º 8 do artigo 15º, ambos dos Termos de referência.

Face ao exposto, e considerando os fatores de exclusão dos trabalhos de conceção definidos na alínea b) do n.º 8 do artigo 15º, ambos dos Termos de referência, o Júri decidiu excluir o trabalho nomeado com o n.º-5, pelos motivos acima apresentados.

2.2. Apreciação e Hierarquização dos trabalhos de conceção admitidos

Após interrupção do ato público, reuniu o Júri, no vigésimo nono dia de maio, pelas 11h00, para proceder à apreciação dos quatro trabalhos admitidos de acordo com os critérios de seleção fixados no artigo n.º17 dos Termos de referência.

Considerando os fatores de avaliação, o júri considerou:

PROPOSTA 1:

- Proposta ambiciosa e com bastante investimento para as três áreas a regenerar (A,B e C).
- O ponto frágil da proposta é a intenção de demolição da central de camionagem de Ernesto Korrodi para introduzir um novo volume de maior escala.
- De salientar a qualidade da memória descritiva da proposta, incluindo os pontos fundamentais para a regeneração urbana. Particularmente interessante a proposta de reutilização de materiais locais, que não parece no entanto associada à materialização dos novos edifícios propostos.
- Em alguns casos a valorização do património edificado, como o autor refere com a reabilitação, não foi o mais adequado como por exemplo a proposta para o edifício da camionagem na Avenida Heróis de Angola do arquiteto Camillo Korrodi, ou na zona C, a proposta para os edifícios da Rua de Tomar.

PROPOSTA 2:

- Proposta é restrita apenas à zona A.
- A proposta revela grande respeito pelo património edificado
- Faz um aproveitamento muito eficaz da central de camionagem de Ernesto Korrodi, transformando-a num novo mercado.
- Interessante também a proposta dos novos atravessamentos pelos interiores de quarteirão e a vontade de ligação forte entre as margens do rio Lis, embora a proposta não teve em conta os possíveis problemas decorrentes da redução do caudal do rio.
- Formalização de novos eixos em que a cultura e o comércio e o lazer estão presentes, com o aumento dos espaços verdes.



d-3 - Integração das soluções apresentadas com a cultura e tradições da cidade (5%).

1.1.2 A avaliação das propostas em cada fator enunciado foi feita com base numa escala de graduação de 1 a 5, seguindo a seguinte norma:

Muito bom..... 5 valores

Bom..... 4 valores

Suficiente..... 3 valores

Mediocre..... 2 valores

Mau..... 1 valores

1.1.3 A proposta/trabalho de conceção selecionada foi aquela que obteve a maior pontuação que foi calculada através da média ponderada das classificações obtidas em cada um dos fatores, de acordo com a seguinte fórmula: $Cf = QGS \times 0,30 + APF \times 0,20 + EXS \times 0,35 + VCA \times 0,15$.

Em que, Cf =classificação final;

QGS = Qualidade geral da solução arquitetónica, urbana e paisagística;

APF = Adequabilidade ao programa funcional;

EXS = Exequibilidade da solução;

VCA = Valorização das componentes ambientais, históricas e culturais.

2. Apreciação e Hierarquização dos trabalhos de conceção apresentados

No decurso do Ato Público de abertura dos invólucros, realizado segundo os procedimentos previstos no artigo 14º dos Termos de Referência, o júri procedeu à verificação das condições referentes à apresentação dos documentos, conforme o definido no ponto 1 do artigo 14º dos Termos de Referência.

O prazo de entrega das propostas terminou no dia 25/05/2015, às 17:00 horas do dia útil, imediatamente a seguir ao 60º dia, tendo sido rececionadas 5 propostas.

2.1. A exclusão dos trabalhos de conceção

O júri procedeu à análise dos documentos apresentados, de acordo com as disposições constantes no artigo 11º - "Modo de apresentação dos documentos", os quais foram entregues dentro do prazo previsto.



- Embora interessante, a proposta do Largo Paulo VI, não tem em conta a recente intervenção efetuada no âmbito do Programa Polis.

PROPOSTA 3:

- Proposta restrita à zona B
- Proposta de um programa distinto para os edifícios "Incubadora de empresas", fugindo do convencional programa, habitação e comércio.
- Transforma a pré-existência em ruína, para construir no interior um novo edifício para uma incubadora de empresas, o que constitui um ponto negativo, dado que não respeita o regulamento do Centro Histórico.
- Proposta graficamente bem representada.

PROPOSTA 4:

- Propõe intervenções que desqualificam o espaço público, nomeadamente na relação da cidade com o rio, de que é exemplo a solução para o edifício da central de camionagem, designadamente a solução de estacionamento a tardoz.
- Proposta graficamente inexpressiva

3. Seleção e vencedores do concurso de conceção

O júri decidiu atribuir o primeiro prémio ao trabalho de conceção identificado com o n.º 2 e atribuir o segundo prémio ao trabalho identificado com o n.º 1, conforme pontuação constante do quadro em anexo.

Nada mais havendo a tratar, o Júri procedeu à rubrica das páginas do presente relatório final, com exceção da última folha que vai ser assinada pelos seus elementos.

Leiria, 29 de Maio de 2015

O Júri do Procedimento

Ricardo Santos (Presidente)



João Mendes Ribeiro (Vogal efetivo)

Vitória Mendes (Vogal efetivo)

António Pedro Dias Capucho (Vogal efetivo)

Joel Esperança Simões (Vogal efetivo)

Anexo

Propostas	Critérios de seleção												CF
	$CF = a) \times 0,30 + b) \times 0,20 + c) \times 0,35 + d) \times 0,15$												
	a) 0,30			b) 0,20			c) 0,35			d) 0,15			
	a-1	a-2	a-3	b-1	b-2	b-3	c-1	c-2	c-3	d-1	d-2	d-3	
1	3,60	3,60	3,60	3,40	3,40	3,40	3,60	3,60	3,60	3,4	3,4	3,4	3,53
2	3,80	3,80	3,80	3,4	3,4	3,4	4,20	4,20	4,20	4,20	4,20	4,20	3,82
3	2,00	2,00	2,00	2,20	2,20	2,20	2,80	2,80	2,80	2,20	2,20	2,20	2,35
4	1,20	1,20	1,20	2,4	2,4	2,4	1,60	1,60	1,60	1	1	1	1,55