

10. PROPOSTA – ALIENAÇÃO DA FABRICA CONFIANÇA:

Submete-se proposta relativa a alienação da Fábrica Confiança de acordo com a avaliação e caderno de encargos anexos à presente proposta, cujos documentos se dão como reproduzidos e transcritos.

PROPOSTA

Alienação da Fábrica Confiança

Considerando que:

A aquisição das antigas instalações da Fábrica Confiança em 2011 pela Câmara Municipal de Braga com o apoio das diferentes forças partidárias, visava a preservação da estrutura de uma fábrica centenária enquanto memória de um importante ativo industrial da cidade, a regeneração da zona envolvente e a articulação de tal espaço com o *campus* universitário próximo;

Por falta de fundos disponíveis que permitissem à esfera municipal a reabilitação do Edifício, as referidas instalações encontram-se encerradas desde aquela data e viram ainda mais agravado o seu estado de degradação;

O volume de recursos disponíveis para reabilitação urbana no atual quadro comunitário de apoio (Portugal 2020), em sede de PARU/PEDU, não se mostrou sequer suficiente para concretizar requalificações tidas como estratégias pela maioria do Executivo, como o Mercado Municipal e o Parque de Exposições de Braga, o que determinou um esforço financeiro exigente e adicional por parte desta Autarquia para alocar recursos que permitissem a concretização destas obras, inviabilizando consequentemente a alocação de verbas necessárias à recuperação de um edifício com as características e natureza da Fábrica Confiança;

Não obstante as diversas diligências desenvolvidas por esta autarquia para tentar obter recursos financeiros que permitissem a reabilitação deste imóvel, designadamente ao nível do Governo aquando da reprogramação do atual quadro comunitário de apoio, não foi possível obter qualquer financiamento adicional em sede de PEDU;

Como é do domínio público, não existem de momento quaisquer outras fontes de financiamento a fundo perdido, com recursos comunitários ou nacionais, que se dirija a apoiar reabilitações desta natureza independentemente do fim a que tal edifício viesse a ser consignado;

R

Finalmente, o Município de Braga tem em curso vários investimentos na área da cultura que onerarão de forma muito significativa o seu orçamento e que retiram prioridade à desejada reabilitação da Fábrica Confiança se a expensas da Autarquia.

A recente aprovação de um Pedido de Informação Prévia (PIP) submetido pelo Município, que contou com a aprovação expressa das instâncias do Estado que tutelam a salvaguarda patrimonial e que aprovaram o procedimento de classificação do edifício, reconheceu que as funções aí propostas são particularmente adequadas, seja para salvaguarda dos espaços e das materialidades pré-existentes na fábrica, seja para complementaridade e reforço de uma nova centralidade naquela zona.

Neste contexto, propõe-se:

- i) a revogação da deliberação do Executivo Municipal de 19 de Setembro de 2018 e da deliberação da Assembleia Municipal de 4 de outubro de 2018;
- ii) a alienação deste equipamento, de acordo com o caderno de encargos, a avaliação e PIP anexos à presente proposta.

Braga, 08 de janeiro de 2020



O Presidente da Câmara Municipal de Braga

Regulamento para alienação em Hasta Pública do edifício propriedade do Município de Braga, denominado “Fábrica Confiança”

Artigo 1.º

Objeto da Hasta Pública

1. O presente Regulamento de Hasta Pública tem por objeto a alienação do edifício denominado “Fábrica Confiança”, propriedade do Município de Braga, com a área total de 6323 m² (4972 m² de área coberta e 1351 m², de área descoberta), inscrito na matriz urbana sob o artigo 1969, freguesia de S. Vítor e descrito na Conservatória do Registo Predial de Braga sob o n.º 1898, da mesma freguesia, sito na Rua Nova de Santa Cruz, 107, em Braga, doravante designado por “Edifício”.
2. A presente hasta pública destina-se à alienação do imóvel propriedade municipal, com a obrigação de realização de obras de reabilitação ou de reconstrução pelo respetivo adquirente, nos prazos fixados no presente Regulamento (artigo 13º) e com a observância dos condicionalismos previstos no Caderno de Encargos que faz parte integrante do presente Regulamento de Hasta Pública (Anexo I).

Artigo 2.º

Data e hora para examinar o Edifício

Qualquer interessado poderá examinar o Edifício objeto da presente Hasta Pública, em data a indicar pela Comissão, entre as 10 horas e as 17 horas.

Artigo 3.º

Dever de informação

A Divisão do Património (DP) prestará a todos os interessados as informações relativas ao imóvel a alienar.

Artigo 4.º

Procedimentos

1. O ato público terá lugar (em local, data e hora a designar).
2. É designada uma Comissão de Hasta Pública, composta por três membros efetivos e dois suplentes:
Presidente:
Olga Pereira (Vereadora da CMB)
Vogais Efetivos:
Sandro Louro (Diretor Municipal de Gestão)
Isilda Castro (Chefe de Divisão dos Serviços Jurídicos e de Contencioso)
Vogais Suplentes:
Domingos Lopes (Chefe de Divisão da Contratação Pública)
Graça Carvalho (Assistente Técnica - DPCG)
3. A Comissão poderá suspender o ato público e marcar nova data e local para a sua realização, sempre que o numero de candidatos ou as condições técnicas justifiquem tal alteração.
4. O preço base da licitação é de €3.651,121,75 (três milhões seiscentos e cinquenta e um mil cento e vinte e um euros e setenta e cinco cêntimos).
5. Abrir-se-á a licitação para a alienação do Edifício, adjudicando-se provisoriamente ao licitante que oferecer maior lanço, salvo se a Câmara Municipal de Braga reservar fundamentadamente o direito de não o fazer.
6. O valor dos lanços mínimos é fixado pela Comissão em montante não inferior a € 5000,00 (cinco mil euros) acima do valor base de licitação.
7. A licitação termina quando o presidente da Comissão tiver anunciado por três vezes o lanço mais elevado e este não for coberto.
8. O último licitante, seu cônjuge, procurador ou mandatário, tem de provar a sua identidade e qualidade para o feito do disposto no número anterior.
9. Se a adjudicação provisória se fizer a pessoa coletiva, o representante terá de fazer prova dos poderes de representação para o ato.

Artigo 5.º

Adjudicação provisória

1. Terminados os procedimentos previstos no artigo anterior, o Edifício é adjudicado provisoriamente pela Comissão, a quem tiver oferecido o preço mais elevado.
2. No final da praça é elaborado o respetivo auto de arrematação, que deve ser assinado pelos membros da comissão e pelo adjudicatário provisório.
3. Os candidatos a adjudicatários provenientes de outros países deverão declarar por escrito que se sujeitam às leis portuguesas, renunciando para todos os efeitos, ao foro da sua nacionalidade.
4. O adjudicatário provisório deve proceder ao pagamento, no dia da hasta pública, de 20% do valor da arrematação.

Artigo 6.º

Não adjudicação provisória

1. Não há lugar a adjudicação provisória quando:
 - a) Todas as candidaturas tenham sido excluídas;
 - b) Nenhum concorrente haja licitado;
 - c) A licitação não for igual ou superior ao valor base de licitação;
 - d) O candidato não tenha procedido ao pagamento da quantia indicada no artigo 5.º, n.º 4;
 - e) O candidato não tenha apresentado os documentos previstos no artigo 7º, n.º 1;
 - f) Existam fundados receios de conluio entre os candidatos;
 - g) Quando, por circunstâncias imprevistas, seja necessário alterar aspetos fundamentais das peças do procedimento.
2. A decisão de não adjudicação provisória, bem como os respetivos fundamentos, deve ser notificada a todos os candidatos.

Artigo 7.º

Tramitação subsequente

1. No prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis a contar da data da adjudicação provisória, o adjudicatário provisório deverá apresentar nos serviços municipais os seguintes documentos:
 - a) Certificado do registo criminal do candidato e, no caso de pessoa coletiva, certificado do registo criminal da pessoa coletiva e de cada membro do órgão de gestão;
 - b) Versões impressas das certidões de inexistência de dívida às finanças e à segurança social, válidas e atualizadas;
 - c) Os candidatos de origem estrangeira estão obrigados a apresentar os documentos exigidos aos candidatos de origem nacional, salvo se se tratar, nos termos da legislação fiscal vigente, de pessoa coletiva não residente em território nacional, caso em que ficarão dispensados de apresentar os documentos referidos na alínea b) do número anterior, devendo, no entanto, neste caso, entregar certidão da administração fiscal portuguesa, atestando que o candidato não tem residência fiscal em território nacional.

Artigo 8.º

Adjudicação definitiva

1. A decisão de adjudicação definitiva ou de não adjudicação compete à Câmara Municipal de Braga, devendo o interessado ser notificado, por carta registada com aviso de receção, no prazo de 8 (oito) dias úteis a contar da deliberação da adjudicação definitiva.
2. Na deliberação referida no número anterior deverá ser aprovada a minuta do contrato de compra e venda.

3. O adjudicatário definitivo fica obrigado a pronunciar-se sobre a minuta do contrato escrito, no prazo de 8 (oito) dias úteis a contar da data da receção da minuta, findo o qual, se não o fizer, a mesma será aprovada.

Artigo 9.º

Pagamento

1. O pagamento do Edifício será efetuado da seguinte forma:
 - a) 20% no ato da adjudicação provisória;
 - b) 80% no ato da escritura.
2. O pagamento poderá efetuar-se por via eletrónica ou por cheque bancário visado, à ordem do Município de Braga.
3. O incumprimento pelo adjudicatário das obrigações previstas nas condições especiais e gerais implica a perda de quaisquer direitos eventualmente adquiridos sobre o Edifício, bem como das importâncias já entregues.

Artigo 10.º

Causas de não adjudicação definitiva

1. O Município de Braga reserva-se o direito de não adjudicar definitivamente a venda do Edifício, quando:
 - a) Existam fundados receios de que o adjudicatário provisório não terá condições para cumprir integralmente as obrigações a que se está a vincular, que decorrem das peças do procedimento;
 - b) Existam fundados indícios de conluio entre os candidatos;
 - c) Outra causa justificativa, desde que fundamentada na lei.

Artigo 11.º

Anulação da adjudicação definitiva

No caso de o Edifício já ter sido adjudicado definitivamente e se apurar que o adjudicatário prestou falsas declarações ou apresentou documentos falsificados, há

lugar à anulação da adjudicação, sem prejuízo de eventual responsabilidade civil ou criminal.

Artigo 12.º

Celebração do contrato

1. Após a notificação da adjudicação definitiva e apresentação dos documentos solicitados, a escritura de compra e venda será marcada pelo Município de Braga, notificando o adjudicatário para o efeito, por escrito, com a antecedência mínima de 8 (oito) dias úteis.
2. A celebração do contrato de compra e venda com pessoa diferente do adjudicatário terá que ser fundamentada e autorizada pelo Município de Braga.
3. Caso o adjudicatário definitivo não compareça na data prevista para a celebração do contrato, sem motivo justificativo, a adjudicação definitiva ficará sem efeito, perdendo o adjudicatário definitivo o valor entregue a título de pagamento do Edifício.
4. Correrão por conta do adjudicatário todas as despesas inerentes à celebração do contrato.

Artigo 13.º

Condições Especiais

1. O adjudicatário obriga-se ao cumprimento do previsto no Caderno de Encargos (Anexo I).
2. Para além das obrigações previstas no Caderno de Encargos, o adjudicatário obriga-se, ainda, ao cumprimento dos seguintes prazos:
 - a) Deverá apresentar projeto de licenciamento da reabilitação/reconstrução do Edifício, no prazo máximo de 6 (seis) meses após a outorga da escritura do contrato de compra e venda;
 - b) Deverá concluir a reabilitação/reconstrução do Edifício no prazo máximo de 2 (dois) anos após a obtenção do alvará de licença municipal.

3. O Município de Braga aplicará uma penalização correspondente a 5% sobre o valor arrematado do Edifício, por cada mês completo de atraso relativamente aos prazos supra mencionados.

ANEXO I

AVALIAÇÃO FÁBRICA DA SOBOARIA CONFIANÇA – DMOSM-DMOP



ASSUNTO: AVALIAÇÃO – Fábrica da Saboaria Confiança

Processo n.º 949/2019 (E-43203)

1 – INTRODUÇÃO

A presente avaliação destina-se a atribuir um valor economicamente ponderado a um imóvel, neste caso em particular, à antiga Fábrica da Saboaria Confiança, sito na Rua Nova de Sta. Cruz n.º 107/115, na freguesia de S. Vitor.

Este imóvel foi já objeto de duas avaliações realizadas pelos serviços municipais, sendo a primeira em outubro de 2011 e a segunda em julho de 2018.

O imóvel em apreço encontra-se em vias de classificação (com Despacho de Abertura), conforme Anúncio n.º 208/2018, DR, 2.ª série, n.º 239, de 12-12-2018.

Esta reavaliação do imóvel vem no seguimento de um “pedido de informação prévia” formulado pelos serviços municipais (Divisão do Património Cultural Habitação e Gestão Do Centro Histórico), PIP esse que teve por finalidade *“estabelecer os parâmetros urbanísticos e determinar os critérios fundamentais para a reabilitação da Antiga Fabrica Confiança para fins de alienação em Hasta Publica, pretendido pelo município de Braga, conforme decisão tomada em reunião do executivo camarário.”*.

De acordo com a informação técnica n.º 39156/2019 da DPCHGCH a pretensão mereceu parecer Favorável Condicionado por parte da DRCN/DSBC - Direção Regional da Cultura do Norte/Direção de Serviços dos Bens Culturais, conforme informação n.º: S-2019/510759 (C.S:1402273), com despacho de 13/11/2019, da Diretora Geral.

Igualmente, de acordo com a informação disponível no Sistema de Processo de Obras (SPO) o processo não obteve ainda despacho final do Sr. Vereador Prof. Miguel Bandeira (deferimento/homologação de parecer favorável condicionado).

Não obstante, procedeu-se desde já à avaliação do imóvel com base no presente PIP.

O valor encontrado para o valor patrimonial é de acordo com valores de mercado e para as especificidades do local em causa em total observância à legislação específica em vigor nomeadamente o artigo 26 da *Lei n.º 56/2008* que procede quarta alteração do *Código de Expropriações e da redação dada pelo artigo 93.º da Lei 64-A/2008, de 31 de Dezembro*.



Fig. 1 – Planta de localização (base Google earth)

2 – AVALIAÇÃO

O PDM Braga 2015 caracteriza e enquadra a presente parcela como UI1 – Espaço de uso especial de equipamento, localizando-se a mesma em Área de Reabilitação Urbana - Braga Nascente.

A presente avaliação incide exclusivamente nos pressupostos do “PIP” aqui em apreço, existindo uma correlação entre a capacidade construtiva agora proposta e o valor do imóvel. Contudo estes valores não poderão ser compreendidos como vinculativos da sua capacidade construtiva, pelo que qualquer operação urbanística proposta carecerá sempre de análise e aprovação prévia da Direção Municipal de Urbanismo Ordenamento e Planeamento.



Fig. 2 – Fotomontagem da proposta do PIP

Com vista ao cálculo do valor do imóvel subdividimos a avaliação em 3 parâmetros:

Avaliação - Edifício existente	
Dados de avaliação	PERITOS DMOP
Abc- Área bruta de construção	4 030,00
Avaliação - Edifício existente	
Parâmetros de avaliação	PERITOS DMOP
Cu - Custo unitário de construção (€/m ²)	710,00
Cuf - Custo unitário de construção fabril existente (€/m ²)	284,00
Cv - Coeficiente de vetustez (mais de 60 anos = 0,4)	0,40
N.º 6 do artigo 26 (entre 0 e 15%)	15,00%
N.º 7 do artigo 26 (entre 0 e 10%)	10,00%
Alínea a) - Acesso rodoviário - 1,5%	1,50%
Alínea b) - Passeios do lado da parcela - 0,5%	0,50%
Alínea c) - Rede de abastecimento de água - 1,0%	1,00%
Alínea d) - Rede de saneamento - 1,5%	1,50%
Alínea e) - Rede eléctrica - 1,0%	1,00%
Alínea f) - Rede de drenagem - 0,5%	0,50%
Alínea g) - Estação depuradora - 2,0%	2,00%
Alínea h) - Rede de gás - 1,0%	1,00%
Alínea i) - Rede telefónica - 1,0%	1,00%
IF - Total entre (0 e 25%) = n.º6 + n.º 7 =	25,00%
R - N.º 10 do artigo 26 (máximo de 15 %)	0,00%
Vu - Valor unitário da construção (€/m ²) = Cuf x Cv	113,60
Valor da construção existente = Abc x Vu	457 808,00 €

Fábrica da Saboaria Confiança - Equipamento	
Dados de avaliação	PERITOS DMOP
Abc - Área bruta de construção	15936
Classificação do solo PDM-Braga 2015	UI1
At - Área total do terreno (m ²)	6323
Fábrica da Saboaria Confiança - Equipamento	
Parâmetros de avaliação	PERITOS DMOP
Cu - Custo unitário de construção (€/m ²)	710,00
N.º 6 do artigo 26 (entre 0 e 15%)	15,00%
N.º 7 do artigo 26 (entre 0 e 10%)	10,00%
Alínea a) - Acesso rodoviário - 1,5%	1,50%
Alínea b) - Passeios do lado da parcela - 0,5%	0,50%
Alínea c) - Rede de abastecimento de água - 1,0%	1,00%
Alínea d) - Rede de saneamento - 1,5%	1,50%
Alínea e) - Rede eléctrica - 1,0%	1,00%
Alínea f) - Rede de drenagem - 0,5%	0,50%
Alínea g) - Estação depuradora - 2,0%	2,00%
Alínea h) - Rede de gás - 1,0%	1,00%
Alínea i) - Rede telefónica - 1,0%	1,00%
IF - Total entre (0 e 25%) = n.º6 + n.º 7 =	25,00%
R - N.º 10 do artigo 26 (máximo de 15 %)	0,00%
Vu - Valor unitário do terreno (€/m ²) = Cc x IF x (1-R)	177,50

Valor parcial do terreno = $Vu \times Co \times A$	2 828 640,00 €
--	-----------------------

Fábrica da Saboaria Confiança - Garagem	
Dados de avaliação	PERITOS DMOP
Abc - Área bruta de construção	4109
Classificação do solo PDM-Braga 2015	UI1
At - Área total do terreno (m2)	6323
Fábrica da Saboaria Confiança - Garagem	
Parâmetros de avaliação	PERITOS DMOP
Cug - Custo unitário de construção (€/m^2) = $Cu \times 50\%$	355,00
N.º 6 do artigo 26 (entre 0 e 15%)	15,00%
N.º 7 do artigo 26 (entre 0 e 10%)	10,00%
Alínea a) - Acesso rodoviário - 1,5%	1,50%
Alínea b) - Passeios do lado da parcela - 0,5%	0,50%
Alínea c) - Rede de abastecimento de água - 1,0%	1,00%
Alínea d) - Rede de saneamento - 1,5%	1,50%
Alínea e) - Rede eléctrica - 1,0%	1,00%
Alínea f) - Rede de drenagem - 0,5%	0,50%
Alínea g) - Estação depuradora - 2,0%	2,00%
Alínea h) - Rede de gás - 1,0%	1,00%
Alínea i) - Rede telefónica - 1,0%	1,00%
IF - Total entre (0 e 25%) = $n.º 6 + n.º 7 =$	25,00%
R - N.º 10 do artigo 26 (máximo de 15 %)	0,00%
Vu - Valor unitário do terreno (€/m^2) = $Cug \times IF \times (1-R)$	88,75
Valor parcial do terreno = $Vu \times Co \times A$	364 673,75 €

3 – CONSIDERAÇÕES

1. As áreas foram retiradas do quadro sinótico da memória descritiva, nomeadamente a área de terreno (6323m2) e a área bruta de construção (20045m2). Realça-se que, face à última avaliação o valor da área do terreno decresceu assim como o índice de urbanização.
2. Considerou-se o valor estimado de construção em habitação a custo controlado (Cu) que se cifra em 710€ para o ano de 2019, conforme Portaria n.º 65/2019 de 19 de fevereiro. Esta consideração teve por base a envolvente do imóvel, a hipótese de construção neste tipo de solo de equipamentos de natureza pública ou privada, equipamentos estes que apresentam custos de construção similares à construção em habitação.
3. Considerou-se um valor unitário de construção de garagem (Cug) 50% inferior ao valor estimado de construção em habitação a custo controlado (Cu).

4. Considerou-se um valor unitário de construção existente da unidade fabril (Cuf) 60% inferior ao valor estimado de construção em habitação a custo controlado (Cu).
5. Também consideramos, face à nobreza do espaço em causa, que qualquer edificação terá uma rentabilidade equivalente a qualquer projeto de edificação com fins habitacional/comercial, apenas por este facto não se considerou a presente avaliação segundo os critérios enunciados no ponto 12 do artigo 26 do Código de expropriações.
6. Conforme já foi referido a presente avaliação teve unicamente por base o "PIP", partindo do pressuposto que esse mesmo projecto foi elaborado no princípio de uma máxima e melhor utilização do imóvel em apreço.

4 – CONCLUSÃO

Assim julgamos ser este o valor ponderado que mais se adequa à avaliação em causa:

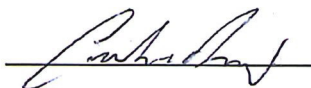
- 3 651 121,75 € (três Milhões seiscentos e cinquenta e um Mil cento e vinte e um Euros e setenta e cinco Cêntimos).

Braga, 23 de dezembro de 2019

A Comissão de Avaliação

 (Gaspar Silva, Eng.º)

 (André Ruão, Eng.º)

 (Carlos Rodrigues, Eng.º)

Anexos:

- Informação DPCHGCH – 39156/2019

- Extrato Quadro Sinótico PIP

DMUOP / DIVISÃO DO PATRIMÓNIO CULTURAL HABITAÇÃO E GESTÃO DO CENTRO HISTÓRICO

Processo: 949 / 2019

Requerimento: 43203/2019

Requerente: Câmara Municipal de Braga

Local da obra: Rua Nova de Santa Cruz, 107 - Braga (São Vitor)

Assunto: PIP - Reabilitação do Edifício da Antiga Saboaria e Perfumaria Confiança ou Fabrica Confiança e Construção de Edifício de Equipamento

Informação técnica N.º 39156/2019

Técnico responsável: Mário Manuel Costa Machado Sousa Louro

Data: 18-12-2019

1. PRETENSÃO E CONTROLO PRÉVIO APLICÁVEL

1.1. Ao abrigo do Artigo 14.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação - RJUE, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, o Município apresentou o Pedido de Informação Prévia PIP, com o registo n.º 5-2019-949-0, para a Reabilitação do Edifício da Antiga Saboaria e Perfumaria Confiança, estando o prédio descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Braga sob o n.º 1898, da freguesia de S. Vitor e inscrito na Matriz de natureza Urbana, respetivamente, sob o Artigo n.º 1969, sito na Rua Nova de Santa Cruz, n.º 107.

2. ANTECEDENTES:

2.1. Existem antecedentes para o prédio em questão designadamente, processos de licenciamento de operações urbanísticas, vistorias, relatórios, avaliações, classificação, etc, do edifício em referência.

3. ANÁLISE DA PRETENSÃO:

3.1. **Enquadramento com as Plantas de Condicionantes e com as Plantas de Ordenamento constantes na Revisão do Plano Diretor Municipal:**

3.1.1. Insere-se em área urbana com condicionante arqueológica, tendo sido prestada a informação de Salvaguarda do Património Arqueológico n.º 31953/2019 de 17/10/2019.

3.1.2. Insere-se na área de aplicação do Título III - Salvaguarda e Revitalização do Centro Histórico constante no Código Regulamentar do Município de Braga - CRMB, Regulamento n.º 973/2016 - publicado no Diário da República, 2ª Série n.º 206, de 26 de outubro;

3.1.3. A pretensão está localizada em Área de Reabilitação Urbana, Braga Nascente.

3.2 Pareceres das entidades externas ao município:

3.2.1 A pretensão mereceu parecer **Favorável Condicionado** por parte da DRCN/DSBC - Direção Regional da Cultura do Norte/Direção de Serviços dos Bens Culturais, conforme informação n.º: S-2019/510759 (C.S:1402273), com despacho de 13/11/2019, da Diretora Geral.

Foi aprovado na reunião de 16 de Outubro de 2019, na secção do Património Arquitetónico e Arqueológico (SPAA), do Conselho Nacional de Cultura (CNC).

3.3 Verificação da conformidade com o RGEU, com o regulamento do PDMB e com o Código Regulamentar do Município de Braga:

DMUOP / DIVISÃO DO PATRIMÓNIO CULTURAL HABITAÇÃO E GESTÃO DO CENTRO HISTÓRICO

3.3.1 Por solicitação superior realizou esta Divisão o Pedido de Informação Prévio para o prédio em referencia, com vista á sua alienação, que prevê a Reabilitação e Restauro do Edifício principal da Antiga Fabrica e a edificação de construção anexa com o uso de equipamento, designadamente de uma Residência Universitária.

3.3.2 Do ponto de vista urbanístico e arquitetónico, conjugado com o cumprimento do PDMB, CRMB e RGEU, julga-se de viabilizar a pretensão.

4 PROPOSTA DE DECISÃO:

4.1. O PIP apresentado cumpre, na generalidade, as normas legais e regulamentares aplicáveis relativas ao aspeto exterior, pelo que, nas condições da presente informação e informação técnica do Serviço de Arqueologia, não se vê inconveniente quanto à sua **aprovação**.

4.2. Ao abrigo do disposto do nº 3 do artigo 17º do RJUE, caso haja deferimento da pretensão, julga-se de comunicar que existem condições para ser apresentado o projeto de licenciamento.

4.3. Dar conhecimento do teor da presente informação, informação técnica do Serviço de Arqueologia, e pareceres da DRCN.

QUADRO SINÓPTICO

EDIFICAÇÃO DESTINADA A EQUIPAMENTO

Área do terreno: 6323m²
Área de Implantação: 4538 m² (2100m² Edifício Antigo + 2438 m² Edifício Novo)
Área descoberta de logradouro: 1626m²
Coeficiente de Ocupação do solo: 0,74% m²/m²

Área de cobertura: 2183m² (Edifício Antigo 2010m² + Edifício Novo 4193m²)
Área coberta: 4621m² (Edifício Antigo 2183m² + Edifício Novo 2438m²)

Área total do Edifício Antigo da Fábrica Confiança: 4030m²
Área total do Edifício Novo: 11906m²
584 (piso 1) + 1596 (piso 2) + 2103 (piso 3) + 1727 (piso 4) + 1727 (piso 5) + 1727 (piso 6) + 1727 (piso 7) + 715 (piso 8)

ÁREA TOTAL PARA EQUIPAMENTO - 15936M² (4030M² EDIFÍCIO ANTIGO + 11906M² EDIFÍCIO NOVO)

Área total de Garagens em cave: 4109m²
1719m² (piso 1) + 2390m² (piso-1)

ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO - 20045M²

Área destinada a Museu - 500m²

Nº de pisos abaixo da cota de soleira: 1
Nº de pisos acima da cota de soleira (180): 7
Altura da Fachada Média Edifício (antigo): 9,3m
Altura da Fachada Média Edifício (novo): 24 m

CADERNO DE ENCARGOS

HASTA PÚBLICA PARA A ALIENAÇÃO DO PRÉDIO URBANO DA “FÁBRICA CONFIANÇA”

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Cláusula 1.ª

Objeto

1. O presente caderno de encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato a celebrar, na sequência do procedimento de Hasta Pública prévio, que tem por objeto, a alienação do edifício denominado “Fábrica Confiança”, propriedade do Município de Braga, com a área total de 6323 m² (4972 m² de área coberta e 1351 m², de área descoberta), inscrito na matriz urbana sob o artigo 1969, freguesia de S. Vítor e descrito na Conservatória do Registo Predial de Braga sob o n.º 1898, da mesma freguesia, sito na Rua Nova de Santa Cruz, 107, em Braga, doravante designado por “Prédio”.
2. O Prédio será transmitido no estado em que se encontra à data da celebração do contrato, desocupado de pessoas e bens e livre de quaisquer ónus ou encargos, com condições para poder ser imediatamente intervencionado, após cumpridas as obrigações legais de controlo prévio das respetivas operações urbanísticas.

Cláusula 2.ª

Local, prazo e modo da prestação

1. A transmissão objeto do contrato tem lugar na área do Município de Braga.
2. O contrato, com as características e especificações previstas no Capítulo IV (disposições técnicas), tem início a contar da sua outorga, terminando com a transmissão efetiva da propriedade para o adjudicatário, sem prejuízo das obrigações acessórias que devam perdurar para além desse prazo.

Cláusula 3.ª

Contrato

1. A execução do contrato obedece às respetivas cláusulas e ao estabelecido em todos os elementos e documentos que dele fazem parte integrante.
2. Para efeitos do disposto no número anterior, consideram-se integrados no contrato:
 - a) O clausulado contratual e seus anexos;
 - b) Os esclarecimentos relativos à situação do Prédio e ao caderno de encargos, prestados no decurso do prazo para apresentação de propostas;
 - c) O presente Caderno de Encargos e o anexo correspondente ao Pedido de Informação Prévia (PIP) aprovado por despacho de sete de janeiro de 2020, do Vereador do Pelouro.
 - d) Os elementos apurados no ato público e a proposta adjudicada.

Cláusula 4.ª

Interpretação dos documentos

1. Caso existam divergências entre os vários documentos referidos nas alíneas b) a d), do n.º 2, da cláusula anterior, prevalecem os documentos pela ordem em que ali são indicados.
2. Em caso de divergência entre os documentos referidos nas alíneas b) a d), do n.º 2, da cláusula anterior, e o clausulado do contrato e seus anexos, prevalecem os primeiros.

CAPÍTULO II

OBRIGAÇÕES DAS PARTES

Cláusula 5.ª

Obrigações do Município

1. O Município de Braga obriga-se a entregar ao adquirente o Prédio livre de ónus ou encargos, no estado em que se encontrar à data da celebração do contrato de compra e venda.
2. O Município de Braga designará, até à data da celebração do contrato de compra e venda, os técnicos habilitados na área do urbanismo para apoiar e acompanhar os promotores no âmbito do licenciamento.

Cláusula 6.ª

Obrigações do adjudicatário

1. O adjudicatário obriga-se a cumprir as condicionantes à construção especificadas no Capítulo IV.
2. Mais se obriga o adjudicatário a:
 - a) Cumprir as condições constantes do PIP aprovado;
 - b) Cumprir as disposições legais aplicáveis e Regulamentos Municipais;
 - c) Cumprir as normas definidas no Código Regulamentar do Município de Braga, em Regulamento Geral de Edificação e Urbanização e em outras normas legais e regulamentares aplicáveis em vigor, para a operação urbanística a realizar;
 - d) Respeitar as regras de edificabilidade e de ocupação do solo previstas na cláusula 13.ª;
 - e) Requerer e instruir, a expensas suas, todos os pedidos de licenças e/ou alvarás necessários ao cumprimento dos direitos e obrigações necessários à realização das obras;
 - f) Elaborar, a expensas suas, todos os estudos, projetos ou quaisquer documentos

que sejam necessários para executar as obras;

- g) Instruir, a expensas suas, o pedido de licenciamento da operação urbanística, no prazo máximo de 6 meses, a contar da data da outorga do contrato;
 - h) Cumprir todas as suas obrigações fiscais e contributivas, bem como, proceder ao pagamento de todas as taxas, contribuições e impostos legalmente exigidos;
 - i) Assumir o pagamento atempado de todas as taxas, compensações, impostos, contribuições e emolumentos, relacionados com a aquisição e licenciamento urbanístico;
 - j) Cumprir todas as obrigações e suportar os custos e encargos relativos ao cumprimento de normas de natureza ambiental;
 - k) Praticar uma política preventiva de acidentes, de trabalho ou outros, disponibilizando e divulgando a informação necessária, em locais que sejam facilmente acessíveis;
 - l) Colaborar com a fiscalização do Município de Braga em tudo o que seja necessário para assegurar o cumprimento do contrato ou de normas legais e regulamentares aplicáveis.
3. O adjudicatário deve assegurar que em qualquer intervenção no Edifício serão minimizados os transtornos na circulação viária e de peões e realizadas as intervenções necessárias para acautelar o impacto da operação urbanística no sistema viário.
4. O adjudicatário obriga-se a garantir que as operações urbanísticas a realizar terão o menor impacto possível sobre os prédios confinantes, sob pena de vir a suportar a reparação de todos os danos daí resultantes, ainda que a título de mera negligência.

Cláusula 7.^a

Preço contratual e condições de pagamento

1. Pela aquisição objeto do procedimento, o adjudicatário deverá pagar o preço pelo qual arrematou o bem no ato público, ficando ainda sujeito ao pagamento dos emolumentos e demais custos inerentes à transmissão da propriedade do Prédio.

2. O preço base do procedimento corresponde ao valor de avaliação do imóvel, que é de € 3.651 121,75 (três Milhões seiscentos e cinquenta e um Mil cento e vinte e um Euros e setenta e cinco Cêntimos), conforme avaliação constante no Anexo I.
3. O adjudicatário deverá proceder ao pagamento do valor da adjudicação pela seguinte forma:
 - a) 20% (vinte por cento) do valor da adjudicação será pago no ato público;
 - b) O remanescente do montante referido na alínea anterior, correspondente a 80% (oitenta por cento) do valor da adjudicação, é pago na data da assinatura do contrato.

Cláusula 8.^a

Alienação do Prédio a terceiro

Qualquer terceiro que venha a adquirir o Prédio fica sujeito às obrigações urbanísticas decorrentes do contrato inicial.

CAPÍTULO III

DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

Cláusula 9.^a

Penalidades contratuais e força maior

1. Pelo incumprimento de obrigações emergentes do procedimento, o Município pode exigir do adjudicatário o pagamento de uma sanção pecuniária, de montante a fixar em função da gravidade do incumprimento, até 20% do preço total de aquisição do Prédio.
2. Na determinação da gravidade do incumprimento, terá em conta a duração da infração, a sua eventual reiteração, o grau de culpa do adjudicatário e as consequências do incumprimento.
3. Não podem ser impostas penalidades, nem é havido como incumprimento, a não realização pontual de prestações contratuais a cargo de qualquer das partes que

resulte de caso de força maior, entendendo-se como tal as circunstâncias que impossibilitem a respetiva realização, alheias à vontade da parte afetada, que não resultem de falta ou negligência e que não possam ser conhecidas ou previstas à data da celebração do contrato e cujos efeitos não lhe fosse razoavelmente exigível contornar ou evitar.

4. A ocorrência de circunstâncias que possam consubstanciar casos de força maior deve ser imediatamente comunicada à outra parte.
5. A força maior determina a prorrogação dos prazos de cumprimento das obrigações contratuais afetadas pelo período do tempo comprovadamente correspondente ao impedimento dela resultante.

Cláusula 10.^a

Resolução do contrato

1. Sem prejuízo de outros fundamentos de resolução previstos na lei, o incumprimento dos deveres resultantes do contrato confere à outra parte o direito de resolver o contrato, a título sancionatório.
2. No caso de violação grave ou reiterada de qualquer das obrigações que incumbem ao adjudicatário, o Município pode resolver o contrato, mediante o envio de comunicação escrita, ao mesmo.
3. A resolução do contrato implica a devolução do Prédio ao Município de Braga, no estado em que se encontre á data da resolução.
4. A resolução do contrato é comunicada mediante carta registada com aviso de receção e produz efeitos na data de receção da mesma.

Cláusula 12.^a

Comunicações e notificações

1. Sem prejuízo de poderem ser acordadas outras regras quanto às notificações e comunicações entre as partes do contrato, estas devem ser redigidas para o domicílio ou sede contratual de cada uma, identificados no contrato.

2. Qualquer alteração das informações de contacto, incluindo endereço eletrónico, constantes do contrato deve ser, previamente, comunicada à outra parte.

CAPÍTULO IV

DISPOSIÇÕES TÉCNICAS

Cláusula 13.ª

Especificações da prestação

1. O presente procedimento visa, por parte do Município de Braga, alienar o Prédio denominado “Fábrica Confiança”, sito na Rua Nova de Santa Cruz, 107, em Braga, com a área total de 6323 m² (4972 m² de área coberta e 1351 m², de área descoberta), de acordo com as condições e especificações técnicas a seguir descritas.
2. Numa futura ação de Reabilitação do Prédio, serão impostas as seguintes condicionantes, de acordo com o Pedido de Informação Prévio (PIP) aprovado que consta do Anexo II.
 - a) Reabilitação do edifício da “Fábrica Confiança”, nos termos do Relatório Prévio constante do PIP aprovado.
 - b) Dadas as características e a imagem da Fábrica Confiança e no sentido de preservar a memória do seu legado fabril urbano e, simultaneamente, valorizar o perfil da cidade, deverá ser integrada a memória da antiga chaminé, admitindo-se soluções criativas e o recurso a linguagens contemporâneas, desde que evoquem a sua memória.
 - c) Também na ótica da preservação da memória e da história do que era a Fábrica Confiança, na definição do programa funcional da reconstrução a levar a efeito, deverão ser previstas áreas e espaços interpretativos e de exposição que evoquem e celebrem o passado da fábrica, nomeadamente, através de imagens, espólio e

produtos associados a esta unidade fabril e, que sejam facultados ao uso e fruição pública dos cidadãos que o pretendam conhecer e visitar. A área deverá:

- i) Obedecer à localização prevista no PIP;
 - ii) Ser de franco acesso ao público;
 - iii) Garantir o acesso a pessoas com mobilidade condicionada;
 - iv) Possuir uma área útil nunca inferior a 500 m² e garantir a existência de zonas de apoio à visita nomeadamente Instalações Sanitárias;
 - v) A área afeta ao espaço museológico embora seja de propriedade privada será de usufruto público;
 - vi) Os conteúdos a expor serão da responsabilidade do Município de Braga, sendo do promotor a responsabilidade da sua manutenção e suporte de custos operacionais associados;
3. Relativamente à mobilidade e à gestão de tráfego a operação urbanística deverá:
- a) Cumprir o estipulado no Regulamento do PDM relativamente às áreas de estacionamento descritas no artigo 105º e 106º, e de acordo com as necessidades identificadas para a operação urbanística;
 - b) Deverá ser apresentado em sede de licenciamento da operação urbanística um Estudo de Tráfego, de acordo com o estipulado artigo B -1/38º do Código Regulamentar, realizado no âmbito da instalação de polos geradores de tráfego e respeitadas as condições de concretização, definidas do artigo 108.º do Regulamento do PDM.
4. Do ponto de vista urbanístico além das condicionantes suprarreferidas terá que:
- a) Relativamente ao edifício existente deverá:
 - i) Cumprir os princípios elencados no Relatório Prévio constante do PIP aprovado;
 - ii) A área de implantação é de 2.100 m²;
 - iii) A área bruta de construção acima da cota de soleira é de 4.030 m²;
 - b) Relativamente à ampliação, admite-se:
 - i) Área de implantação de 2438 m², podendo ser alterada pontualmente desde que respeite os regulamentos em vigor.

- ii) Área Bruta de construção máxima, admissível acima da cota de soleira é de 11.906 m²;
- iii) A altura média das fachadas admissível é de 24 m;
- iv) Admitem-se alterações à área de construção em cave, destinadas a estacionamento automóvel e áreas complementares de apoio, desde que cumpram os índices regulamentares e legislação aplicável;
- v) Admite-se redução à área de construção, volumetria, cércea e demais índices da área a ampliar, desde que cumpra os regulamentos em vigor;
- vi) Admite-se alteração à volumetria definida no PIP aprovado, na condição de se respeitarem os princípios urbanísticos elencados;

ANEXO II

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA
PROCESSO SPO Nº 949/2019



PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

Câmara Municipal de Braga

Relatório Prévio



**REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO DA ANTIGA SABOARIA E PERFUMARIA CONFIANÇA,
OU FÁBRICA CONFIANÇA E CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO DE EQUIPAMENTO**

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO DA ANTIGA SABOARIA E PERFUMARA CONFIANÇA, OU FÁBRICA CONFIANÇA
E CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO DE EQUIPAMENTO

RELATÓRIO PRÉVIO

REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO DA ANTIGA SABOARIA E PERFUMARA CONFIANÇA, OU FÁBRICA CONFIANÇA E CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO DE EQUIPAMENTO

Local de intervenção:

Edifício da Antiga Fábrica Confiança

Rua Nova de Sta. Cruz, nº 107

Freguesia de S. Victor, Braga.



FOTO | INSTALAÇÕES DA FÁBRICA CONFIANÇA (SITUAÇÃO ATUAL)

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO DA ANTIGA SABOARIA E PERFUMARIA CONFIANÇA, OU FÁBRICA CONFIANÇA
E CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO DE EQUIPAMENTO

INTRODUÇÃO

O presente documento é referente ao **Relatório Prévio** para a **Obra de Reabilitação do Edifício da Antiga Saboaria e Perfumaria Confiança e Construção de Edifício de Equipamento**, e elaborado de acordo com o Decreto-Lei nº 140/2009, de 15 de junho, no sentido de dar seguimento ao **Pedido de Informação Prévio - PIP**, que a Câmara Municipal de Braga, pretende levar a efeito, para fins de Alienação em Hasta Pública.

DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO ATUAL

A Fabrica Confiança, propriedade do Município de Braga, tem a área total de terreno de 6323m² (4972 m² de Área coberta e 1351m² de área descoberta), inscrito na matriz urbana sob o artigo 1969, freguesia de S. Victor e descrito na conservatória do Registo Predial de Braga sob o nº 1898, da mesma freguesia, sito na Rua Nova de Santa Cruz, nº 107.

Atualmente subsistem os contornos do edifício principal da fábrica construído na década de 20 do Século passado e ampliado em 1947, formado por dois pisos e cobertura característica composta por diversas naves justapostas de 4 águas.

Preserva-se também a fachada principal com o desenho axial original, dominado por frontaria e alas laterais com duas fileiras de vãos sobrepostos de grandes dimensões, embasamento em granito aparente, revestimento em reboco pintado e decoração com elementos moldados em cimento, de cor distinta, definindo frisos, remates de vãos e cornija, sendo as pinturas atuais distintas dos originais;

O corpo central, que se demarca por alguma ostentação, correspondente ao acesso principal do edifício, possui no piso inferior um generoso portal em arco que suporta um balcão no piso superior, sendo o conjunto encimado por frontão, também em arco, com a identificação do edifício rematado por entablamento quebrado e coroamentos laterais com motivos florais.

O edifício ainda possui as fachadas e paredes suporte em alvenaria de granito da construção inicial, verificando-se que na grande transformação ocorrida na década de 50 do século passado, foi substituída parte da estrutura resistente interior por elementos de betão.

A cobertura, embora mantenha o aspeto original, toda a sua estrutura é agora formada por asnas em perfilados de ferro e o revestimento em telha substituído por placas de fibrocimento. O edifício encontrando-se devoluto e em avançado estado de degradação; algumas partes do edifício sofreram um incêndio e outras encontram-se em ruína, tendo sido furtadas ou danificadas as caixilharias principais e outros elementos de construção.

O edifício e respetivo logradouro é atualmente utilizado pelo município para estaleiro e depósito.

Todos os restantes edifícios de apoio construídos a norte do edifício principal, foram demolidos ou encontram-se em ruína, consumidos por um incêndio, incluindo a chaminé da caldeira e o edifício “modernista” destinado à recuperação de glicerina.

Consultar | ANEXO A (Enquadramento / Evolução Histórica)

Consultar | ANEXO B (Levantamento Fotográfico – Julho 2019)

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO DA ANTIGA SABOARIA E PERFUMARA CONFIANÇA, OU FÁBRICA CONFIANÇA
E CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO DE EQUIPAMENTO

I – ENQUADRAMENTO HISTÓRICO

“A Perfumaria e Saboaria Confiança foi fundada a 12 de Outubro de 1894, tendo sido seus mentores Rosalvo da Silva Almeida e Manuel dos Santos Pereira, com a firma “Silva Almeida & Amp; C.ª”. O capital inicial era de 10 contos de reis, tendo a fábrica ocupado inicialmente o espaço de uma pequena oficina, no mesmo lugar onde se ergue ainda hoje o edifício da rua Nova de Santa Cruz. A média de produção inicial situava-se na ordem de mil caixas de sabão por mês. Inicialmente a fábrica não contava ainda com mão-de-obra especializada, o que dificultava a evolução da sua eficácia produtiva. Entretanto, e na altura em que o capitalista Domingos José Afonso se juntou ao projeto, em 1898, elevou-se o capital da empresa e foram adquiridas novas máquinas para o fabrico do sabão. Devido a problemas económicos, a 18 de fevereiro de 1910 o capital evolui e é um período de grande crescimento da fábrica, que coincide com os anos da 1.ª Grande Guerra, aproveitando o espaço de exportação concedido pelas indústrias paralisadas dos países onde decorria o conflito. É nesta altura que se constrói o novo edifício da fábrica, que corresponde em parte ao que atualmente existe. Entretanto vai beneficiar de prémios e reconhecimento nacional, que vão impulsionar a sua produção e divulgar o seu nome no mercado.

Em 1920 o capital evoluiu para 1.200 contos, podendo elevar-se até 2 mil contos se as necessidades o justificarem. A fábrica teria então cerca de 80 funcionários, que ganhariam anualmente cerca de 200 contos, oferecendo a empresa apoio médico aos funcionários e família, para além de outras regalias, hoje básicas, mas outrora ainda não consignadas nos direitos do trabalhador. Foi também por esta altura que a empresa adotou pela primeira vez a designação de “Perfumaria e Saboaria Confiança”. Em 1923 a empresa já produzia cerca de 8 mil caixas de sabão mensais, calculando-se que servisse metade do consumo de sabonetes do total da população portuguesa. O objetivo nesta data passava por aperfeiçoar os produtos, tentando responder ao nível de qualidade existente nos produtos da indústria estrangeira.

A Saboaria e Perfumaria Confiança é um caso de notório sucesso entre os empreendimentos industriais da cidade de Braga ao longo da primeira metade do século XX. É certo que, analisando, as indústrias que preencheram o tecido empresarial bracarense ao longo das últimas três décadas, seremos obrigados a relativizar a dimensão da Confiança, dado ser inferior em produção, número de funcionários e volume de negócios. Todavia, percebendo o contexto histórico em que surgiu, a demografia da própria cidade nessa época, e salientando o facto de ser uma empresa detida por bracarenses, seremos obrigados a reconhecer o seu papel fundamental no desenvolvimento de Braga e o seu impacto na vida de uma das freguesias urbanas mais importantes do tecido urbano.

Os mercados principais do sabão eram as regiões circundantes: o Minho, Trás-os-Montes e o Douro. Já o mercado dos sabonetes seguia para todos os lugares do país. África, outrora destino preferencial, acabava por se ver afetada pela situação económica e pelo elevado valor das taxas que impedia a empresa de concorrer com produtos mais baratos.

A década de 50 e 60 foi talvez a época mais próspera da empresa, que dominava o comércio de sabonetes em Portugal. Produziam-se então mensalmente cerca de 3 milhões de dúzias de sabonetes, fornecendo não apenas o comércio a retalho, mas também hotéis e outras empresas que requeriam fabrico próprio. Outros produtos, como perfumes, pó de arroz, cremes, pastas dentífricas, stiques de barbear, águas-de-colónia, loções e essências, foram preenchendo certos nichos de mercado e garantindo a produtividade desta unidade fabril.

Nos anos 80 a Confiança começa a desenvolver novos cosméticos, adaptando fórmulas e oferecendo outras novas, em especial nas formas líquidas de gel de banho e champôs

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO DA ANTIGA SABOARIA E PERFUMARA CONFIANÇA, OU FÁBRICA CONFIANÇA
E CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO DE EQUIPAMENTO

perfumados, como resposta aos novos estilos de vida que se começam a impor e ao pedido incessante de novos produtos por parte dos seus clientes.

Com a crescente liberalização do mercado no espaço europeu, acrescentado ao desinvestimento tecnológico das novas administrações da empresa, a produtividade foi reduzindo o seu volume, sendo a fábrica comprada pela Ach Brito em 2009, abandonando as históricas instalações.

Atualmente ainda são produzidos artigos com a marca Confiança, que são depois vendidos no denominado mercado de charme, como produtos de alto nível. Estes artigos, produzidos parcialmente numa pequena unidade fabril em Sobreposta (Braga), recuperam o rico espólio tipográfico das embalagens da fábrica bracarense.”

Texto extraído do Blog Braga +, Cultura, Património e Cidadania.

Publicado por Rui Ferreira, em 15 de janeiro de 2013

II – CRITÉRIOS QUE FUNDAMENTEM AS OBRAS OU INTERVENÇÕES DE REABILITAÇÃO PROPOSTAS

A operação urbanística aqui em referência corresponde a um Pedido de Informação Prévia - PIP, com o objetivo da alienação do prédio em hasta pública, definindo as condicionantes arquitetónicas de Reabilitação e Ampliação do prédio em referência.

Trata-se da Proposta de Restauro e Reabilitação do Edifício Principal da Antiga Saboaria e Perfumaria Confiança, mantendo todas as características arquitetónicas e patrimoniais existentes consagradas ao edifício principal e a construção de novo edifício no terreno sobrance situado a norte, destinado a Equipamento – Residência Universitária.

O programa funcional cumpre o mencionado no PDM e CRMB, relativamente ao uso definido de Equipamento, prevendo-se para o edifício principal outros usos complementares, que contribuem para o adequado funcionamento do uso dominante, nomeadamente o Museu da Fabrica Confiança, a área de Restauração e Bebidas, a Residência Universitária e respetivas áreas de apoio, assim como uma área residual de comércio complementar aos usos propostos.

No terreno sobrance, após demolição das construções industriais antigas que se encontram em ruína e não possuem valor patrimonial é proposto uma Residência Universitária de dimensão relevante, com uma linguagem arquitetónica contemporânea que contribui para uma melhor imagem urbana da envolvente do imóvel em vias de classificação, sem interferir com o mesmo e com uma volumetria independente; de acordo com essa estratégia arquitetónica repôs-se a integridade do antigo edifício principal, salvaguardou-se a ligação entre a Rua de S. Victor-O-Velho e Rua do Pulo que havia sido “interrompida” no passado com a ampliação das instalações fabris.

A solução de enquadramento é sensível aos alinhamentos e eixos de acessos relevantes, com a fruição de amplos espaços verdes de utilização coletiva, na parte norte posterior do terreno.

Menciona-se que a antiga chaminé fabril foi demolida e neste projeto foi replantada a eixo da entrada principal no extremo norte do terreno, na proximidade da primitiva localização; neste âmbito será promovido um concurso de ideias para a sua reintegração ou reinvenção de forma a salvaguardar a memória deste elemento patrimonial.

III – ADEQUAÇÃO DAS OBRAS OU INTERVENÇÕES EM RELAÇÃO ÀS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL, TENDO EM CONTA O GRAU DE CLASSIFICAÇÃO DE INTERESSE NACIONAL, DE INTERESSE PÚBLICO OU DE INTERESSE

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO DA ANTIGA SABOARIA E PERFUMARA CONFIANÇA, OU FÁBRICA CONFIANÇA
E CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO DE EQUIPAMENTO

MUNICIPAL, BEM COMO O INTERESSE CULTURAL QUE A FUNDAMENTA, DESIGNADAMENTE O INTERESSE HISTÓRICO, ARQUITETÓNICO, ARTÍSTICO, CIENTÍFICO, SOCIAL OU TÉCNICO:

Pretende-se com este PIP adequar a intervenção, tendo em conta o grau e estado do imóvel em vias de classificado, ajustando o novo programa funcional proposto à condição de princípio de fazer a preservação das características fundamentais das preexistências.

Atualmente subsiste o edifício principal da fábrica construído na década de 20 do Século passado e ampliado em 1947, formado por dois pisos e cobertura característica composta por diversas naves justapostas de 4 águas.

Releva-se a fachada principal que possui desenho axial sóbrio ao gosto da época, dominado por frontaria e alas laterais com duas fileiras de vãos sobrepostos de grandes dimensões, embasamento em granito aparente, revestimento em reboco pintado e decoração com elementos moldados em cimento, de cor distinta, definindo frisos, remates de vãos e cornija. O corpo central, que se demarca por alguma ostentação, correspondente ao acesso principal do edifício, possui no piso inferior um generoso portal em arco que suporta um balcão no piso superior, por entablamento quebrado e coroamentos laterais com motivos florais.

O edifício ainda possui as fachadas e paredes suporte em alvenaria de granito da construção inicial, tendo na década de 50 do século passado, sido substituída a estrutura resistente interior por elementos de betão. A cobertura, embora mantenha o aspeto original, toda a sua estrutura passou a ser formada por asnas em perfilados de ferro e substituída a telha por revestimento em placas de fibrocimento.

O restauro, reabilitação e reconversão do edifício antigo da Fábrica Confiança, garante as características de construção existentes de acordo com a traça primitiva. Por esse facto a reabilitação e restauro vai salvaguardar as características arquitetónicas existentes do imóvel classificado, espaços e materiais de construção, tais como fachadas primitivas existentes, forma de coberturas, estrutura de betão armado, estruturas metálicas, soalhos de madeira, caixas de escadas, vãos originais entretanto encerrados, etc., repondo todos os elementos de acordo com a traça original e adaptando o programa de equipamento às pré-existências.

A construção suporte para a nova função de equipamento adapta-se ao existente com uma estratégia de sensibilidade e harmonia relativamente ao património em referência.

O novo edifício de Residência universitária implantado a norte na parte sobrance do terreno, será construído por tecnologias atuais em lajes fungiformes, pilares e vigas em betão, com paredes duplas de tijolo vazado, com isolamento térmico do tipo poliestireno expandido e material de acabamento tipo capoto, granito serrado, alternando com caixilharias lacadas e envidraçados de dimensões relevantes; as coberturas serão do tipo planas invertidas revestidas a lajetas de granito ou material similar.

O espaço ao ar-livre que envolve os edifícios na parte norte entre a fachada posterior do edifício classificado e a Rua da Quinta da Armada, serão locais ajardinados, arborizados e pavimentados, que proporcionam a utilização coletiva e exposição temporária de obras de arte ou de peças industriais, bem como, a realização de outro tipo de eventos públicos a céu aberto ou no recinto coberto e vazado no r/c da Residência.

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO DA ANTIGA SABOARIA E PERFUMARA CONFIANÇA, OU FÁBRICA CONFIANÇA
E CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO DE EQUIPAMENTO

Os espaços exteriores serão pavimentados segundo desenho de pormenor misturando dois materiais, nomeadamente, pedras de granito serrado nos passeios, betuminoso asfáltico nos arruamentos existentes e calçada tipo romana.

Projetaram-se percursos pedonais e de trânsito automóvel eventual, assim como, a ampliação das baías de estacionamento automóvel no exterior Norte do local com uma solução de continuidade assegurando a regeneração urbana.

Prevê-se ainda no extremo norte, nas imediações da sua localização original, a construção de uma chaminé ou peça de arte/design urbano que consagre a memória deste elemento arquitetónico de referência da Fabrica Confiança entretanto demolido, cujo projeto será escolhido através de um concurso público de ideias.

IV- COMPATIBILIDADE DOS SISTEMAS E MATERIAIS PROPOSTOS EM RELAÇÃO AOS EXISTENTES

Os sistemas e materiais propostos visam a estrita conservação, restauro e reabilitação do bem cultural em vias de classificação procurando-se compatibilizar na intervenção os materiais existentes, obedecendo a parâmetros de absoluta reversibilidade.

A metodologia a adotar deverá ser adequada à situação em causa e os produtos a aplicar, deverão ser estáveis, compatíveis com os materiais originais, não inviabilizando futuras opções de intervenção.

Refira-se que o edifício principal, formado por dois pisos e cobertura característica composta por diversas naves justapostas de 4 águas, encontra-se devoluto e despojado dos elementos moveis ou mecânicos que sustentavam a sua atividade.

Condicionados pelo seu avançado estado de degradação, a intervenção preconizada adotará, no entanto, metodologias de restauro com vista à sua reabilitação funcional, mantendo e repondo todas as características arquitetónicas e patrimoniais existentes de acordo com as evidências da sua traça primitiva, salvaguardando-se as características arquitetónicas intrínsecas à “fábrica”, preservando os espaços e processos construtivos, tais como as fachadas primitivas existentes, a forma das coberturas, as estruturas, os soalhos em madeira, reposição dos vãos originais, entretanto encerrados, etc., assente no princípio de reversibilidade de todas as soluções construtivas propostas.

V- AVALIAÇÃO DOS BENEFÍCIOS E RISCOS DAS OBRAS OU INTERVENÇÕES PROPOSTAS

Considera-se que os benefícios serão inequívocos, desde logo para a efetiva salvaguarda do bem cultural, na medida em que a proposta de intervenção contribuirá decisivamente para interromper um processo continuamente agravado de degradação.

Por outro lado, o restauro preconizado conducente à sua reabilitação, permitirá que o edifício se apresente bem conservado e com a dignidade própria ao seu valor patrimonial, permitindo a respetiva fruição, fazendo-se cumprir o Artigo 78º da Constituição da República Portuguesa.

Sem prejuízo do referido, toda a intervenção terá o acompanhamento de técnicos da Divisão do Património Cultural, Habitação e Gestão do Centro Histórico, convidando-se ainda ao acompanhamento das obras por parte de técnicos da DRCN, repetindo-se uma prática muito frutuosa já adotada noutras intervenções sobre o património cultural classificado promovidas

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO DA ANTIGA SABOARIA E PERFUMARA CONFIANÇA, OU FÁBRICA CONFIANÇA
E CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO DE EQUIPAMENTO

pela CMB (Complexo das Sete Fontes, Azulejos do Convento do Pópulo, Edifício dos Paços do Concelho), publicamente reconhecidos, por via da obtenção de prémios e menção honrosas.

VI- CONSEQUÊNCIAS DAS OBRAS OU INTERVENÇÕES NO PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO

ENQUADRAMENTO | PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO

A intervenção preconizada no presente PIP encontra-se próxima da mancha de proteção ao traçado da antiga Via Romana XVII do Itinerário Antoniano, inscrita com o numero A/021, na carta de condicionantes do PDM de Braga.

Sabemos que um dos mais notáveis marcos da civilização romana do noroeste peninsular que até nós conseguiu sobreviver, são os que se referem à rede viária da época, paradigma de um império cuja influência geográfica e cultural ainda persiste influenciar o velho continente europeu.

O traçado dos eixos viários então estabelecidos foram, até datas relativamente recentes, mantendo-se quase inalterados, e com eles, algumas calçadas, pontes e marcos miliários que as divindades acharam por bem preservar.

Sem duvidas que, a partir das primeiras décadas do século XX, principalmente com a progressiva utilização de maquinaria pesada para a construção de novas ruas e estradas, a transformação verificada no contexto das comunicações viárias, quer em meio urbano, quer em meio rural, é exponencial.

Com efeito, perdida a importância funcional outrora desempenhada por esta grande rede viária, em relação às novas necessidades comunicacionais, e com recurso a novas potentes ferramentas, grande parte dela vai ser abandonada ou integrada no novo mapa de estradas que então se começava a desenhar na paisagem rural ou, no caso urbano, subsistindo em pequenos fragmentos, por debaixo do arruamento e edificado contemporâneo.

No caso particular da cidade de Braga, a antiga malha urbana romana quase desaparece totalmente, deixando-se vislumbrar somente, em escassos exemplares que até nós, persistentemente, teimam chegar.

Conscientes desta acelerada transformação e, sobretudo, da sua importância para o entendimento e transmissão da nossa memória histórica, o município de Braga, a partir de 1992, pôs em curso um conjunto de estratégias tendentes ao estudo e preservação dos testemunhos relacionados com as seis grandes vias (XIV, XVI, XVII, XVIII, XIX e XX do Itinerário de Antonino), que a Bracara Augusta aportavam, e daqui partiam rumo aos grandes centros urbanos que paulatinamente começavam a despontar no mapa peninsular.

Fruto da intensa investigação arqueológica, desenvolvida a partir da última década do século passado e alicerçada principalmente, em condicionantes arqueológicas impostas por este município, aos mais diversos processos em fase de licenciamento, sabemos hoje que, a Via Romana XVII, mandada executar, nos inícios da era de Cristo, pelo Imperador César Augusto para ligar Bracara Augusta a Astúrica Augusta, saía desta antiga urbe, por uma porta da sua muralha, localizada junto à capelinha de S. Bentinho, situada numa pequena artéria, desta cidade, com a mesma designação, e cujos vestígios foram exumados aquando da reconstrução de um pequeno edifício ali existente.

A sua presença física, em meio urbano, é também revelada através dos vestígios identificados na intervenção arqueológica realizada no logradouro e interior do antigo edifício CTT da Avenida da Liberdade e, muito recentemente (2016/2017), no parque de estacionamento/horta da Oficina S. José, agora ocupado pelo espaço comercial Continente Bom Dia.

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO DA ANTIGA SABOARIA E PERFUMARA CONFIANÇA, OU FÁBRICA CONFIANÇA
E CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO DE EQUIPAMENTO

Este ultimo achado arqueológico, o da Oficina de S. José, revelar-se-ia de extrema importância para a reinterpretação e reposicionamento do traçado da Via Romana XVII, no meio urbano bracarense.

Com efeito, até recentemente, sustentados em fontes documentais escrita, cartografia antiga e, sobretudo, na investigação arqueológica, fazia-se coincidir o traçado da Via Romana XVII, com as modernas ruas de S. Victor, D. Pedro V e rua Nova de St. ^a Cruz, de onde se dirigia para o monte de S. Mamede D'Este, entrando no concelho da Póvoa de Lanhoso, através da portela do Alto da Rita.

A associação dos resultados (praticamente nulos), obtidos pelas inúmeras intervenções executadas no edificado que delimita quer a norte, quer a sul, os supra referidos arruamentos, aos novos dados revelados pelos já citados achados arqueológicos, obriga-nos agora a propor, principalmente a partir do Largo da Senhora a Branca, ligeiras alterações ao traçado anteriormente indicado para este eixo viário romano.

Assim, a antiga Via Romana XVII, sairia de Bracara Augusta pela porta da muralha localizada na Rua de S. Bentinho, após ao que, sucessivamente, atravessaria os terrenos ocupados pelos edifícios dos centros Comerciais Liberdade Street Fashion e Gold Center; parque automóvel subterrâneo da Cangosta da Palha (onde se escavou uma necrópole de época romana), logradouro da Oficina de S. José (onde, para além do fragmento da via já referido, se exumaram, a norte dela, sepulturas de época tardia); e subsolo do Palacete Matos Graça, onde, também a norte (Largo da Senhor-A-Branca), foram detectadas um conjunto de sepulturas de época tardo-romana.

A partir daqui, a via seguiria pelos logradouros do edifícios que delimitam a sul, as ruas de S. Victor e D. Pedro V (já não coincidindo portanto com elas, como até agora se propunha), indo encontrar-se com o actual traçado da Rua Nova de Santa Cruz, a partir das imediações da Capela de S. Victor-O-Velho, em cujas imediações (Rua Padre Alaio/Largo do Orfeão), foi encontrado, em 1984, um dos raros marcos miliários conhecido para esta via, e o qual marcaria a sua primeira milha.

Nas imediações da actual rotunda dos Peões, a Via Romana XVII, inflecte ligeiramente à direita, seguindo quase paralelamente à Variante do Fojo, para depois seguir lenta, mas decididamente, em direcção à nascente do rio Este.

PROPOSTA | SALVAGUARDA DE PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO

No contexto da protecção e salvaguarda à referida via romana, todas as intervenções no subsolo serão naturalmente e previamente subordinadas a condicionantes arqueológicas.

Se na sequência dos trabalhos arqueológicos desenvolvidos no contexto das condicionantes arqueológicas impostas, surgirem vestígios arqueológicos, achados de interesse científico e/ou patrimonial, aplicar-se-á a metodologia achada mais adequada ao seu correto estudo, prevendo-se mesmo, alterações ao projeto aprovado, para a sua total conservação "in situ".

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO DA ANTIGA SABOARIA E PERFUMARIA CONFIANÇA, OU FÁBRICA CONFIANÇA
E CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO DE EQUIPAMENTO

VII- A UTILIZAÇÃO PROPOSTA PARA O IMÓVEL

Residência Universitária, Museu da Fabrica Confiança, Serviços e Equipamentos complementares de apoio.
Espaços verdes e pavimentados de utilização coletiva.

VIII- BIBLIOGRAFIA E FONTES DOCUMENTAIS RELEVANTES NO ÂMBITO DAS OBRAS OU INTERVENÇÕES PROPOSTAS

Texto extraído do Blog Braga +, Cultura, Património e Cidadania.

ARAÚJO, Manuel – Confiança: Breves Notas da Sua História. Braga: Tipografia Pax, 1944.

COELHO, Nuno Miguel Cabral Carreira - O design de embalagem em Portugal no Século XX. Do funcional ao simbólico: o estudo de caso da saboaria e perfumaria Confiança. Coimbra: [s.n.], 2013.

Tese de doutoramento em Arte Contemporânea apresentada à Universidade de Coimbra

GUIMARÃES, Mafalda Isabel Mendes – Industrial heritage in Northern Portugal: the example of Fábrica Confiança.

Dissertação de mestrado em Structural Analysis of Monuments and Historical Constructions.
Braga: Universidade do Minho, 2014. Tese de mestrado.

OS DIAS DA CONFIANÇA. Braga: Fundação Bracara Augusta, 2004.

COELHO, Nuno – Uma História de Confiança, a indústria da saboaria e perfumaria no século XX português. Lisboa: Edições Tinta-da-China, 2017.

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO DA ANTIGA SABOARIA E PERFUMARA CONFIANÇA, OU FÁBRICA CONFIANÇA
E CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO DE EQUIPAMENTO

IX - LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO OU VIDEOGRÁFICO GERAL, DE CONJUNTO E DE DETALHE DO INTERIOR E DO EXTERIOR

REGISTO/ESTUDO:

A intervenção deverá ser precedida e posteriormente acompanhada, nos espaços a tratar, de constantes registos. Os registos a efetuar, tendo como base o fotográfico, deverão conter o atual estado de conservação dos conjuntos, onde deverão ser assinalados aspetos relevantes, nomeadamente: lacunas, estados de conservação, fissuras, materiais e estruturas a restaurar e a reabilitar, obras anteriores, elementos dissonantes, etc.

Deverá ficar registada em todas as fases seguintes do projeto, seja Licenciamento, Concursos, ou respetivas empreitadas, a atualização rigorosa do levantamento, especialmente antes do início dos trabalhos onde será feita a recolha sistemática de toda a informação possível quanto aos materiais, técnicas de construtivas e estado de conservação.

Posteriormente, todas as fases de intervenções são sujeitas a registo relevando a especificações e metodologias adotadas para a conservação dos elementos ou conjuntos, terminando com o registo final dos trabalhos concluídos.

Os registos efetuados antes do início das operações da reabilitação e restauro, terão de apresentar a qualidade necessária aos objetivos definidos.

A prossecução das fases posteriores está dependente da boa execução dos levantamentos realizados, pelo que estes terão de ser alvo de aprovação prévia por parte do Dono de Obra e Camara Municipal, condição sem a qual não será autorizada a continuação da intervenção.

Todos os registos deverão constar em anexo documental do relatório técnico final.

REGISTO FOTOGRÁFICO:

Esta fase, particularmente nos levantamentos iniciais e finais, terá de ser levada a cabo por um profissional de modo a garantir a qualidade essencial ao registo.

Pretende-se um levantamento que permita documentar com qualidade e rigor a técnica de execução, materiais presentes, estado de conservação/degradação e intervenções anteriores.

O registo efetuado terá de apresentar a qualidade necessária aos objetivos definidos. A prossecução das fases posteriores está dependente da boa execução do levantamento realizado, pelo que este terá de ser alvo de aprovação prévia por parte do Dono da Obra e CMB, condição sem a qual não será autorizada a continuação da intervenção.

O decorrer da intervenção terá de ser alvo de um registo fotográfico constante, devendo as fotografias ser apresentadas em CD, em formato JPG (2048x1536) e reunidas em dossier devidamente referenciadas.

A referida documentação fotográfica deve apresentar as seguintes perspetivas para cada um dos conjuntos:

Perspetivas gerais antes e após o tratamento

Pormenores das suas técnicas de execução

Pormenores do estado de conservação

Pormenor de todos os aspetos que permitam documentar com qualidade e rigor cada operação efetuada.

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO DA ANTIGA SABOARIA E PERFUMARA CONFIANÇA, OU FÁBRICA CONFIANÇA
E CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO DE EQUIPAMENTO

AUTORES:

José Pedro Cortes Lopes, Licenciado em História pela Universidade do Porto, pós-graduado em Gestão Estratégica do Património na administração pública e autárquica pelo Instituto Português do Património Arquitetónico em parceria com o Instituto Superior Politécnico de Gaia, Chefe de Divisão de Património Cultural, Habitação e Gestão do Centro Histórico da Câmara Municipal de Braga.

Armandino Cunha, Licenciado em História, variante de Arqueologia pela Universidade do Porto, pós-graduado em Gestão Estratégica do Património na administração pública e autárquica pelo Instituto Português do Património Arquitetónico em parceria com o Instituto Superior Politécnico de Gaia, Arqueólogo da Divisão de Património Cultural, Habitação e Gestão do Centro Histórico da Câmara Municipal de Braga

Mário Louro, arquiteto, licenciado pela Faculdade de Arquitetura da Universidade do Porto, Técnico Superior Assessor Principal da Divisão de Património Cultural, Habitação e Gestão do Centro Histórico da Câmara Municipal de Braga.

Pedro Nogueira, arquiteto, licenciado pela Faculdade de Arquitetura da Universidade do Porto, Técnico Superior Principal da Divisão de Património Cultural, Habitação e Gestão do Centro Histórico da Câmara Municipal de Braga.

Sérgio Carvalho, arquiteto, licenciado pela Faculdade de Arquitetura e Artes da Universidade Lusíada, Técnico Superior da Divisão de Património Cultural, Habitação e Gestão do Centro Histórico da Câmara Municipal de Braga.

Braga, 17 de julho de 2019

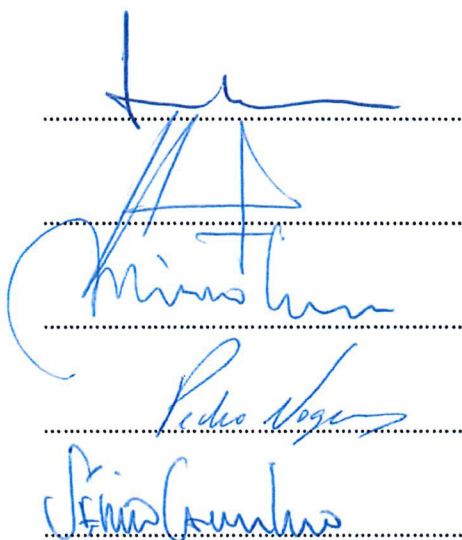
José Pedro Cortes Lopes

Armandino Cunha

Mário Louro

Pedro Nogueira

Sérgio Carvalho



PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO DA ANTIGA SABOARIA E PERFUMARIA CONFIANÇA, OU FÁBRICA CONFIANÇA
E CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO DE EQUIPAMENTO

ANEXO A | RELATÓRIO PRÉVIO

ENQUADRAMENTO / EVOLUÇÃO HISTÓRICA

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO DA ANTIGA SABOARIA E PERFUMARIA CONFIANÇA, OU FÁBRICA CONFIANÇA
E CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO DE EQUIPAMENTO

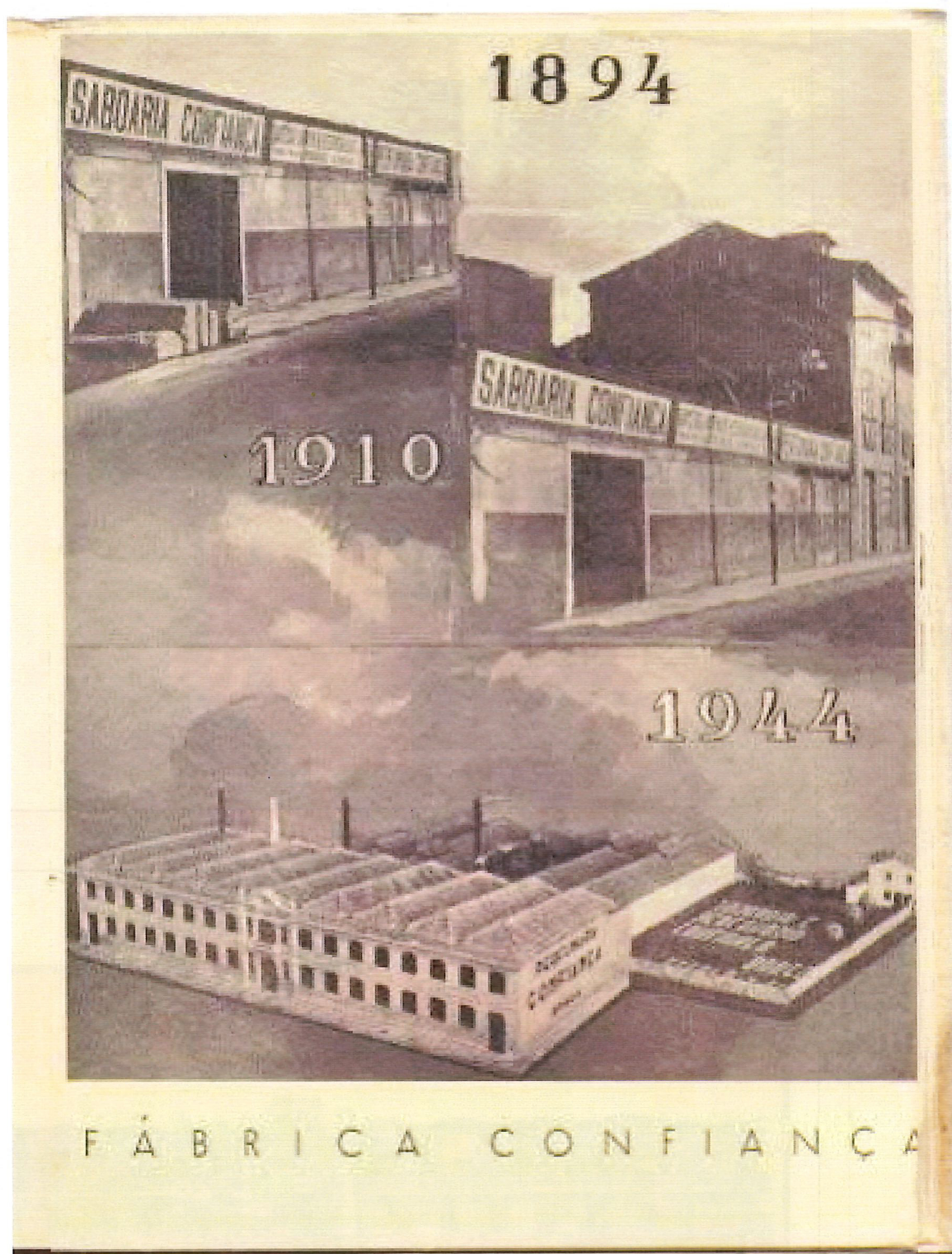


IMAGEM 01 | Publicação alusiva as comemorações dos 50 anos | FÁBRICA CONFIANÇA

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO DA ANTIGA SABOARIA E PERFUMARIA CONFIANÇA, OU FÁBRICA CONFIANÇA
E CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO DE EQUIPAMENTO

EVOLUÇÃO | INSTALAÇÕES DA FÁBRICA CONFIANÇA



IMAGEM 02 | Instalações da Confiança

Oficina Original da Confiança | 1894

Ampliação da Confiança | 1910

(Aquisição de 2 edifícios contíguos)

Novas Instalações da Confiança | 1921

(Segundo Projeto de 1921)

Ampliação de Instalações da Confiança | 1951

(Segundo Projeto de 1951)

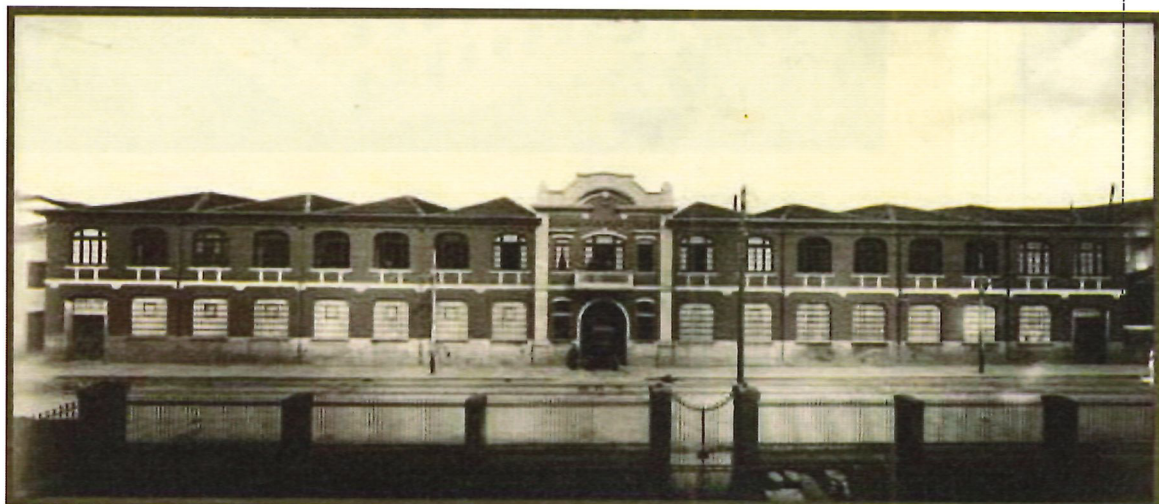


IMAGEM 03 | Instalações da Confiança (1928)

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO DA ANTIGA SABOARIA E PERFUMARIA CONFIANÇA, OU FÁBRICA CONFIANÇA
E CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO DE EQUIPAMENTO

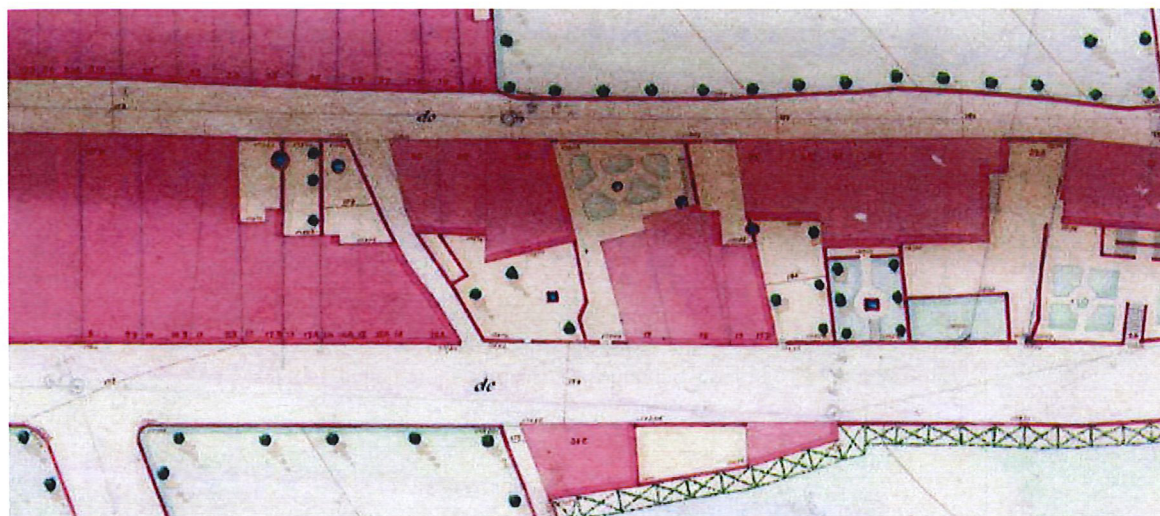


IMAGEM 04 | Extrato de Carta de Francisque Collard 1883-1884

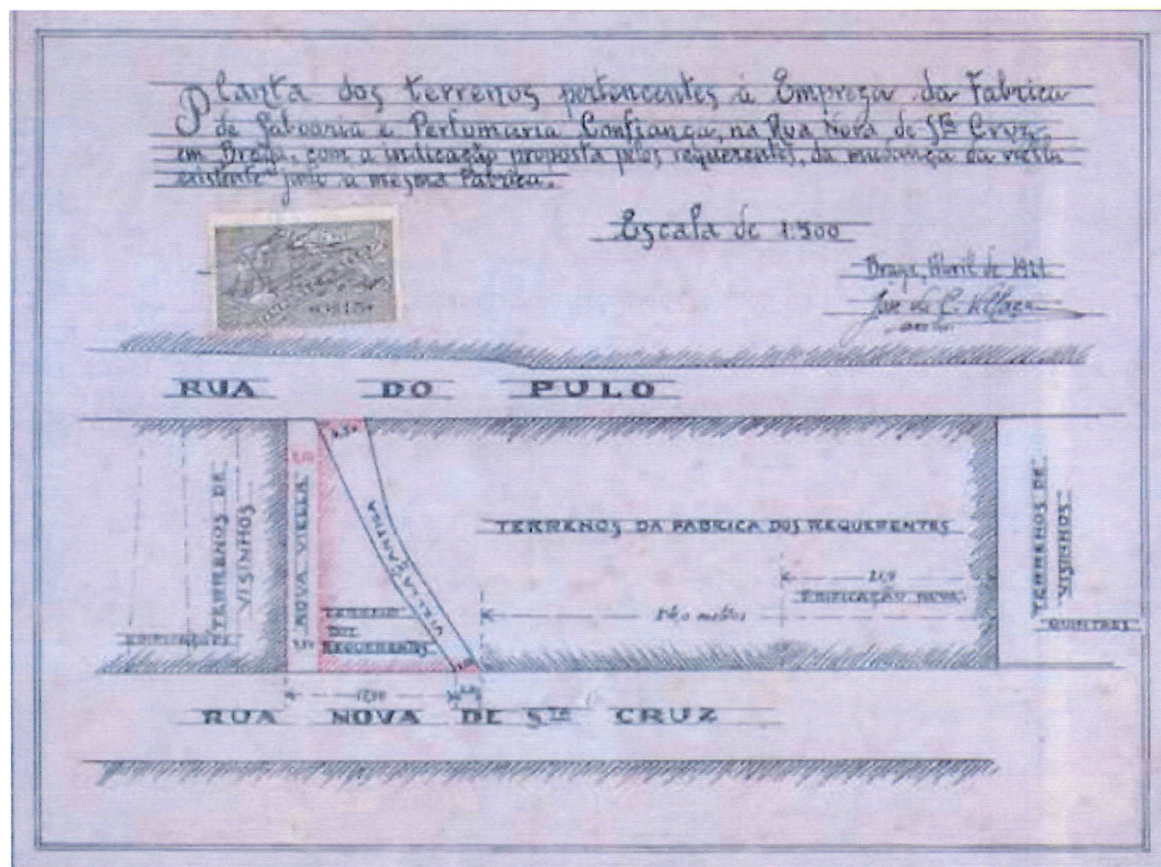


IMAGEM 05 | Planta dos terrenos pertencentes à Empresa da Saboaria e Perfumaria Confiança | 1921

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO DA ANTIGA SABOARIA E PERFUMARIA CONFIANÇA, OU FÁBRICA CONFIANÇA
E CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO DE EQUIPAMENTO



IMAGEM 06 | Projeto da Saboaria e Perfumaria Confiança | 1921

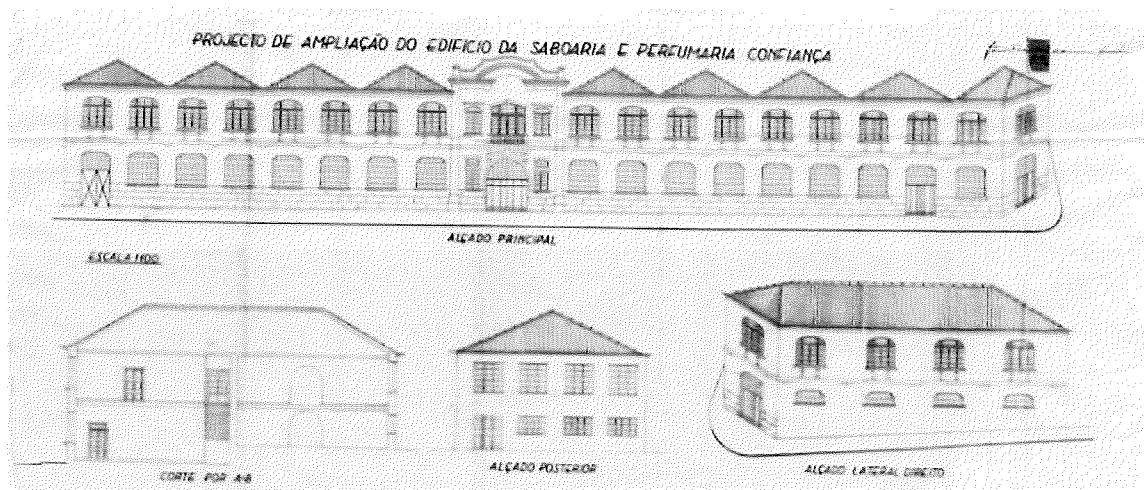


IMAGEM 07 | Projecto de Ampliação de Instalações da Confiança | 1951

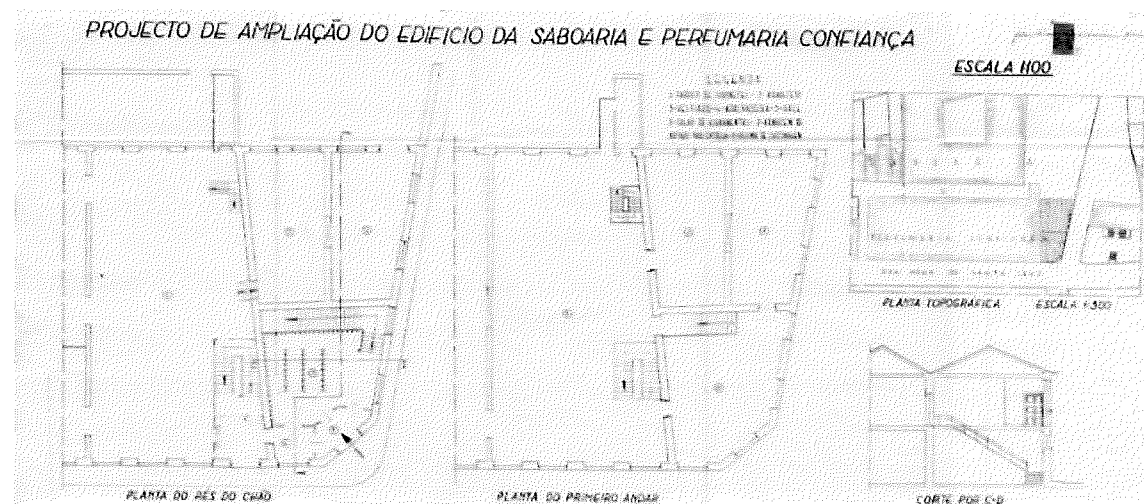


IMAGEM 08 | Projecto de Ampliação de Instalações da Confiança | 1951

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO DA ANTIGA SABOARIA E PERFUMARIA CONFIANÇA, OU FÁBRICA CONFIANÇA
E CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO DE EQUIPAMENTO



IMAGEM 09 | Instalações da Confiança | 1910

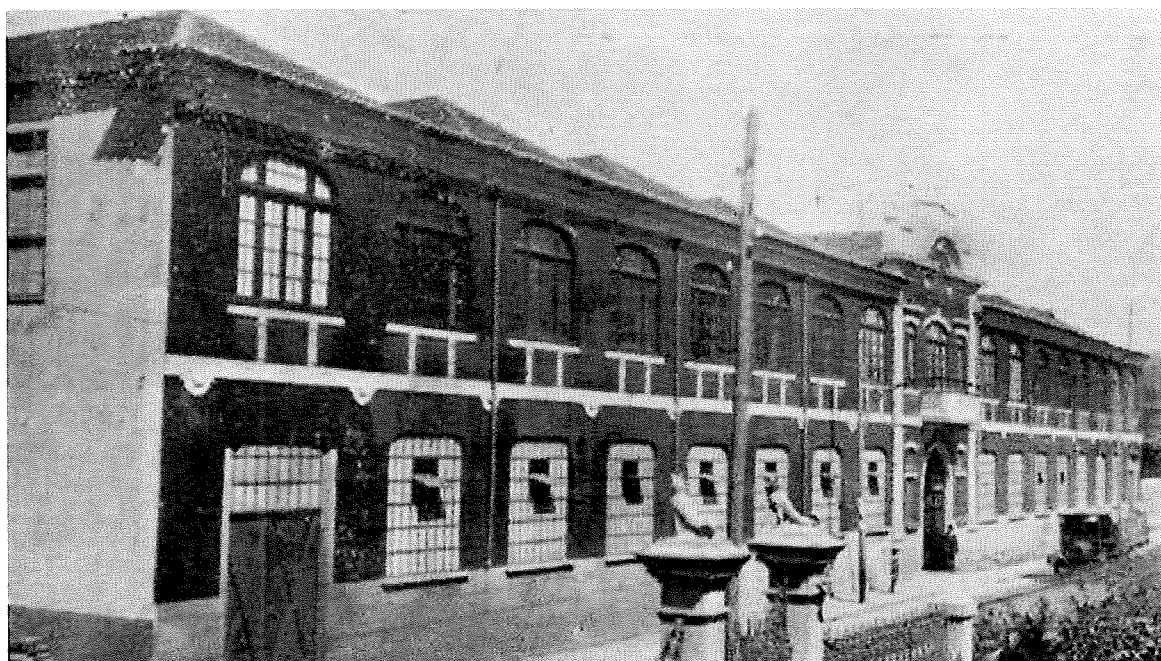


IMAGEM 10 | Novas Instalações da Confiança | 1928

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO DA ANTIGA SABOARIA E PERFUMARIA CONFIANÇA, OU FÁBRICA CONFIANÇA
E CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO DE EQUIPAMENTO



IMAGEM 11 | Pormenor – Entrada da Saboaria e Perfumaria Confiança | 1928–1930

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO DA ANTIGA SABOARIA E PERFUMARIA CONFIANÇA, OU FÁBRICA CONFIANÇA
E CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO DE EQUIPAMENTO

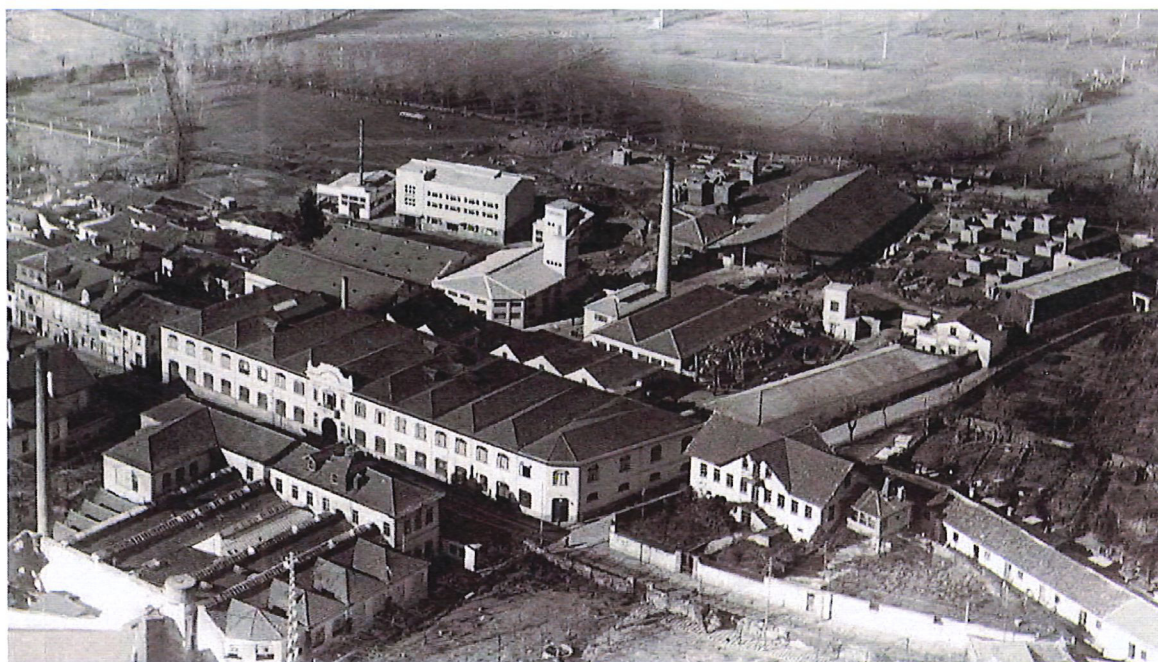


IMAGEM 12 | Vista aérea das Instalações da Saboaria e Perfumaria Confiança | 1959



IMAGEM 13 | Vista aérea das Instalações da Saboaria e Perfumaria Confiança | 1959

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO DA ANTIGA SABOARIA E PERFUMARIA CONFIANÇA, OU FÁBRICA CONFIANÇA
E CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO DE EQUIPAMENTO

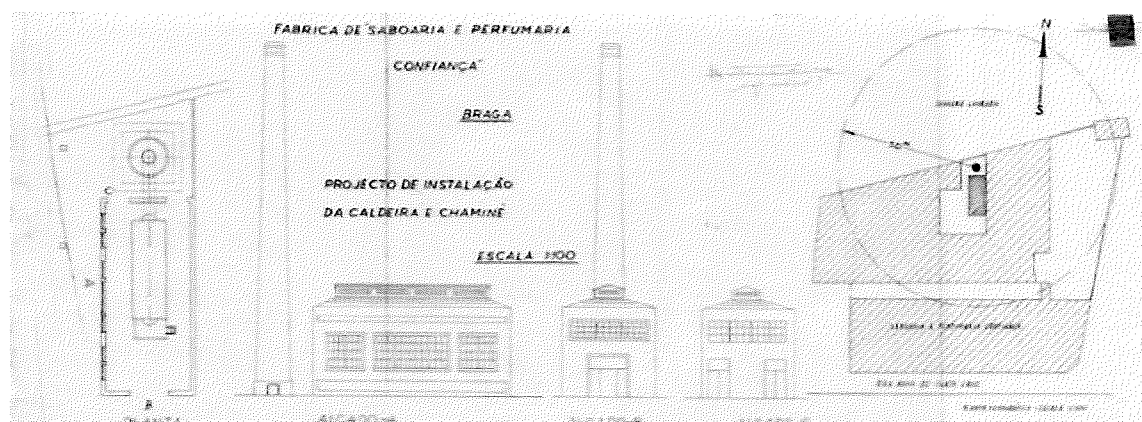


IMAGEM 14 | Projecto de instalação de Caldeira e Chaminé | 1950–1952



IMAGEM 15 | Vista geral das Instalações da Saboaria e Perfumaria Confiança | 1969

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO DA ANTIGA SABOARIA E PERFUMARIA CONFIANÇA, OU FÁBRICA CONFIANÇA
E CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO DE EQUIPAMENTO



IMAGEM 16 | Interior das Instalações da Saboaria e Perfumaria Confiança | 1928

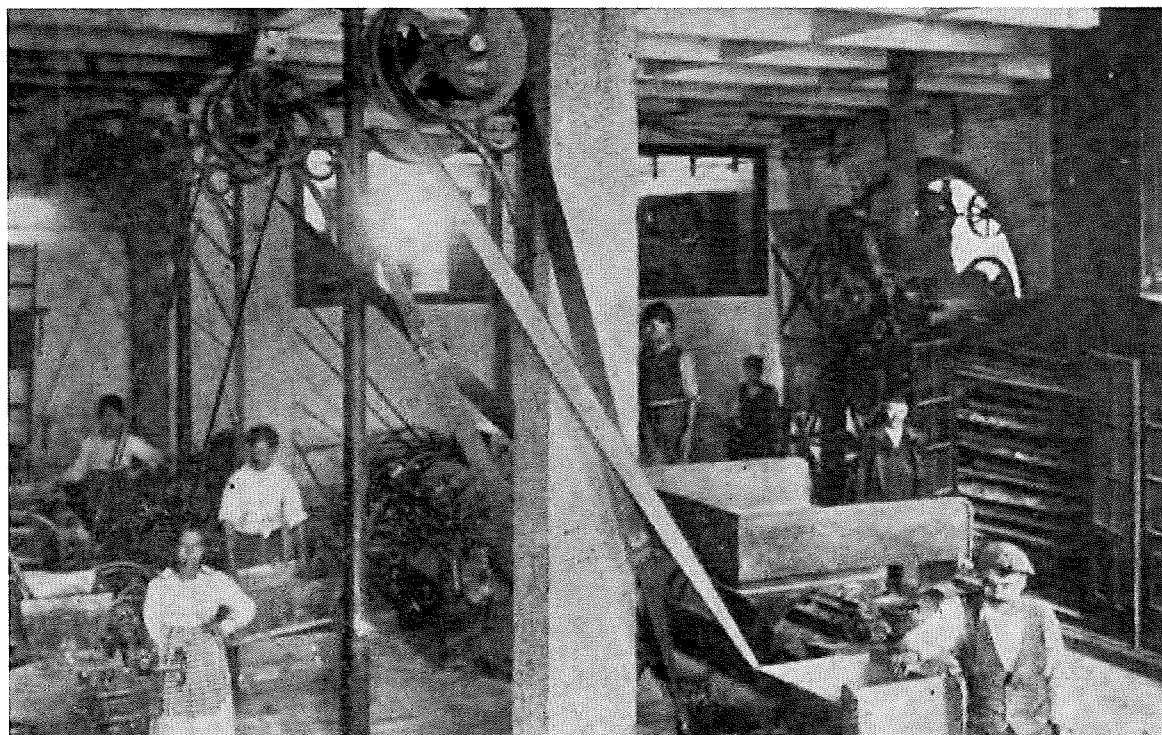


IMAGEM 17 | Interior das Instalações da Saboaria e Perfumaria Confiança | 1928

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO DA ANTIGA SABOARIA E PERFUMARIA CONFIANÇA, OU FÁBRICA CONFIANÇA
E CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO DE EQUIPAMENTO

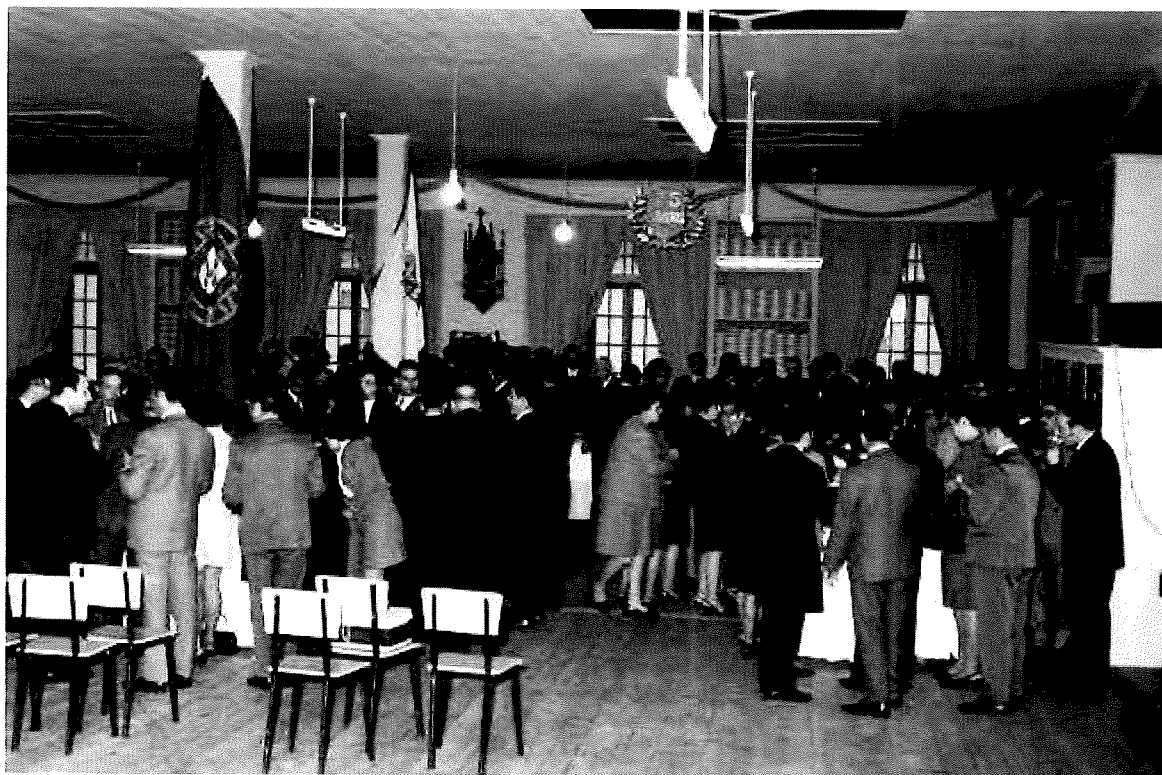


IMAGEM 18 | Vista interior da Saboaria e Perfumaria Confiança | 1969



IMAGEM 19 | Vista interior da Saboaria e Perfumaria Confiança | 1969

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO DA ANTIGA SABOARIA E PERFUMARIA CONFIANÇA, OU FÁBRICA CONFIANÇA
E CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO DE EQUIPAMENTO

ANEXO B | RELATÓRIO PRÉVIO

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO (Julho 2019)

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO DA ANTIGA SABOARIA E PERFUMARIA CONFIANÇA, OU FÁBRICA CONFIANÇA
E CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO DE EQUIPAMENTO



FOTO 01 | Pormenor – Balcão superior da Saboaria e Perfumaria Confiança



FOTO 02 | Pormenor – Porta Principal Saboaria e Perfumaria Confiança

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO DA ANTIGA SABOARIA E PERFUMARIA CONFIANÇA, OU FÁBRICA CONFIANÇA
E CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO DE EQUIPAMENTO



FOTO 03 | Enquadramento – Rua Nova de Sta. Cruz



FOTO 04 | Enquadramento – Rua da Quinta da Armada

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO DA ANTIGA SABOARIA E PERFUMARIA CONFIANÇA, OU FÁBRICA CONFIANÇA
E CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO DE EQUIPAMENTO



FOTO 05 | Alçado Nascente – Rua da Quinta da Armada



FOTO 06 | Pormenor – Portão de acesso lateral

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO DA ANTIGA SABOARIA E PERFUMARIA CONFIANÇA, OU FÁBRICA CONFIANÇA
E CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO DE EQUIPAMENTO



FOTO 07 | Enquadramento – Rua de S. Victor–O–Velho



FOTO 08 | Enquadramento – Rua de S. Victor–O–Velho

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO DA ANTIGA SABOARIA E PERFUMARIA CONFIANÇA, OU FÁBRICA CONFIANÇA
E CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO DE EQUIPAMENTO



FOTO 09 | Enquadramento / Novo arruamento – Norte



FOTO 10 | Pormenor – Elementos de cantaria de tijolo que compunham a chaminé

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO DA ANTIGA SABOARIA E PERFUMARIA CONFIANÇA, OU FÁBRICA CONFIANÇA
E CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO DE EQUIPAMENTO



FOTO 11 | Enquadramento / Construções anexas



FOTO 12 | Enquadramento / Construções anexas

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO DA ANTIGA SABOARIA E PERFUMARIA CONFIANÇA, OU FÁBRICA CONFIANÇA
E CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO DE EQUIPAMENTO



FOTO 13 | Enquadramento / Construções anexas



FOTO 14 | Pormenor / Interior construções anexas

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO DA ANTIGA SABOARIA E PERFUMARIA CONFIANÇA, OU FÁBRICA CONFIANÇA
E CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO DE EQUIPAMENTO



FOTO 15 | Construções anexas em avançado estado de degradação



FOTO 16 | Pormenor / Interior construções anexas

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO DA ANTIGA SABOARIA E PERFUMARIA CONFIANÇA, OU FÁBRICA CONFIANÇA
E CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO DE EQUIPAMENTO



FOTO 17 | Logradouro serve de Estaleiro / Depósito da C.M.B.



FOTO 18 | Pormenor cantaria e intervenções recentes

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO DA ANTIGA SABOARIA E PERFUMARIA CONFIANÇA, OU FÁBRICA CONFIANÇA
E CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO DE EQUIPAMENTO



FOTO 19 | Enquadramento – Poente / Norte



FOTO 20 | Pormenor – Construções anexas após incêndio de 2012

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO DA ANTIGA SABOARIA E PERFUMARIA CONFIANÇA, OU FÁBRICA CONFIANÇA
E CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO DE EQUIPAMENTO



FOTO 21 | Interior – Estrutura de suporte de tinhas



FOTO 22 | Interior – Estruturas bastante fragilizadas

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO DA ANTIGA SABOARIA E PERFUMARIA CONFIANÇA, OU FÁBRICA CONFIANÇA
E CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO DE EQUIPAMENTO



FOTO 23 | Interior – Estruturas bastante fragilizadas



FOTO 24 | Pavimentos de madeira em avançado estado de degradação

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO DA ANTIGA SABOARIA E PERFUMARIA CONFIANÇA, OU FÁBRICA CONFIANÇA
E CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO DE EQUIPAMENTO



FOTO 25 | Pormenor desenho de vão



FOTO 26 | Interior – Estrutura de betão e pavimentos em madeira

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO DA ANTIGA SABOARIA E PERFUMARIA CONFIANÇA, OU FÁBRICA CONFIANÇA
E CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO DE EQUIPAMENTO



FOTO 27 | Pormenor – Área de Escritórios

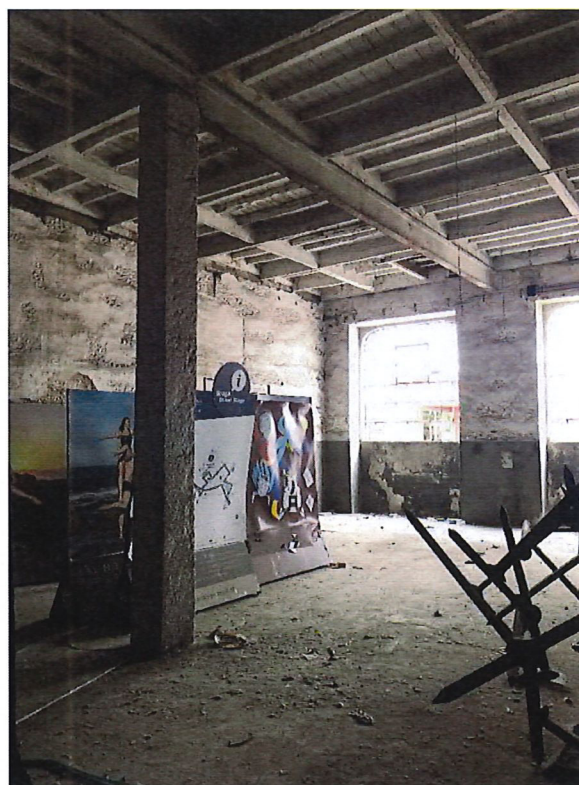


FOTO 28 | Interior – Estrutura de betão e pavimentos em madeira

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO DA ANTIGA SABOARIA E PERFUMARIA CONFIANÇA, OU FÁBRICA CONFIANÇA
E CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO DE EQUIPAMENTO



FOTO 29 | Pormenor – Área de pavimento executada em betão



FOTO 30 | Área de pavimento executada em estrutura de madeira | A manter

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO DA ANTIGA SABOARIA E PERFUMARIA CONFIANÇA, OU FÁBRICA CONFIANÇA
E CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO DE EQUIPAMENTO



FOTO 31 | Pormenor – Pilares em Ferro | A manter / Integrar



FOTO 32 | Pormenor – Sistema construtivo (Pedra/Ferro/Madeira)

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO DA ANTIGA SABOARIA E PERFUMARIA CONFIANÇA, OU FÁBRICA CONFIANÇA
E CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO DE EQUIPAMENTO

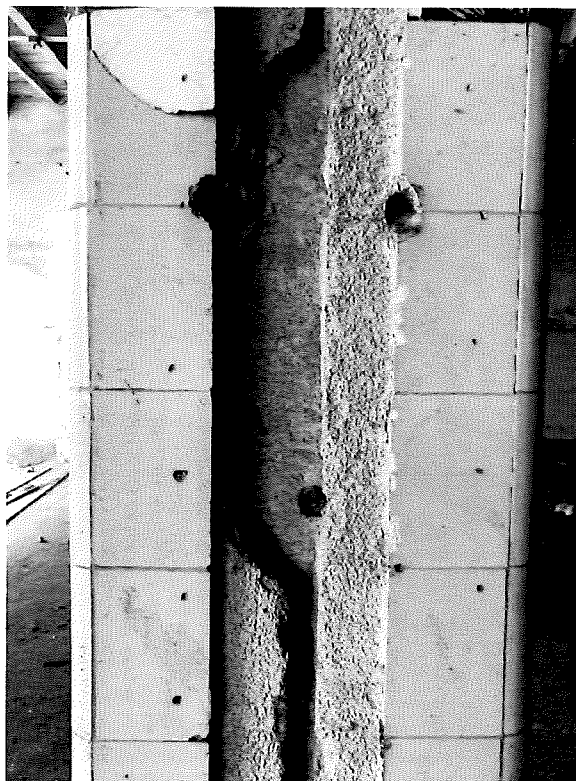


FOTO 33 | Pormenor – Pilar em Pedra / Revestimento



FOTO 34 | Pormenor – Porta em Arco

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO DA ANTIGA SABOARIA E PERFUMARIA CONFIANÇA, OU FÁBRICA CONFIANÇA
E CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO DE EQUIPAMENTO



FOTO 35 | Pormenor – Escada de acesso



FOTO 36 | Interior – Estrutura de betão e pavimentos em madeira

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO DA ANTIGA SABOARIA E PERFUMARIA CONFIANÇA, OU FÁBRICA CONFIANÇA
E CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO DE EQUIPAMENTO



FOTO 37 | Pavimentos de madeira em avançado estado de degradação



FOTO 38 | Pormenor – Estrutura de ferro cobertura | A Manter / Reforçar

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO DA ANTIGA SABOARIA E PERFUMARIA CONFIANÇA, OU FÁBRICA CONFIANÇA
E CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO DE EQUIPAMENTO



FOTO 39 | Pormenor – Mobiliário a integrar na área de museu



FOTO 40 | Pormenor de tecto / Fasquiado de madeira

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO DA ANTIGA SABOARIA E PERFUMARIA CONFIANÇA, OU FÁBRICA CONFIANÇA
E CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO DE EQUIPAMENTO



FOTO 41 | Pormenor – Vista interior / Escritório



FOTO 42 | Pormenor – Mobiliário a integrar na área de museu

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO DA ANTIGA SABOARIA E PERFUMARIA CONFIANÇA, OU FÁBRICA CONFIANÇA
E CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO DE EQUIPAMENTO



FOTO 43 | Construções / Divisórias em tijolo | A Demolir



FOTO 44 | Construções / Divisórias em tijolo | A Demolir

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO DA ANTIGA SABOARIA E PERFUMARIA CONFIANÇA, OU FÁBRICA CONFIANÇA
E CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO DE EQUIPAMENTO



FOTO 45 | Pormenor – Estrutura de suporte de tinas



FOTO 46 | Vista – Área de Escritórios

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO DA ANTIGA SABOARIA E PERFUMARIA CONFIANÇA, OU FÁBRICA CONFIANÇA
E CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO DE EQUIPAMENTO



FOTO 47 | Pormenor – Estrutura de suporte de tinas



FOTO 48 | Pormenor – Estrutura de suporte de tinas

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO DA ANTIGA SABOARIA E PERFUMARIA CONFIANÇA, OU FÁBRICA CONFIANÇA
E CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO DE EQUIPAMENTO



FOTO 49 | Pormenor – Estrutura de suporte de tinhas

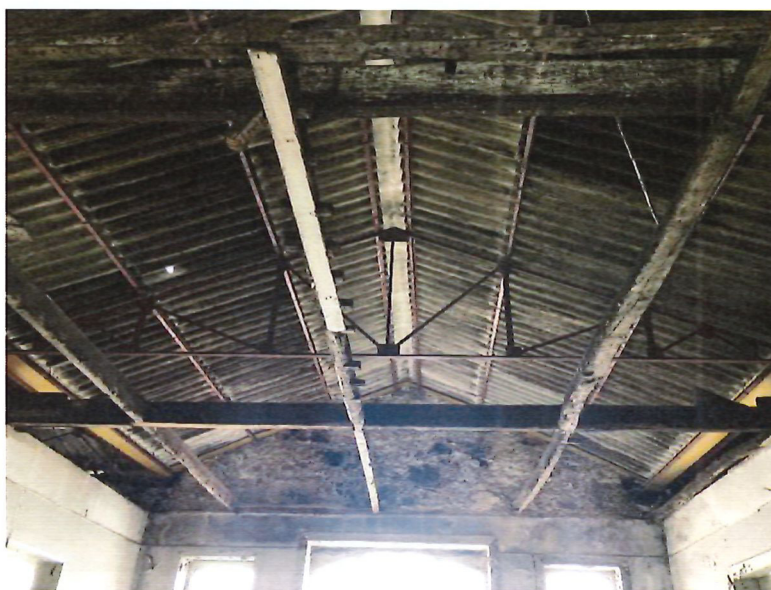


FOTO 50 | Pormenor – Estrutura metálica / Suporte cobertura

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO DA ANTIGA SABOARIA E PERFUMARIA CONFIANÇA, OU FÁBRICA CONFIANÇA
E CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO DE EQUIPAMENTO



FOTO 51 | Pormenor – Estrutura mista (Betão/Ferro)



FOTO 52 | Pormenor – Vão localizado no enfiamento da rua de S. Victor–O–Velho

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO DA ANTIGA SABOARIA E PERFUMARIA CONFIANÇA, OU FÁBRICA CONFIANÇA
E CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO DE EQUIPAMENTO



FOTO 53 | Pormenor – Caixilharia / Piso Superior



FOTO 54 | Pormenor – Caixilharia / Piso Inferior



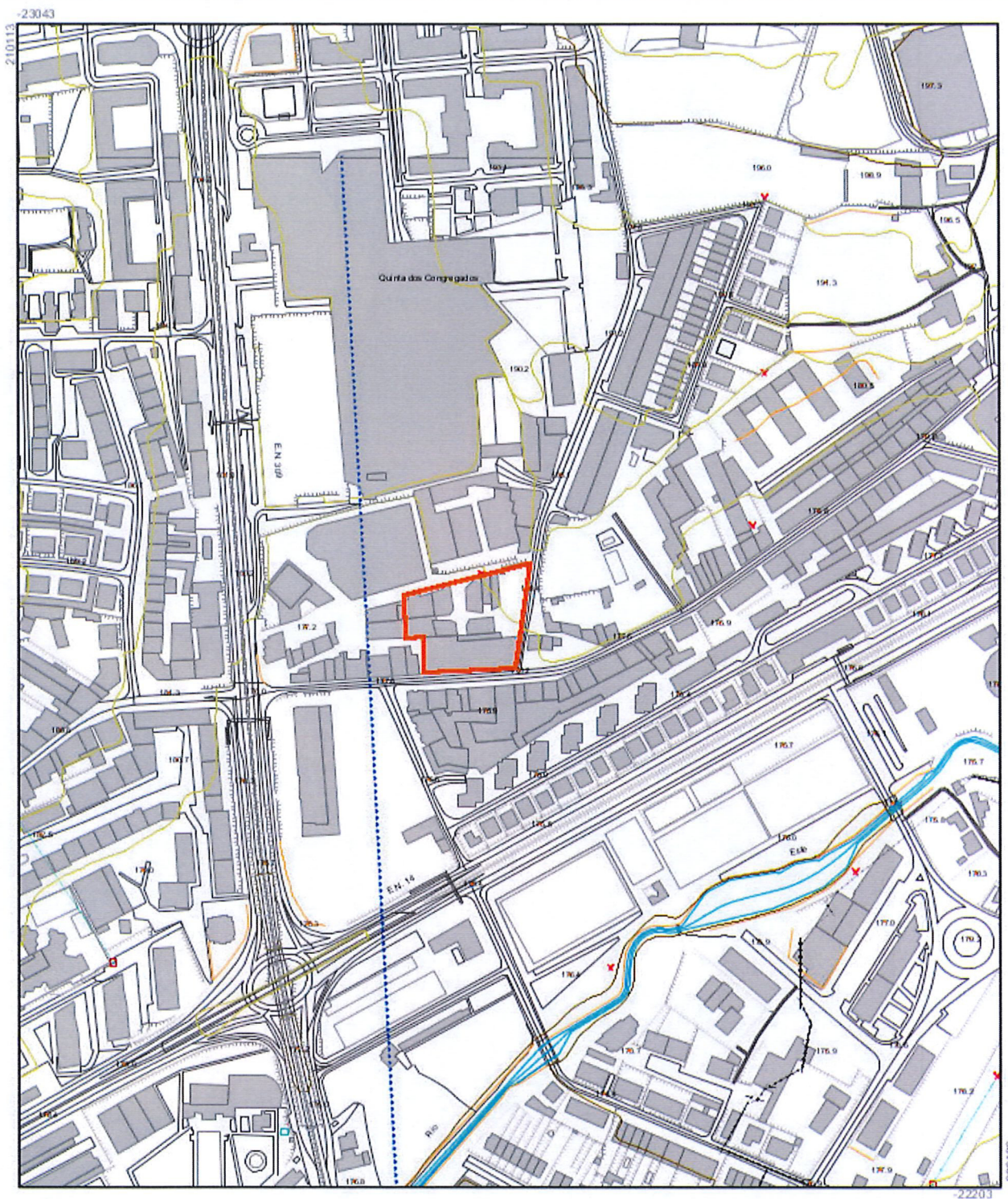
BRAGA
Município

MUNICÍPIO DE BRAGA

Planta de Localização

Revista e Atualizada à Data Atual

Praça do Município | 4704-514 Braga | Tel: 253 203 150 | Fax: 253 613 387 | email: municiope@cm-braga.pt | Site: www.cm-braga.pt



— Limite da Pretensão

Requerente: Câmara Municipal de Braga

Nº Contribuinte: 506901173

Local da Pretensão: Rua Nova de Sta. Cruz

Freguesia: S. Victor

Nº Guia: _____ Data: 31/07/2019 Funcionário: _____

Escala 1:5.000



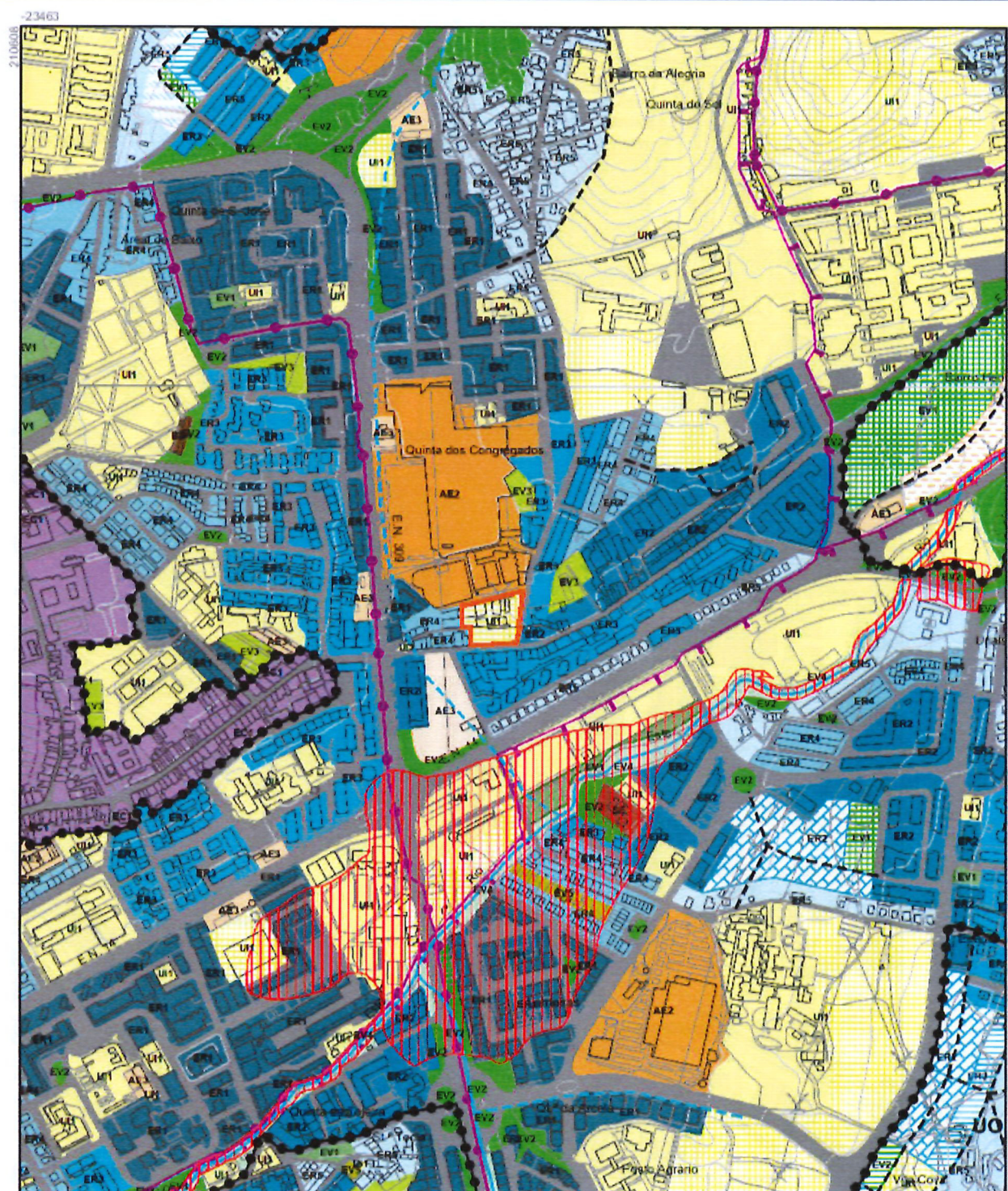
RESPONSÁVELS
Identificação: Gabinete SIG Braga
Email: sigbraga@cm-braga.pt

CARTOGRAFIA DE REFERÊNCIA

Data de Edição: 08/2013
Data de Homologação: 28/06/2013 (Nº173)
Sistema Referência: EPSG:27493
(Datum73 Hayford-Gauss)
Cobertura Aerofotográfica: 2012

Extrato da Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo

Praça do Município | 4704-514 Braga | Tel: 253 203 150 | Fax: 253 613 387 | email: municipio@cm-braga.pt | Site: www.cm-braga.pt



— Limite da Pretensão

Requerente: Câmara Municipal de Braga

N.º Contribuinte: 506901173

Local da Pretensão: Rua Nova de Sta. Cruz

Freguesia: S. Victor

N.º Guia: _____ Data: 31/07/2019

Funcionário: _____

Escala 1:10.000

RESPONSÁVEIS

Identificação: Gabinete SIG Braga
Email: sigbraga@cm-braga.pt

CARTOGRAFIA DE REFERÊNCIA

Data de Edição: 08/2013
Data de Homologação: 28/05/2013 (RP173)
Sistema Referência: EPSG:27469
(Datum:73/Hayford-Gauss)
Colectora Aerofotogramétrica: 2012



BRAGA
Município

MUNICÍPIO DE BRAGA

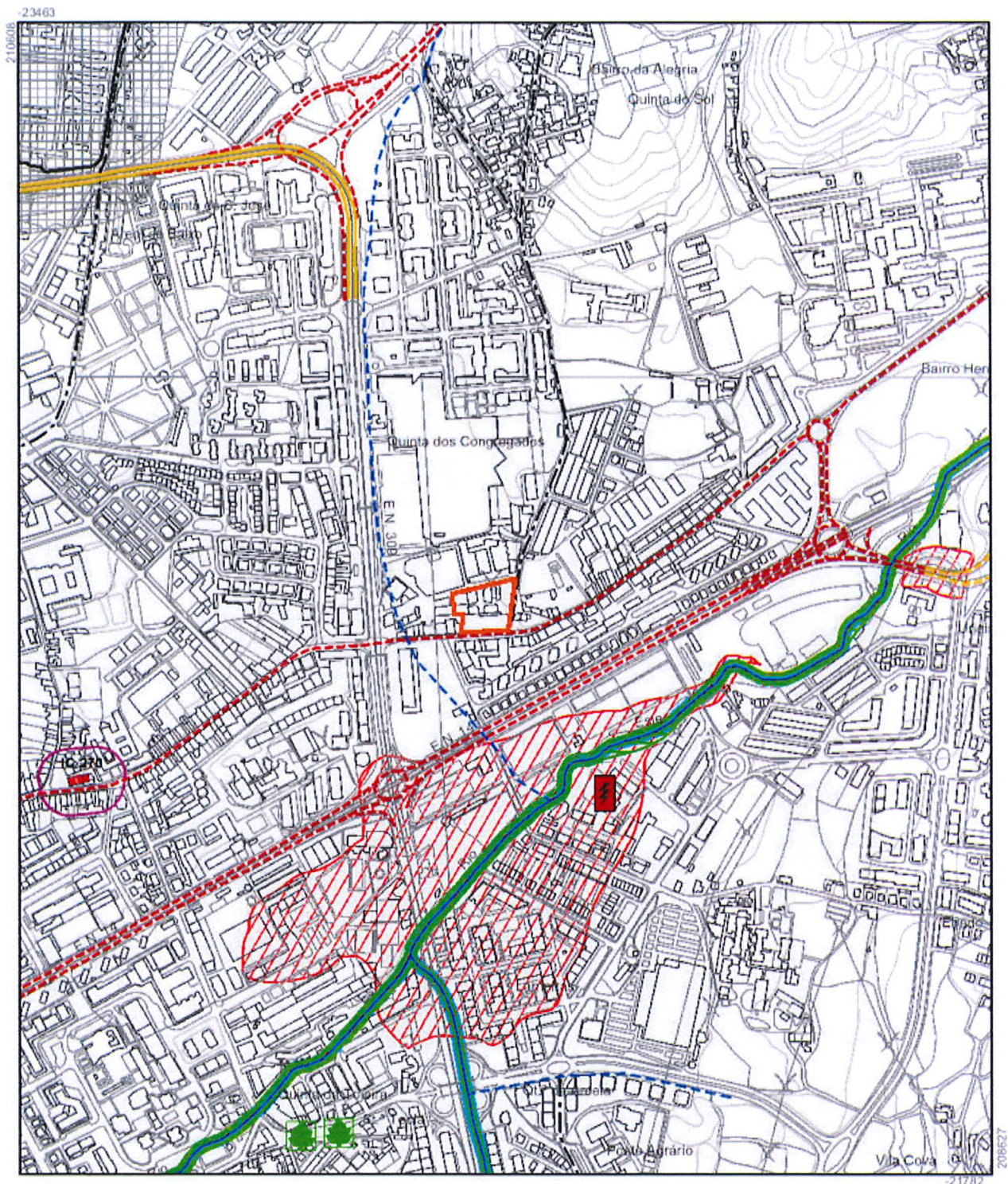
2ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Braga

Aprovada por Deliberação da Assembleia Municipal de Braga de 26 de junho de 2015
Publicado pelo Avenor nº 1174/2015 de 14 de outubro de 2015
Atualização Ordinária de junho de 2017

C1

Extrato da Planta de Condicionantes - Condicionantes Gerais

Praça do Município | 4704-514 Braga | Tel: 253 203 150 | Fax: 253 613 387 | email: municipo@cm-braga.pt | Site: www.cm-braga.pt



— Limite da Pretensão

Requerente: Câmara Municipal de Braga

Nº Contribuinte: 506901173

Local da Pretensão: Rua Nova de Sta. Cruz

Freguesia: S. Victor

Nº Guia: _____ Data: 31/07/2019 Funcionário: _____



Escala 1:10.000



RESPONSÁVEIS

Identificação: Gabinete SIG Braga
Email: sigbraga@cm-braga.pt

CARTOGRAFIA DE REFERÊNCIA

Data de Edição: 08/2013
Data de Homologação: 28/08/2013 (Nº173)
Sistema Referência: EPSG 27499
(Datum 73 Hayford-Gauss)
Cobertura Aerofotográfica: 2012

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA
Câmara Municipal de Braga

Memória Descritiva e Justificativa



**REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO DA ANTIGA SABOARIA E PERFUMARIA CONFIANÇA,
OU FÁBRICA CONFIANÇA E CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO DE EQUIPAMENTO**

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

1 ÁREA OBJETO DO PEDIDO

Refere-se a presente memória descritiva e justificativa ao Pedido de Informação Prévia (PIP) para a reabilitação do prédio urbano correspondente à Antiga Fabrica Confiança situado na Rua Nova de Santa Cruz nº 107, na freguesia da S. Victor.

O presente PIP tem por fim estabelecer os parâmetros urbanísticos e determinar os critérios fundamentais para a reabilitação da Antiga Fabrica Confiança para fins de alienação em Hasta Publica, pretendido pelo município de Braga, conforme decisão tomada em reunião do executivo camarário.

2 DESCRIÇÃO DO EDIFÍCIO

A Fabrica Confiança, tem a área total de terreno de 6323m² (4972 m² de área coberta e 1351m² de área descoberta), inscrito na matriz urbana sob o artigo 1969, freguesia de s. Victor e descrito na conservatória do Registo Predial de Braga sob o nº 1898, da mesma freguesia, sito na Rua Nova de Santa Cruz, 107. Tendo sido um edifício de cariz industrial encontra-se hoje devoluto e em avançado estado de degradação.

O terreno sobrance ocupado pela fábrica está hoje definido pelo gaveto formado pela rua de Nova de Santa Cruz (fachada principal do edifício), rua da Quinta da Armada (fachada Nascente) e por uma nova artéria que passou a delimitar a Norte a parcela remanescente. Possui ainda acesso a poente pela rua de S. Victor-O-Velho.

O edifício principal está apenso a uma via estruturante de acesso à cidade histórica (rua Nova de Sta. Cruz), parte integrante de uma zona de expansão da cidade, fortemente marcada pelo processo de industrialização dos finais do Século XIX, ao qual se seguiu desde as últimas décadas do Seculo XX um processo intenso de crescimento urbanístico, marcado por edifícios de habitação, comércio e serviços.

No processo recente de desocupação fabril, a fábrica Confiança sobrou parcialmente desconstruída constituindo uma estrutura expectante que resistiu ao processo de substituição das antigas unidades fabris por novas construções de cariz residencial ou comercial de alta densidade, que se vislumbra na paisagem urbana que a envolve.

Sobrou um conjunto ainda de cariz industrial, outrora densamente edificado, destacando-se o volume do edifício principal com fachada voltada para a rua Nova Santa Cruz.

Na parcela remanescente, limitada atualmente a norte por um novo arruamento, subsistem apenas algumas estruturas de apoio fabril construídas nos anos 50 do Século passado em ruínas.

3 CARATERIZAÇÃO DA OPERAÇÃO URBANÍSTICA

Idealizou-se um Pedido de Informação Prévia - PIP, com o objetivo de formatar uma intervenção urbanística com vista à alienação do prédio em hasta publica, por parte do município de Braga, definindo as condicionantes arquitetónicas de referencia para a Reabilitação e para a Ampliação da Fábrica Confiança

Propõe uma intervenção de Restauro do Edifício Principal da antiga Fabrica de Saboaria Confiança, mantendo todas as características arquitetónicas e patrimoniais existentes e, como suporte à regeneração urbana do local e à sua reabilitação, a construção de novo edifício no terreno sobrance situado a norte.

O programa funcional suporte será de Equipamento, cumprindo a afetação do solo definida na planta de ordenamento do PDM de Braga, sugerindo-se a utilização como Residência Universitária

Para o antigo edifício principal, a reabilitar, propõe-se funções complementares de serviços, incluindo um centro interpretativo/museu da memória da Fabrica Confiança, associado a uma área de Restauração e

Bebidas e outros espaços de apoio à residência, assim como uma área residual de comércio complementar aos usos propostos.

No terreno sobrando, pontuado por pequenas construções de apoio industrial que se encontram em ruína e que não possuem valor patrimonial relevante, propõe-se a edificação de um novo volume edificado estruturante, o grosso destinado às valências próprias de uma Residência Universitária, utilizando linguagens arquitetónicas contrastantes de imagem contemporânea que contribuirá para a estabilização da imagem urbana heterogénea e desqualificada que hoje faz a envolveria à parte do imóvel que interessa preservar, sem interferir com o mesmo e com uma volumetria independente. De acordo com essa estratégia arquitetónica pretende-se repor a integridade do antigo edifício principal, salvaguardando-se a memória e o espaço da Via Romana XVII, retomando-se a ligação entre a Rua de S. Victor-o-Velho e Rua do Pulo que havia sido interrompida no passado com a ampliação das instalações fabris.

A solução de enquadramento é sensível aos alinhamentos e eixos de acessos relevantes, com a fruição de amplos espaços verdes de utilização coletiva, na parte norte posterior do terreno.

Refira-se que a antiga chaminé fabril foi demolida e neste projeto foi replantada a eixo da entrada principal no extremo norte do terreno, na proximidade da primitiva localização; neste âmbito será promovido um concurso de ideias para a sua reintegração ou reinvenção de forma a salvaguardar a memória deste elemento patrimonial.

4 LEITURA HISTÓRICA E URBANÍSTICA DO LOCAL E ANÁLISE ARQUITETÓNICA O EDIFÍCIO

Fundada em 1894 a Saboaria e Perfumaria Confiança ocupou inicialmente um pequeno pavilhão voltado à rua Nova de Sta. Cruz, sendo posteriormente as suas instalações ampliadas com a aquisição dos prédios confinantes a nascente. Na segunda década do Século XX, as instalações iniciais foram demolidas para a construção de um edifício de raiz com planta retangular constituído por dois pisos, com paredes em alvenaria de granito e fachadas sóbrias, possuindo a fachada principal desenho axial com eixo marcado em frontaria que marca a entrada principal do edifício.

Em 1947, com a construção do corpo voltado à rua da Quinta da Armada, ficou completo o volume do edifício principal o cuja a imagem exterior hoje conhecemos.

Entretanto a expansão das instalações fabris com a construção de novos edifícios de apoio interrompe a rua do Pulo que até então limitava a norte o edifício principal.

Nos primeiros anos da década de 50 do Século passado sofreu um grande remodelação e ampliação, destacando-se a construção da caldeira a vapor e respetiva chaminé (25m) e de um novo edifício para recuperação de glicerina, estruturas entretanto demolidas.

Com o abandono da fábrica no final do século XX e resultado da expansão da urbanização a norte da fábrica, foram demolidos a quase totalidade dos edifícios de apoio, incluindo a chaminé, restando apenas o edifício principal e alguns pavilhões em avançado estado de ruína.

O edifício principal sofreu também, ao longo dos anos, grandes transformações de adaptação sem cuidado especial, encontrando-se atualmente em avançado estado de degradação e sem nenhum espólio de natureza industrial. Partes da estrutura original em madeira, foi substituída por pilares, vigas e lajes em betão armado. A cobertura em telha tipo marselha foi substituída por placas de fibrocimento, desconhecendo-se, nesta fase, se as asnas metálicas de suporte são ainda as originais. Os tetos do segundo piso que seriam em forro de madeira também foram desmontados.

O salão nobre, que se conhece de fotografias de época, desapareceu, estando o seu espaço ocupado por instalações sanitárias.

Ao nível do piso térreo, apenas uma das alas possui características da construção original, como se pode comprovar por fotografias do final da década de 20 do Século passado.

Após a aquisição do prédio pelo Município de Braga, quer o edifício remanescente, quer o respetivo logradouro são atualmente utilizados para estaleiro e depósito de materiais.

5 ENQUADRAMENTO COM A CARTA DE CONDICIONANTES E COM A CARTA DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO CONSTANTES NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

A obra está implantada em área de reabilitação urbana – ARU Nascente.

De acordo com o Anúncio nº 208/2018, encontra-se aberto o procedimento de Classificação da Saboaria e Perfumaria Confiança, ou Fábrica Confiança.

Esta também abrangida por zona de proteção arqueológica municipal – o traçado da antiga via Romana XVII.

Estando o edifício em processo de classificação aplica-se à pretensão, com as devidas adaptações o disposto no Título III - Salvaguarda e Revitalização do Centro Histórico, constante no Código Regulamentar do Município de Braga, Regulamento nº 973/16, publicado no Diário da República, 2ª Série – nº 206, de 26 de outubro.

6 CARACTERIZAÇÃO DO SISTEMA CONSTRUTIVO E INDICAÇÃO DAS TÉCNICAS DE CONSTRUÇÃO

O restauro, reabilitação e reconversão do edifício antigo da Fábrica Confiança, assenta na preservação das características da construção original procurando repor em parte a sua traça primitiva.

Por esse facto o restauro preconizado para o edifício principal pretende manter/repor as características originais da fábrica com pequenas obras de adaptação para que possa albergar o novo programa de Equipamento.

As adaptações necessárias que se pretendem minimalistas e com carácter de reversibilidade, serão inspiradas em pormenores que ainda se conservam da construção original, preservando ou reutilizando os mesmos processos construtivos.

Exteriormente, o edifício recuperará a sua imagem primitiva, nomeadamente com a reposição dos vãos entretanto tapados no alçado norte e substituição do revestimento das coberturas por telha cerâmica.

O novo edifício de Equipamento destinado a Residência Universitária, ficará implantado a norte na parte sobranceira do terreno, será construído com recurso a tecnologias atuais em lajes, pilares e vigas em betão armado, paredes exteriores em tijolo térmico com isolamento térmico pelo exterior, placagens a granito serrado alternando com envidraçados de dimensões relevantes.

Os terraços acessíveis serão revestidos com lajes de granito;

As coberturas nas cotas superiores serão inacessíveis do tipo planas invertidas revestidas a lajetas de betão.

A grande praça central coincidente com o piso de entrada no edifício novo (Piso 2), possuirá revestimento vegetal com circulações pavimentadas em lajes de granito.

Pontuando a praça central, próximo da sua localização inicial, propõe-se a reposição do cone da antiga chaminé, embora, neste caso, se proponha que a sua construção possa recorrer a tecnologias construtivas inovadoras.

Os passeios que delimitam o perímetro exterior com os arruamentos existentes serão pavimentados segundo desenho de pormenor com estereotomia definida por lajes de granito serrado

Será ainda utilizada calçada à “romana” na reposição do traçado da antiga rua do Pulo, arruamento que fará o prolongamento da atual rua de S. Victor-O-Velho até à rua da Quinta da Armada.

7 JUSTIFICAÇÃO DAS OPÇÕES TÉCNICAS E DA INTEGRAÇÃO URBANA E PAISAGÍSTICA

A reabilitação das antigas instalações da Saboaria e Perfumaria da Fábrica Confiança assenta em dois pressupostos: O restauro do antigo edifício principal e a construção de uma nova edificação de enquadramento no espaço atualmente desocupado, ficando ambos separados fisicamente com a reposição da antiga rua do Pulo.

A ampliação da área de construção existente torna-se indispensável para a viabilização do novo programa funcional propondo-se a construção de um novo edifício que albergará as principais valências do novo equipamento residencial proposto; este apresenta-se volumetricamente independente do edifício principal, sendo intencional proceder-se à demolição de todas as construções apenas á sua fachada posterior, considerando-se as mesmas dissonantes, sem valor patrimonial e atualmente em avançado estado de degradação.

A nova edificação é proposta com uma arquitetura contrastante, composta por um jogo de cheios e vazios, com paramentos revestidos a granito e grandes planos envidraçados, que lhe conferem uma imagem contemporânea sensível à preservação da identidade do edifício principal da Fabrica Confiança, com a intenção clara de lhe criar um novo cenário de enquadramento urbano.

Este novo corpo faz o remate do quarteirão, apresentando-se volumetricamente quebrado, por forma a adaptar-se às preexistências que lhe são contíguas, elevando-se até ao máximo de 7 pisos no seu ponto central e vazado ao nível do piso térreo; ao apresentar-se suspenso, deixa amplos espaços livres para jardins de utilização coletiva, permitindo também o observador vislumbrar o antigo edifício da fábrica preservado.

8 INDICAÇÃO DAS CONDICIONANTES PARA UM ADEQUADO RELACIONAMENTO FORMAL E FUNCIONAL COM A ENVOLVENTE INCLUINDO COM A VIA PÚBLICA E AS INFRAESTRUTURAS OU EQUIPAMENTOS EXISTENTES

Trata-se de uma intervenção em espaço público com sistema viário consolidado, delimitado a sul pela rua Nova de Sta. Cruz, a nascente pela rua da Quinta da Armada, a Norte por um novo arruamento recentemente construído e a poente pela rua e travessa de S. Victor-O-Velho, sendo por isso servido por todas as infraestruturas urbanas.

Para melhor interligação da proposta com o espaço público é criada uma ampla praça central e reposto o traçado da antiga rua do Pulo, arruamento que permite a individualização das tipologias de intervenção, restauro do edifício principal e nova edificação.

9 USO A QUE SE DESTINA

A intervenção destina-se no todo à instalação de um novo equipamento de cariz residencial destinado a estudantes com áreas complementares destinadas a Serviços e Comércio.

Localiza-se no edifício principal da fábrica, respeitando o seu eixo central Norte/ Sul, a entrada nobre, privilegiando também este eixo para a ligação física com a praça proposta sob a nova edificação. Este acesso central contempla, no rés-do-chão um grande átrio de entrada e novas circulações verticais para ligação ao piso superior e passagem coberta, em cave, para ligação à nova edificação, sendo também a charneira para os acessos complementares laterais, nomeadamente ao Museu, com espaço de restauração, e a espaços de natureza comercial ou de serviços coletivos complementares e de apoio à nova função residencial.

A nova edificação destina-se principalmente à parte residencial do equipamento, prevendo-se um total de 300 unidades de alojamento para estudantes.

São ainda propostos dois pisos em cave destinados a estacionamento coberto.

10 CONCLUSÃO

Entende-se que a atitude formal e arquitetónica proposta, é garante da salvaguarda do imóvel classificado, potenciadora da qualidade urbanística do conjunto, conferindo ao local uma imagem renovada e harmoniosa com mais valia para a vivência da cidade.

Este projeto vai de encontro às exigências do executivo da CMB, em pleno respeito pelas regras urbanísticas aprovadas e gerará um contributo fundamental para a regeneração urbana desta parte da cidade, assumindo-se como elemento para reverter a desqualificação urbanística quer ao nível do edificado e quer ao nível do espaço público, que hoje se verifica, produto de um crescimento urbano intenso e acelerado.

Simultaneamente esta intervenção induzirá à atenção e fruição efetiva do bem cultural em vias de classificação - Antiga Saboaria e Perfumaria Confiança ou Fábrica Confiança.

QUADRO SINÓPTICO

EDIFICAÇÃO DESTINADA A EQUIPAMENTO

Área do terreno: **6323m²**

Área de Implantação: 4538 m² (2100m² Edifício Antigo + 2438 m² Edifício Novo)

Área descoberta de logradouro: 1626m²

Coeficiente de Ocupação do solo: 0,74% m²/m²

Área total do Edifício Antigo da Fábrica Confiança: 4030m²

Área total do Edifício Novo: 11906m²

584 (piso 1) + 1596 (piso 2) + 2103 (piso 3) + 1727 (piso 4) + 1727 (piso 5) + 1727 (piso 6) + 1727 (piso 7) + 715 (piso 8)

ÁREA TOTAL PARA EQUIPAMENTO - 15936M² (4030M² EDIFÍCIO ANTIGO + 11906M² EDIFÍCIO NOVO)

Área total de Garagens em cave: 4109m²

1719m² (piso 1) + 2390m² (piso-1)

ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO - 20045M²

Área destinada a Museu - 500m²

Nº de pisos abaixo da cota de soleira: 1

Nº de pisos acima da cota de soleira (180): 7

Altura da Fachada Média Edifício (antigo): 9,3m

Altura da Fachada Média Edifício (novo): 24 m

ESTIMATIVA ORÇAMENTAL

CÁLCULO:

Equipamento (Reabilitação do edifício da Fábrica confiança) | Área de 4030 m2
Preço médio estimado – 500€

Equipamento (Edificação Nova) | Área de 11906 m2
Preço estimado m2 – 750€

Garagens | Área de 4109 m2
Preço médio estimado 300€

TOTAL: 2 015 000€ + 8 929 500€ + 1 232 700€ = 12 177 200€

Braga, julho de 2019

