



PROGRAMA PRELIMINAR

Aquisição de Serviços de Elaboração de Projetos de Execução para a
Reconversão de Edifício Habitacional a Espaço Cultural

1. Objetivo da obra

Com o presente procedimento pretende-se a contratação do projeto de execução, nos termos definidos pela doadora Maria de Lurdes de Almeida Dias Holbeche Fino, do edifício doado ao Município de Santarém para o restauro e adaptação da sua casa de família.

A doadora refere, expressamente, a “Biblioteca Municipal”, como sendo o destino que pretendia que viesse a ser dado pelo município, à Casa em questão. No entanto, a mesma não reúne as potencialidades compatíveis com um tal destino, dada a especificidade e a dimensão programática inerentes a um tal equipamento.

Propõe-se adaptar o imóvel a um núcleo/polo de biblioteca, temático, por exemplo ou, em parte, a sede de um acervo importante, ou seja, um espaço da cultura. Tendo em conta as inúmeras salas existentes na casa poderiam também estas ser destinadas a vários usos, tais como salas de leitura / clubes de leitura, salas de estudo, salas de exposições fixas e temporárias.

Dando seguimento à intenção expressa no testamento e adaptar o edifício para uso público, a obra visa alcançar o seguinte:

- Sanear as patologias existentes no edifício que por sua vez interferem na manutenção de elementos do espaço público, nomeadamente a estabilidade da Porta de Santiago.
- Tornar o edifício acessível a todos, incluindo a colocação de um ascensor.
- Preservar os elementos originais, ainda existentes, do edifício.
- Construir e/ou reabilitar instalações sanitárias de acordo com o necessário para abertura do equipamento ao público.
- Dotar o edifício de uma cafetaria ou cyber café.
- Dotar os diversos espaços de infraestruturas apropriadas para o fim pretendido, nomeadamente tomadas de energia, de telecomunicações e redes de águas e esgotos.
- Reposição da situação original da casa nomeadamente a reabertura de vãos e pátio interior.

2. Localização e enquadramento legal

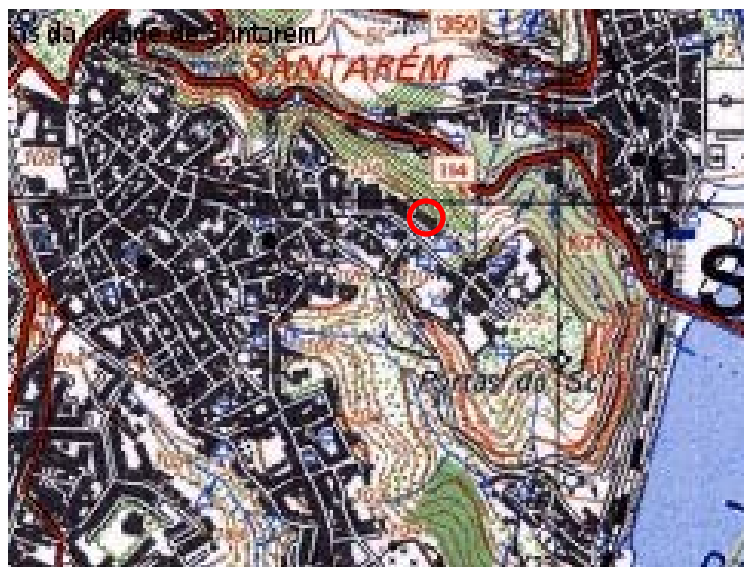


Imagem 1: Enquadramento da área de intervenção na carta militar (IGEOE2004)

O edifício localiza-se na Avenida 5 de Outubro, acesso único para o Jardim das Portas do Sol, na Freguesia da Cidade de Santarém, concelho de Santarém. A entrada para o piso superior, que fica acima da cota do arruamento, é feita pelo jardim da casa de acesso pela Av. 5 de Outubro. O piso inferior tem acesso pelo interior e pelo Largo de Santiago.

A reabilitação do edifício em causa, depende do cumprimento dos parâmetros definidos para as Áreas Urbanas a Preservar, nomeadamente os artigos 45.º a 51.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal e mediante parecer favorável da Direção Geral de Património Cultural. O edifício encontra-se inserido na Área de Reabilitação Urbana - ARU do planalto de Santarém (aviso n.º 6346/2016, DR 2.ª série - N.º 97 - 19 de maio de 2016) e no centro histórico em vias de classificação ([anúncio 13747/2012, DR 2.ª série - n.º 231 - 29 de novembro de 2012](#)), bem como Zona Geral de Proteção da Porta de Santiago e Zona Geral de Proteção dos Restos das muralhas de Santarém.

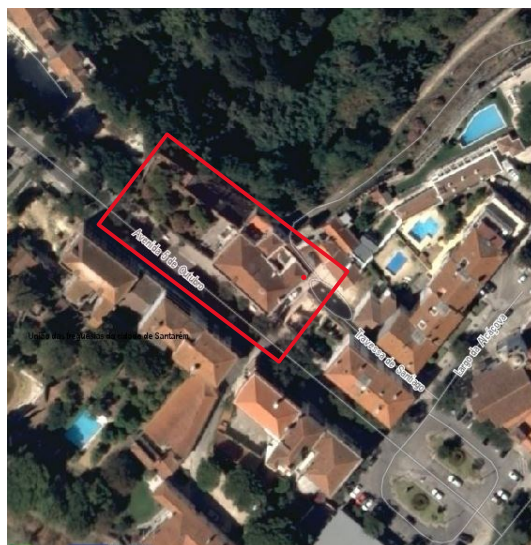


Foto 1: Localização do Largo de Santiago e Avenida 5 de Outubro.
 Foto 2: Enquadramento da Casa e Jardim.



Foto 3: Enquadramento limites da propriedade.



Imagem 2: Enquadramento da área de intervenção na planta do cadastro rústico de 1960/70

3. Enquadramento histórico

Na sua origem, o andar nobre da Casa, obedecia ao programa típico de uma boa casa do século XIX, com distribuição hierarquizada dos espaços, consoante a finalidade a que se destinavam: entrada, com guarda vento de vidros coloridos, corredor (com pintura em "tromp l'oeil" de mármore nas paredes) para acesso às salas de receção à direita e sala de maior intimidade e sala de refeições à esquerda, bem como ao amplo corredor de acesso aos quartos, localizados de ambos os lados (com paredes idênticas ao já referido) iluminado por uma claraboia integrada no desenho do teto de madeira. A cozinha situava-se junto ao alçado nascente, fronteiro ao largo de Santiago, e comunicava com a sala de jantar por uma curta galeria que também dá acesso ao terraço existente sobre a Porta de Santiago e margina o pátio central, pátio esse que confere boas condições de iluminação e de ventilação aos compartimentos confinantes. De referir a qualidade dos pavimentos e dos tetos, nomeadamente nas zonas de estar, com diferentes estereotomias. Já o pavimento do corredor de distribuição dos quartos, apresenta uma madeira clara, que se destaca da utilizada, mais escura e com estereotomia própria, nos pavimentos dos quartos.

Um dos terraços da casa, com uma vista nobre sobre a lezíria, sobrepõe-se à Porta de Santiago. Era a porta principal do castelo de Santarém, chamada por isso mesmo de porta da Alcáçova, cuja primeira menção data de 1249. A atual designação deriva da invocação da igreja por onde passava a calçada que ligava o esporão do planalto à Ribeira. Até ao século XVI também servia de acesso à vila, através de um caminho dado como irrecuperável em 1797. Nela pode-se observar um brasão

de armas fernandino de Portugal, que documenta as obras de reforço das muralhas da vila. É atualmente atravessada pelos inúmeros peregrinos do caminho de Santiago.

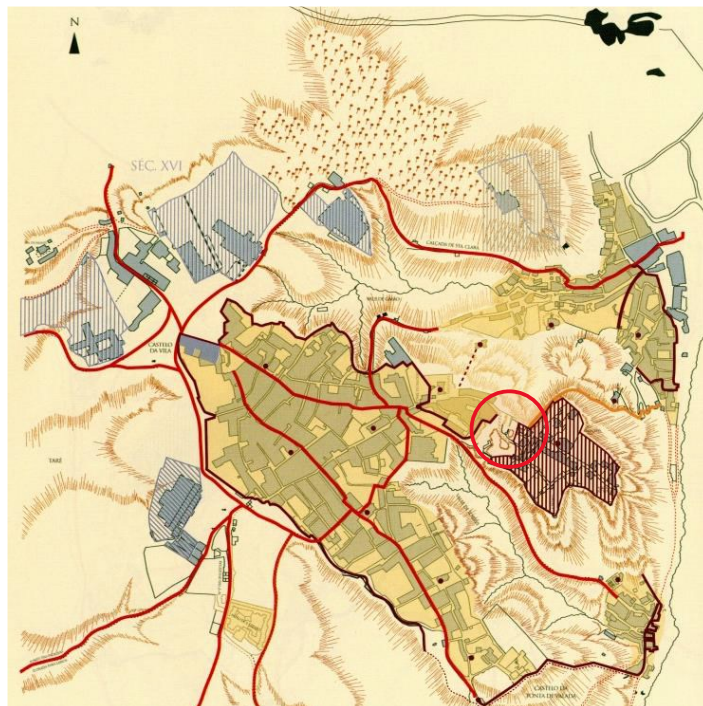


Imagem 3: Enquadramento da área de intervenção na Planta de Santarém (séc. XVIII – c. 1780)

[Ver relatório de arqueologia em anexo.]

4. Análise e caracterização da situação atual/existente

4.1. Enquadramento hidrológico e geológico-geotécnico

Da análise efetuada para a execução do PGEEES, verifica-se que ao nível geomorfológico, esta parte mais antiga da cidade está, em grande parte, implantada sobre um planalto que corresponde a um relevo residual de tipo mesa, condicionado pela natureza e estrutura geológica dos terrenos. De facto, as formações geológicas locais compreendem, de baixo para cima e também da mais antiga para a mais recente, uma espessa série detrítica, composta por argilas, argilas siltosas, siltes argilosos, areias argilosas grosseiras e areias finas, com raros níveis lenticulares de argilas orgânicas de cores escuras, à qual se sobrepõem calcários margosos e calcários compactos, lacustres, que formam o nível resistente à erosão do topo do planalto. As camadas que constituem esta série encontram-se regularmente estratificadas, mas apresentam variações laterais, quer na

composição quer na espessura, uma vez que são sedimentos com carácter fluvial e lacustre, com frequente forma lenticular das camadas. Estas formações dispõem-se na horizontal ou com muito reduzida inclinação para SE, cerca de 2 a 3° e são, provavelmente, depósitos de idade Miocénica, idade esta mais antiga do que a indicada na Carta Geológica de Portugal, folha de Santarém [Zbyszewski, 1953] e em trabalhos anteriores, que os referem como pertencentes ao Pliocénico. [conforme relatório de arqueologia, ver anexo.]

4.2. Caracterização funcional do edifício

A Casa desenvolve-se em dois pisos: o piso nobre, levantado, a meia altura, sobre a avenida 5 de outubro, com fachada totalmente revestida a azulejos, a que se acede por um amplo jardim romântico, contido por um gradeado e por um sobrevivente Hornaveque, com vista panorâmica sobre S. Bento e as lezírias do Tejo e um piso inferior, à cota do Largo de Santiago, parte ocupada pela garagem, a cisterna, os arrumos, um apartamento, independente; parte desocupada, dado que, embora tenha janelas para a avenida 5 de outubro, não está totalmente desaterrada.

O piso superior, composto por várias salas, foi dividido por forma a dar origem a dois fogos, independentes, construindo, para tal, novas cozinhas e instalações sanitárias, ocupando partes do pátio central, que iluminava e ventilava o fogo original.

O acesso aos referidos fogos é feito pelo jardim.

A entrada de um dos fogos é feita por uma antecâmara, seguida de um corredor de acesso a 3 salas e a novos acessos para os 3 quartos e cozinha. Um dos quartos é suite e existe mais uma instalação sanitária completa e um lavabo. Este fogo tem acesso ao a parte do pátio central.

O segundo fogo, originado pela posterior divisão da casa, tem entrada também pelo jardim. A entrada é feita por uma primeira sala que dá acesso a uma segunda sala, ambas com acesso a um dos terraços a sul da casa. A partir desta segunda sala o espaço de circulação faz a distribuição pelos restantes espaços, dois quartos em suite, cozinha, pátio interior e um outro terraço também virado a sul.



Imagem 5: Planta piso inferior

4.3. Caracterização estrutural do edifício

Trata-se de um edifício cuja data de construção se admite ser do início do século XIX pelas características construtivas que foi possível observar.

- Fundações

O edifício parece ter sido edificado por cima de uma estrutura pétreia preexistente e que terá servido de suporte ao piso superior, nomeadamente ao pavimento em madeira.

Desta forma existe uma realidade edificada que se “esconde” por baixo do atual edifício. Verificou-se que no nível inferior da estrutura do pavimento existe uma caixa de ar onde se observou que a estrutura/edifício onde o edifício alvo do projeto de reabilitação assenta, está preenchida por aterros compactados, compostos por restos de argamassas, areias, pedra, madeira e fragmentos cerâmicos construtivos.

Existe fendilhação acentuada das paredes onde o edifício apoia nomeadamente na parede de suporte que está virada para a encosta de Santa Margarida, junto à Porta de Santiago. Este tipo de anomalia deverá ser tida em consideração no âmbito do presente projeto de requalificação deste conjunto edificado. Esta anomalia pode estar associada a movimentos de assentamento de fundações, particularmente assentamentos diferenciais.

Observou-se ainda a existência de um teto com abobadilhas em tijolo de argila (“de burro”) com vigamento em ferro. Verificou-se a corrosão acentuada das vigas metálicas (em ferro) que apoiam as abobadilhas, presença de fungos que afetam os tijolos das abobadilhas e blocos de pedra dos paramentos e tijolos das abobadilhas parcialmente destruídos.

- Paredes

As paredes possuem características e funcionalidades distintas de acordo com a sua localização - exteriores ou interiores.

Paredes exteriores

As paredes exteriores são resistentes compostas por alvenaria de pedra calcária com assentamento aleatório, com reboco de cal e areia, juntas irregulares alinhadas com material ligante em argamassa de cal e, nalguns pontos, com argamassa cimentícia.

As paredes exteriores que confrontam com o arruamento são revestidas a azulejo pelo exterior e rebocadas e pintadas no seu interior.

Relativamente à espessura das paredes, estas são mais robustas quanto maior for a sua importância estrutural. Assim as paredes de fachada são mais generosas que as restantes, variando a sua espessura.

Paredes interiores

Existem paredes resistentes interiores, usualmente denominadas de frontais, sendo que se estima que as mesmas sejam de alvenaria de pedra ou tijolo com argamassa de areia e cal.

Observou-se ainda paredes interiores divisórias em tabique (podendo também existir paredes de alvenaria de tijolo furado). As paredes de tabique são paredes constituídas por elementos de madeira e que, tradicionalmente, são consideradas pouco resistentes, não portantes, ou seja, sem funções estruturais claras. No entanto, em muitos casos desempenham um papel estrutural, podendo essa situação resultar de um ato planeado, ou da ocorrência de deformações da estrutura dos pisos superiores (por fluência dos materiais, por exemplo) que por esse motivo passam a usar a parede de tabique como estrutura secundária de apoio.

Este tipo de paredes são geralmente bastante deformáveis e com escassa resistência a esforços de compressão, corte e flexão.

- Pavimento

A estrutura do pavimento é em madeira composta por vigas e tarugos de secção retangular e geralmente apoiados em frontais ou paredes de fachada. Esta estrutura suporta também o soalho. Observou-se ainda em alguns locais a existência de barrotes de madeira colocados na vertical que servem como escoras, criando pontos de apoio intermédios ao vigamento.

Existem ainda pilares feitos com tijolo de barro ligado com argamassa de cal e/ou cimentícia, sobre os quais assenta o vigamento.

Os pavimentos assumem um papel particularmente importante, sendo responsáveis pela transferência e distribuição de forças, quer verticais resultantes do uso corrente dos pavimentos, quer horizontais resultantes de impulsos, pelas paredes.

Destaca-se a existência de agentes biológicos (fungos e insetos: carunchos e térmitas) na conservação de alguns troços das vigas que suportam o pavimento do piso superior. Em alguns troços verifica-se também a presença de humidade no vigamento. Ressalvamos também que já existem alguns reforços/apoios das vigas que se encontram mais danificadas ou que demonstram maiores sinais de degradação.

- Cobertura

O sistema estrutural da cobertura, é de madeira composto por asnas, vigas e madres com telha de marselha, adaptando-se à compartimentação do sótão permitindo a sua utilização.

A nível do pavimento da cobertura, a mesma é composta por estrutura reticulada de elementos de madeira.

Encontra-se esta estrutura no geral em razoável estado de conservação, com algumas zonas com infiltração de água devido essencialmente ao mau escoamento de águas pluviais nas caleiras exteriores.

Analisando todas as características que comprometem a segurança estrutural deste edifício, é importante dimensionar soluções que se enquadrem à atual legislação de conservação arquitetónica, garantindo, no entanto, a segurança do edifício.

Note-se que a utilização do edifício vai ser modificada, passando de "habitação" para um "espaço de abertura ao público" onde existirá um aumento de cargas atuantes. Deverá este fator ser tido em conta no projeto do edifício.

Com a reabilitação deste edifício pretende-se também que a segurança estrutural seja assegurada para a utilização normal do edifício e para casos extraordinários.

As caixilharias dos vãos são também elas em madeira com vidro simples, sendo o aro pintado na cor verde-escuro e as folhas pintadas na cor branco. Os vãos são emoldurados por cantarias em pedra calcária da região. As guardas existentes são em ferro forjado pintado.

A cobertura do edifício é composta por um conjunto de 5 coberturas inclinadas, três delas com 4 águas e as outras 2 com 3 águas, sendo a sua estrutura de madeira o revestimento em telha marselha.

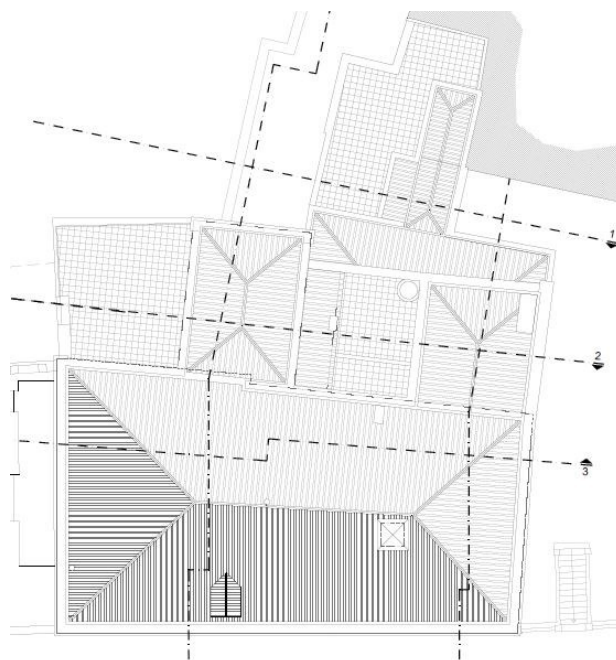


Imagem 6: Planta cobertura

4.4. Caracterização da situação existente

Na divisão do piso superior em 2 fogos foram encerrados vários vãos e dividido o pátio interior.

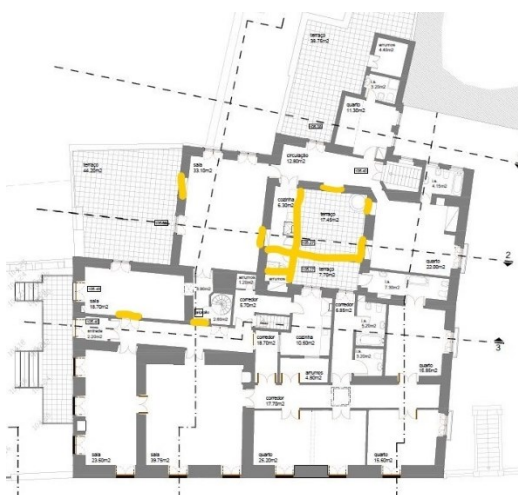


Imagem 7: Planta piso superior com as alterações executadas pela proprietária, nomeadamente no tapamento de vãos



Foto 4: fotografia do interior de uma sala com um dos vãos tapados



Foto 5: Fotografia exterior do vão tapado



Foto 6 – Pátio interior com vão tapados



Foto 7 – Pátio interior com vãos tapados



Foto 8 – Pátio interior



Foto 9 – Poço no pátio interior



Foto 10 – Sala no piso superior com pavimento e teto em madeira



Foto 11 – Sala no piso superior com pavimento e teto em madeira

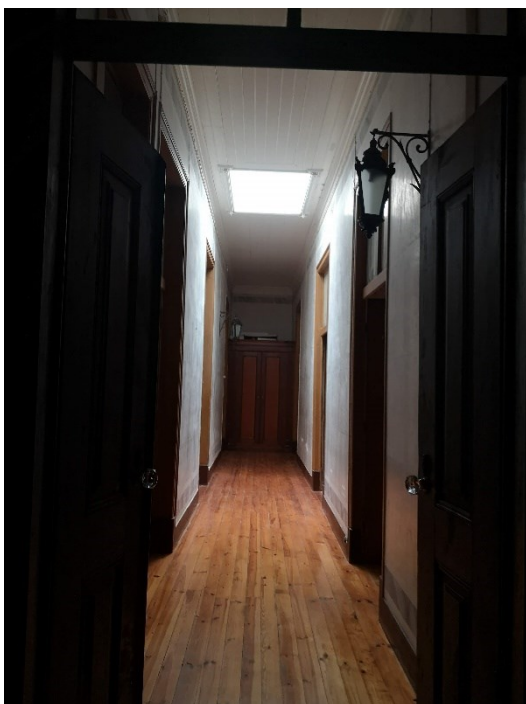


Foto 12 – Corredor do piso superior com claraboia, paredes com pinturas marmoreadas e pavimento em madeira

Foto 13 – Corredor do piso superior com claraboia, paredes com pinturas marmoreadas e pavimento em madeira

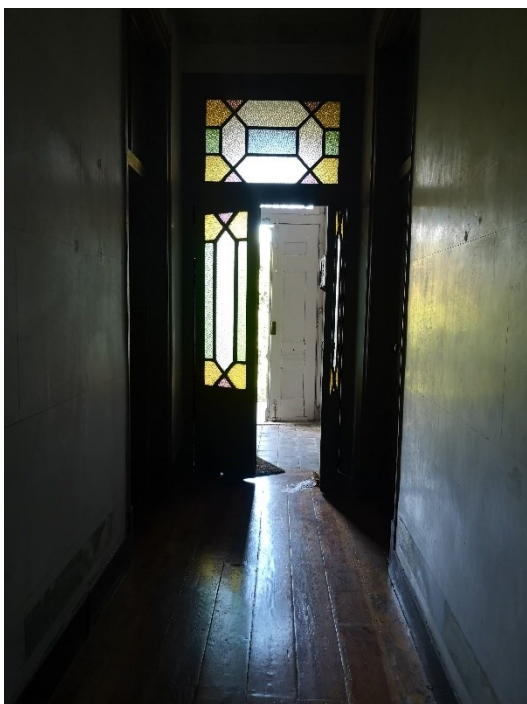


Foto 14 – Vão de janela do piso superior com portadas interiores

Foto 15 – Porta com vitral na entrada principal do piso superior



Foto 16 – Um dos quartos do piso superior com casa de banho, tetos de madeira e pavimento com alcatifa



Foto 17 – O mesmo quarto da fotografia anterior



Foto 18 – Quarto no piso superior com pavimento e lambril em alcatifa



Foto 19 – Quarto no piso superior



Foto 20 – Alçado Largo de Santiago



Foto 21 – Porta de Santiago



Foto 22 – Espaço de garagem no piso inferior de acesso pelo Largo de Santiago



Foto 23 – Espaço de garagem do piso inferior



Foto 24 – Espaço de garagem no piso inferior com acesso às cisternas existentes



Foto 25 – Espaço de garagem do piso inferior com 2 arcos em pedra e tijolo encastrados na parede



Foto 26 – Espaço habitacional no piso inferior



Foto 27 – Espaço habitacional no piso inferior



Foto 28 – Espaço interior da cobertura

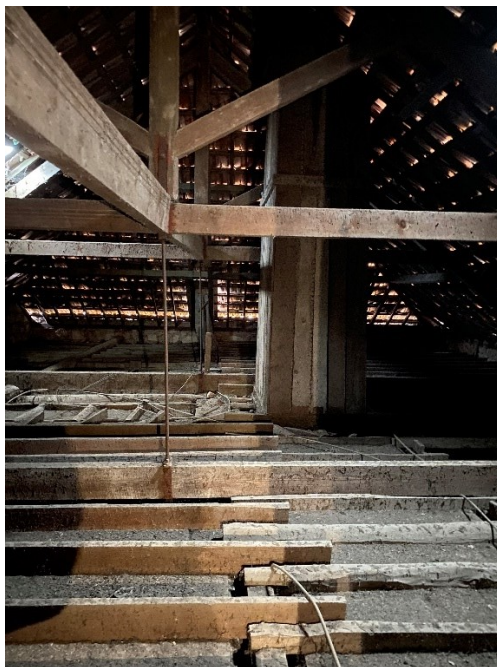


Foto 29 – Espaço interior da cobertura



Foto 30 – Cobertura em telha marselha e claraboia



Foto 31 – Telha marselha da cobertura



Foto 32 – Cobertura e parte da mansarda



Foto 33 – Caleira da cobertura

5. Exigências gerais da obra

A obra deverá ser executada dando cumprimento às exigências seguintes:

- Aos princípios de respeito pelas contribuições válidas de todas as épocas, intervenção mínima, compatibilidade com os materiais originais, reversibilidade e durabilidade;
- À utilização de materiais e processos destrutivos e construtivos compatíveis com a antiguidade e o valor cultural do edifício;
- À minimização da ação dos agentes de degradação, promovendo a melhoria das condições de estabilidade físico-química em todos os elementos patrimoniais;
- À adoção das disposições legais, regulamentares e normativas que permitam atingir níveis adequados de fiabilidade e garantia da eficácia das técnicas, métodos e processos construtivos, no que respeita à segurança estrutural, às condições de serviço e à durabilidade da obra.

5.1 Exigências específicas de verificação do desempenho estrutural

De acordo com a Portaria n.º 302/2019 de 12 de setembro, a mesma define os termos em que obras de ampliação, alteração ou reconstrução estão sujeitas à elaboração de relatório de avaliação de vulnerabilidade sísmica, bem como as situações em que é exigível a elaboração de projeto de reforço sísmico.

5.2 Exigências específicas para os espaços interiores

Deverá ser mantida a estrutura original da casa e fazer o melhor aproveitamento dos espaços interiores.

Na verificação da alteração do uso para espaço de uso público deverá ser considerado o cumprimento do DL 163/2006 de 8 de agosto, na sua atual redação.

5.3 Exigências específicas para as áreas exteriores

Deverá ser considerado o cumprimento do DL 163/2006 de 8 de agosto, na sua atual redação no acesso ao jardim e ao interior do edifício.

5.4 Exigências específicas para as instalações elétricas, de telecomunicações e de difusão sonora

Deverá ser considerado sistemas elétricos e de comunicação na maioria das divisões do edifício. Elementos conforme Portaria 949-A/2006 de 11 de setembro e previstos no DL 96/2017 de 10 de agosto. Aprovação do projeto em entidade certificadora.

Sistema de alarmes contra intrusão.

Sistema de som ambiente.

Elementos previstos no DL 123/2009 de 21 de maio na sua atual redação e manual ITED 4ª edição.

5.5 Exigência de utilização de materiais reciclados

Nos termos do nº5 do artigo 28º do DL 102-D/2020 de 10 de dezembro, é obrigatória a utilização de pelo menos 10 % de materiais reciclados ou que incorporem materiais reciclados relativamente à quantidade total de matérias-primas usadas em obra, no âmbito da contratação de empreitadas



Município de Santarém
Câmara Municipal
Departamento de Gestão Territorial e Planeamento
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E PROJECTOS

de construção e de manutenção de infraestruturas ao abrigo do Código dos Contratos Públicos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro, na sua redação atual (CCP).

Santarém, 12 de maio de 2022

A Técnica

Inês Pequeno, Arquiteta