REVIVE

Reabilitação, Património e Turismo

CASA DE MARROCOS | CASA GRANDE

Instalação de um empreendimento turístico, alojamento local ou outro projeto com vocação turística

MINISTÉRIO DAS FINANÇAS
Direção-Geral do Tesouro e Finanças

REPÚBLICA PORTUGUESA
CULTURA

PATRIMONIO CULTURAL
Direção-Geral do Património Cultural

TURISMO DE PORTUGAL

Índice

Caderno de Encargos 3
1. Apresentação do Imóvel 5
Enquadramento Geográfico 5
Enquadramento Histórico 5
2. Enquadramento da Intervenção 7
3. Vocação (Programa Funcional) 9
4. Espaços disponíveis 11
Edifícios 11
Espaço Exterior 13
5. Condicionantes da Intervenção 15
6. Elementos Notáveis 19
7. Acessos e Estacionamento 25
Acessos 25
Estacionamento 25

Anexo I 27

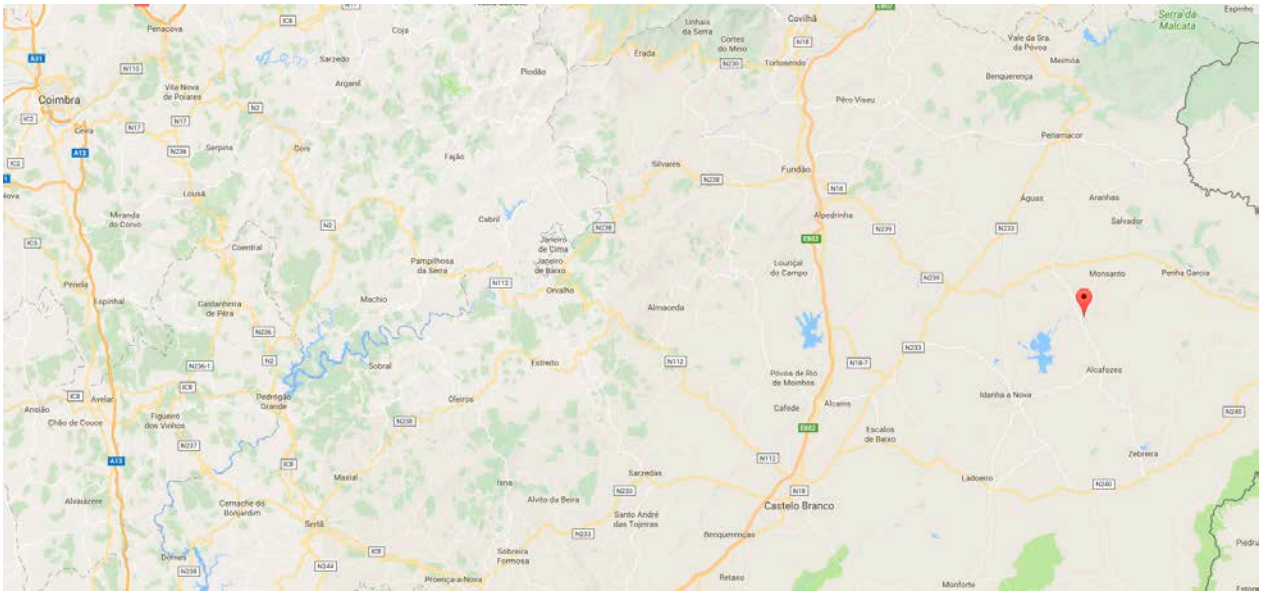
Anexo II 33

Anexo III 53

Exploração da Casa de Marrocos para a instalação de um empreendimento turístico, alojamento local ou outro projeto com vocação turística

Caderno de Encargos

- Termos de Referência para o Projeto -



Localização da Casa de Marrocos a nível regional[1]

Enquadramento da Casa de Marrocos na aldeia de Idanha-a-Velha[2]

[1] Fonte: *Google Maps*

1. Apresentação do Imóvel

Enquadramento Geográfico

A Casa de Marrocos localiza-se na aldeia de Idanha-a-Velha, pertencente ao concelho de Idanha-a-Nova, distrito de Castelo Branco. Este conjunto edificado destaca-se nas margens do Rio Pônsul, com uma visão ampla e privilegiada sobre a aldeia e o vale envolvente.

A sua inserção no coração desta aldeia histórica, e classificada, permite uma contemplação e fruição constante deste museu ao ar livre, bem como o usufruto de toda a natureza envolvente. Idanha-a-Velha situa-se na Beira Interior Sul, aproximadamente a vinte minutos de distância de Idanha-a-Nova e a uma hora da capital do concelho, a três horas e meia de distância das cidades de Lisboa e Porto, bem como a sensivelmente quatro horas de Madrid. Esta aldeia é servida pela estrada N332, usufruindo também da proximidade ao IC31 e à autoestrada da beira interior (A23).

A zona onde a Casa de Marrocos se encontra inserida é rica em património natural e arquitetónico, particularmente arqueológico, no qual se destaca o Conjunto Arquitetónico e Arqueológico de Idanha-a-Velha, nomeadamente a Sé Catedral, o Lagar de Varas e o Arquivo Epigráfico. Idanha-a-Velha pertence à Rede de Aldeias Históricas de Portugal, incluindo-se no conjunto de doze aldeias que compõem esta rede, entre as quais se insere a aldeia de Monsanto e Piódão. No concelho para além do vasto património arquitetónico, como o Castelo de Penha Garcia, é ainda possível visitar outros pontos de interesse que abarcam temáticas muito diversificadas, como as Termas de Monfortinho, uma rede museológica, nomeadamente o Centro Cultural Raiano e um conjunto de geomonumentos, particularmente o Parque Icnológico de Penha Garcia.

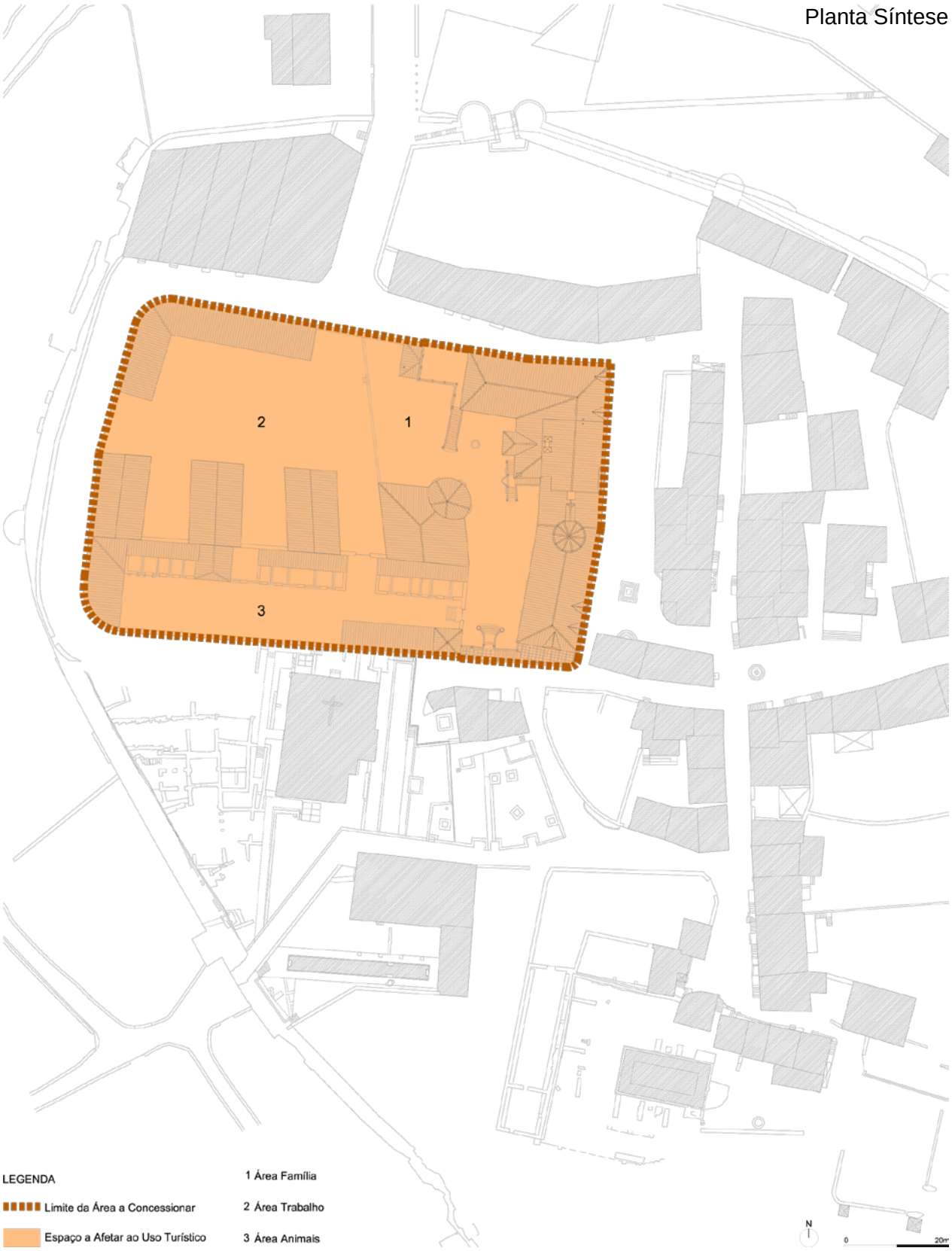
Enquadramento Histórico

A Casa de Marrocos foi mandada construir em meados do século XX pelo último morgado de Idanha-a-Velha, António de Pádua e Silva Leitão Marrocos. Esta “Casa Nova”, veio substituir uma habitação da família Marrocos que aí existia anteriormente, especula-se também que se encontre edificada sobre um antigo fórum romano, uma vez que a aldeia foi uma importante cidade romana, com sucessivas ocupações ao longo dos tempos.

O solar pertenceu a uma das mais importantes famílias da região, proprietários de inúmeras terras e patrões de grande parte da população local, dedicavam-se principalmente a atividades agrícolas e pecuárias, que se refletiram no conjunto edificado no quarteirão. Nesta habitação viveram as últimas gerações da família, acabando por ser preterida por outras casas de dimensões mais reduzidas e dotadas de mais comodidades. Este imóvel, cujas obras de construção foram suspensas volvidos trinta anos e que atualmente se encontrava devoluto, foi então vendido a Câmara Municipal de Idanha-a-Nova.

A Casa de Marrocos integra, desde o final de 2016, a lista de imóveis que o Estado Português, através do Projeto REVIVE, concessionará a privados para a instalação de atividades que promovam o Turismo.

MINISTÉRIO DAS FINANÇAS
Direção-Geral do Tesouro e Finanças
REPÚBLICA PORTUGUESA
CULTURA
PATRIMONIO CULTURAL
Direção-Geral do Património Cultural
TURISMO DE PORTUGAL


Planta Síntese
2
1
3
LEGENDA
Limite da Área a Concessionar
Espaço a Afetar ao Uso Turístico
1 Área Família
2 Área Trabalho
3 Área Animais
N
0
20m

2. Enquadramento da Intervenção

A Casa de Marrocos encontra-se abrangida pela proteção conferida ao Conjunto Arquitetónico e Arqueológico de Idanha-a-Velha. Este conjunto encontra-se classificado como Monumento Nacional desde 1997, através do Decreto n.º 67/97, DR, 1.ª série B, n.º 301 de 31 de Dezembro de 1997. Atualmente, a Casa de Marrocos é propriedade da Câmara Municipal de Idanha-a-Nova.

Este imóvel foi edificado com o objetivo principal de servir como residência, aliando outras funções que colmatavam as atividades inerentes à vida no campo. As obras na Casa de Marrocos nunca foram totalmente concluídas, apresentando alguns espaços em bruto, principalmente no interior do edifício principal. Presentemente, este grande quarteirão encontra-se devoluto.

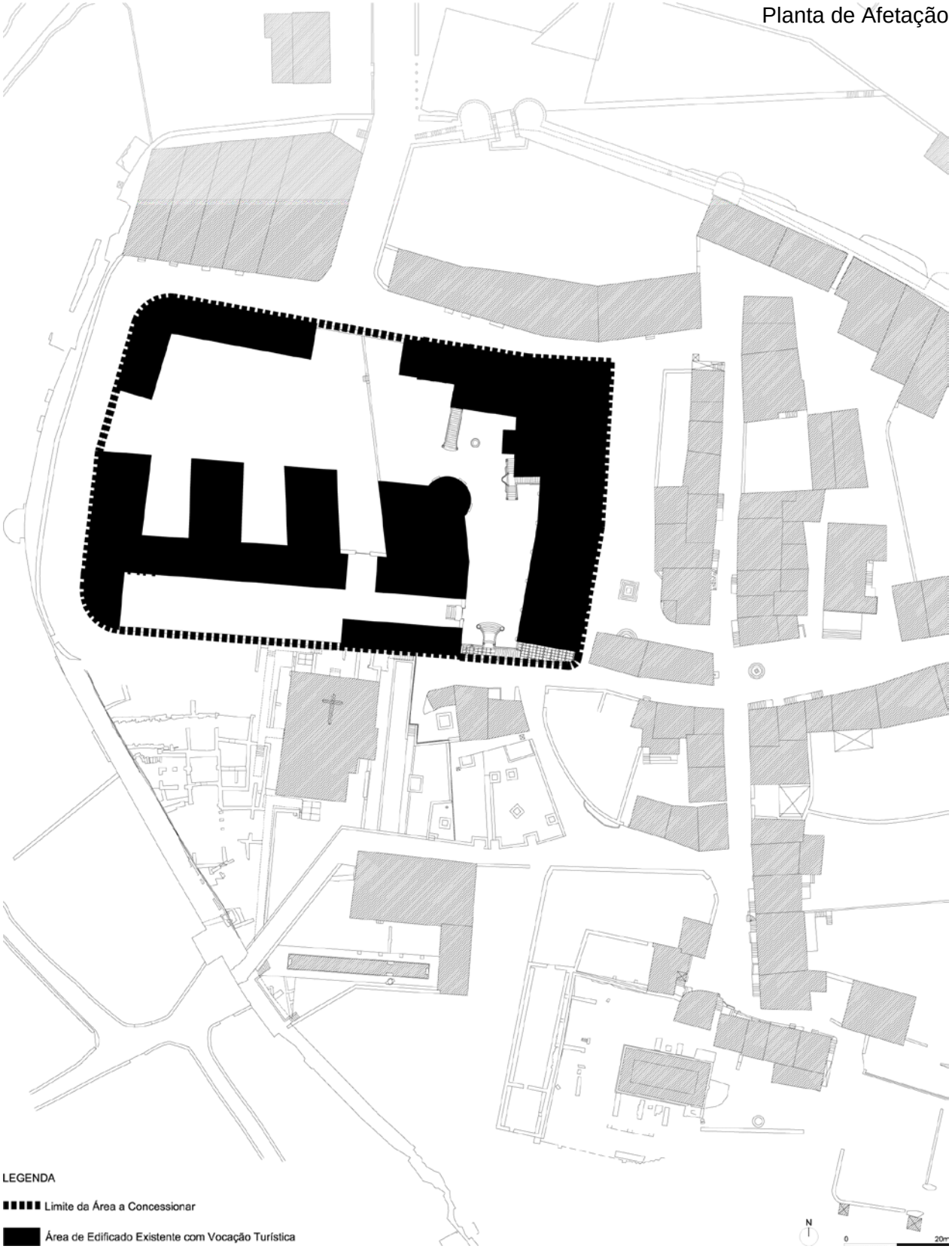
Apesar de nos dias de hoje esta casa se encontrar fechada, ostenta um bom estado de conservação, nomeadamente no que diz respeito aos elementos diferenciadores realizados em cantaria de granito, o que permitiu que os elementos principais de cada área perdurassem no tempo, mantendo assim a singularidade deste edificado.

Devido à importância e imponência deste conjunto, para a vida na aldeia, pretende-se a sua revitalização através da implementação de um empreendimento turístico, alojamento local ou outro projeto com vocação turística. O empreendimento turístico, alojamento local ou outro projeto com vocação turística deverá ocupar a totalidade do quarteirão, incluindo os diferentes edifícios e pátios que o compõem.

Esta nova valência será uma mais-valia para o imóvel, uma vez que possibilitará a fruição destes espaços esquecidos, evitando assim a sua degradação e consequente perda, bem como permitirá devolver estes espaços à aldeia, preservando o seu papel enquanto elemento diferenciador na paisagem.

A recuperação deste imóvel, não será apenas um trunfo para a aldeia, mas também, num âmbito mais alargado, para o concelho, tendo em conta que esta região não dispõe de muitos alojamentos turísticos de luxo e, principalmente, com as características arquitetónicas singulares patentes no edifício e envolvente, bem como o cenário privilegiado e as potencialidades que este imóvel evidência.

Planta de Afetação



3. Vocação (Programa Funcional)

O presente concurso tem como objetivo principal a dignificação e preservação da Casa de Marrocos através da implementação de um empreendimento turístico, alojamento local ou outro projeto com vocação turística com elevados padrões de qualidade, que abarque um programa de atividades diversificado. O programa funcional a executar deve privilegiar o alojamento, incluindo outras valências como a restauração e o lazer.

Alojamento

Alguns dos edifícios que compõem este imóvel já serviram como habitação, pelo que a estrutura e organização espacial que apresentam, nomeadamente o edifício principal, facilita a conceção de um empreendimento turístico, alojamento local ou outro projeto com vocação turística. Este equipamento deve ser composto por quartos, espaços sociais comuns e serviços de apoio, bem como estruturas adicionais que o complementem.

Restauração

A instalação de um serviço de restauração neste conjunto edificado será uma grande mais-valia pois não existe um restaurante na aldeia. Este serviço deve estar em consonância com os padrões de qualidade definidos para o empreendimento turístico, alojamento local ou outro projeto com vocação turística, procurando servir os hóspedes e o público em geral.

Lazer, bem-estar e saúde

No âmbito da criação de estruturas complementares, pode ser desenvolvido um programa de vertente lúdica, vocacionado para os utentes mas também para o público em geral. Neste sentido, poderão ser aproveitados os diversos espaços existentes para o desenvolvimento de atividades de cariz rural, bem como a criação de um *SPA & Wellness Center*.

Espaço Cultural

Neste imóvel não se pretende a criação de um espaço cultural, mas tendo em conta os diversos elementos existentes que caracterizam o quotidiano nesta casa, pretende-se que alguns espaços, apesar de poderem ser inseridos no novo programa, sejam preservados, de forma a manter a memória do lugar e da vida rural. Nestes espaços engloba-se a adega, o alambique, o espaço de ferrar o gado e uma das cortes existentes.

Planta do Piso 0

LEGENDA

Limite da Área a Concessionar

Área Espaços Comuns / Alojamento

Área Serviços / Técnicas / Lazer

N

0 20m

Planta do Piso 1

4. Espaços disponíveis

O novo empreendimento turístico, alojamento local ou outro projeto com vocação turística deverá ocupar os edifícios existentes, bem como os espaços exteriores que os compõem. A Casa de Marrocos encontra-se dividida em três áreas principais, sendo elas a Área da Família, a Área do Trabalho e a Área dos Animais.

Edifícios

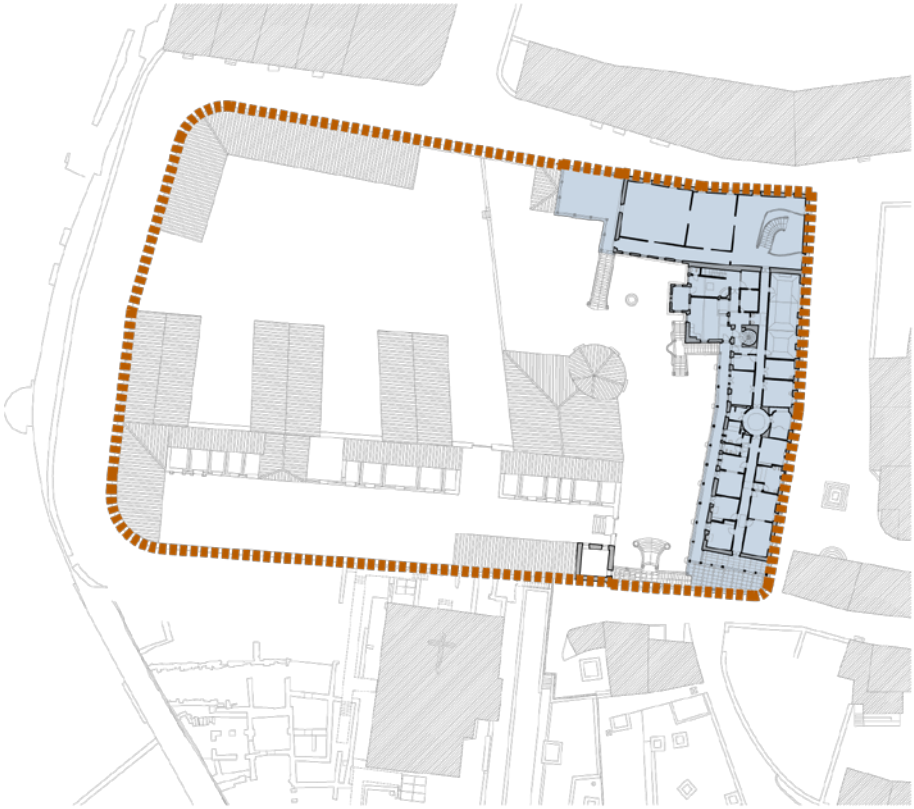
A *Área da Família* é composta por dois edifícios, destinados a abarcar todos os espaços de habitação e as estruturas de apoio, onde só podiam circular os empregados de casa.

O edifício principal (F1) desenvolve-se em "L" ao longo de quatro pisos, com uma área de implantação de aproximadamente 961 m^2 e uma área bruta de construção de 423 m^2 no piso térreo, 948 m^2 no primeiro piso, 986 m^2 no segundo piso e 82 m^2 no terceiro piso. Este edifício apresenta as paredes em alvenaria de granito totalmente rebocadas, apenas com as molduras em granito à vista, contém ainda outros elementos em granito finamente trabalhados que lhe confere um caráter especial, nomeadamente no topo sul, os pilares e as guardas das varandas. Os espaços do piso térreo têm acesso direto para o exterior e funcionam autonomamente. A ala nascente destina-se aos armazéns de produtos e alimentos, já na ala norte localiza-se a adega e o alambique. No primeiro piso encontra-se a entrada principal da casa, um espaço com um pé-direito duplo e uma grande escadaria em granito rodeada pelo escritório e áreas de serviços, nomeadamente a zona de cargas-e-descargas, a sala de apoio e tratamento de animais e a sala da caldeira. Neste piso ainda se encontra, na zona dos empregados, uma singular escada de caracol, em granito, que serve três pisos da casa, bem como a lavandaria e engomadoria, a sala da costura, o roupeiro e a sala dos tecidos. No segundo piso encontram-se os espaços mais nobres, os aposentos e os espaços destinados ao dia-a-dia da família, na ala norte seriam os salões que se encontram inacabados, no seguimento do segundo piso do átrio localiza-se a sala de jantar principal e a zona da cozinha, que engloba duas despensas, uma copa e uma sala de refeições para o quotidiano. Por fim, encontram-se os quartos e uma suite. Ao centro localiza-se o torreão que permite o acesso aos quartos-de-banho e a um espaço destinado à capela. No terceiro piso situam-se os aposentos dos empregados de quarto, bem como o acesso ao torreão, através do desvão do telhado.

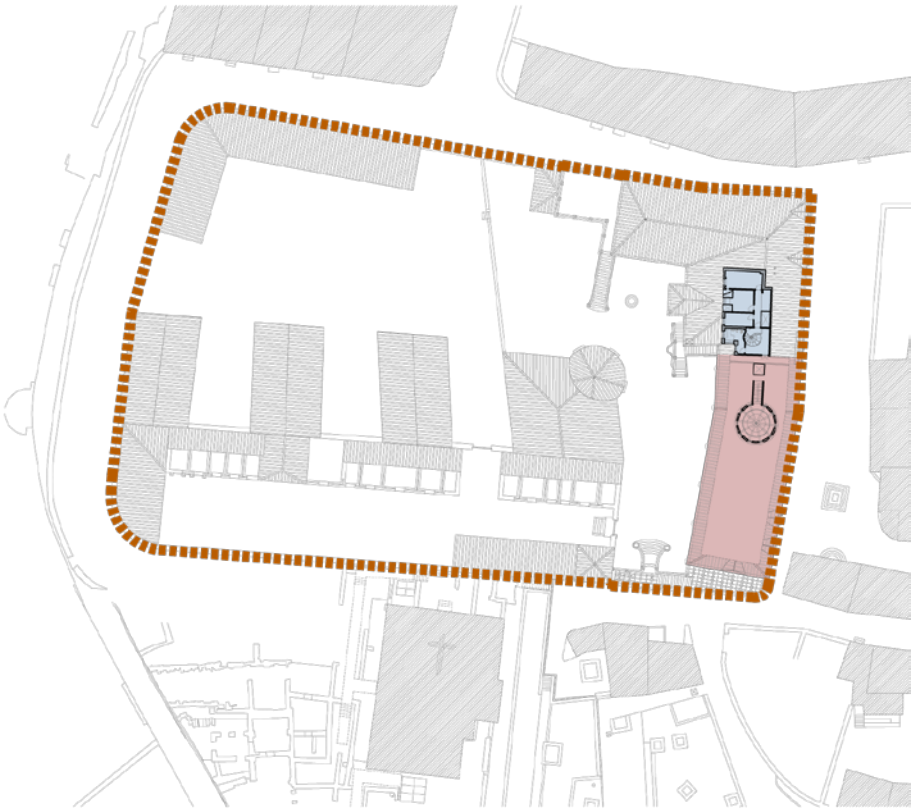
O edifício secundário (F2) destinava-se à garagem e cozinha dos trabalhadores no piso térreo e ao alojamento dos trabalhadores no desvão por cima da garagem. Este edifício tem uma área de implantação de aproximadamente 245 m^2 e uma área bruta de construção de 245 m^2 no piso térreo e 136 m^2 no primeiro piso. Apesar de albergar funções menos nobres, este edifício, com paredes em alvenaria de granito totalmente rebocadas, apresenta, exteriormente, o mesmo detalhe e pormenor, nomeadamente nas molduras e pilastras salientes em granito e nas portas em madeira com elementos trabalhados em ferro.

A *Área do Trabalho* é composta por quatro volumes que serviam diferentes funções, todos os edifícios possuem apenas um piso e apresentam as paredes, em alvenaria de granito, rebocadas. O volume que se encosta ao muro exterior, divide-se em três zonas, o primeiro edifício (T1) com

MINISTÉRIO DAS FINANÇAS
Direção-Geral do Tesouro e Finanças
REPÚBLICA PORTUGUESA
CULTURA
PATRIMONIO CULTURAL
Direção-Geral do Património Cultural
TURISMO DE PORTUGAL



Planta do Piso 2



LEGENDA

Limite da Área a Concessionar

Área Espaços Comuns / Alojamento

Área Serviços / Técnicas / Lazer

N

0 20m

Planta do Piso 3 - Desvão

uma altimetria superior, encontra-se dividido em três espaços independentes, que funcionavam como armazéns para as ferramentas. Este edifício, simples e quase sem aberturas, apresenta uma área de implantação de 132 m^2. A segunda zona (T2) é composta por uma área coberta em "L", com uma área de implantação de 145 m^2, onde se realizavam todos os trabalhos de manutenção da casa. O terceiro edifício (T3), com um pavimento em lajeado de granito e molduras dos vãos salientes em granito, destinava-se a ferrar o gado, apresenta uma área de implantação de 37 m^2. Os três dos edifícios soltos (T4), onde ainda é possível observar as manjedouras em granito, destinavam-se ao alojamento do gado. Estes edifícios têm um pé-direito superior mas com poucos vãos, cada um apresenta uma área de implantação de aproximadamente 159 m^2.

A *Área dos Animais* é composta por vários edifícios que formam um corredor, estes edifícios contêm apenas um piso à exceção do pombal. Também nesta área, ao contrário do que seria espectável, encontra-se uma preocupação com o detalhe, com vários elementos em granito. O pombal (A1) apresenta as paredes em alvenaria de granito rebocadas com as molduras salientes em granito. Este volume que assume uma altimetria próxima do edifício principal, é composto por dois pisos, com uma área de implantação de 28 m^2 e uma área bruta de construção de 28 m^2 por piso. Geminado ao pombal surge um espaço térreo coberto (A2), com uma área de implantação de 35 m^2, destinado à matança do porco, onde ainda se encontram vários elementos característicos dessa atividade. Contíguo existia o espaço destinado à cozinha do fumeiro (A3) e por fim duas salas interligadas, que lhe serviam de apoio, estes espaços apresentam uma área total de implantação de 58 m^2. As duas baterias de albergues (A4) térreos para animais, incluindo desde porcos a animais exóticos, ocupam uma área de implantação de 116 e 282 m^2. Também estes espaços, menos nobres, apresentam um tratamento cuidado, nomeadamente dos comedouros, fontes e lagos, mas principalmente de toda a fachada realizada em granito. De topo ainda existe um amplo espaço (A5), apenas coberto, com uma área de implantação de 118 m^2.

Espaço Exterior

O espaço exterior encontra-se distribuído por três grandes pátios, definidos pelos espaços remanescentes entre os diversos edifícios existentes nas três áreas distintas.

O *Pátio da Família* é uma ampla área em terra batida, que ocupa uma área de 872 m^2, com uma magnólia centenária ao centro para onde desembocam as três grandes escadarias existentes em granito. Neste espaço encontram-se ainda mais quatro grandes árvores, nomeadamente três limoeiros e um sobreiro, bem como uma fonte e um poço, ambos em granito.

O *Pátio do Trabalho* consiste num terreiro em calçada de granito, com uma área de 1412 m^2, que envolve os diversos edifícios que compõem esta área. Nesta zona apenas existe uma oliveira, descentrada, o que confere uma maior amplitude ao espaço.

O *Pátio dos Animais* funciona como um amplo corredor também em calçada, com uma alameda de árvores de fruto, com laranjeiras, tangerineiras e uma grande figueira. Esta zona ocupa uma área de 599 m^2.

MINISTÉRIO DAS FINANÇAS
Direção-Geral do Tesouro e Finanças
REPÚBLICA PORTUGUESA
CULTURA
PATRIMÓNIO CULTURAL
Direção-Geral do Património Cultural
TURISMO DE PORTUGAL

Vista aérea de Idanha-a-Velha[2]

[2] Fonte: A Terceira Dimensão – Fotografia Aérea

5. Condicionantes da Intervenção

A intervenção deve, em termos patrimoniais, respeitar e cumprir toda a legislação específica aplicável a um imóvel classificado como Monumento Nacional. Será fundamental preservar a coerência e leitura global do conjunto, tendo particular atenção às opções construtivas, os tipos de infraestruturas e materiais a aplicar, bem como qual sinalética a utilizar, de forma a permitir uma melhor integração destes novos elementos com o existente, não desvirtuando a imagem do imóvel.

Nesta intervenção, será também importante conciliar as diferentes valências a operar neste imóvel, bem como definir os circuitos necessários e a hierarquia dos acessos, nomeadamente a distinção entre público e privado. O Contrato de Exploração, a celebrar entre as partes interessadas, deverá incluir todos os pontos que são necessários cumprir e que devem estar em consonância.

As condicionantes da intervenção, do ponto de vista patrimonial, encontram-se expostas em quatro níveis de proteção na Planta de Condicionantes.

Nível I - Proteção Total

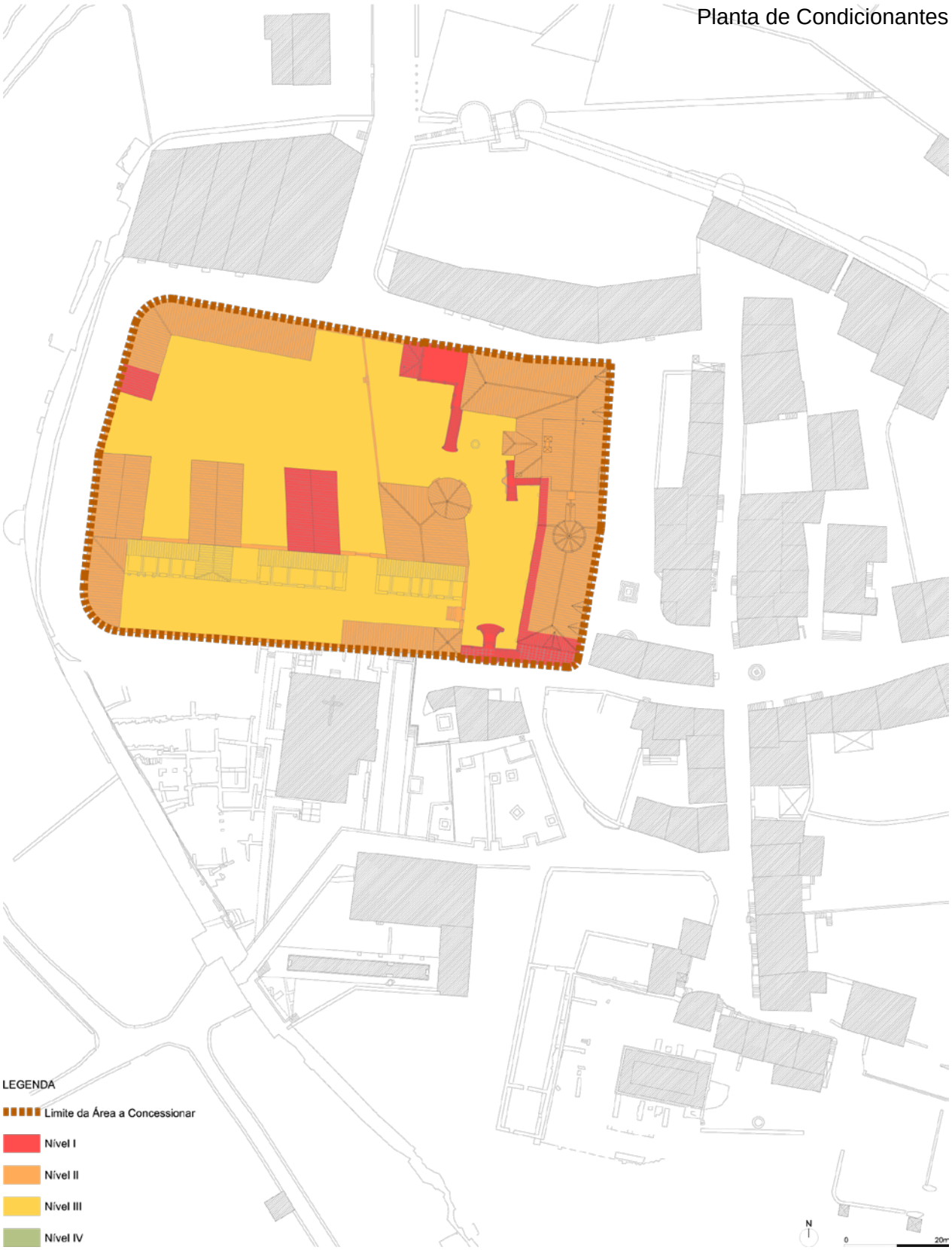
O nível I apresenta-se como o nível máximo de proteção, englobando os elementos de maior relevância patrimonial, bem como alguns elementos que os complementam. É expressamente proibida a demolição ou remoção dos elementos existentes, a alteração volumétrica ou a modificação das fachadas existentes.

Deve-se apresentar um Plano de Preservação e Conservação que demonstre as medidas a ser tomadas para a manutenção de todos os elementos constituintes, reunidos neste nível de proteção.

Este nível de proteção salvaguarda o topo sul e as varandas do segundo piso do edifício principal, bem como as três escadarias existentes no Pátio da Família, pelo trabalho minucioso em cantaria de granito. Incluem-se também neste nível alguns espaços caracterizadores do quotidiano nesta casa, enquanto elementos preservadores da memória do lugar, sendo eles a Adega e Alambique, o espaço de ferrar o gado e a primeira corte. Nestes espaços devem ser restituídas as suas condições originais, caso tenham sido desvirtuadas com as alterações efetuadas ao longo dos anos.

Nível II - Proteção Parcial

O nível II apresenta-se como o nível intermédio de proteção, onde os elementos de maior relevância patrimonial devem ser preservados, mas onde se permite a remoção de paredes não originais e não estruturais, bem como os revestimentos e elementos que compõem cozinhas e instalações sanitárias. É expressamente proibida a alteração volumétrica ou a modificação das fachadas, bem como a abertura ou alargamento de vãos nas paredes a preservar.


Planta de Condicionantes
LEGENDA
Limite da Área a Concessionar
Nível I
Nível II
Nível III
Nível IV
N
0
20m

Este nível de proteção salvaguarda os restantes edifícios com a exceção dos albergues existentes na Área dos Animais, bem como os muros e as escadas existentes entre os pátios e os muros de vedação.

Deve ser preservada a imagem e o desenho dos vãos existentes, em ferro e madeira, de forma a não desvirtuar a leitura do conjunto edificado. Permite-se ainda a abertura de novos vãos, nas fachadas laterais das duas cortes (T4) e na fachada sul e nascente do edifício destinado ao armazenamento de ferramentas (T1), de forma a facilitar a adaptação destes espaços a outras funções. Estes novos vãos devem, quando aplicável, procurar manter a lógica de cheios e vazios de acordo com os vãos pré-existentes e não devem ocupar mais que um terço da área total da fachada, tanto em planta como em alçado.

Nível III - Sem Proteção

O nível III apresenta-se como o nível mais baixo de proteção, enquadrando as zonas que se devem manter, mas com impedimentos ligeiros à intervenção, nomeadamente onde é possível aumentar a altimetria dos edifícios para adquirir um pé-direito regulamentar.

Este nível engloba os albergues para os animais e os três pátios existentes no interior do quarteirão. Nos edifícios que se destinavam a albergar os animais é possível aumentar a sua altimetria, sendo também possível alterar e até demolir o interior destas edificações, mas as fachadas em cantaria de granito devem ser preservadas. O que diz respeito aos Pátios pretende-se que seja mantido o caracter rural destes espaços, bem como preservadas as árvores existentes, nomeadamente a grande magnólia presente no Pátio da Família.

Planta de Elementos Notáveis

6. Elementos Notáveis

Na Casa de Marrocos destacam-se alguns elementos arquitetónicos que, pelo seu valor patrimonial ou enquanto elementos caracterizadores da memória do lugar, devem ser preservados e recuperados.

Exteriormente não podemos deixar de contemplar os inúmeros elementos em cantaria existentes, realizados por artistas locais. Este minucioso trabalho, como os entrelaçados nas guardas e delicadas volutas nos capitéis, confere ao imóvel ainda mais singularidade. Destacam-se então a escadaria norte e varanda (1), a escadaria central e fonte (5), a escadaria sul (8), o topo sul do edifício principal (11) e a varanda principal (7). No interior do edifício principal encontramos uma singular, e bem lançada, escada de caracol (4) em granito que serve de ligação entre os três últimos pisos, bem como pavimentos em granito, com uma rosácea ao centro, na sala de cargas e descargas (2) e na pequena varanda do primeiro piso (3). Existem ainda alguns elementos em granito dignos de destaque como os pilares de sustentação dos portões e o desaguadouro (9), bem como as manjedouras (13) no albergue para o gado e as pocilgas (14).

Surgem também alguns elementos singulares em ferro, como as caixilharias dos vãos (11) do topo sul do edifício principal, os puxadores e grades (6) da cozinha dos trabalhadores, o portão (9) na transição entre pátios, os pilares e estrutura (12) nos alpendres dos pátios (trabalho e animais) e o cata-vento (10) no pombal. Dos vários elementos existentes destaca-se a grade (2) da sala de cargas e descargas, no edifício principal, com desenhos que reproduzem os bordados de Castelo Branco, pela delicadeza do trabalho realizado.

MINISTÉRIO DAS FINANÇAS
Direção-Geral do Tesouro e Finanças
REPÚBLICA PORTUGUESA
CULTURA
PATRIMONIO CULTURAL
Direção-Geral do Património Cultural
TURISMO DE PORTUGAL

Escadaria central e fonte (5)

Pormenores

Escadaria norte e varanda (1)

Escadaria sul (8)

Fotografias

Escada de caracol (4)

Grade com desenhos dos bordados de Castelo Branco (2)

Vista exterior e interior do topo sul do edifício principal (11)

Varanda principal (7)

Pilar e estrutura em ferro (12)

Pocilgas (14)

Manjedouras no albergue para o gado (13))

Fotografias

Pormenor da guarda da escadaria sul (8)

Cata-vento (10)

Desaguadouro (9)

Portão (9)

Puxadores e grades (6)

MINISTÉRIO DAS FINANÇAS
Direção-Geral do Tesouro e Finanças
REPÚBLICA PORTUGUESA
CULTURA
PATRIMONIO CULTURAL
Direção-Geral do Património Cultural
TURISMO DE PORTUGAL

Planta de Acessibilidades
1
2
3
LEGENDA
Limite da Área a Concessionar
Entrada de Utentes
Entrada de Serviço
Área Acessível ao Público
Área de Estacionamento Privado
N
0
20m

7. Acessos e Estacionamento

Acessos

No âmbito desta intervenção deve ser estabelecida uma hierarquia de acessos, pedonais e viários, bem como públicos e privados, que permitam o correto funcionamento das diversas funções previstas para este estabelecimento hoteleiro.

Atualmente existem dois arruamentos que servem a área a concessionar, tanto a nível pedonal como viário, sendo eles a Rua de Palma, que permite o acesso ao imóvel pelo lado norte e a Rua da Amoreira, que permite o acesso ao edifício principal pelo lado nascente.

O acesso pedonal ao interior do conjunto edificado pode ser realizado através de três zonas distintas. Os dois acessos, localizados na Rua de Palma, permitem aceder respetivamente aos pátios exteriores (1) e ao interior do edifício principal (2), por uma zona destinada a cargas e descargas. O terceiro acesso, localizado na Rua da Amoreira, conduz à entrada principal da casa (3).

O acesso viário ao interior do quarteirão realiza-se a Norte, pela Rua da Palma, através do portal central (1) que permite a ligação direta ao Pátio do Trabalho.

Será possível criar acessos distintos para os utentes e para os serviços, aproveitando a estrutura do edificado, permitindo assim obter uma distinção e uma hierarquia tanto para os acessos como para as funções a implementar.

Estacionamento

A configuração da Casa de Marrocos, apesar de permitir o acesso viário ao Pátio do Trabalho, não pressupõe aparcamento no interior do seu quarteirão.

Atualmente, também, o acesso viário ao centro da aldeia histórica de Idanha-a-Velha encontra-se condicionado, contudo existe um parque de estacionamento público nas imediações da aldeia, junto à Praça de Touros, a cerca de 150 metros do imóvel.

Exploração da Casa de Marrocos para a instalação de um empreendimento turístico, alojamento local ou outro projeto com vocação turística

Anexo I

- Obrigações legais e exigências contratuais -

OBRIGAÇÕES LEGAIS E EXIGÊNCIAS CONTRATUAIS

Classificação

A 31 de Dezembro de 1997 foi publicada, no Decreto n.º 67/97, DR, 1.ª série B, n.º 301, a classificação do Conjunto Arquitetónico e Arqueológico de Idanha-a-Velha como Monumento nacional, onde se enquadra a Casa de Marrocos.

Exigências contratuais

(1ª) É obrigatória a apresentação de um Relatório Prévio nos termos do Decreto-Lei nº 140/2009 de 15 de Junho, abordando e fundamentando todos os aspetos da intervenção e a sua compatibilização com os aspetos patrimoniais a caracterizar, nos termos do artigo 15º do referido diploma.

(2ª) É igualmente exigível a apresentação de Relatório Final da Obra, previsto no mesmo diploma, e conforme dispõe o artigo 45º da Lei n.º 107/2001 de 8 de Setembro: ”concluída a intervenção, deverá ser elaborado e remetido à administração do património cultural competente um relatório de onde conste a natureza da obra, as técnicas, as metodologias, os materiais e os tratamentos aplicados, bem como documentação gráfica, fotográfica, digitalizada ou outra sobre o processo seguido.” A documentação fotográfica deverá abranger todos os aspetos sujeitos a intervenção, com registo da situação anterior, durante e após os trabalhos.

(3ª) O concessionário tem que apresentar um plano de manutenção de todo o conjunto patrimonial, tanto da área construída, como da área verde sobrante.

(4ª) A intervenção no Monumento Nacional (MN) exige uma equipa e acompanhamento técnico pluridisciplinares nas várias áreas envolvidas, e inclui também trabalhos específicos no âmbito da conservação e restauro, designadamente no que se refere aos materiais e revestimentos primitivos em processo de degradação, a conduzir igualmente por técnicos da especialidade.

(5ª) A nova função e programa devem acautelar a leitura do conjunto da Casa de Marrocos e preservar a sua identidade, não interferindo negativamente na sua interpretação e fruição. Não devem ser interpostos obstáculos ou usos/ocupações indevidos/inadequados ao carácter deste sistema, devendo antes ser reforçadas as dinâmicas e a identidade de todo o conjunto da Casa de Marrocos.

(6ª) É primordial assegurar que a nova ocupação não acarreta riscos para a segurança e integridade do MN e que garanta a reversibilidade e a compatibilidade relativamente ao MN.

(7ª) Na adaptação do programa ao existente, ressalta-se a necessidade de respeito pela coerência/tipologia espacial, sistemas construtivos e materiais primitivos/consolidados, devendo ser restringidas as ações de demolição/alteração definitiva apenas aos aspetos adulterados e claramente dissonantes (ex. compartimentação recente, instalações sanitárias, etc.).

(8ª) Importa garantir que os meios de prevenção de segurança (ex. contra incêndios), bem como outros equipamentos e instalações técnicas, não lesem os valores patrimoniais em presença.

Estes meios e equipamentos não devem afetar irreversivelmente o imóvel, pelo que em lugar do cumprimento “cego” da legislação específica, deve procurar-se o recurso a soluções mais adequadas e adaptadas ao MN. Inclui-se aqui a não afetação das coberturas, devendo ser assegurada a continuidade da leitura dos telhados tradicionais (não interferência, por exemplo, das instalações de AVAC), bem como das fachadas voltadas para a rua, dos ambientes interiores (que não estejam destinados para o efeito) e das suas características construtivas e espaciais.

(9ª) Em particular no que se refere ao edifício destinado à habitação da família, esta ocupação não deve sacrificar os elementos em cantaria de granito existentes e demais características espaciais e construtivas inerentes ao espaço em que se vai inserir, nem impedir a sua leitura e salvaguarda integrada (por exemplo qualidade do ar, humidade, etc.). Esta função deve portanto procurar uma adaptação às características do espaço e aos condicionalismos patrimoniais existentes.

(10ª) No que se refere ao concurso previsto, salvaguardando análise específica dos procedimentos em causa e implicações jurídicas, ressalva-se a desejável prevalência, ou mesmo eventual separação, da qualidade da intervenção arquitetónica proposta (fator “a”, alertando-se ainda que a proposta engloba outros aspetos para além da arquitetura) sobre os demais fatores de ponderação, face à importância e exemplaridade que fundamentam a própria classificação do MN (único e irrepetível) comparativamente ao nível de qualidade e perfil do empreendimento turístico, alojamento local ou outro projeto com vocação turística (fator “b”).

(11ª) As obras de instalação de um empreendimento turístico, alojamento local ou outro projeto com vocação turística na Casa de Marrocos devem obedecer a rigorosos critérios de respeito pelas pré-existências construídas, tratando-se de um imóvel classificado pelo Estado Português como Monumento Nacional, consequentemente com um elevado valor histórico e arquitetónico. As obras obedecerão a um projeto que deverá subordinar-se ao respeito pelo edifício, o que significa seguir o princípio da intervenção mínima. A coerência formal e construtiva do imóvel não pode ser posta em causa para viabilizar a instalação do estabelecimento hoteleiro. Inevitavelmente a função deverá submeter-se ao primado dos valores patrimoniais. Outra lógica não faria sentido, já que é a mais-valia patrimonial que justifica a instalação do empreendimento turístico, alojamento local ou outro projeto com vocação turística neste imóvel.

(12ª) Essencialmente, os sistemas e materiais construtivos permanecem, em grande medida, presentes e coerentes. Assim, é absolutamente imperioso que esta intervenção respeite esta coerência e que as perturbações construtivas que daí advierem sejam minimizadas, tendo sempre presente que a introdução de novos materiais não deve gerar situações de incompatibilidade com os materiais existentes. Reforça-se a importância de que a obra resulte de um projeto de subordinação e não de imposição à estrutura histórica existente.

Notas:

Todos os trabalhos que incidam sobre materiais sensíveis e/ou de valor artístico – pedra, metais, estuques, pintura mural e outros, deverão ser executados por equipas com formação e prática de conservação e restauro.

No decurso dos trabalhos de escavação deverá haver um acompanhamento permanente de uma equipa de arqueologia. O acompanhamento arqueológico será feito de acordo com o estipulado no Decreto-Lei n.º 270/99 de 15 de Julho, e sobre eles será elaborado o relatório final (art.º 12º e 13º do D.L. 270/99).

DGPC/DEPOF, Novembro de 2017

Exploração da Casa de Marrocos para a instalação de um empreendimento turístico, alojamento local ou outro projeto com vocação turística

Anexo II

- Levantamento Fotográfico -

Vista Exterior – Alçado Norte

Vista Exterior – Alçado Nascente

Vista Exterior – Alçado Sul

Vista Exterior – Alçado Poente

MINISTÉRIO DAS FINANÇAS
Direção-Geral do Tesouro e Finanças
REPÚBLICA PORTUGUESA
CULTURA
PATRIMONIO CULTURAL
Direção-Geral do Património Cultural
TURISMO DE PORTUGAL

Área da Família - Vistas do Pátio

MINISTÉRIO DAS FINANÇAS
Direção-Geral do Tesouro e Finanças
REPÚBLICA PORTUGUESA
CULTURA
PATRIMONIO CULTURAL
Direção-Geral do Património Cultural
TURISMO DE PORTUGAL

Alambique

Cozinha empregados

Antigos armazéns de produtos e alimentos

Área da Família – Piso 1

Caldeira

Sala dos veterinários

Sala dos tecidos

Sistema de recolha de roupa suja

MINISTÉRIO DAS FINANÇAS
Direção-Geral do Tesouro e Finanças
REPÚBLICA PORTUGUESA
CULTURA
PATRIMONIO CULTURAL
Direção-Geral do Património Cultural
TURISMO DE PORTUGAL

Sala de cargas e descargas

Pormenor dos vãos do escritório

Pormenor dos vãos do roupeiro

Sala de ligação entre o átrio principal e a zona de serviços

Área da Família - Piso 0 e Piso 1

Entrada e átrio principal (piso 0)

Átrio principal (piso 1)

Corredor da zona nobre

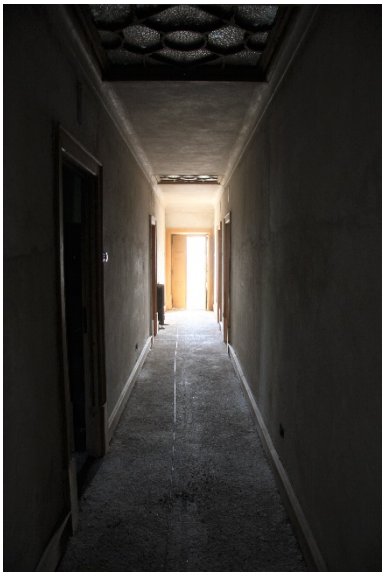
MINISTÉRIO DAS FINANÇAS
Direção-Geral do Tesouro e Finanças
REPÚBLICA PORTUGUESA
CULTURA
PATRIMONIO CULTURAL
Direção-Geral do Património Cultural
TURISMO DE PORTUGAL

Cozinha principal

Corredor da ala privada

Sala de jantar principal

Área da Família - Piso 2



Corredor da ala dos quartos

Quarto

Quartos de Banho

MINISTÉRIO DAS FINANÇAS
Direção-Geral do Tesouro e Finanças
REPÚBLICA PORTUGUESA
CULTURA
PATRIMÓNIO CULTURAL
Direção-Geral do Património Cultural
TURISMO DE PORTUGAL

Torreão existente ao centro do corredor da ala dos quartos

Topo sul da ala dos quartos

Quarto

Área da Família - Piso 3

Escada de caracol

Entrada quartos dos empregados

Quarto dos empregados

Átrio

MINISTÉRIO DAS FINANÇAS
Direção-Geral do Tesouro e Finanças
REPÚBLICA PORTUGUESA
CULTURA
PATRIMONIO CULTURAL
Direção-Geral do Património Cultural
TURISMO DE PORTUGAL

Área da Família - Vistas exteriores (piso 2)

Varanda principal

Vista da sala do dia-a-dia

Varanda sul

Área da Família - Vistas da varanda do topo sul (piso 2)

Vista para o Pátio da Família

Vista para o Pombal

Varanda principal

Vistas para o Núcleo Arqueológico

MINISTÉRIO DAS FINANÇAS
Direção-Geral do Tesouro e Finanças
REPÚBLICA PORTUGUESA
CULTURA
PATRIMONIO CULTURAL
Direção-Geral do Património Cultural
TURISMO DE PORTUGAL

Vista Pátio do Trabalho

Espaço de ferrar o gado

Interior de uma corte

Três edifícios destinado ao alojamento do gado

Área dos Animais

Pombal

Vista Pátio dos Animais

Albergues dos animais

Alpendre

MINISTÉRIO DAS FINANÇAS
Direção-Geral do Tesouro e Finanças
REPÚBLICA PORTUGUESA
CULTURA
PATRIMONIO CULTURAL
Direção-Geral do Património Cultural
TURISMO DE PORTUGAL

Vistas Exteriores do Núcleo do Arqueológico (alçado sul)

MINISTÉRIO DAS FINANÇAS
Direção-Geral do Tesouro e Finanças
REPÚBLICA PORTUGUESA
CULTURA
PATRIMONIO CULTURAL
Direção-Geral do Património Cultural
TURISMO DE PORTUGAL

Exploração da Casa de Marrocos para a instalação de um empreendimento turístico, alojamento local ou outro projeto com vocação turística

Anexo III

- Peças Desenhadas -