

18. PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA – CAPACITYGADJET-MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA – HOTEL SITUADO NO LARGO PAULO ORÓSIO – UF BRAGA (MAXIMINOS, SÉ E CIVIDADE):

Do Sr. Vereador Miguel Bandeira, submetendo processo relativo ao pedido de informação prévia, para aprovação, nos termos e com os fundamentos constantes da informação prestada pela DMUOP/DU/Divisão do Centro Histórico, Património e Arqueologia, em anexo.

Processo: 366 / 2019

Requerimento: 6623/2020

Requerente: CAPACITYGADJET - MEDIAÇÃO IMOBILIARIA, LDA

Local da obra: Largo de Paulo Orósio

União das freguesias de Braga (Maximinos, Sé e Cividade)

Assunto: PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA – HOTEL

Informação técnica N.º 15476/2020

Técnico responsável:

Data: 26/03/2020

1. PRETENSÃO E CONTROLO PRÉVIO APLICÁVEL:

1.1. A requerente apresenta através do registo n.º E/6623/2020 de 10.02.2020, resposta ao Of. n.º 24174/2019 de 12.11.2019, referente ao **Pedido de Informação Prévia** para a alteração e ampliação do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 96/19940124, da freguesia da Cividade (Extinta) e inscrito na Matriz de natureza Urbana, sob o n.º 377, atual **Quartel dos Bombeiros Voluntários**, propriedade da Associação dos Bombeiros dos Voluntários de Braga ou Associação Humanitária dos Bombeiros Voluntários de Braga.

1.2. Pretende a requerente informação sobre a viabilidade para a realização de obras de edificação necessárias para a instalação de unidade hoteleira, solicitando validação da capacidade construtiva, volumetria, alinhamentos e demolição de interior do edifício existente, conforme PIP apresentado.

1.3. A pretensão está sujeita a licença administrativa ao abrigo da alínea d) do número 2 do Artigo 4º 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.

2. ANTECEDENTES:

2.1. Pedido de Informação Prévia n.º 366/2019.

2.2. Registo n.º E/51173/2019 de 11.09.2019.

2.3. A pretensão mereceu parecer técnico **Favorável Condicionado** por parte da DRCN - DSBC, conforme informação anexa ao ofício n.º S-2019/501122 (C.S:1374560), com despacho de 20.08.2019.

2.4. Informação técnica desfavorável DPCH n.º 34383/2019 de 08.11.2019, comunicada através do Of. n.º 24174/2019 de 12.11.2019.

3. ANÁLISE DA PRETENSÃO:

3.1. Enquadramento com a carta de condicionantes e com a carta do ordenamento do território constantes no Plano Director Municipal:

3.1.1. A obra está implantada em Espaço Central, UOPG 14, conforme carta de classificação e qualificação do solo da 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Braga – PDMB, aviso n.º 11741/2015, publicado no Diário da República 2.ª Série – n.º 201, de 14 de outubro.

3.1.2. A pretensão encontra-se em ZP de edifícios da Rua Santo Antonio das Travessas, IIP.

3.1.3. A pretensão insere-se na área urbana com proteção arqueológica, tendo já sido prestada a informação técnica do Serviço de Arqueologia n.º 30720 de 08.10.2019.

3.1.4. A pretensão insere-se na área de aplicação do Título III - Salvaguarda e Revitalização do Centro Histórico, constante no Código Regulamentar do Município de Braga, Regulamento n.º 973/16, publicado no Diário da República, 2ª Série – n.º 206, de 26 de outubro;

3.1.5. A pretensão está localizada em Área de Reabilitação Urbana, conforme Aviso n.º 259/2012, publicado no Diário da República, 2ª Série – n.º 6, de 9 de janeiro.

3.2. Instrução do processo:

O processo encontra-se instruído com os elementos mínimos para análise.

3.3. Pareceres das entidades externas ao município:

3.1. A pretensão mereceu parecer técnico **Favorável Condicionado** por parte da DRCN - DSBC, conforme informação anexa ao ofício n.º S-2020/519948 (C.S:1427305), com despacho de 23.03.2019.

3.2. Em sede de licenciamento futuro será necessário proceder a consultas a entidades externas ao município quanto à possibilidade de instalação e funcionamento da unidade hoteleira pretendida.

3.4. Análise da Proposta, verificação da conformidade com o RGEU, com o regulamento do PDMB e com o Código Regulamentar de Braga:

3.4.1. A requerente apresenta reformulação de projeto inicial de arquitetura no sentido de dar resposta aos pareceres técnicos da CMB e DRCN, comunicados através do Of. nº 24174/2019 de 12.11.2019, referindo em memória descritiva que *"o projeto de arquitetura foi reformulado de modo a criar um edifício estruturante e singular, com uma linguagem contemporânea do volume que se sobrepõe ao edifício existente"* e *"a área de implantação do projeto reformulado não excede a área de implantação do edifício existente (468,55m²)"*.

3.4.2. Pretende a requerente alteração e ampliação do edifício existente, apresentando para o efeito esquema volumétrico e de alinhamentos, definindo as condições necessárias para a viabilidade da proposta de instalação de unidade hoteleira e concretização de permuta descrita em memória descritiva (entre a requerente e proprietária do edifício – Associação dos Bombeiros Voluntários de Braga).

3.4.3. Pretende a requerente um volume constituído por uma implantação em U, constituindo 4 pisos acima da cota de soleira (36 quartos, receção/áreas sociais e zonas técnicas), 1 piso de garagem abaixo da cota de soleira, cuja área de ocupação não excede os 90% da área da parcela, conforme definido no nº 10 do Artigo B-3/15.º do CRMB; assinala ao nível da cobertura do edifício a volumetria prevista para a instalação de equipamentos de apoio, nomeadamente equipamentos de AVAC.

3.4.4. Verificados os elementos apresentados, atendendo ao estado de conservação do edifício, alterações/adaptações efetuadas ao longo dos tempos e não se reconhecendo nele a existência de nenhum dos elementos arquitetónicos relevantes mencionados no nº 2 do Artigo B-3/10º do Código Regulamentar do Município de Braga, ao abrigo do disposto no número 2 e 3 do Artigo B-3/15.º do CRMB, julga-se passível de aceitação a intenção de projeto em proceder-se à sua reconstrução/ampliação, impondo-se a preservação das fachadas preexistentes voltadas à rua Jerónimo Pimentel e Largo Paulo Orósio.

3.4.5. Pelo disposto no número 4 do Artigo B-3/15.º do CRMB, na realização de obras de reconstrução pode aceitar-se a utilização de linguagens arquitetónicas contemporâneas desde que devidamente contextualizadas na métrica e nas características tradicionais do conjunto edificado envolvente.

3.4.6. Nesse sentido, julga-se que em sede de processo de licenciamento devem ser acautelados os aspetos indicados na informação técnica da DCRN-DSBC, nomeadamente: *"a solução deverá ser mais contida e tradicional do ponto de vista formal e arquitetónico, evitando criar grandes contrastes e roturas, quer para com a preexistência, quer para a zona em que se insere"*.

3.4.7. A atividade pretendida para o edifício, nomeadamente, a instalação de uma unidade hoteleira, constitui uma oportunidade para se promover a regeneração urbana daquela zona da cidade, quer pela reabilitação do próprio edifício, quer pelo expetável incremento da atratividade e da sustentabilidade económica do Centro Histórico, pelo que a pretensão se poderá enquadrar no critério de exceção previsto na alínea c) do número 4 do Artigo B-3/16.º do CRMB, para ocupações integrais não habitacionais.

3.4.8. No sentido de albergar a totalidade do programa necessário e garantir a sustentabilidade da atividade pretendida, a requerente justifica a necessidade de praticar um volume de construção que ultrapassa as altimetrias predominantes do edificado envolvente, proposta que contraria o disposto no número 5 do Artigo B-3/15.º do CRMB, mas que, ao abrigo do disposto no número 6 do mesmo Artigo B-3/15.º do CRMB, em deliberação fundamentada pode a câmara municipal de, excecionalmente, aceitar.

3.4.9. Informa-se a requerente, pela aplicação do disposto na subalínea ii) da alínea a) do número 1 e do número 2 do Artigo B-1/29.º do CRMB, caso a operação urbanística ultrapasse os 2000m² de área total de construção destinada a serviços, esta será considerada de impacte relevante para efeitos de aplicação do disposto no n.º 5 do Artigo 44.º do RJUE.

3.4.10. Confirmando-se o referido no ponto anterior, a operação urbanística em causa deverá ter em conta os parâmetros de dimensionamento de estacionamento referidos na alínea a) do Artigo 106.º do regulamento do PDMB.

3.5. Outros aspetos regulamentares:

3.5.1. O desenvolvimento do projeto de arquitetura deve ter em conta as normas técnicas para melhoria da acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada, anexas ao Decreto-Lei n.º163/2006, de 8 de agosto.

3.5.2. Refira-se ainda a necessidade da nova edificação cumprir com os aspetos regulamentares definidos nos seguintes diplomas:

O Regulamento Geral das Edificações Urbanas – RGEU;

O Regulamento Municipal das Edificações Urbanas - RMEU;

O Regulamento Geral de Higiene e Segurança do Trabalho nos Estabelecimentos Comerciais, de Escritórios e Serviços, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 243/86, de 20 de agosto;

O Decreto-Lei n.º 347/93, de 1 de outubro, que define as prescrições mínimas de segurança e de saúde nos locais de trabalho, regulado pela Portaria n.º987/93, de 6 de outubro;

O Regime Jurídico da Segurança Contra Incêndios em Edifícios – SCIE, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 220/2008, de 12 de Novembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º224/2015, de 9 de outubro;

O Regulamento dos Requisitos Acústicos dos Edifícios - RRAE, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 96/2008, de 9 de Junho;

O Sistema Certificação Energética dos Edifícios – SCE, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º118/2013, de 20 de agosto.

4. PROPOSTA DE DECISÃO:

4.1. O projeto apresentado cumpre, na generalidade, as normas legais e regulamentares aplicáveis relativas a inserção urbana e paisagística, bem como sobre o uso proposto, pelo que, nas condições da presente informação, informação do serviço de arqueologia e do parecer externo emitido pela DRCN/DSBC, julga-se de emitir informação favorável relativa ao Pedido de Informação Prévia solicitado.

4.2. Após informação superior e despacho, caso o mesmo seja favorável, o presente pedido de informação prévia deverá ser submetido a decisão final, em sede de Reunião do Executivo Camarário, face, nomeadamente, ao referido no ponto 3.4.8. da presente informação;

4.3. O desenvolvimento futuro do projeto de arquitetura deverá ter em conta o elencado no ponto nº 3.4.6. da presente informação técnica.

4.4. Após despacho final, comunique-se à empresa requerente o teor da presente informação técnica, o parecer vinculativo emitido pela DRCN/DSBC, o parecer do serviço de arqueologia e, para cumprimento do disposto no número 6 do Artigo 26º do Decreto-Lei nº 39/2008, de 7 de março, na sua redação atual, a CMB deverá notificar informaticamente o Turismo de Portugal, IP, através do balcão do empreendedor, da decisão proferida acompanhado do presente pedido de informação prévia.

Remete-se para consideração superior.

O técnico superior da Divisão do Centro Histórico, Património e Arqueologia.



Assunto : Largo de Paulo Osório, Braga.

Requerente : CAPACITYGADJET - Mediação Imobiliária, Lda.

Local : Largo de Paulo Osório, Braga.

Servidão Zona Proteção a Edifícios na Rua de Santo António das Travessas, nº34 a 40, IIP, Decreto nº45/93, DR I Série-B, nº 280, de 30-11-1993.
Administrativa :

Inf. n.º: S-2020/519948 (C.S:1427305)

N.º Proc.: DRCN-DSBC/2019/03-03/587/POP/95133 (C.S:201937)

Cód. Manual

Data Ent. Proc.: 24/02/2020

Diretor de Serviços dos Bens Culturais

a 23/03/2020

Concordamos o teor das informações. É possível aceitar a utilização hoteleira, a demolição do interior, a capacidade construtiva e área de implantação, a cerca de 4 pisos acima da cota de soleira e 1 um piso abaixo. Não concordamos com o desenho arquitetónico do volume novo. Assim, emitimos parecer favorável condicionado à realização de sondagens arqueológicas prévias, nos termos da informação de arqueologia e reformulação do projeto de arquitetura ao nível do desenho do volume novo, nomeadamente a fachada principal dos pisos superiores, voltada ao Largo Paulo Osório, que deve assumir uma expressão menos contrastante com a preexistência.

PARECER DE ARQUITETURA

2019/587

BRG2020/ 90

O presente Parecer fundamenta-se nas disposições normativas conjugadas da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro, Lei de Bases da Política e do Regime de Proteção e Valorização do Património Cultural (inter alia, artigos 43º, 44º, 45º, 51º, 52º, 61º, 64º, 65º, 74º, 75º, 77º e 78º), do Decreto-lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com as sucessivas alterações, que estabelece o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (artigos 13º e seguintes), do Decreto-lei n.º 114/2012, de 25 de maio, que aprova a Lei orgânica das DRC (art.º 2º), do Decreto-lei n.º 115/2012, de 25 de maio, que aprova a lei orgânica da DGPC (art.º 2),

1.Enquadramento / antecedentes:

O projeto em apreciação refere-se a um pedido de informação prévia (PIP) relativo a uma viabilidade de intervenção em edifício sito no Largo Paulo Osório, em Braga.

Na sequência do pedido de elementos (BRG 2019/126) foram efetuadas diligências, como visita ao local e reuniões com o autor do projeto.

2.Avaliação patrimonial:

Trata-se de um imóvel inserido em conjunto urbano do centro histórico de Braga, que funciona como Quartel e Bombeiros.



É um bom exemplar da arquitetura de equipamentos característica das obras públicas das décadas de 40 e 50 (linguagem “Português Suave”) com pilastras nos cunhais, molduras dos vãos em cantaria de granito, janelas de sacada no 2º piso e panos rebocados e pintados de branco.

A fachada principal voltada à praça assume uma presença relevante e contribui para a qualificação do contexto urbano em que se insere, muito marcado pela presença de edifícios de grande porte e linguagem arquitetónica de base erudita (essencialmente neoclássica).

Segundo a memória descritiva, o PIP (...) *visa a solicitar informação sobre pedido de viabilidade para a realização de obras de edificação de construção de um Hotel, solicitando-se a viabilidade sobre a capacidade construtiva, volumetria, alinhamentos e demolição do interior do edifício existente com manutenção integral da fachada existente.*

Pretende-se a manutenção das fachadas e a demolição do interior, para erguer um novo volume:

- *A área de implantação do projeto reformulado não excede a área de implantação do edifício existente (468.55m²). E a área de ocupação do piso de cave não excede os 90% da área da parcela.)*
- *O volume é constituído por uma implantação em U, constituindo 4 (quatro) pisos acima da cota de soleira (36 quartos, receção/áreas sociais e zonas técnicas) e 1 (um) piso de garagem abaixo da cota de soleira. No interior, é proposto um pátio voltado para as traseiras do edifício contribuindo para uma melhor distribuição do programa.*

O interior não possui elementos com interesse patrimonial que justifiquem a sua preservação, pelo que a proposta de demolição do interior é aceitável. Também concordamos com a capacidade construtiva, com a área de implantação, com a construção de 4 pisos acima da cota de soleira e 1 piso de garagem abaixo da cota de soleira, com a implantação em U e com o pátio voltado para as traseiras.

Contudo, tendo presente as peças desenhadas que acompanham o PIP, assim como as imagens tridimensionais, entendemos que a solução de desenho arquitetónico apresentado assume uma excessiva rotura formal com a preexistência e com o enquadramento urbano, aspetos que não serão de aceitar, até pelo precedente, quanto a nós indesejável, que seria criado no centro histórico de Braga.

Assim, embora se aceite genericamente a volumetria proposta, tratando-se da ampliação de um edifício existente, a solução deverá ser mais contida e tradicional do ponto de vista formal e arquitetónico, evitando criar grandes contrastes e roturas, quer para com a preexistência, quer para a zona em que se insere.

Aliás, a própria memória descritiva admite o carácter ainda precário do estudo arquitetónico: *Dada a urgência de tempo optou o requerente por apresentar um Pedido de Informação Prévia com a apresentação da capacidade construtiva mínima viável para a concretização da permuta. Dado o tempo disponível não era de todo viável a apresentação de estudo arquitetónico consistente e adequado à importância que o lugar impõe, sendo que em proposta a apresentar em fase posterior será realizada em colaboração e com a concordância dos serviços municipais,*



dado o enquadramento urbano da pretensão.

3. Conclusões:

Em face do exposto, propõe-se a emissão de parecer favorável ao PIP, condicionado à apresentação, na fase subsequente, de um projeto de arquitetura que garanta uma maior aproximação formal e arquitetónica com a preexistência.

À Consideração Superior.

19.03.2020

O Técnico Superior

DSBC: 2019-587

CS: 1422430

Enquadramento Legal: O presente Parecer fundamenta-se nas disposições normativas conjugadas da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro, Lei de Bases da Política e do Regime de Proteção e Valorização do Património Cultural (inter alia, artigos 43º, 44º, 45º, 51º, 52º, 61º, 64º, 65º, 74º, 75º, 77º e 78º), do Decreto-lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com as sucessivas alterações, que estabelece o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (artigos 13º e seguintes), do Decreto-lei n.º 114/2012, de 25 de maio, que aprova a Lei orgânica das DRC (art.º 2º), do Decreto-lei n.º 115/2012, de 25 de maio, que aprova a lei orgânica da DGPC (art.º 2).

1. Enquadramento / antecedentes: Pretende-se a alteração e ampliação de edifício antigo, de quartel de bombeiros para a instalação de unidade hoteleira, no Largo Paulo Osório, em Braga. Já foi sujeito a um PIP, tendo-se previsto já nesse momento uma condicionante arqueológica.

2. Caracterização da Proposta: Não se aplica.

3. Apreciação da proposta: Apesar das alterações à pretensão, patentes e afirmadas agora pelo autor, em projecto, no essencial mantemos a apreciação já formulada.

A pretensão recai sobre uma área que do ponto de vista arqueológico acarreta grande sensibilidade, já que coincide com o alinhamento previsto para a muralha medieval e integra-se em área da antiga cidade romana, num ponto onde a possibilidade de identificação de vestígios arqueológicos coevos é muito elevada.

A pretensão, requererá certamente significativos trabalhos a nível do solo, pelo que terá de ser enquadrada em termos arqueológicos, propondo-se a realização de avaliação arqueológica prévia, com base em sondagens arqueológicas. O projecto de arquitectura poderá ser condicionado, nos termos da sua viabilidade, aos resultados dos trabalhos arqueológicos. Poderão ter de ser equacionados outros trabalhos arqueológicos complementares, em função dos resultados obtidos com as sondagens, com vista ao estudo e salvaguarda de vestígios arqueológicos.

A execução dos trabalhos arqueológicos deverá seguir os preceitos metodológicos utilizados nas intervenções arqueológicas executadas na cidade de Braga, tendo por referência os trabalhos efectuados pelo Gabinete de Arqueologia da C. M. de Braga e a Unidade de Arqueologia da



Universidade do Minho, nomeadamente no âmbito do "Projecto Bracara Augusta".

4.Proposta de Decisão: Propomos um parecer condicionado, nos termos da presente informação.

À Consideração Superior,
DRCN-DSBC, 10/3/2020
O Técnico Superior

Processo: 366 / 2019

Requerente: CAPACITYGADJET - MEDIAÇÃO IMOBILIARIA, LDA

Local da obra: Largo de Paulo Orósio - União das freguesias de Braga (Maximinos, Sé e Cidade)

Assunto: Informação Técnica

Técnico responsável: /

Informação: 'número da informação' / 'ano da informação'

Data: 'data da informação'

1. Em 18.04.2019, solicitados que fomos, a elaborar um parecer sobre as então obras programadas no em referência, estes serviços arqueologia, sustentados na elevada potencialidade arqueológica conhecido para o local, condicionava a execução de todas as intervenções no subsolo necessárias à execução do projecto de arquitectura em licenciamento, ao resultado de sondagens arqueológicas prévias nas zonas de impacto das mesmas.

2. Os elementos instrutórios agora apresentados não só, confirmam as preocupações expressas no supra referido parecer, como as reforçam, pelo que, no estrito cumprimento do regulamentado pela legislação nacional e local, sobre a salvaguarda do património arqueológico (vide art.º 76.º, n.º3, a) e b) da Lei 107/2001 e art.º B-3/9.º, n.ºs 5 e 6, do Código Regulamentar do Município de Braga), e programando o projecto de arquitectura em licenciamento, substanciais alterações do subsolo existente, propõe-se que, toda a mancha de impacto das obras em referência, seja previamente sondada arqueologicamente, trabalhos estes, devidamente autorizados, para o efeito, pela Direção Geral do Património Cultural (DGPC).

3. Mais se propõe que:

a) A atribuição de alvará de licenciamento a este processo, só se verifique após inclusão nele do Plano de Trabalhos Arqueológicos, devidamente autorizado pela DGPC.

b) O promotor da obra, ou as entidades responsáveis pela intervenção arqueológica, comunique, obrigatoriamente, aos Serviços de Arqueologia deste Município, com a antecedência mínima de 10 dias, a data do início dos trabalhos, bem como a duração previsível dos mesmos (Artigo B-3/9.º, n.º5, do Código Regulamentar do Município de Braga).

c) O promotor da obra entregue, obrigatoriamente, ao Município, o Relatório dos Trabalhos desenvolvidos no âmbito da condicionante arqueológica, previamente à emissão da autorização de utilização do edifício (Artigo B-3/9.º, n.º6 do Código Regulamentar do Município de Braga).

4. À luz do disposto nos n.º 3 e 4, do art.º 79.º do Dec. Lei 107, de Setembro de 2001, os promotores das obras ficam obrigados a suportar os custos das operações de arqueologia preventiva e de salvamento tornadas necessárias pela realização dos seus projetos.

5. Caso surjam durante os trabalhos em referencia, vestígios arqueológicos achados de interesse científico e/ou patrimonial, dever-se-á aplicar a metodologia achada mais adequada ao seu correto estudo e conservação. A este respeito refira-se que, conforme o preceituado no n.º 1 e n.º 2 do art.º 79.º da Lei anteriormente referida, os serviços da administração culturais condicionarão a prossecução de quaisquer obras à adoção pelos respetivos promotores, das alterações ao projeto aprovado capazes de garantir a conservação, total ou parcial, das estruturas arqueológicas descobertas no decurso dos trabalhos.

N.I. A presente informação sustenta-se legalmente nas disposições conjugadas da Lei n.º 107 de 8 de Setembro de 2001, no Dec. Lei n.º 164/2014 de 4 de Novembro, no De. Lei n.º 114/2012 de 25 de Maio, no Dec. Lei n.º 115/2012 de Maio e do Código Regulamentar do Município de Braga (art.º B-3/9º, n.º 2).