



João Miguel Moreira Simões de Oliveira Negrão

# PLANO DIRETOR PARA A QUINTA DE ALMIARA

## MASTER PLAN FOR QUINTA DE ALMIARA

Dissertação de Mestrado em Reabilitação de Edifícios, na área de Especialização em Reabilitação Não Estrutural,  
orientada pelo Professor Doutor Rui Pedro Mexia Lobo

Coimbra, 20 de Março de 2017



UNIVERSIDADE DE COIMBRA



**FCTUC DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL**  
FACULDADE DE CIÊNCIAS E TECNOLOGIA  
UNIVERSIDADE DE COIMBRA

João Miguel Moreira Simões de Oliveira Negrão

# **PLANO DIRETOR PARA A QUINTA DE ALMIARA**

## **Master Plan for Quinta de Almiara**

Dissertação de Mestrado em Reabilitação de Edifícios, na área de Especialização em Reabilitação Não Estrutural,  
orientada pelo Professor Doutor Rui Pedro Mexia Lobo

Esta Dissertação é da exclusiva responsabilidade do seu autor.  
O Departamento de Engenharia Civil da FCTUC declina qualquer  
responsabilidade, legal ou outra, em relação a erros ou omissões  
que possa conter.

Coimbra, 20 de Março de 2017



## **AGRADECIMENTOS**

Ao Professor Doutor Rui Pedro Mexia Lobo, pela disponibilidade e pela orientação deste trabalho.

Ao Sr. Vítor Martinho, pela viabilização e pelo acompanhamento no acesso à propriedade da Quinta de Almiara.

Aos meus pais, ao meu avô e ao meu irmão, pelo apoio, pela motivação e amizade.



## RESUMO

A Quinta de Almiara, situada em Verride, no Concelho de Montemor-o-Velho, é uma ampla propriedade que pertenceu aos cónegos de Santa Cruz de Coimbra até meados do século XIX, encontrando-se nela um edifício setecentista com elevado valor e interesse, de carácter monástico e dimensões generosas, onde os religiosos permaneciam durante os seus períodos de repouso. A Quinta de Almiara classifica-se enquanto Monumento de Interesse Público e, atualmente, encontra-se abandonada, condição que a vem sentenciando, e ao edificado em particular, a um estado de avançada deterioração que ameaça a sua ruína. Assim, constituindo-se enquanto testemunho arquitetónico de uma época histórica, considera-se premente uma intervenção que permita preservar a existência do edifício e torná-lo capaz de ser novamente utilizado. Este objetivo exige um conjunto de ações fundamentadas e articuladas entre si e com o território em causa, com vista à adequação da quinta a um necessário novo programa que, todavia, deve ser compatível com a preservação dos seus valores quando estes forem relevantes e representativos da sua época. Para o efeito, o presente trabalho prevê a elaboração de um plano diretor da Quinta de Almiara, sugerindo a sua adaptação a hotel rural, tendo-se como propósito o de constituir um documento informado e elucidativo sobre a propriedade, que se estabeleça enquanto base de orientação para uma eventual intervenção a ter lugar no futuro, sem se sobrepor às opções de projeto tomadas nesse cenário.

Palavras-chave:

Quinta de Almiara - Plano diretor - Hotel rural - Reabilitação - Baixo Mondego



## **ABSTRACT**

The property of Quinta de Almiara is located in the Portuguese village of Verride, nearby Montemor-o-Velho. It is a large farmstead which belonged to the monks of the religious order of Santa Cruz de Coimbra, until the middle of the 19th century. Within the farmstead, one can find a building from the 18th century carrying great value and interest. It is characterized by its former monastic use and its substantial dimensions, and it was conceived for the religious to remain there during their resting periods. Quinta de Almiara is classified as Monument of Public Interest, being currently abandoned, which brings the property and especially the building to a condition of advanced deterioration. Therefore, as the building represents an architectural reference to a historical period, an urgent intervention is required towards its preservation and its capability of accommodating new functions. This goal demands a series of grounded and articulated actions, regarding the adaptation of the property to a new occupation which, however, must be compatible with the preservation of its values when they're relevant and representative of their time. Thus, this dissertation foresees the conception of a master plan for Quinta de Almiara, proposing its adaptation to a rural hotel. The purpose of such assignment is to conceive an enlightening, well informed document, to be established as guiding source of a possible future intervention in Quinta de Almiara, without overlapping the project options taken in such event.

Keywords:

Quinta de Almiara - Master plan - Rural hotel - Rehabilitation - Baixo Mondego





---

## ÍNDICE

1 INTRODUÇÃO .....	1
2 ENQUADRAMENTO HISTÓRICO .....	7
2.1 Verride e o Baixo Mondego .....	7
2.1.1 Quinta do Marujal .....	9
2.1.2 Quinta de Fôja .....	11
2.2 Quinta de Almiara .....	13
2.3 Monumento .....	19
3 PLANO DIRETOR PARA A QUINTA DE ALMIARA .....	25
3.1 Os ‘Planos Diretores dos Edifícios’ .....	25
3.2 Introdução ao programa proposto .....	27
3.3 Legislação aplicável .....	29
3.3.1 Plano Diretor Municipal de Montemor-o-Velho .....	29
3.3.2 Regimes Jurídicos e Portarias .....	33
3.4 Evolução histórica e caracterização espacial .....	37
3.5 Caracterização material e construtiva .....	43
3.6 Estado de conservação do edifício .....	49
3.7 Mapeamento de intervenções .....	55
3.8 Reorganização funcional .....	67
4 CONCLUSÃO .....	73
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....	77



## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 2.1 – O território do Baixo Mondego .....	8
Figura 2.2 – Verride .....	8
Figura 2.3 – Quinta do Marujal .....	10
Figura 2.4 – Quinta de Fôja .....	10
Figura 2.5 – Verride e Quinta de Almiara .....	12
Figura 2.6 – Quinta de Almiara .....	12
Figura 2.7 – Edifício principal - Casa da Quinta de Almiara. 1940 .....	14
Figura 2.8 – Casa da Quinta de Almiara. 2013 .....	14
Figura 2.9 – Antiga adega .....	14
Figura 2.10 – Corredor de serviços .....	14
Figura 2.11 – Antiga sala de jantar .....	16
Figura 2.12 – Ala poente .....	16
Figura 2.13 – Ala nascente .....	16
Figura 2.14 – Antiga cela residencial .....	18
Figura 2.15 – Tecto do salão nobre .....	18
Figura 2.16 – Salão nobre .....	18
Figura 2.17 – Pátio interno e fachada do volume posterior .....	20
Figura 2.18 – Divisão de arrumações .....	20
Figura 2.19 – Galeria térrea no corpo transversal a nascente .....	20
Figura 2.20 – Altar-mor da capela .....	22
Figura 2.21 – Azulejos e porta da capela .....	22
Figura 2.22 – Coro-alto .....	22
Figura 2.23 – Interior do coro-alto .....	22
Figura 3.1 – Antiga sala na imediação do coro-alto. 2011 .....	26
Figura 3.2 – Antiga sala na imediação do coro-alto, atualmente em ruína .....	26
Figura 3.3 – Primeiro piso do volume posterior .....	26
Figura 3.4 – Alçado principal, a norte. 2013 .....	28
Figura 3.5 – Espaço sob estrutura de arcos ao centro do alçado principal .....	28
Figura 3.6 – Alçado principal, atualmente .....	28
Figura 3.7 – Mapa da Quinta de Almiara e sua classificação .....	30
Figura 3.8 – Pátio externo, entre a capela e a fachada posterior do volume dianteiro .....	32
Figura 3.9 – Vista a partir do pátio externo, na imediação da fachada posterior do volume dianteiro, com acesso à adega e ao celeiro. Ao fundo, o pombal .....	32



---

Figura 3.10 – Antiga vacaria, na imediação do acesso rodoviário à propriedade e situada fora da área murada .....	34
Figura 3.11 – Portão da entrada principal da Quinta de Almiara .....	34
Figura 3.12 – Mapa de reconstituição do edifício: Século XVIII .....	36
Figura 3.13 – Mapa de reconstituição do edifício: Século XIX - XX .....	38
Figura 3.14 – Mapa de reconstituição do edifício: situação atual .....	40
Figura 3.15 – Mapa dos materiais de construção do edifício - paredes .....	42
Figura 3.16 – Mapa dos materiais de construção do edifício - pavimentos .....	44
Figura 3.17 – Mapa dos materiais de construção do edifício - tectos .....	46
Figura 3.18 – Mapa do alçado norte do edifício - situação atual e materiais de construção ....	48
Figura 3.19 – Mapa do estado de conservação do edifício - paredes. Tabela do estado de conservação geral do edifício e dos seus elementos .....	50
Figura 3.20 – Mapa do estado de conservação do edifício - pavimentos .....	52
Figura 3.21 – Mapa do estado de conservação do edifício - tectos .....	54
Figura 3.22 – Mapa do estado de conservação do edifício - coberturas .....	56
Figura 3.23 – Mapa de intervenções - paredes .....	58
Figura 3.24 – Mapa de intervenções - espaços .....	60
Figura 3.25 – Mapa do alçado norte do edifício - estado de conservação e mapeamento de intervenções .....	62
Figura 3.26 – Mapa de intervenções e programas - área envolvente e construções anexas ....	64
Figura 3.27 – Mapa de programas - reorganização funcional .....	66
Figura 3.28 – Mapa de hipóteses de tipos de quartos - Ala nascente, 1º Piso .....	68
Figura 3.29 – Mapa de programas - áreas .....	70



## 1. INTRODUÇÃO

O território português abrange um elevado número de edifícios que são, muitas vezes, característicos de determinadas regiões e de épocas distintas, correspondendo a períodos específicos da história, e são essas construções que, contendo valores diversos, constituem globalmente a ampla herança do património edificado em Portugal. Todavia, parte significativa deste espólio encontra-se ao abandono, o que conduz, por sua vez, à deterioração dos imóveis. Torna-se necessário, assim, intervir sobre muitos destes edifícios, nem sempre sendo suficiente o seu restauro. Nesses casos, pode recorrer-se à sua reabilitação adaptando-os a usos distintos dos originais, de forma a promover o seu desempenho e funcionamento, e a inverter a tendência da sua ruína, devendo procurar-se a salvaguarda desses mesmos edifícios e dos valores que comportam.

A Quinta de Almiara, localizada na região do Baixo Mondego, em Verride, surge como paradigma específico deste contexto, estando classificada enquanto Monumento de Interesse Público que, atualmente, se encontra abandonado e em estado de avançada degradação. Desde o final do século XII até à extinção das ordens religiosas em 1834, a quinta foi quase sempre propriedade dos cónegos de Santa Cruz de Coimbra que, de resto, possuíam um considerável número de terras neste território fortemente caracterizado pela agricultura, em particular do cultivo do arroz, que se alega ter sido introduzido em Portugal pela referida ordem. O edifício da quinta, usualmente designado de Convento de Almiara ou Mosteiro de Verride, era utilizado para o repouso dos religiosos, desempenhando também funções agrícolas. O edifício primitivo, do final da centúria de 1500, terá sido reconstruído e ampliado no século XVIII, conduzindo à sua configuração de quinta monástica setecentista.

A Quinta de Almiara exige, então, uma intervenção premente que possa inverter a condição do seu abandono e a conseqüente tendência do seu esquecimento e da sua deterioração, que ameaça a ruína deste edifício de elevado valor histórico e arquitetónico. Nesse sentido, considera-se que a pertinência da presente dissertação coincide com o seu propósito, que é o de conceber um plano diretor da Quinta de Almiara, prevendo a sua reabilitação para a integração de um programa de hotelaria rural. A elaboração de um documento desta natureza tem por objetivo a conceção de um instrumento fundamentado e orientador de uma eventual intervenção futura sem, no entanto, se sobrepor às opções tomadas no âmbito desse cenário. Deste modo, o plano diretor para a Quinta de Almiara assenta numa base de estudo e compilação da informação existente e disponível sobre o caso de estudo, complementando esse exercício com os levantamentos das existências.





A análise resultante deve permitir a identificação dos valores da Quinta de Almiara, bem como dos seus elementos espúrios, para então se proceder ao mapeamento das intervenções. Este mapeamento deve incluir a proposta de reorganização funcional necessária à instalação do programa de hotelaria rural sugerido, fazendo o teste da sua integração nos espaços existentes, em particular aqueles cuja reconstituição é possível.

Para o enquadramento do objeto deste trabalho, a elaboração do discurso toma como fundamental a investigação e o estudo da informação referente à Quinta de Almiara e do território em que se insere, embora esta se ache escassa e globalmente vaga. Não obstante, foram da maior utilidade algumas obras com referências a esta temática, entre as quais se enunciam: *Terras de Montemor-o-Velho* (Conceição, 1944), o volume III do *Guia de Portugal* (Dionísio, 1993) sobre a Beira Litoral, e *Concelho de Montemor-o-Velho: A terra e a gente* (Góis, 1995). Foram fulcrais, também, o trabalho *Quinta de Almiara* (2012-2013) e os levantamentos concebidos no seu âmbito, da autoria dos alunos Andreia Barata, Bruna Marques, Diogo Tavares, Mariana Martins e Mariana Almeida, para a cadeira de História da Arquitetura Portuguesa I e II, orientada pelo Professor Doutor Rui Lobo, do Mestrado Integrado em Arquitetura da F.C.T. da Universidade de Coimbra. Refere-se igualmente útil o *website* coordenado pelo Professor Doutor Rui Lobo, *www.hap.pt* (2016), que disponibiliza os elementos gráficos resultantes daqueles levantamentos, material fotográfico e a descrição da Quinta de Almiara.

Posteriormente, foram úteis as obras *Solares portuguesas: introdução ao estudo da casa nobre* (Azevedo, 1988) e *A Casa Senhorial em Portugal* (Carita e Cardoso, 2015) para a compreensão da evolução e dos aspetos característicos da casa nobre no território português. Para o entendimento do contexto em que surge a tipologia da ‘casa entre torres’ em Portugal, revelou-se proveitoso o estudo do texto *Repercussões do tema do Palácio-Bloco na Arquitectura portuguesa* (Pimentel, 1995), integrado no livro *VII Simpósio Hispano-Português de História del Arte* (1995). Para um melhor entendimento dos significados dos valores patrimoniais e do termo *monumento*, enuncia-se, ainda, a utilidade da obra *A Alegoria do Património* (Choay, 2006), originalmente publicada em 1992.

Para a compreensão dos conteúdos e objetivos dos planos diretores dos edifícios, foi fundamental a consulta do artigo *O Contributo dos «Planos Diretores dos Edifícios» para a Gestão de Longo Prazo de Conjuntos Classificados. O caso da Universidade de Coimbra* (Lopes, Marques e Silva, 2014), e ainda do documento *Universidade de Coimbra - Alta e Sofia: Planos diretores* (AA.VV, 2012). Tendo em vista a adequação do plano diretor para a Quinta de Almiara, bem como do programa proposto, foi estudada a legislação relevante e aplicável ao caso de estudo, desde os regulamentos municipais de Montemor-o-Velho aos regimes nacionais e portarias relativos à instalação e funcionamento de empreendimentos turísticos, documentos que se identificam numa fase posterior do trabalho, em secção própria.



Finalmente, devem referir-se os livros *Reabilitação de edifícios antigos: Patologias e técnicas de intervenção* (Appleton, 2011) e *Reabilitação Estrutural de Edifício Antigos: alvenaria, madeira: técnicas pouco intrusivas* (Cóias, 2007), pelo contributo na compreensão de aspetos diversos a considerar em intervenções sobre edificado antigo, bem como de técnicas possíveis que permitam a preservação das suas características e valores construtivos.

O corpo do presente trabalho organiza-se, essencialmente, em dois capítulos. O primeiro tem por objetivo o enquadramento histórico da Quinta de Almiara, procurando fazê-lo através da caracterização do território em que se insere, bem como da contextualização e descrição da tipologia do edifício e das intervenções de que foi objeto, tentando ainda explorar o significado da sua condição enquanto monumento. Para este propósito, recorre-se fundamentalmente à documentação histórica e teórica que se achou útil e adequada, e ainda aos aspetos observados nos momentos das visitas à propriedade.

O segundo capítulo constitui a proposta do plano para a Quinta de Almiara, tentando, desde logo, esclarecer o contributo do plano diretor de um edifício enquanto ferramenta informativa e orientadora de uma eventual intervenção futura, procurando complementar essa contextualização com o enquadramento regulamentar do objeto de estudo, e ainda do programa de hotel rural que se propõe, identificando a legislação considerada pertinente. Posteriormente, concebe-se a caracterização física do edifício, em particular dos aspetos construtivos e espaciais, e dos relativos ao seu estado de conservação, seguindo-se a proposta de intervenção e de instalação do programa. Toda esta fase se faz acompanhar dos elementos gráficos do plano diretor – maioritariamente plantas do edificado – concebidos com vista ao mapeamento dos vários aspetos mencionados, desde a reconstituição histórica do edifício à reorganização funcional que o programa proposto requer, tentando disponibilizar uma leitura mais direta do edificado e o melhor entendimento dos conteúdos abordados.

Por fim, e apontando para os objetivos do orientando nesta temática, o presente trabalho afigura-se motivador no sentido de viabilizar a construção de uma perspetiva fundamentada sobre a reabilitação de edifícios antigos, em particular dos que possuam significado histórico e valor arquitetónico, possibilitando ainda a aprendizagem e a compreensão dos aspetos a observar num exercício – o do plano diretor – que antecede, de modo informativo e orientador, uma possível intervenção de projeto a ter lugar, posteriormente, sobre o edificado.



## 2. ENQUADRAMENTO HISTÓRICO

### 2.1. Verride e o Baixo Mondego

A vila de Verride, localidade pertencente ao concelho de Montemor-o-Velho, e que foi, outrora, freguesia do mesmo, integra-se na ampla área do Baixo Mondego, território caracterizado pela atividade agrícola, fortemente associada ao cultivo do arroz.

Verride situa-se a sul do rio Mondego, no topo de um outeiro cuja encosta norte desce até à imediação da linha férrea que constitui o troço final da Linha do Oeste, entre Lares e Coimbra. A localidade é constituída por terrenos de planalto, encosta e campo, que assentam em solo argiloso e calcário, favorável à produção agrícola, particularmente do arroz e do milho. O volume III do *Guia de Portugal* (Dionísio e Proença, 1993) regista a existência, naquele lugar, de “pomares que produzem fruta excelente” (p.342), fazendo referência, ainda, às termas de Verride, ou “Fonte de Brulho, de águas alcalino-gasosas, com estabelecimento termal” (Dionísio e Proença, 1993, p.342), águas ditas benéficas para fins medicinais, tais como o tratamento de doenças de pele, de estômago, ou do reumatismo.

Pelo menos até à metade do século XX, o solo da região fornecia, ainda, “magníficos jazigos de pedra dos quais saem admiráveis cantarias, aqui mesmo trabalhadas por algumas dezenas de artistas canteiros que, por vezes, no calcáreo, vincam e imprimem o gosto e queda artística, tradição profissional já muito antiga. São exportadas para os concelhos limítrofes e outras regiões das Beiras” (Conceição, 1944, p.343). Por essa altura, o transporte desses trabalhos de cantaria, bem como dos demais produtos da região, era assegurado pelos comboios que faziam a ligação frequente entre Coimbra e a Figueira da Foz. A vila de Verride, com estação própria construída em 1891 – ano de abertura do ramal da Figueira da Foz – adquiria, enquanto parte integrante da rede de transporte ferroviário, um estímulo significativo para a vida da região.

Se naquela época, nas décadas de 1940 e 50, Verride atravessava um dos seus maiores picos populacionais, rondando os 2000 habitantes, foi a partir de então que a demografia da localidade entrou em decréscimo permanente, acentuando-se nas décadas recentes. Hoje, o indicador demográfico da localidade representa uma pálida expressão face aos números da metade do século XX, contando-se apenas cerca de 600 residentes no ano de 2011, que fazem parte dos pouco mais de 26 000, registados no mesmo ano, que habitam o concelho de Montemor-o-Velho. Não obstante, o território do Baixo Mondego no qual a vila se insere, hoje, enquanto parte da freguesia de Abrunheira, Verride e Vila Nova da Barca, permanece fortemente associado à produção agrícola, em particular do arroz, atividade com presença dominante na paisagem da região.



Figura 2.1 – O território do Baixo Mondego  
1 - Quinta de Fôja; 2 - Verride e Quinta de Almiara; 3- Quinta do Marujal



Figura 2.2 – Verride

É neste território que se situam alguns edifícios representativos da “tradição autóctone da casa entre torres” (Pimentel, 1995, p.88) que, nos séculos XVII e XVIII, adquiriu um particular destaque na arquitetura nobre portuguesa, tanto em meio urbano como rural. São diversos os exemplares dessa tipologia, construídos durante esse período, que revelam influências do “arquétipo do palácio-bloco como este seria trabalhado em Espanha” (Pimentel, 1995, p.86), fechado em volta de um pátio quadrangular, e pontuado, nos seus vértices, por torres com coruchéus acentuados; paradigma que foi, de resto, introduzido em Portugal através do Palácio Corte-Real, em Lisboa, destruído no terramoto de 1755. Na tipologia da ‘casa longitudinal entre torres’, mais comum no contexto português, a herança desse modelo ‘importado’ faz-se notar, por exemplo, na coroação dos torreões com coberturas angulares ou piramidais. São estes elementos de maior verticalidade que flanqueiam o edifício, definido por “estruturas compositivas alongadas, em que a fachada constitui o elemento privilegiado; é a *casa comprida* [...] que haveria de marcar os séculos XVII e XVIII [...]” (Pimentel, 1995, p.85).

Encontram-se na região do Baixo Mondego duas construções que são exemplares próximos deste modelo da casa longitudinal entre torres, por sua vez variante do paradigma do palácio-bloco. Cada uma dessas insere-se numa *quinta*, termo cuja origem é “nebulosa, prendendo-se, na sua génese, com a tradição das propriedades agrícolas tardo-romanas e com a produção agrária directamente ligada à manutenção de uma casa” (Carita e Cardoso, 2015, p.21). De facto, ambas as propriedades desempenhavam funções agrícolas, particularmente relacionadas com o cultivo do arroz, característico da região. Enumeram-se, então, a Quinta de Almiara, localizada a sul do rio Mondego, e a norte, mais distante deste, a Quinta de Fôja. Ainda nesta área existe uma terceira quinta, do Marujal, todavia de modelo um pouco distinto. É com base, essencialmente, na informação disponibilizada no *website* de História da Arquitetura Portuguesa, [www.hap.pt](http://www.hap.pt) (2016), que se viabiliza o enquadramento seguinte das Quintas do Marujal e de Fôja.

### **2.1.1. Quinta do Marujal**

Na localidade do Marujal, situada a sul do Mondego e próxima de Verride, encontra-se a Quinta do Marujal, de arquitetura civil, “em completo estado de abandono” (Craveiro, 2002, p.171).

A casa desta quinta terá sido construída nos séculos XVI e XVII, e assenta numa vertente orientada a norte, para os campos de cultivo, e para onde se direcciona, também, a sua fachada principal. O edifício era constituído por um corpo central rematado por dois pequenos torreões, um em cada extremidade, sendo ainda composto por uma varanda definida por cinco colunas toscanas, no primeiro piso, que assentavam sobre os pilares e a arcaria do piso térreo. Era neste andar inferior que se localizavam os espaços destinados ao trabalho agrícola, não existindo ligação ao piso superior. Esse, por sua vez, correspondia ao andar nobre, ao qual se acedia por meio de escadas localizadas no exterior da casa. A organização do espaço interior era feita através de uma





Figura 2.3 – Quinta do Marujal



Figura 2.4 – Quinta de Fôja

sucessão de salas, resultando na ausência de corredores. No exterior, relativamente próxima da casa, localiza-se “a capela da invocação de Santa Leocádia, datada de 1541 no arco triunfal da capela-mor, redonda e com cúpula à qual foi acrescentado um corpo rectangular” (Craveiro, 2002, p.172), encontrando-se, hoje, em avançado estado de degradação.

A casa da quinta terá sido objeto de alterações ao longo do tempo, que, todavia, não terão transformado significativamente a configuração inicial do edifício. Atualmente, pouco resta deste para além de paredes de partes da casa, tais como os torreões, sendo essas e a capela os principais testemunhos da ruína da Quinta do Marujal e do seu abandono.

### **2.1.2. Quinta de Fôja**

Situada na localidade de Santana, no concelho da Figueira da Foz, a Quinta de Fôja fez parte, em tempos, do conjunto de propriedades do Mosteiro de Santa Cruz de Coimbra inseridas na região do Baixo Mondego, tal como a Quinta de Almiara.

O solar da Quinta de Fôja constitui o edifício principal do complexo, encontrando-se em aparente bom estado de conservação. Esta “longa construção datável do século XVIII, flanqueada de torreões de coberturas piramidais, constituirá um exemplo, entre muitos, da preferência dada a este elemento” – entenda-se o torreão e as suas coberturas angulares, “que os mesmos frades utilizarão, de resto, abundante e diversificadamente, na ornamentação da sua vastíssima quinta coimbrã” (Pimentel, 1995, p.88). O solar apresenta a sua fachada principal orientada a norte, que se estende longitudinalmente e se faz marcar pela sua simetria e austeridade, sendo rematada por esses dois torreões de planta quadrangular, dos quais aquele erguido a poente integra a capela da propriedade. O mesmo alçado incorpora, no piso térreo, duas passagens posicionadas simetricamente, que fazem a ligação ao jardim situado na área posterior da casa. Ao centro, a fachada principal é pontuada pela escadaria de acesso ao andar nobre, colocada a eixo. À semelhança do que acontece no edifício da Quinta de Almiara, o solar da Quinta de Fôja orienta a sua fachada principal a norte. Contudo, na Quinta de Almiara, situada a sul do rio Mondego, os quartos são confinados por esse alçado principal e orientam-se igualmente para norte, ou seja, para os campos de cultivo do vale do Mondego. Na Quinta de Fôja, esta situada a norte do rio, as divisões correspondentes às antigas celas dos frades voltam-se para o mesmo vale, neste caso para sul, em sentido contrário ao da sua fachada principal. Deste modo, poderá sugerir-se uma atenção sobre o usufruto da paisagem na construção destes edifícios ou, talvez, de domínio sobre os terrenos agrícolas que pertencem a essas propriedades.

Ao contrário da Quinta do Marujal e da Quinta de Almiara, a Quinta de Fôja mantém um estado de conservação aparentemente satisfatório, sendo utilizada, tanto quanto se sabe, de forma alternada por um número variado de proprietários.



Figura 2.5 – Verride e Quinta de Almiara

1 - Quinta de Almiara; 2 - Verride

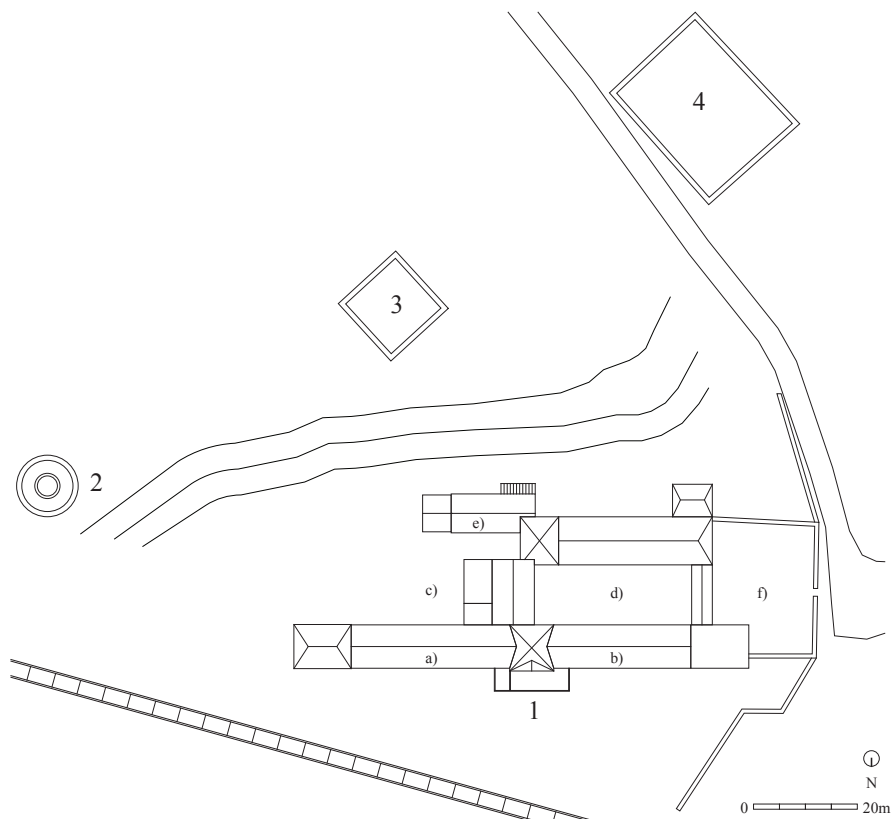


Figura 2.6 – Quinta de Almiara

1 - Edifício principal: a) Ala nascente; b) Ala poente; c) Pátio externo; d) Pátio interno; e) Capela; f) Entrada da quinta.  
2 - Antigo pombal; 3 - Antigo terraço agrícola; 4 - Antiga vacaria.

## 2.2. Quinta de Almiara

A Quinta de Almiara situa-se em Verride, no limite noroeste da localidade, assentando numa encosta voltada a norte, de declive suave, que desce até à linha de caminho-de-ferro do Oeste e, posteriormente, até aos terrenos agrícolas da margem sul do rio Mondego. A cerca de 700 metros a nascente da quinta localiza-se o apeadeiro ferroviário de Verride, paragem frequente para os comboios que fazem a ligação entre Coimbra e Figueira da Foz. A propriedade é atravessada, a norte, pela linha férrea e, a poente, por um acesso rodoviário proveniente da vila, constituindo-se, assim, os limites físicos mais evidentes dos terrenos de Almiara que, todavia, não correspondem aos confins iniciais da quinta, a poente e a norte, originalmente mais amplos.

Próximo do sopé da encosta, na imediação do caminho-de-ferro, encontra-se o edifício principal da propriedade, vulgarmente designado por Convento de Almiara ou Mosteiro de Verride. Trata-se de um edifício composto por dois volumes longitudinais paralelos entre si, ligados por dois corpos transversais. O volume dianteiro, a norte, integrava os espaços residenciais no primeiro piso – o andar nobre –, assente sobre os espaços térreos da antiga adega, na ala nascente, e do corredor de serviços, na ala poente. O volume posterior, menos extenso, continha divisões de armazenamento, bem como uma capela, que hoje se mantém. Nas paredes desta, encontram-se remanescências de conjuntos de azulejos azuis e brancos com representações da vida dos Crúzios e de Santo Agostinho, e haveria ainda, no altar-mor e nos altares laterais, painéis de talha dourada, entretanto desaparecidos. Na envolvente próxima, encontram-se três construções, correspondentes ao que parece ser um terraço de apoio às atividades agrícolas, a sul; uma vacaria de planta retangular, a sudoeste; e uma terceira, de planta circular, a nascente – um pombal.

O núcleo original, supõe-se, terá sido construído no final do século XVI – assim o sugere uma inscrição com a data de 1580 que ainda figura no lintel de uma porta localizada no piso térreo do alçado principal, a norte. O projeto inicial, quinhentista, do qual pouco é possível identificar com convicção, a não ser, talvez, a sua monumentalidade e a marcação das linhas horizontais, seria de arquitetura renascentista. No século XVII e, possivelmente com maior impacto, na segunda metade do século XVIII, a casa foi objeto de uma reforma importante. Desta, resultou a construção da longa frente setecentista do edifício de dois andares, ainda hoje existente, que se caracteriza pelo alçado longitudinal praticamente simétrico, cujo eixo central da composição é marcado por uma estrutura de quatro arcos no piso térreo, encimada no piso superior por um volume saliente que faz o acesso a um balcão com parapeito, volume que é, por sua vez, rematado por um frontão triangular, onde figura um óculo. Este alçado, voltado a norte, para o rio e para os campos agrícolas, é ainda composto por um torreão na ponta nascente, também edificado nas intervenções do século XVIII. Sugere-se que no extremo oposto, a poente, deveria existir outro torreão semelhante. Este, todavia, nunca terá sido construído, assumindo-se ainda a hipótese, menos credível, de ter existido, tendo sido posteriormente destruído.

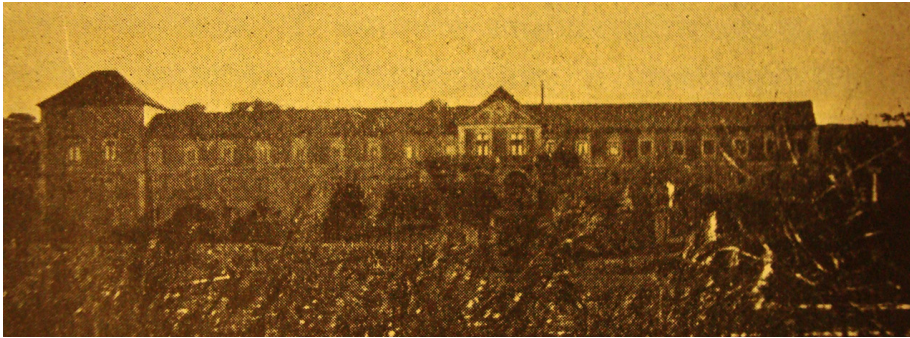


Figura 2.7 – Edifício principal - Casa da Quinta de Almiara. 1940



Figura 2.8 – Casa da Quinta de Almiara. 2013



Figura 2.9 – Antiga adega  
(Piso térreo, ala nascente)



Figura 2.10 – Corredor de serviços  
(Piso térreo, ala poente)

A composição da casa e do seu alçado principal é, então, caracteristicamente setecentista, atribuindo-se-lhe, todavia, a designação ‘pombalina’ em algumas referências ao edifício, que pode, talvez, justificar-se na medida em que a fachada atual resulta de intervenções que tiveram lugar durante o período pombalino. Ou seja, pode explicar-se no sentido em que os aspetos construtivos e compositivos do edifício, e portanto do seu alçado, vão ao encontro dos correntemente praticados nas casas nobres, solares ou palácios daquela época:

“São muito características, nesta época, as longas fachadas, e as casas adoptam geralmente dois andares. Todo o desenvolvimento se faz, portanto, em comprimento. [...]

Na casa solarenga desta época um piso é nitidamente dominante – o chamado «andar nobre» – e da sua importância se pode avaliar pela concepção das janelas, que no nível superior se apresentam quase sempre mais ricas do que no andar térreo, ou então de maior altura [...].” (Azevedo, 1988, p.71).

Por outro lado, após a profunda reformulação do edifício no século XVIII, foram introduzidos na sua composição aspetos caracteristicamente neoclássicos, coincidindo, precisamente, com um período em que o neoclássico começava a inserir-se em Portugal, ‘sucendendo’ ao barroco. Assim, poderá compreender-se a designação da arquitetura do edifício enquanto ‘pombalina’ no contexto em que “A evolução do barroco em neoclássico, já observado na arquitectura portuguesa setecentista do Sul do País, confirma-se especificamente no «estilo pombalino», que, ligado por demais a um passado híbrido, não se desenvolveu autonomamente numa suficiente consciência estética epocal” (França, 1989, p.70). Não obstante, o edifício constitui um exemplar de uma linguagem mais adequadamente designada de ‘setecentista’, que se verifica em inúmeras casas nobres portuguesas daquela época.

Sem embargo, a história da Quinta de Almiara remonta a uma época bastante anterior, da qual a primeira referência conhecida consta do século XII. Por esta altura, a propriedade pertencia a Afonso Geraldês e Belide Soares, casal que, em 1194, fez a doação das terras de Almiara aos cónegos regantes de Santa Cruz de Coimbra, ordem que possuiu, ao longo dos séculos e até à sua extinção, um largo número de propriedades na região do Baixo Mondego, entre as quais, também, a Quinta de Fôja. Entretanto, a quinta terá deixado de pertencer aos Crúzios, porque em 1285 a mesma era propriedade do Convento de Santana, ano em que volta a ser vendida a Santa Cruz “para os seus religiosos se irem recrear e aliviar dos trabalhos do mosteiro, uma vez no ano, nos meses de verão” (Conceição, 1944, pp.360-361). Regista-se que, posteriormente, os terrenos de Almiara deixaram novamente de pertencer aos Crúzios, dado que em Janeiro de 1572, o então prior-geral da ordem, D. Lourenço Leite, comprou a quinta a João Gonçalves Azambuja, oferecendo como pagamento outras propriedades pertencentes a Santa Cruz situadas na antiga freguesia de Samuel, sob o pretexto de que a Quinta de Almiara se afigurava mais cómoda para os fins de descanso e lazer desejados pelos cónegos.



Figura 2.11 – Antiga sala de jantar  
(Ao centro do primeiro piso, ou andar nobre, do volume dianteiro)



Figura 2.12 – Ala poente  
(Primeiro piso do volume dianteiro)



Figura 2.13 – Ala nascente  
(Corredor das antigas celas dos frades, no primeiro piso do volume dianteiro)

Para além do uso recreativo, os terrenos eram ainda utilizados para a produção agrícola: “Diz a tradição que a cultura do arroz se introduziu em Portugal por iniciativa dos frades de Santa Cruz – que a ensaiaram com bons resultados nas suas vastas propriedades de Montemor e Maiorca (Almiara, Ferrestelo e Fôja) [...]” (Conceição, 1944, p.362).

Terá sido após esta aquisição do século XVI que se fizeram os trabalhos de construção do edifício quinhentista, com o objetivo de o adequar ao acolhimento dos Crúzios durante os períodos em que para lá se deslocavam. O edifício da quinta tinha, portanto, uma função “[...] transitória na medida em que os frades apenas ali vão passar férias por turnos uma vez por ano e o facto de Santa Cruz possuir avultados bens na região e ser necessário à administração estar próxima deles” (Góis, 1995, p.236). Por outro lado, compreende-se a designação conventual que se atribui à casa da quinta, porque “[...] como os administradores eram frades, naturalmente as características dos edifícios tinham de aproximar-se das conventuais” (Góis, 1995, p.237).

Após novas intervenções na centúria de 1600, tiveram lugar, então, as obras da segunda metade do século XVIII, setecentistas. Foram estas que mais significativamente reformularam o edifício, tanto na sua aparência exterior, ao construir-se o torreão e a longa fachada que ainda hoje se mantém, como nos espaços interiores, cujos elementos decorativos terão sido introduzidos, maioritariamente, nessa mesma época, como é o caso de uma pintura datada de 1755 no tecto do salão nobre, em abóbada estucada de tabique. A Quinta de Almiara permaneceu, de resto, propriedade dos Crúzios até 1834, ano em que foram extintas as ordens religiosas. O edifício foi, depois, vendido em hasta pública à família Nazaré Barbosa, à qual pertenceu, pelo menos, até à década de 1940, “[...] e em 1995 é sítio ermo, pobre, matagal e ameaça eminente de ruínas.” (Góis, 1995, p.237). Atualmente, a Quinta de Almiara divide-se por vários proprietários, divisão que afeta o próprio edifício, que permanece na sua condição de abandono, sendo bem visível o seu estado avançado de degradação. Nos terrenos da propriedade encontram-se vestígios da presença de ‘animais de quinta’, levando a crer que a ampla área é utilizada para o pasto.

Hoje, a Quinta de Almiara está classificada enquanto Monumento de Interesse Público (MIP) através da Portaria n.º 338/2011, DR, 2.ª série, N.º 27, no dia 8 de Fevereiro de 2011 (pp.7087-7089), reconhecendo-se o seu “relevante interesse cultural, nomeadamente histórico e arquitetónico”, a que se acrescenta o “interesse público exigindo a respetiva proteção e valorização, atendendo ao valor patrimonial e cultural de significado para o País, refletindo valores de memória” (p.7087). Além do edifício propriamente dito, a mesma portaria classifica a área envolvente como Zona Especial de Proteção, englobando grande parte da quinta, onde se incluem as duas construções anexas nas quais, em tempos, funcionaram as antigas estruturas agrícolas da propriedade e a vacaria, e ainda o pombal. Assim, pretende garantir-se a preservação da relação entre o edifício e a paisagem envolvente, ou seja, do cenário visual resultante do conjunto.





Figura 2.14 – Antiga cela residencial  
(Ala nascente do primeiro piso do volume dianteiro)



Figura 2.15 – Tecto do salão nobre  
(Primeiro piso do torreão a nascente)



Figura 2.16 – Salão nobre  
(Primeiro piso do torreão a nascente)

### 2.3. Monumento

A classificação da Quinta de Almiara enquanto Monumento de Interesse Público sugere a pertinência de uma brevíssima abordagem à concepção desenvolvida por Françoise Choay (2006) – teórica e historiadora francesa nos campos do urbanismo e da arquitetura – em *A Alegoria do Património*, publicado em 1992, sobre o termo ‘monumento’, com vista a uma compreensão genérica do seu significado e ao enquadramento de Almiara nesse conceito.

A origem da palavra provém do latim *monumentum* que, diz Choay (2006), deriva do vocábulo *monere*, cujo sentido é o da interpelação da memória (p.16). Assim, um monumento pode ser, de modo lato, um objeto edificado que estabelece uma determinada relação com a memória, que faz recordar ou que alude a algo – acontecimentos, crenças ou culturas –, sendo a natureza dessa interação aquilo que define o carácter desse mesmo monumento. Estabelece-se, no entanto, uma distinção entre ‘monumento’ e ‘monumento histórico’, que a autora remete para o historiador de arte austríaco Alois Riegl (1858-1905):

“O monumento é um criação deliberada (*gewolte*), cujo destino foi assumido *a priori* e à primeira tentativa, ao passo que o monumento histórico não é desejado inicialmente (*ungewolte*) e criado enquanto tal. Este último é constituído *a posteriori* pelos olhares convergentes do historiador e do amador, que o seleccionam de entre a massa dos edifícios existentes e de que os monumentos representam apenas uma pequena parte. Todo o objecto do passado pode ser convertido em testemunho histórico sem ter tido por isso na sua origem um destino memorial” (Choay, 2006, p.22).

Por outras palavras, o monumento tem como propósito manter vivo no presente um determinado passado, e é essa a relação intencionada que se cria com a memória. O monumento histórico, por outro lado, consagra-se enquanto modelo cognitivo ao adquirir esse estatuto com o tempo, valor que o insere num enquadramento cronológico, ou seja, na história. Assim, sugere-se serem distintas as formas de interação que os monumentos e os monumentos históricos estabelecem com o tempo, o conhecimento e a memória. Por isso, também as abordagens à sua conservação se entendem de formas diferentes:

“[...] os *monumentos* estão permanentemente expostos às injúrias do tempo vivido. O esquecimento, a desafecção, o desuso, fazem esquecer-los e deixam-nos cair. A desconstrução voluntária e concertada também os ameaça, inspirada quer pela vontade de destruir quer, pelo contrário, pelo desejo de escapar à acção do tempo ou pela vontade de aperfeiçoamento. [...] Em contrapartida, e porque se insere num local imutável e definitivo no seio de um conjunto objectivado e congelado pelo saber, o *monumento histórico* exige, no âmbito da lógica desse saber, e pelo menos em teoria, uma conservação incondicional” (Choay, 2006, pp.22-23).



Figura 2.17 – Pátio interno e fachada do volume posterior



Figura 2.18 – Divisão de arrumações (Piso térreo do volume posterior)



Figura 2.19 – Galeria térrea no corpo transversal a nascente (Ligação transversal ao longo do pátio interno, entre os dois volumes longitudinais, que dá acesso à capela no volume posterior)

Ou seja, o monumento que é feito para o ser desde o início, é, neste sentido, transformável ou, no limite, substituível: pode alterar-se por razões de engrandecimento e aperfeiçoamento, e mesmo assim assegurar-se sempre enquanto monumento, porque se trata de um artefacto que, desde a sua origem, foi concebido para ter esse estatuto, bem como o lugar em que se insere. Ou pode ‘simplesmente’ apagar-se, quando a sua relação com o meio em que se insere e com a sociedade deixar de justificar a sua manutenção. No âmbito desta concepção, o monumento histórico, por outro lado, deveria exigir a sua conservação incondicional porque, nunca tendo sido à partida pensado para ser monumento, adquiriu esse estatuto por via do valor cognitivo que lhe foi atribuído ao longo do tempo e da história. Por isso, é insubstituível, no sentido em que é a história que o consagra e não o edifício ou o lugar propriamente ditos. Apagá-lo, é apagar essa história e os valores que o confirmam. O monumento histórico não pode, por isso, substituir-se, porque aquilo que o valida enquanto tal é o saber – sobre ele, ou que dele se retira para um conhecimento mais amplo sobre a região em que se enquadra, ou ainda sobre outros exemplares que sejam seus contemporâneos ou que sigam um modelo semelhante ao seu.

Os valores que Françoise Choay enumera em respeito aos monumentos históricos são diversos, e para a sua compreensão a autora descreve-os hierarquicamente. Em primeiro lugar, refere o *valor nacional* enquanto mais importante, por ser este que motiva, desde logo, o exercício de inventariação que faz constar dos registos os demais artefactos com interesse. De seguida, introduz-se o, já mencionado, *valor cognitivo*, pela significação educativa e de formação cívica que abarcam: “Não se pode afirmar de forma mais lapidar que os monumentos históricos são portadores de valores de saber específicos e gerais, para todas as categorias sociais. [...] Eles permitem assim construir uma multiplicidade de histórias, de políticas, de costumes, de arte, de técnicas e servem, simultaneamente, para a investigação intelectual e para a formação das profissões e dos ofícios” (Choay, 2006, p.98). Em terceiro lugar, refere-se o *valor económico*, que reside, por um lado, no potencial de se encontrarem nos monumentos históricos, paradigmas para a indústria das manufaturas; por outro, o mesmo valor prende-se com o fator de atratividade turística que os monumentos históricos podem desempenhar. Finalmente, enuncia-se o *valor artístico* do objeto.

Entende-se, desta forma genérica, a complexidade da definição do termo ‘monumento’, neste caso por via da retórica de Françoise Choay, sendo necessário, naturalmente, um debate com outra extensão para um entendimento mais detalhado da temática. Não obstante, a finalidade desta exposição é a de uma melhor compreensão do significado da Quinta de Almiara enquanto monumento, parecendo identificar-se nela muitos dos aspetos característicos da designação de ‘monumento histórico’. Sem ter tido como propósito original o da contemplação ou de memorial, e ainda que tenha sofrido transformações ao longo dos séculos, a Quinta de Almiara e o edifício que hoje se conhece subsistiram o tempo devido para que se reconhecessem os seus valores e, assim, se constituíssem enquanto objeto de interesse e modelo de saber, sobre um período da



Figura 2.20 – Altar-mor da capela



Figura 2.21 – Azulejos e porta da capela



Figura 2.22 – Coro-alto



Figura 2.23 – Interior do coro-alto

história e sobre uma região. É essa história e a sua cognição que celebram a quinta enquanto arquétipo de referência e monumento, e não o contrário – um monumento concebido para celebrar a história. Pode, pois, reconhecer-se na Quinta de Almiara o valor nacional, que à partida motivou a sua integração no inventário dos Monumentos de Interesse Público; o valor cognitivo, por constituir um modelo de conhecimento sobre costumes, atividades e práticas construtivas associadas a uma época e a um lugar; o valor artístico, por exemplo, pelos elementos decorativos que se encontram no edifício; e um potencial valor económico, num cenário em que a requalificação do edifício permita a sua utilização, e assim fazendo dele um bem atrativo da região do Baixo Mondego.

A preservação destes valores, na medida do possível, e mesmo a sua potenciação, implicam a preservação da Quinta de Almiara, incluindo-se as suas construções anexas, que lhe dão identidade como conjunto. Para tal, é necessária a reabilitação dos elementos remanescentes, em particular do edifício principal. Por um lado, devido ao seu avançado estado de degradação, e da propriedade no geral. Por outro, por necessidade de adaptação do edifício a um novo programa, atual e adequado, assumindo-se à partida que o seu uso de origem não é recuperável, devendo ter-se em conta, todavia, que tais ações devem ser planeadas de forma cautelosa, de forma a prevenir a descaracterização do edifício e a destruição dos seus valores. Nesse sentido, enfim, sugere-se oportuna a elaboração do presente Plano Diretor para a Quinta de Almiara.



### **3. PLANO DIRETOR PARA A QUINTA DE ALMIARA**

#### **3.1. Os ‘Planos Diretores dos Edifícios’**

O plano diretor de um edifício constitui uma ferramenta essencialmente informativa e orientadora de uma eventual intervenção, a ocorrer no futuro, sobre património edificado, procurando enquadrar o objeto visado e as ações a concretizar num cenário de médio e longo prazo, prevendo a preservação dos seus valores e da sua autenticidade. Nesse sentido, embora se trate de um instrumento não compulsório e sem enquadramento legal, o mesmo afigura-se como basilar para o planeamento de intervenções sobre o património, bem como para a sua salvaguarda.

Para a elaboração de um documento desta natureza, o ponto de partida passa por fazer o levantamento da informação disponível sobre o objeto ou conjunto de estudo, com vista à sua contextualização histórica e ao conhecimento, tanto quanto possível, da sua evolução ao longo do tempo. É igualmente relevante o registo das características físicas do edifício, que dizem respeito ao seu estado de conservação, aos seus elementos construtivos e materiais. Com base na compilação desses dados, na sua leitura e análise, pretende-se que se construa um conhecimento fundamentado e um posicionamento crítico em relação ao objeto, com vista à sua caracterização, e conseqüentemente à identificação dos seus valores, bem como dos seus elementos espúrios. Partindo desta reflexão, e suportando-se pelo material gráfico necessário, o plano diretor de um edifício deve fazer o mapeamento das intervenções a concretizar, prevendo a preservação dos aspetos construtivos e compositivos que possuam valor, em si e para o edifício, tal como deve enunciar os elementos que deturpem a identidade e a integridade do mesmo, considerando, nesse caso, a sua demolição ou desconstrução. As considerações resultantes deste exercício devem conciliar-se, depois, com a adaptação do edifício à instalação de possíveis novos programas e dos requisitos que comportam. Para tal, a proposição dessas funções pode acompanhar-se do seu ensaio, por exemplo em desenho, quando seja necessário comprovar a sua exequibilidade. “Assim, surge o ‘plano diretor dos edifícios’, como elemento intermédio que, sem se sobrepor às futuras opções de projeto, permite balizar a longo prazo as intervenções, dentro de um quadro de coerência geral da salvaguarda patrimonial do conjunto, através da sua caracterização histórica, da identificação dos seus principais valores e dos seus elementos espúrios, da simulação/teste de possíveis funções, estratégias e técnicas de intervenção” (Lopes, Marques e Silva, 2014, p.1).

O propósito dos planos diretores dos edifícios é, assim, o da elaboração de um documento orientador de eventuais intervenções futuras, não vinculativo, mas fundamentado pelo estudo da história e das características do edificado, tendo em vista uma estratégia em que se compatibilizem “a necessária evolução dos edifícios com a preservação e valorização” (Lopes et al, 2014, p.8).





Figura 3.1 – Antiga sala na imediação do coro-alto. 2011  
(Primeiro piso do volume posterior)



Figura 3.2 – Antiga sala na imediação do coro-alto, atualmente em ruína



Figura 3.3 – Primeiro piso do volume posterior

### 3.2. Introdução ao programa proposto

A elaboração do presente Plano Diretor da Quinta de Almiara prevê, a partir do enquadramento histórico do caso de estudo, já delineado, e da sua caracterização física e arquitetónica, constituir uma estratégia de intervenção para a necessária reabilitação do edifício, tendo em vista a sua preservação e dos seus valores, e ainda a possibilidade do seu usufruto por parte da comunidade, bem como da área envolvente.

Desta forma, o conteúdo do presente trabalho consiste na proposta de um programa de hotelaria rural a instalar-se no complexo da quinta, abrangendo o edifício principal e a área envolvente, bem como as construções de apoio que nela se encontram. Reconhece-se ser relativamente comum a integração deste tipo de empreendimentos em edifícios antigos de referência situados no espaço rural, ou mesmo em solo urbano. Não obstante, a existência de apenas um estabelecimento hoteleiro no concelho de Montemor-o-Velho, ao qual se acrescentam outros dois alojamentos, de pequenas dimensões, de turismo de habitação no espaço rural, é em si motivadora do programa que se propõe, por ser pouco explorado numa região potencialmente interessante e atrativa. Se não, considere-se a curta distância de Verride a Montemor-o-Velho, e portanto ao Castelo, e ainda a localização na meia distância entre Coimbra e a Figueira da Foz. Para além desses aspetos, é relevante ter em conta o aprazível enquadramento paisagístico da Quinta de Almiara, assente numa encosta voltada para o rio Mondego e para a planície dos campos de cultivo do Baixo Mondego, território onde ainda se inserem, recorde-se, outras propriedades com potencial interesse, tais como a Quinta do Marujal e a Quinta de Fôja. Finalmente, a proximidade do apeadeiro de Verride à propriedade pode constituir um fator interessante no âmbito da sua acessibilidade, e mesmo da sua visibilidade, por se situar na imediação de uma rede de transporte ferroviário em permanente utilização.

Assim, a proposta de um programa hoteleiro estabelece-se enquanto via possível para a requalificação e valorização deste complexo de carácter monástico, exemplar da arquitetura setecentista, que tinha como propósito o recreio e o repouso dos Cónegos da Ordem de Santa Cruz. Essa antiga função pode ser sugestiva de um certo paralelismo com o novo programa, no contexto em que também este se faz do lazer e do descanso, ainda que, naturalmente, de forma diferente. Um pouco nesse sentido, também, propõe-se a integração de equipamentos dinamizadores, e de apoio à função hoteleira, nas antigas construções situadas na envolvente do edifício, através do seu aproveitamento e recuperação.

O objetivo é, assim, o de resgatar a Quinta de Almiara e as construções existentes enquanto testemunhos arquitetónicos com valor histórico, prevendo-se a sua adaptação ao programa que se propõe. Com este propósito, é analisada e descrita, com maior profundidade, a caracterização espacial, construtiva e material do edifício principal, bem como do seu estado de conservação.



Figura 3.4 – Alçado principal, a norte. 2013



Figura 3.5 – Espaço sob estrutura de arcos ao centro do alçado principal



Figura 3.6 – Alçado principal, atualmente

É estudado, então, o programa de hotel rural e testada a sua integração na Quinta de Almiara, tentando sempre respeitar esses valores e as características do edificado existente, objetivo que se faz acompanhar da identificação de técnicas possíveis e desejavelmente adequadas para a reabilitação do edificado, com vista à preservação da sua identidade. A este estudo acrescentam-se, necessariamente, as condicionantes da regulamentação e legislação existente que se impõem neste tipo de empreendimentos.

A condição de abandono e de clara deterioração da Quinta de Almiara motiva uma intervenção urgente. Pretende-se, portanto, a concepção informada do presente plano diretor e a experimentação ponderada do programa de hotelaria rural, com vista à compilação da informação disponível e relevante para o efeito, e à divulgação do objeto de estudo. Procura elaborar-se, enfim, um documento que possa ser útil num cenário futuro de uma eventual intervenção na propriedade, visando conciliar as considerações resultantes dessa reflexão com os requisitos reguladores existentes.

### **3.3. Legislação aplicável**

#### **3.3.1. Plano Diretor Municipal de Montemor-o-Velho**

A Quinta de Almiara é abrangida por várias tipologias de espaço definidas no Plano Diretor Municipal de Montemor-o-Velho (2015), elaborado pela Câmara Municipal de Montemor-o-Velho. Estas tipologias são afetas a uma área territorial bastante mais ampla catalogada como ‘Solo Rural’, que integra as categorias de ‘Espaço Agrícola de Produção tipo II’, ‘Espaço Florestal’, ‘Estrutura Ecológica’ e, finalmente, de ‘Zona de Prevenção de Potencial Arqueológico’, esta última aplicável a toda a região. Por sua vez, a Quinta de Almiara constitui um ‘Sítio e Conjunto de Interesse’ e uma ‘UOPG’ (Unidade Operativa de Planeamento e Gestão), identificando-se, ainda, a sua proximidade à rede ferroviária – a Linha do Oeste – e a uma rede rodoviária terciária.

Nenhuma destas categorias de espaço, de resto diversas entre si, é impeditiva da integração, no território em discussão, de um programa de hotelaria rural, assumindo mesmo que a criação de um empreendimento deste tipo se pode fazer por meio da construção nova, não tendo necessariamente que se proceder à intervenção em edificado existente. As condicionantes prendem-se, sim, e de forma praticamente comum às várias categorias, com a não alteração das características naturais do espaço, e com a interdição, por exemplo, da exploração de recursos geológicos, salvo em circunstâncias de interesse público. No geral, atenta-se sobre a preservação do ambiente, da imagem dos locais de intervenção e da paisagem no sentido do seu conjunto.

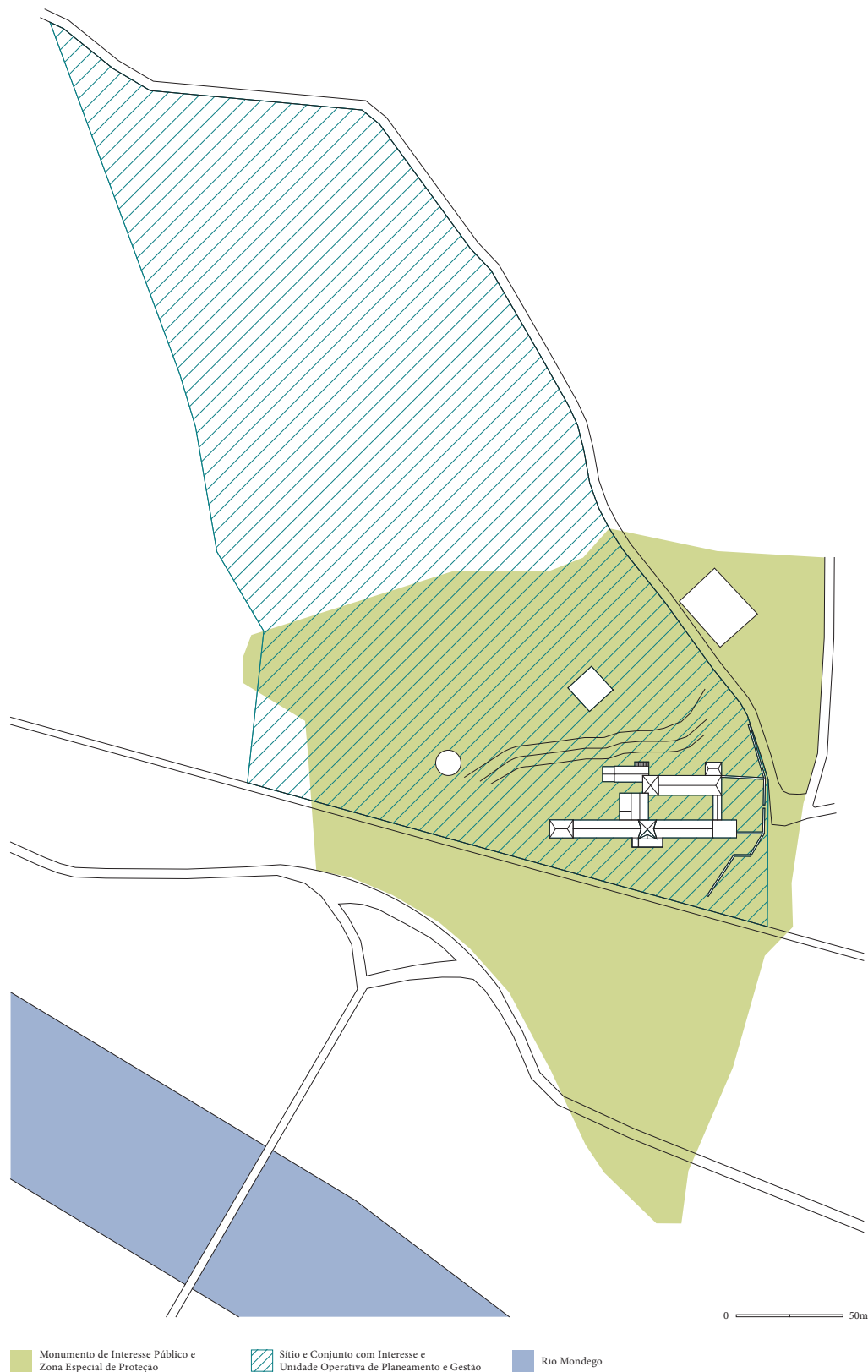


Figura 3.7 – Mapa da Quinta de Almiara e sua classificação

No mesmo sentido, no Plano Diretor Municipal de Montemor-o-Velho, o n.º 14 do Artigo 15º (pp.15-16) aponta para que os empreendimentos turísticos isolados, entre os quais se enquadram os hotéis rurais, tenham o cuidado de assegurar a sua inserção adequada na morfologia do terreno por meio das soluções arquitetónicas e construtivas utilizadas, preservando as vistas, requerendo ainda a valorização do património cultural e natural da área em questão, bem como da sua envolvente.

O mesmo documento diretor especifica, também, a exigência da obtenção de uma categoria mínima de 3 estrelas na classificação dos hotéis rurais instalados na área abrangida, assim como da potenciação de atividades ligadas ao bem-estar, à saúde e à natureza, de modo a valorizar o território rural relativamente aos seus aspetos económicos e ambientais. Em contrapartida, o Plano Diretor Municipal de Montemor-o-Velho isenta dos requisitos de capacidade máxima de alojamento e de densidade de ocupação permitidas, os hotéis rurais resultantes da reabilitação e renovação de edifícios existentes, de forma legal, que representem valor patrimonial.

O Plano Diretor Municipal de Montemor-o-Velho identifica, ainda, a Quinta de Almiara enquanto Unidade Operativa de Planeamento e Gestão, atribuindo-lhe alguns princípios regulamentadores. Prevê-se, desde logo, a requalificação do edifício principal para a criação de um empreendimento turístico no espaço rural, requisito que vai ao encontro do programa proposto – o de hotel rural – pelo plano diretor que constitui o presente trabalho. O mesmo documento prevê “Requalificar os edifícios de apoio agrícola para criação de um núcleo museológico, atribuindo-lhes funções diversificadas, nomeadamente promover a dinamização e divulgação de atividades tradicionais do concelho e da região, apoiando, sempre que possível, iniciativas de carácter local de mostra e venda de produtos regionais” (CMMV, 2015, p.75). O Plano Diretor Municipal de Montemor-o-Velho admite, ainda, a possibilidade de ampliação do edifício, limitando-a a uma percentagem de 30% da área de implantação existente e a um número máximo de dois pisos.

Relativamente ao P.D.M. de Montemor-o-Velho, cujos conteúdos enunciados parecem ser concordantes com os do plano para a Quinta de Almiara, terá particular importância considerar o cenário de uma ampliação do edifício principal, que aquele documento municipal menciona. A propósito de uma eventual intervenção dessa natureza, se como tal se puder designar a ação imediatamente a seguir mencionada, o presente trabalho não antevê outra operação que não seja a da construção de um corpo ou elemento de referência ao torreão em falta e no seu lugar, a ponte. Nesse caso, tal volume deve respeitar os contornos da volumetria que seria a original, bem como o equilíbrio compositivo. De resto, podem ser viabilizados, ainda, acrescentos pontuais ao edifício original, todavia exclusivamente para cumprimento de eventuais requisitos de segurança ou para melhorias funcionais, acreditando que quaisquer outras operações de ampliação que excedam vincadamente esses propósitos impliquem o risco de desvirtuar o



Figura 3.8 – Pátio externo, entre a capela e a fachada posterior do volume dianteiro



Figura 3.9 – Vista a partir do pátio externo, na imediação da fachada posterior do volume dianteiro, com acesso à adega e ao celeiro. Ao fundo, o pombal.

edifício existente. Finalmente, admite-se que possa ser necessário recorrer à construção nova, na área envolvente do edifício principal, de instalações de apoio complementares ao programa proposto. Nesse caso, deve garantir-se o seu cuidado dimensionamento e enquadramento visual, bem como a sua ponderada implantação e constituição material.

### **3.3.2. Regimes Jurídicos e Portarias**

Existe, naturalmente, um número alargado de documentos legisladores nacionais aplicáveis à instalação e ao funcionamento de programas de hotelaria rural, bem como às funções de serviço e apoio nele integradas. Enumeram-se:

O Regime Jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos Empreendimentos Turísticos (RJET), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março de 2008, ao qual foi feita a segunda alteração e republicação por via do Decreto-Lei n.º 15/2014, Diário da República, 1.ª Série, N.º 16, de 23 de Janeiro de 2014;

A Portaria n.º 937/2008, Diário da República, 1.ª série, N.º 160, de 20 de Agosto de 2008, que define os requisitos mínimos exigidos aos estabelecimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural;

A Portaria n.º 327/2008, Diário da República, 1.ª série, N.º 82, de 28 de Abril de 2008, que aprova o sistema de classificação dos empreendimentos turísticos dos tipos ‘Estabelecimentos hoteleiros’, ‘Aldeamentos turísticos’ e ‘Apartamentos turísticos’;

A Portaria n.º 358/2009, Diário da República, 1.ª série, N.º 67, de 6 de Abril de 2009, que institui os critérios exigidos aos equipamentos de uso comum dos empreendimentos turísticos;

A Portaria n.º 215/2011, Diário da República, 1.ª série, N.º 105, de 31 de Maio de 2011, que define os requisitos específicos exigidos às instalações, ao funcionamento e ao regime de classificação aplicáveis aos estabelecimentos de restauração ou de bebidas, incluindo aqueles que se incorporam em empreendimentos turísticos ou em estabelecimentos comerciais com atividade principal diferente da prevista nesta portaria.

Estes instrumentos remetem, pontualmente, para outros, quando se faz referência a especificidades técnicas distintas, todavia aplicáveis à temática deste trabalho e ao seu objeto de estudo, e portanto a ter em consideração.





Figura 3.10 – Antiga vacaria, na imediação do acesso rodoviário à propriedade e situada fora da área murada.



Figura 3.11 – Portão da entrada principal da Quinta de Almiara

É o caso, por exemplo, da legislação respetiva à reabilitação urbana e à segurança contra incêndios em edifícios, da qual se enunciam:

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), definido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, e alterado pela Lei n.º 32/2012, Diário da República, 1.ª série, N.º 157, de 14 de Agosto de 2012.

O Regime Jurídico da Segurança Contra Incêndios em Edifícios (SCIE), definido pelo Decreto-Lei n.º 220/2008, de 12 de Novembro, cuja primeira alteração é feita pelo Decreto-Lei n.º 224/2015, Diário da República, 1.ª série, N.º198, de 9 de outubro de 2015;

A Portaria n.º 1532/2008, Diário da República, 1.ª série, N.º 250, de 29 de Dezembro de 2008, que aprova e integra Regulamento Técnico de Segurança contra Incêndio em Edifícios (SCIE).

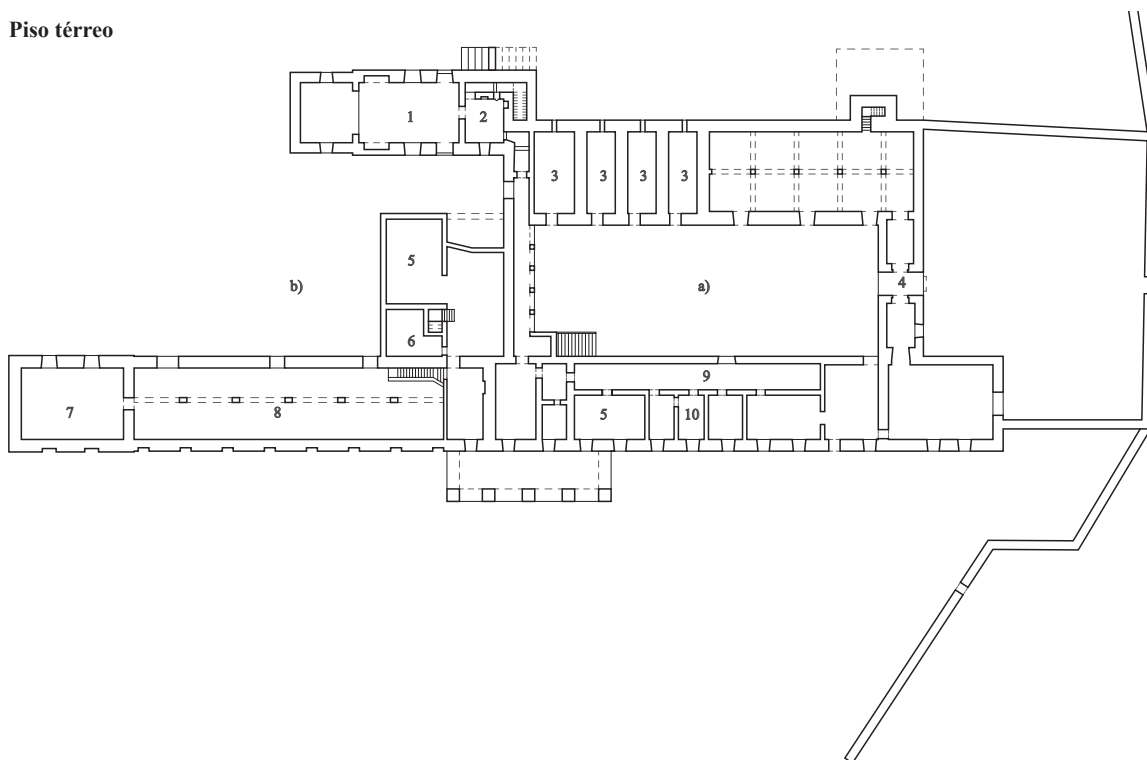
Pela larga extensão dos conteúdos destes diversos instrumentos legisladores, a referência aos mesmos será feita, apenas, quando tenha pertinência e seja especificamente aplicável aos aspetos concretos que constituem o plano diretor para a Quinta de Almiara. Não obstante, será oportuno para a contextualização do programa proposto, citar, desde já, o n.º 1 do artigo 18.º do RJET, que diz:

“São empreendimentos de turismo no espaço rural os estabelecimentos que se destinam a prestar, em espaços rurais, serviços de alojamento a turistas, preservando, recuperando e valorizando o património arquitetónico, histórico, natural e paisagístico dos respetivos locais e regiões onde se situam, através da reconstrução, reabilitação ou ampliação de construções existentes, de modo a ser assegurada a sua integração na envolvente” (Decreto-Lei n.º15/2014, p.492).

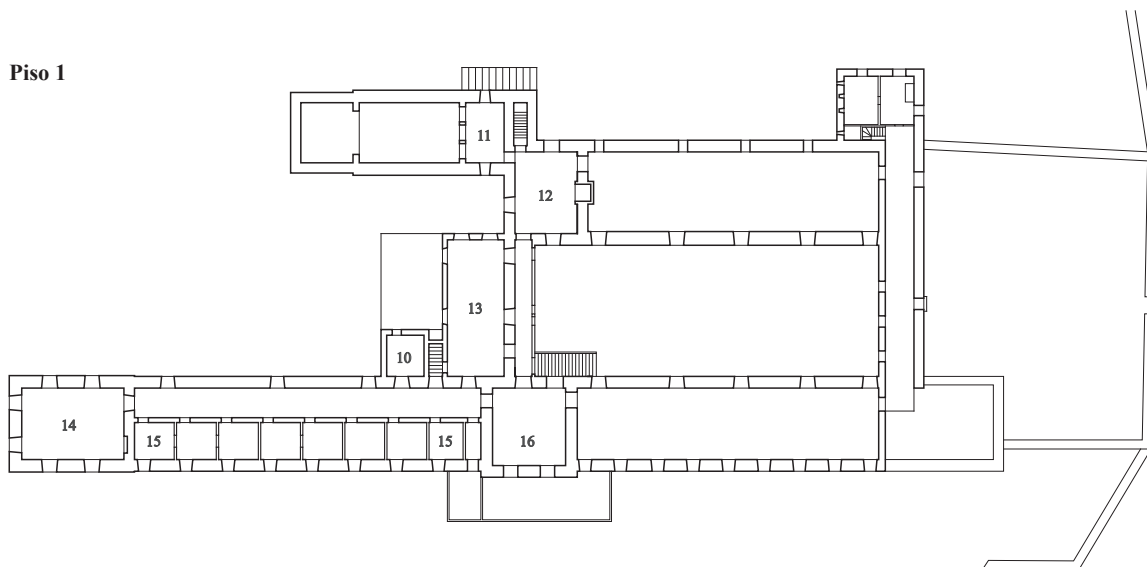
O n.º 7 do mesmo artigo 18.º (Decreto-Lei n.º15/2014, p.492)., diz serem ‘hotéis rurais’ aqueles empreendimentos turísticos que se enquadrem na passagem anteriormente citada, e que cumpram, ainda, os requisitos de classificação para atribuição de categoria exigidos aos estabelecimentos hoteleiros no geral.

Estes excertos estabelecem, assim, e de forma genérica, os contornos elaborados em legislação que definem o enquadramento e os princípios a seguir pelos ‘hotéis rurais’ enquanto empreendimentos turísticos no espaço rural. O objetivo do plano diretor para a Quinta de Almiara passa, naturalmente, por tentar dar resposta a estes pressupostos, e ainda aos requisitos específicos que se impõem, conciliando-os com uma proposta adequada e plausível para a sua requalificação.

## Piso térreo



## Piso 1



## Proposta de reconstituição: Século XVIII

- |                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| 1. Capela                  | 11. Coro-Alto      |
| 2. Sacristia               | 12. Sala de estar  |
| 3. Arrumos                 | 13. Refeitório     |
| 4. Entrada Principal       | 14. Salão Nobre    |
| 5. Cozinha                 | 15. Quartos        |
| 6. Caldeira                | 16. Sala de Jantar |
| 7. Celeiro                 | a). Pátio interno  |
| 8. Adega                   | b). Pátio externo  |
| 9. Zona de Serviços        |                    |
| 10. Instalações Sanitárias |                    |



Figura 3.12 – Mapa de reconstituição do edifício: Século XVIII

### 3.4. Evolução histórica e caracterização espacial

A Quinta de Almiara, e o seu edifício principal em particular, foram, como já referido, objeto de várias intervenções ao longo dos séculos. Referem-se a da edificação da casa da quinta – frequentemente designada de convento ou mosteiro –, de projeto renascentista, que terá ocorrido no século XVI, da qual hoje pouco se consegue identificar; posteriormente, os trabalhos da centúria de 1600, cujo alcance é de difícil determinação; e, finalmente, as intervenções mais profundas do século XVIII, que terão consistido na construção da longa fachada atual e do torreão a nascente, na reconstrução da capela e na concepção de novos elementos decorativos interiores.

Pela escassez de dados relativos ao período quinhentista não é viável, então, a reconstituição do edifício original, dito renascentista, ainda que a sua monumentalidade e a marcação das suas linhas horizontais possam remeter para essa fase da construção.

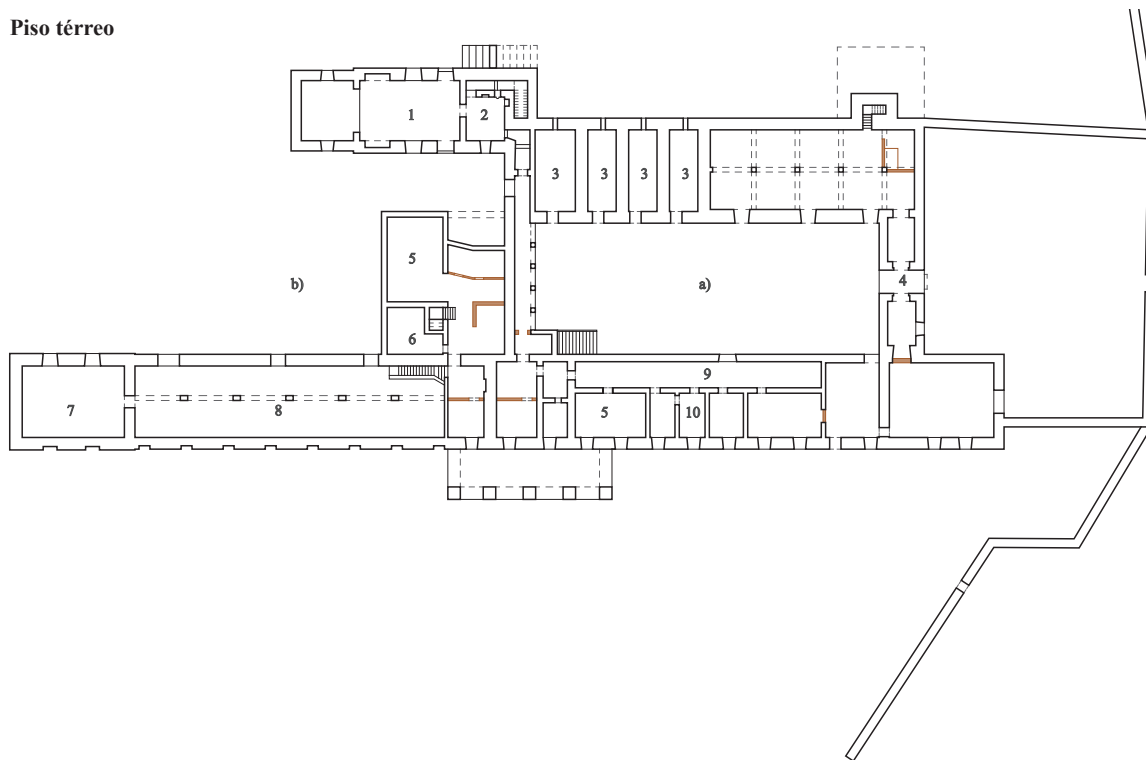
Assim, a primeira representação exequível da Quinta de Almiara é a da sua situação na segunda metade do século XVIII, que não distará muito daquilo que terá sido o edifício desde essa época até hoje, e cujas principais alterações, desde então, correspondem à desintegração de partes suas por efeito do seu estado de avançada degradação. Essa proposta de reconstituição é possibilitada, desde logo, com base nos levantamentos do edifício atual, e dos resultantes materiais gráficos, produzidos em 2012 e 2013 por alunos do Mestrado Integrado em Arquitetura, do Departamento de Arquitetura da Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade de Coimbra<sup>[1]</sup>. A essa informação, acrescentam-se os levantamentos produzidos *in loco* pelo autor do presente trabalho, realizados em 2016, que permitiram a identificação pontual de elementos espúrios, o registo escrito de alguns aspetos relativos aos materiais de construção e de acabamento utilizados, e ainda a observação do avanço da deterioração do edifício.

A reconstituição do edifício principal da Quinta de Almiara, após as intervenções do século XVIII, revela uma construção essencialmente composta por dois volumes longitudinais paralelos entre si, ligados por dois corpos transversais que, na articulação do conjunto, dão origem a dois pátios: um ‘externo’, a nascente, e outro, ‘interno’, imediatamente a poente do primeiro. Desses, era pelo pátio ‘interno’, centrado entre os dois volumes, que se fazia a entrada principal no edifício, a partir de um primeiro recinto encerrado por muros onde se localiza, ainda hoje, o portão principal da Quinta, também a oeste.

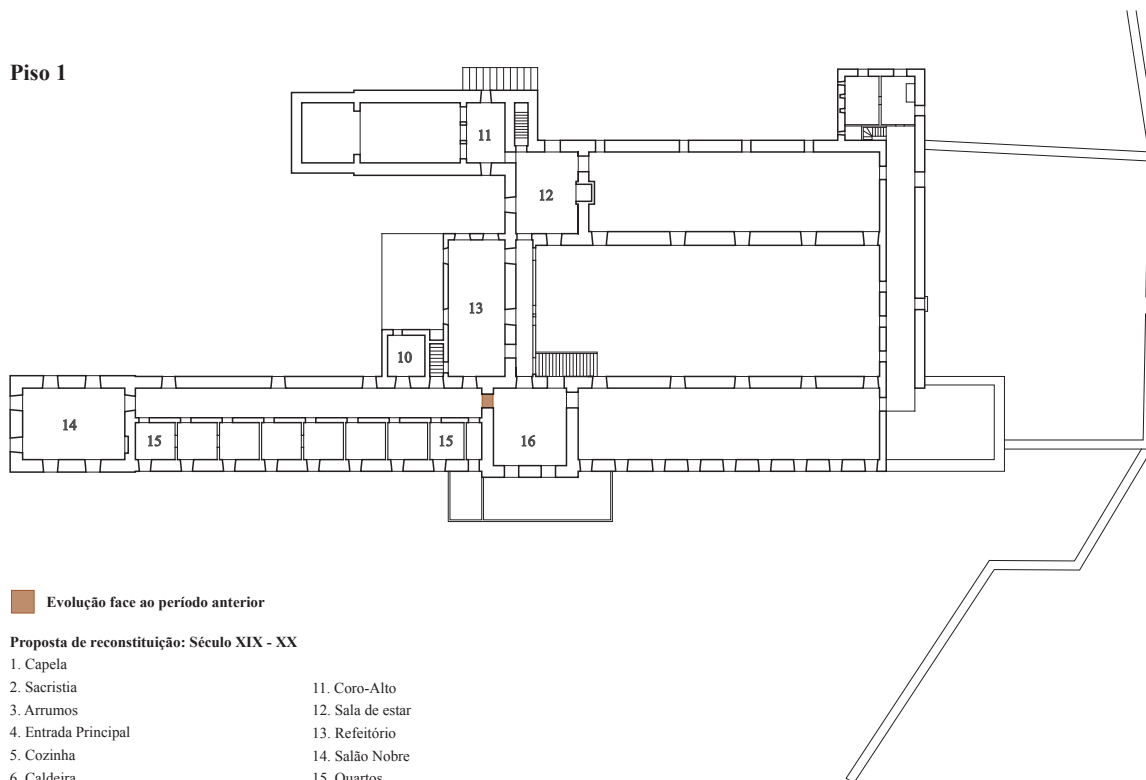
---


[1] Trabalho desenvolvido no âmbito das cadeiras de História da Arquitetura Portuguesa I e II, orientadas pelo Professor Doutor Rui Lobo, no ano letivo de 2012/2013. Autores: Andreia Barata, Bruna Marques, Diogo Tavares, Mariana Martins e Mariana Almeida. Material gráfico e descrição disponíveis em [www.hap.pt](http://www.hap.pt).

Piso térreo



Piso 1



 Evolução face ao período anterior

Proposta de reconstituição: Século XIX - XX

- |                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| 1. Capela                  | 11. Coro-Alto      |
| 2. Sacristia               | 12. Sala de estar  |
| 3. Arrumos                 | 13. Refeitório     |
| 4. Entrada Principal       | 14. Salão Nobre    |
| 5. Cozinha                 | 15. Quartos        |
| 6. Caldeira                | 16. Sala de Jantar |
| 7. Celeiro                 |                    |
| 8. Adegas                  |                    |
| 9. Zona de Serviços        | a). Pátio interno  |
| 10. Instalações Sanitárias | b). Pátio externo  |



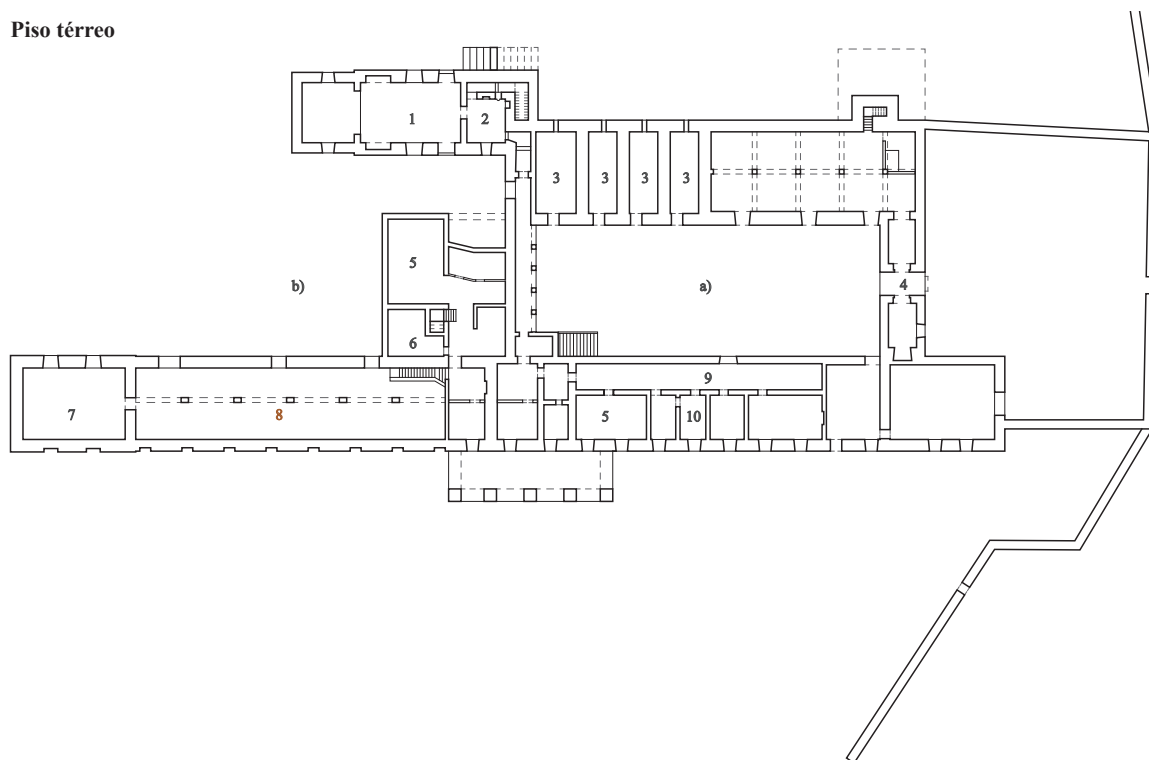
Figura 3.13 – Mapa de reconstituição do edifício: Século XIX - XX

O volume dianteiro, a norte, é o mais extenso dos dois. É no piso térreo deste corpo que se situam a antiga adega e o celeiro, ocupando o seu lado nascente. A primeira insere-se ao longo da extensão do volume, a partir do seu núcleo central, e o segundo integra-se no torreão existente que o remata. Devido à implantação do edifício num terreno irregular, o piso térreo desta ala nascente encontra-se, na verdade, a uma cota inferior à do mesmo piso da ala poente, fazendo com que estes espaços de adega e celeiro adquiram um pé-direito duplo. No lado oeste do piso térreo, por sua vez, o espaço caracteriza-se pela sua compartimentação ao longo de um corredor de serviços, onde se integravam, por exemplo, instalações sanitárias e uma pequena cozinha. Mais a poente, situa-se uma divisão, onde existe uma pequena manjedoura, que permite a passagem dos terrenos dianteiros da propriedade para o pátio central por onde se acedia ao edifício propriamente dito. Finalmente, na extremidade a oeste, existe um espaço encerrado apenas por paredes que corresponde ao lugar do piso térreo do torreão em falta.

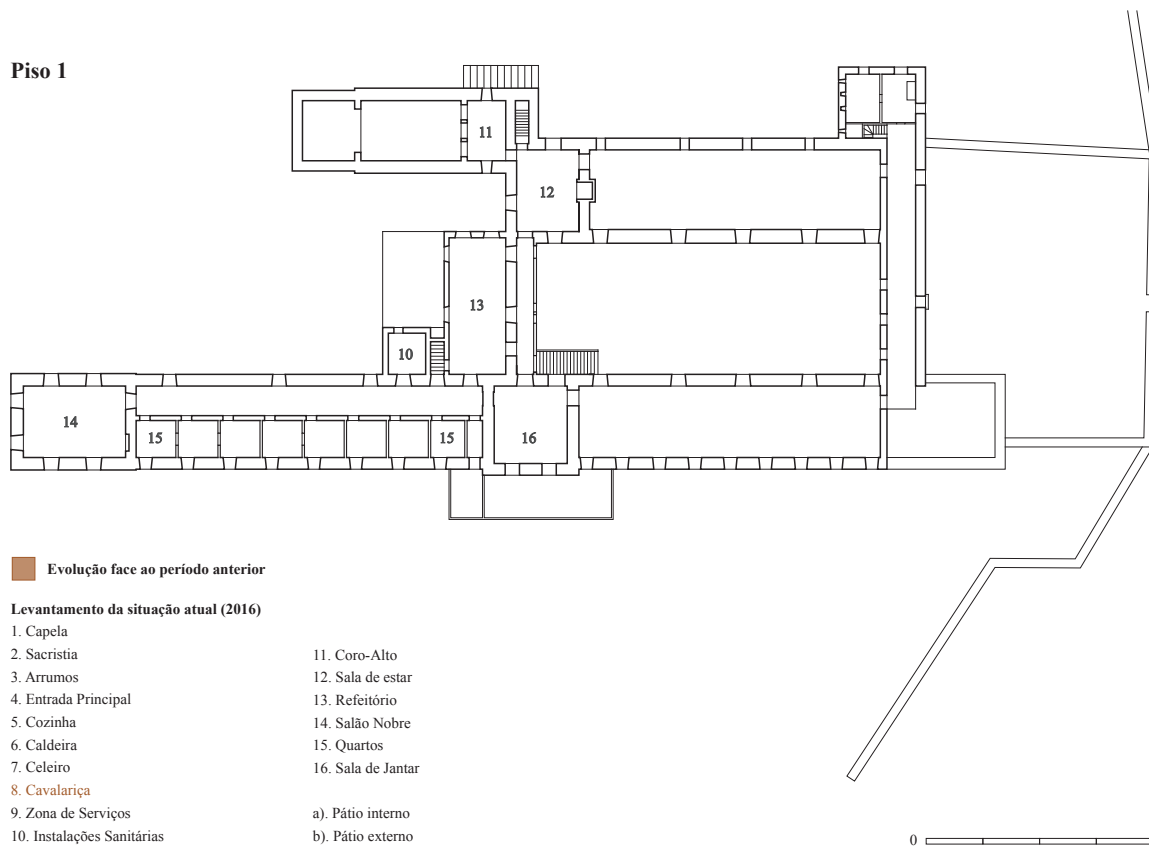
No primeiro piso funcionava o andar nobre, onde se instalavam as funções residenciais do edifício. Ao centro, encontra-se uma ampla divisão que seria uma sala de jantar, a partir da qual se desenvolvem as alas este e oeste. A primeira faz-se por um extenso corredor ao longo do qual se dispõem os antigos quartos dos religiosos. Ao fundo deste acede-se ao salão nobre, integrado no piso superior do torreão nascente, de pé-direito duplo, onde existe uma pintura no tecto datada de 1755. Crê-se que a ala oeste, por sua vez, teria uma configuração semelhante à da oposta. No entanto, desta apenas restam as suas paredes exteriores, de fachada, registando-se o colapso da cobertura e da grande maioria das paredes interiores em quase toda a sua extensão. Assim, por se encontrar em estado de ruína e ser, por isso, inacessível, acrescentando-se a escassez de informação escrita ou gráfica sobre a mesma, a sua caracterização não é exequível.

Também o volume posterior apresenta dois pisos. No piso térreo encontram-se várias divisões para arrumações e, a nascente, a capela, possivelmente remodelada no século XVIII. Nas paredes desta encontram-se partes de conjuntos azulejares com representações da vida dos Crúzios e de Santo Agostinho, observando-se a falta de muitos desses azulejos. Existem referências, ainda, à existência de painéis de talha dourada no altar principal e nos laterais, que, todavia, não se encontram naquele espaço, registando-se apenas os vestígios da sua colocação sobre as paredes. A capela é antecidida pela sacristia e, sobre esta, encontra-se o coro alto. A poente, todo o piso térreo se encontra em ruína, à qual se acrescenta a proliferação descontrolada de vegetação densa, tornando a sua caracterização inviável. Também em ruína se encontra todo o primeiro andar deste volume posterior, restando apenas partes muito danificadas das paredes exteriores. Não obstante, sabe-se que existia uma divisão comum adjacente ao coro-alto, que era, provavelmente, uma sala de estar, não havendo, de resto, qualquer referência às funções que compunham a restante área deste andar.

## Piso térreo



## Piso 1



■ Evolução face ao período anterior

## Levantamento da situação atual (2016)

- |                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| 1. Capela                  | 11. Coro-Alto      |
| 2. Sacristia               | 12. Sala de estar  |
| 3. Arrumos                 | 13. Refeitório     |
| 4. Entrada Principal       | 14. Salão Nobre    |
| 5. Cozinha                 | 15. Quartos        |
| 6. Caldeira                | 16. Sala de Jantar |
| 7. Celeiro                 |                    |
| 8. Cavalariça              |                    |
| 9. Zona de Serviços        | a). Pátio interno  |
| 10. Instalações Sanitárias | b). Pátio externo  |

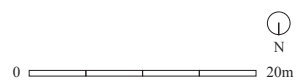


Figura 3.14 – Mapa de reconstituição do edifício: situação atual

Registam-se, depois, duas ligações transversais entre os dois volumes. A primeira corresponde a um corpo de dois andares que constitui o alçado poente da quinta, a partir do qual se acede ao primeiro pátio, interno, delimitado em todo o perímetro. Ao fundo deste encontra-se o segundo corpo transversal, também de dois andares, que estabelece ligação entre os dois pisos dos volumes longitudinais, constituindo-se, no piso térreo, por uma galeria com cinco arcadas e por uma escadaria de acesso ao andar superior. Adjacente ao volume dianteiro e a essa ligação transversal, encontra-se ainda um corpo retangular inserido no pátio externo a nascente, entre a capela e a adega, onde se integrava, no piso do chão, a cozinha principal, de maiores dimensões. Esta divisão é antecedida por um espaço compartimentado por duas paredes divisórias de reduzida espessura, que se crê terem sido acrescentadas em momento posterior ao da reforma setecentista. A partir deste espaço, acede-se ainda a uma pequena divisão com uma caldeira em pedra, e sobre ele, no andar nobre, situava-se o antigo refeitório.

Na envolvente, identificam-se três construções distintas. Mais próxima do edifício principal, a leste, encontra-se uma estrutura cilíndrica que correspondia a um pombal. A sul, existe o que parece ser uma plataforma ou um terraço de planta quadrangular, que possivelmente fazia o apoio aos terrenos agrícolas. Finalmente, a sudoeste, separada do complexo edificado pela estrada de acesso à quinta, observa-se uma construção de planta retangular que se diz ter sido uma vacaria.

O alçado principal do edifício, a norte, construído nas intervenções século XVIII, desenha-se de forma horizontal e praticamente simétrica. O seu centro marca-se por uma estrutura de quatro arcos no piso térreo, sobre a qual, no andar superior, se realça um volume saliente com acesso a uma varanda, fazendo-se o remate deste volume com um frontão triangular, onde se insere um óculo. A partir deste corpo central proeminente desenvolvem-se os vãos, para nascente e poente, de ritmo constante entre si, todavia verificando-se uma maior proximidade entre as fenestrações da ala oeste. Por outro lado, a referida implantação do edifício em terreno irregular origina variações de pé-direito nas zonas internas, refletidas no desenho do alçado através do diferente número de fiadas de vãos entre a metade a poente – duas fiadas –, e a nascente, com três filas de janelas, numa das quais estas são fechadas. Acontece o mesmo com uma quarta fiada no topo do torreão nascente, que se deve ao pé-direito duplo do salão nobre no primeiro piso. A poente, recorde-se, regista-se a ausência de outro torreão que nunca terá sido construído.

Seria esta a composição espacial do edifício no século XVIII, após as intervenções setecentistas, que se crê ser genericamente semelhante à que hoje existe. As alterações ocorridas, desde então, prendem-se maioritariamente com a desintegração de espaços e elementos construtivos, com o encerramento de algumas passagens entre zonas internas, e com o acrescento pontual de paredes de compartimentação em algumas divisões, algumas em tabique e outras em alvenaria de tijolo, principalmente no piso térreo.



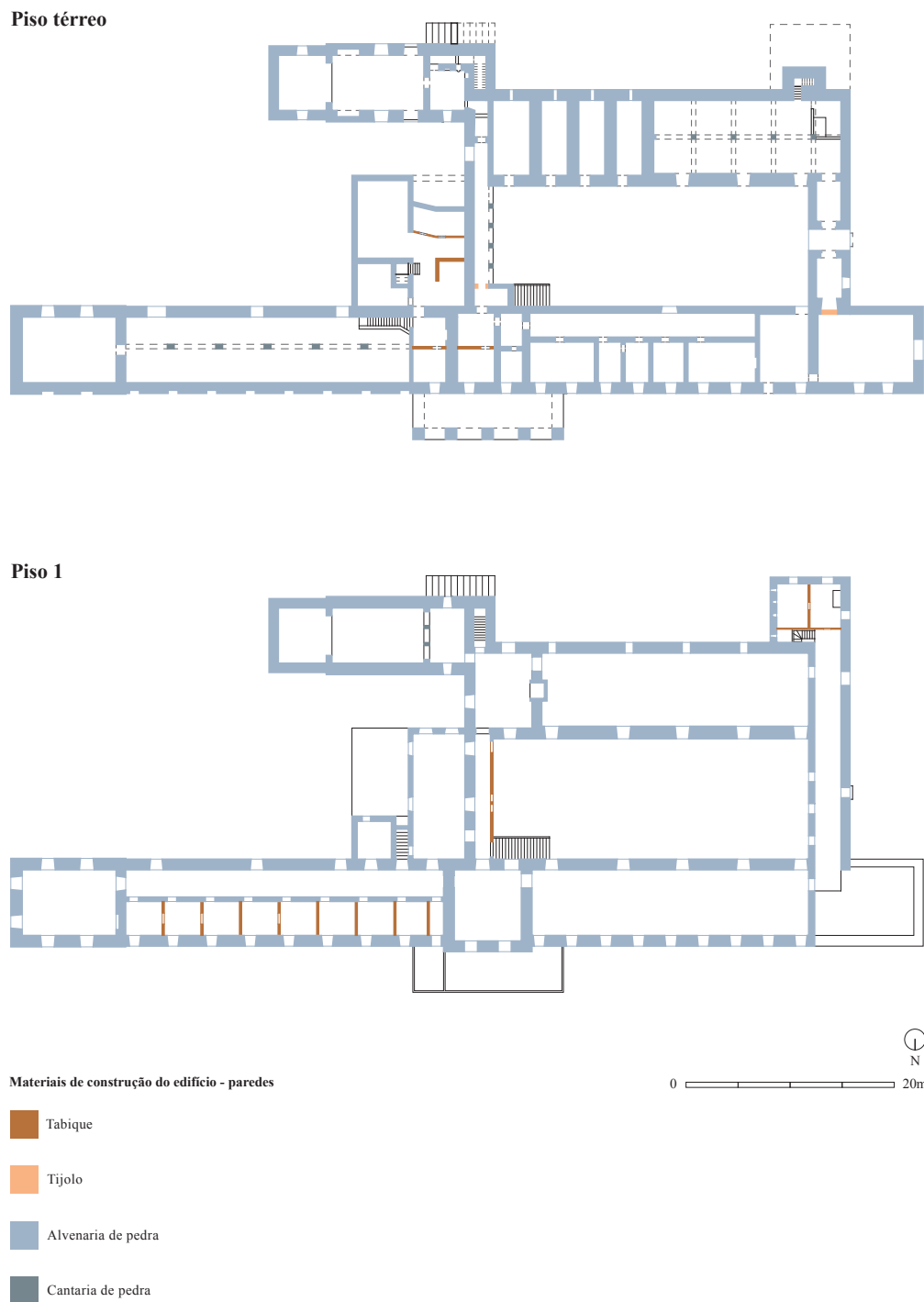


Figura 3.15 – Mapa dos materiais de construção do edifício - paredes

### 3.5. Caracterização material e construtiva

Os materiais que constituem o edifício da Quinta de Almiara parecem aplicar-se de forma constante e semelhante à generalidade da construção, utilizando-se nos elementos a que, de forma mais comum, se adequam. No entanto, esta constituição não é totalmente homogénea, apresentando alguns momentos de caracterização particular.

As paredes resistentes do edifício são de alvenaria de pedra, apresentando grande espessura, e correspondem, essencialmente, às paredes exteriores, a grande parte das paredes divisórias do piso térreo, à parede interior do corredor do andar nobre, e às que definem a composição volumétrica do edifício, ou seja, as que delimitam os diferentes volumes da construção. As estruturas de cobertura remanescentes são, de modo generalizado, compostas por asnas de madeira.

O piso térreo do volume dianteiro é, quase todo ele, encimado por uma estrutura longitudinal de abóbada de berço em alvenaria de tijolo que, além de constituir, do ponto de vista formal, os tectos deste mesmo piso, consistem ainda na estrutura de pavimento do andar superior. “Este é o caso de construções de maior nobreza, em que se desejava dispor de soluções mais duráveis, por um lado, e capazes de responder satisfatoriamente a exigências mais severas quanto a vãos livres. Na verdade, deve salientar-se que, com frequência, esta era a solução adotada nos tectos de caves, isto é, zonas da construção em contacto com o terreno e com as humidades a este associadas” (Appleton, 2011, p.29). No antigo celeiro, o tijolo da abóbada de berço é deixado à vista. O mesmo se verifica na adega, onde todavia a estrutura se faz por duas abóbadas, em vez de uma, que se desenvolvem no sentido da extensão do edifício, assentando em cinco pilares de cantaria de pedra, dispostos ao centro e ao longo do eixo longitudinal do espaço. O pavimento destas áreas é, caracteristicamente, em terra batida. Na ala oeste do andar térreo, também se registam os tectos abobadados, com a diferença de que o tijolo é rebocado. Por falta de acesso aos espaços desta área, esta informação é constatável, apenas, através de fotografias de anos anteriores que, todavia, não possibilitam determinar com a mesma clareza os materiais utilizados nos pavimentos, a não ser no caso do corredor, onde o piso é de madeira. Nos compartimentos do núcleo central deste volume dianteiro observam-se, no tecto, perfis de madeira sem acabamento, que constituem, neste troço, a estrutura do piso superior.

No andar térreo do corpo adjacente ao pátio externo, onde funcionava a cozinha principal, existe um arco em cantaria que fazia a passagem entre a cozinha propriamente dita e o compartimento que a antecede. Neste, observam-se o piso em pedra, a estrutura do pavimento superior em vigas de madeira à vista, e ainda as duas paredes divisórias, em tabique. Ao longo deste corpo e virada para o pátio interno, desenvolve-se a galeria térrea que liga o volume dianteiro ao posterior, e à capela. Essa galeria revela, no seu arranque, uma parede de alvenaria de tijolo - certamente um acrescento mais recente, e elemento espúrio - na qual foi embutido

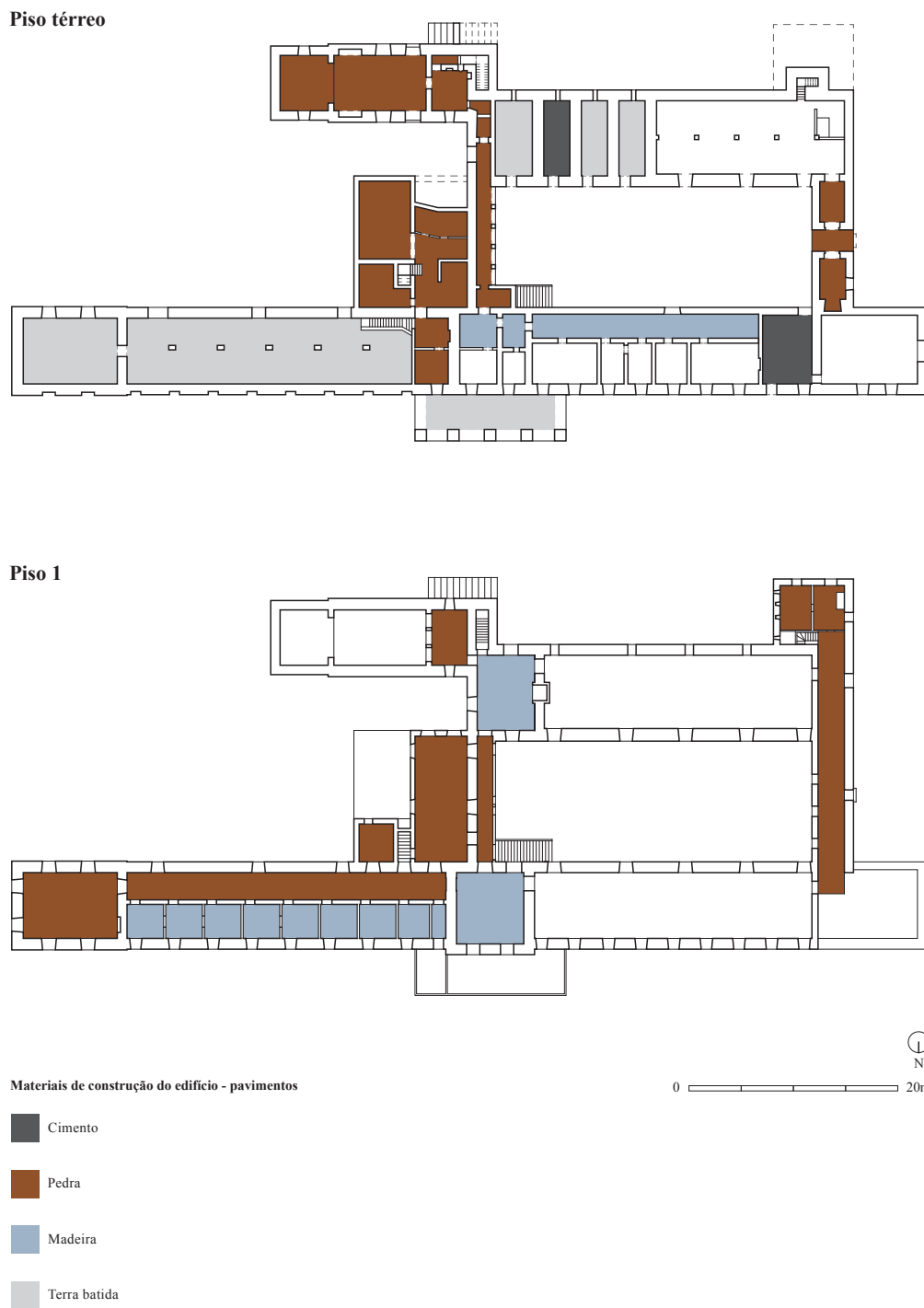


Figura 3.16 – Mapa dos materiais de construção do edifício - pavimentos

um dos cinco pilares pré-existentes, em pedra, que suportam as arcadas ao longo desta ligação. A capela parece ser o espaço mais nobre, apontando-se o pavimento em pedra e o tecto em abóbada de berço, provavelmente também em pedra. Nas paredes, feitas do mesmo material, regista-se o forro recortado com azulejos azuis e brancos, como que fazendo o seu lambrim. Os restantes espaços do volume posterior são de difícil caracterização, dado o seu estado de ruína, à exceção dos compartimentos de arrumações que revelam tectos abobadados, um deles com tijolo à vista, e ainda outro com pavimento em betonilha, certamente executado em período mais recente.

O primeiro piso do volume dianteiro assenta sobre a estrutura abobadada do andar inferior, térreo, à exceção da sala de estar, no centro da composição, que poisa sobre perfis de madeira, sobre os quais se coloca o soalho. Nesta divisão, o tecto em abóbada de arestas faz-se através de uma estrutura secundária de madeira, à qual se fixa o estuque, encimada, depois, pelas asnas da cobertura do corpo quadrangular que marca o núcleo central do edifício.

Na ala nascente do andar nobre, o corredor e os antigos quartos que o percorrem são separados por uma parede estrutural, longitudinal, em alvenaria de pedra, e a compartimentação entre divisões é feita transversalmente por paredes de tabique que, apesar de se considerarem, à partida, ‘não estruturais’, “[...] têm, com frequência, um papel importante no travamento geral das estruturas, fazendo-se através dessas paredes [...] a interligação entre paredes, pavimentos e coberturas, por exemplo, durante a ocorrência de sismos” (Appleton, 2011, p.53). Nesta zona interna, os pavimentos são distintos, variando entre o soalho de madeira, nos quartos, e os lajedos de pedra, no corredor e no salão nobre. Estes materiais de piso deverão estar assentes numa camada de argamassa aplicada sobre um enchimento com entulho, por sua vez colocado sobre as abóbadas do piso inferior, da adega e do celeiro. No caso do salão nobre, registam-se os vestígios da existência, na parte inferior da parede, de azulejos.

Na mesma ala, o tecto do corredor é em abóbada de berço, provavelmente em tijolo rebocado, apoiando-se, esta, na parede estrutural interior e na parede da fachada posterior do volume dianteiro. Os quartos são, também, abobadados, neste caso entre a mesma parede interior e a parede da fachada principal. Sobre estas abóbadas, provavelmente apoiando-se nelas, encontram-se as asnas de madeira da cobertura de duas águas, em telhado, tratando-se de “[...] uma situação observável em numerosos exemplares de arquitectura religiosa – igrejas e conventos –, nos quais se conjugam os efeitos pretendidos de dispor de tectos interiores abobadados e coberturas exteriores em telhado” (Appleton, 2011, p.44). Já o tecto do salão nobre deverá apresentar uma configuração semelhante à da sala de jantar no centro do edifício, integrando uma estrutura secundária de madeira revestida com estuque, sobre o qual se encontra uma pintura de 1755. Estes elementos são encimados, depois, pela estrutura da cobertura piramidal, em quatro águas, do torreão existente. Novamente, a ala oeste deveria apresentar uma constituição semelhante, que o seu estado de ruína não permite, todavia, determinar.

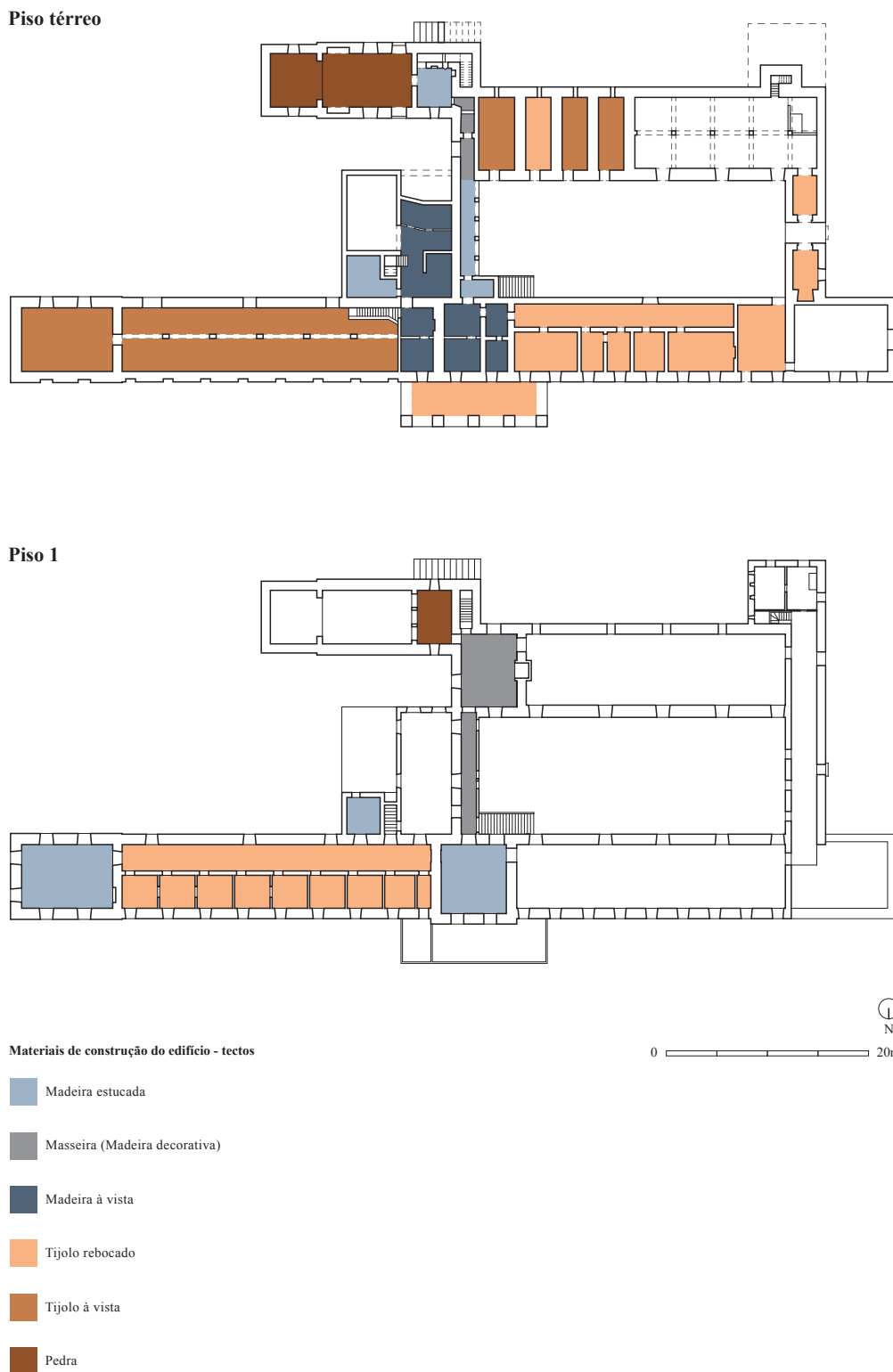


Figura 3.17 – Mapa dos materiais de construção do edifício - tectos

Do mesmo modo, os espaços do primeiro piso do volume posterior, a sul, apresentam muitas limitações quanto à sua caracterização, por se encontrarem, na grande maioria, em ruína. Contudo, é possível identificar, no coro-alto, a utilização de pedra no pavimento, e duas molduras de madeira inseridas nos três arcos que comunicam para o piso inferior da capela. Adjacente a este espaço havia, então, uma divisão que seria uma sala de estar, que, até à sua desintegração, continha uma lareira numa das paredes e apresentava um tecto decorativo em masseira, caracterização que é viabilizada com base numa fotografia anterior aos levantamentos existentes.

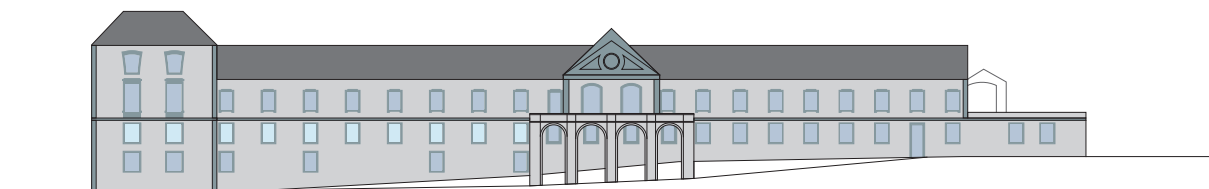
No piso térreo do corpo que faz a ligação entre os dois volumes, a poente, e por onde se fazia, antigamente, a principal entrada no edifício propriamente dito, aponta-se a existência de duas divisões com abóbadas de berço em tijolo, uma de cada lado da passagem de acesso ao pátio central. Uma delas faz a ligação direta a um amplo espaço em ruína do andar térreo do volume posterior; a outra, cujo acabamento interior se faz com uma pintura de cor amarelada, daria passagem para a área onde deveria existir o torreão poente, acesso que se encontra encerrado com alvenaria de tijolo, certamente posterior à época da construção do edifício. No piso superior deste corpo é possível observar, apenas, as remanescências da estrutura da cobertura, em madeira, encontrando-se os restantes elementos da construção sob vegetação compacta.

Dos alçados do edifício, o único que permite uma descrição fundamentada e relativamente completa é o principal, a norte, por se encontrarem os outros ‘submersos’ na densa vegetação que vai proliferando sobre a construção. O mesmo acontece na fachada principal, mas apenas na estrutura de arcadas ao centro do seu eixo de composição, e muito pontualmente num ou noutro elemento desta frente, permitindo-se, assim, observar com alguma clareza os seus restantes elementos. Mencionou-se, já, tratar-se de uma parede em alvenaria de pedra. Esta é rebocada e acabada com uma pintura de tom rosa ou avermelhado, registando-se a deterioração da mesma e, consequentemente, o possível distanciamento ao seu tom original. Os elementos compositivos do alçado, entre os quais se referem as molduras dos vãos e o frontão sobre o volume central, são, todos eles, concebidos em cantaria de pedra, bem como os cunhais do edifício. A estrutura de quatro arcos, ao centro do piso térreo, é constituída por pedras aparentemente aparelhadas, não revelando qualquer tipo de acabamento. As caixilharias das janelas são em madeira, recordando-se, no entanto, que a fiada intermédia de vãos no lado nascente da fachada se encontra, toda ela, encerrada, sendo provavelmente uma opção de raiz, atribuindo-se a estes elementos específicos, provavelmente, um propósito meramente compositivo, o mesmo se verificando no mais elevado par de fenestranças localizados no topo do torreão existente.

Os espaços que não se caracterizam nesta descrição correspondem, enfim, àqueles cujo estado de conservação, bem como o da área envolvente, não permitem o seu acesso ou a observação dos elementos construtivos que os compõem.



Levantamento da situação atual (2016)  
Alçado Norte



Materiais de construção - alçado norte

0 ————— 20m

- Vãos fechados
- Alvenaria de pedra
- Madeira [caixilharia]
- Cantaria de pedra
- Telha cerâmica

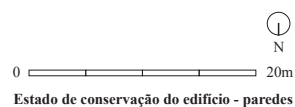
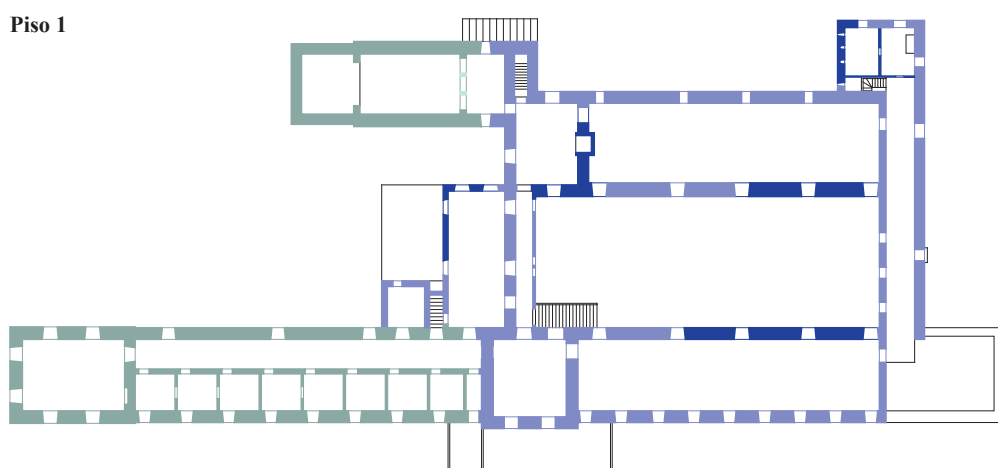
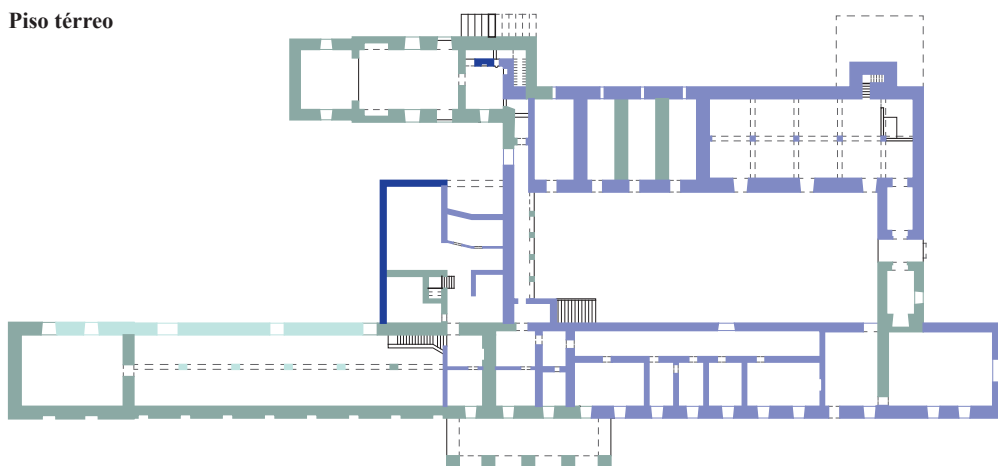
Figura 3.18 – Mapa do alçado norte do edifício - situação atual e materiais de construção

### **3.6. Estado de conservação do edifício**

O edifício da Quinta de Almiara, bem como as construções existentes na área envolvente, encontram-se num avançado estado de degradação, ocorrendo mesmo a ruína em partes significativas do edificado. Só por si, esta realidade torna difícil a discriminação das patologias, presentes no edifício de forma generalizada e, mais complicada ainda, a identificação das suas causas. Por outro lado, a inacessibilidade a alguns espaços devida à sua ruína ou à sua submersão na vegetação, alastrada descontroladamente por toda a construção, torna impossível, muitas vezes, a aproximação e observação dos elementos construtivos e dos problemas que comportam. É possível, todavia, enumerar alguns aspetos mais genéricos sobre esta problemática, e referir outros com maior especificidade. Será oportuno referir, então, que os espaços do edifício menos degradados, ainda que em estado bastante insatisfatório, correspondem aos inseridos na extensão a nascente do volume dianteiro, e ao da capela. Também por isso, são estes os espaços que permitem, com maior detalhe, a sua observação.

No primeiro caso, a área da adega parece ser aquela que menos deteriorada se encontra, onde a estrutura abobadada em tijolo parece manter um estado relativamente satisfatório, observando-se, no entanto, alguma perda de massa nas pedras de cantaria de dois dos cinco pilares em que assenta. Neste compartimento, as paredes apresentam, maioritariamente, sujidade, desagregação do reboco e, pontualmente, manchas de humidade que se deverão, provavelmente, à ascensão capilar, considerando-se, também, a ação da água das chuvas, dada a perda de consistência do revestimento do paramento exterior. O pavimento deste espaço é em terra batida, razão pela qual não se atribui uma condição específica ao seu estado de conservação. No celeiro, a abóbada em tijolo aparenta encontrar-se num estado idêntico ao das abóbadas da adega, todavia, a desagregação do reboco das paredes deixa à vista algumas partes da alvenaria de pedra. No piso superior desta área, o estado de conservação dos elementos varia consoante a sua função e o material utilizado. A sala de jantar, ao centro deste piso, tem o seu pavimento em madeira, que se revela bastante desgastada. As paredes deste espaço, em alvenaria de pedra, revelam várias fissuras, registando-se uma fenda vertical de grande abertura que abrange toda a altura de uma dessas paredes, em volta da qual se desenvolve, de forma mais severa, uma extensa mancha de humidade. O estuque do tecto, além da sua fendilhação generalizada, encontra-se desintegrado em vários pontos, permitindo observar a considerável penetração de luz exterior pela cobertura sobrejacente e, portanto, o comprometimento de partes suas ou, pelo menos do seu revestimento de telha cerâmica. Tal condição implica, naturalmente, a penetração direta da água das chuvas na construção. Na extensão a nascente deste mesmo volume, a cobertura parece encontrar-se numa situação relativamente menos comprometedora, ainda que não deixe de evidenciar a necessidade de cuidados. Por sua vez, no corredor e no salão nobre, os lajados de pedra do pavimento encontram-se desprendidos e quebrados de modo generalizado, ainda que a base argamassada do seu assentamento pareça encontrar-se em estado aceitável, bem como a





Estado de conservação	Fachadas		Coberturas		Estruturas internas	
	Pavimentos	Paredes	Tectos	Caxilhanas	Infraestruturas	
Piso térreo (volume dianteiro, frente nascente)	Green	Green	Light Blue	Blue		
Piso 1 (volume dianteiro, frente nascente)	Green	Green	Light Blue	Blue		
Piso térreo (volume dianteiro, frente poente)	Blue	Blue	Blue	Blue		
Piso 1 (volume dianteiro, frente poente)	Dark Blue	Dark Blue	Dark Blue	Dark Blue		
Piso térreo (volume posterior)	Blue	Blue	Blue	Blue		
Piso 1 (volume posterior)	Dark Blue	Dark Blue	Dark Blue	Dark Blue		
Capela	Green	Green	Green	Blue		

Tabela do estado de conservação geral do edifício e dos seus elementos

- Bom
- Aceitável
- Não aceitável
- Mau
- Ruína

Figura 3.19 – Mapa do estado de conservação do edifício - paredes.  
Tabela do estado de conservação geral do edifício e dos seus elementos

estrutura abobadada subjacente – a da adega. Nos quartos, o pavimento em madeira revela, acima de tudo, o desgaste do material pelo seu envelhecimento. Não obstante, as paredes de tabique que separam estes compartimentos apresentam, com frequência, fissurações à superfície do seu acabamento, anotando-se uma fenda mais profunda, vertical, na imediação do contacto de uma destas paredes divisórias com a parede mestra da fachada norte. No corredor, a abóbada do tecto em tijolo rebocado apresenta, no ponto máximo do ‘arco’ que define, uma fissura longitudinal em quase todo o seu comprimento, que pode dever-se, entre outras causas possíveis, ao deslocamento de um dos apoios para o exterior, ou ao peso que a cobertura possa exercer sobre a abóbada e, nesse caso, acrescentando-se ao peso da própria abóbada.

A capela revela anomalias em praticamente todos os seus elementos, mantendo-se, não obstante, grande parte da integridade dos mesmos e a viabilidade da reparação da sua maioria. Os lajedos de pedra que fazem o revestimento do pavimento deste espaço encontram-se, praticamente todos eles, soltos da sua base de assentamento e quebrados. Nas paredes, encontram-se partes remanescentes dos azulejos azuis e brancos que forram as paredes até à sua meia altura, de resto rebocadas, tendo muitos destes elementos cerâmicos desaparecido, por desprendimento ou, possivelmente, por vandalismo e roubo. Também nas paredes do altar-mor e dos altares laterais se registam vestígios da fixação de painéis de talha dourada, no entanto desaparecidos, provavelmente devendo-se ao seu roubo. Em muitas das zonas de onde se desprenderam os azulejos, observa-se a exposição da alvenaria de pedra que constitui as paredes da capela. Estas, revelam ainda várias manchas de humidade e, pontualmente, a fissuração e desagregação do reboco. Na abóbada da capela, também rebocada, encontram-se diversas manchas de humidade, e ainda pequenas fissuras pontuais. Os elementos deste espaço que melhor se conservam parecem ser os de pedra trabalhada que fazem a guarnição dos vãos. A sacristia encontra-se bastante mais degradada, apresentando a desagregação generalizada do reboco, e da própria alvenaria na envolvente de uma abertura numa das paredes, observando-se, ainda, a desintegração do estuque do tecto. Também o coro-alto revela uma condição de avançada deterioração, verificando-se a forte presença de humidade nas paredes e a fissuração dos revestimentos, bem como o desaparecimento de praticamente todos os azulejos que ali existiam; este espaço mantém, todavia, a integridade do revestimento de pavimento em lajedos de pedra.

No volume longitudinal dianteiro, é provável que a extensão poente do piso térreo mantenha a maioria das suas características, desde a estrutura sobrejacente em abóbada de tijolo rebocado, aos compartimentos onde se inseriam os antigos serviços da Quinta de Almiara. Contudo, não tendo sido possível o acesso a essa área nas visitas realizadas, o presente trabalho não tem fundamento para caracterizar o estado de conservação daqueles espaços, à exceção da divisão a poente que faz a passagem direta da área anterior ao alçado principal para o pátio interno posterior, de entrada no edifício. Este espaço tem o seu pavimento em betonilha, e revela um tecto com duas abóbadas de aresta em tijolo rebocado.

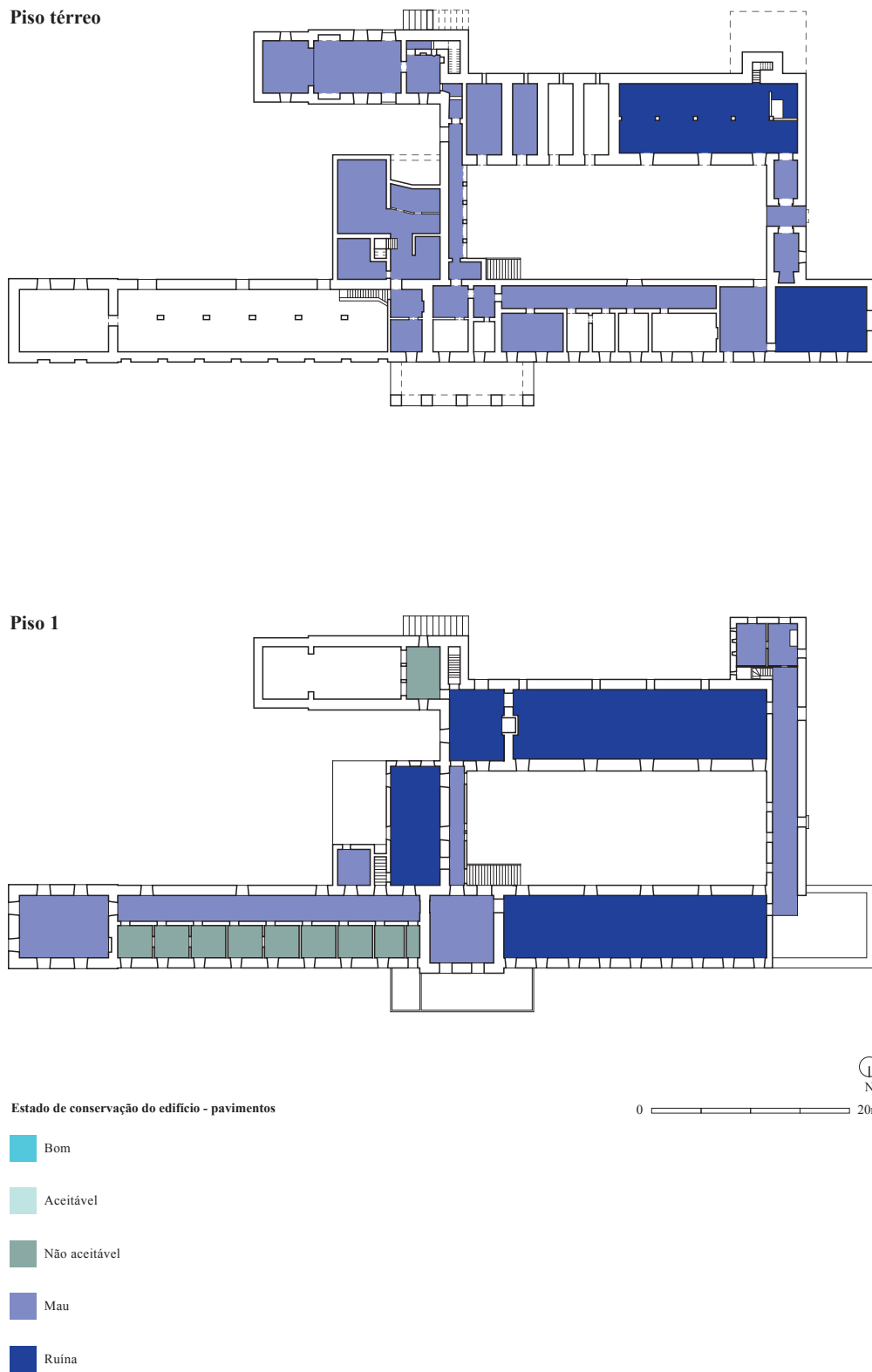


Figura 3.20 – Mapa do estado de conservação do edifício - pavimentos

Tanto estas como as paredes da divisão revelam várias fissuras de maior e menor espessura, bem como o destacamento generalizado do reboco. Encontra-se ainda, neste compartimento, a já mencionada pequena manjedoura, em tijolo e betão, claramente concebida num período relativamente recente.

É possível enumerar, ainda, alguns aspetos sobre o estado de conservação do alçado principal, a norte, ainda que de forma vaga, justificada pela impossibilidade de aproximação à grande maioria da fachada. Essa inacessibilidade deve-se à vegetação cerrada que bloqueia grande parte do terreno em frente ao alçado principal e que se desenvolve sobre este, apenas se conseguindo passar, com dificuldade, por entre escassas zonas um pouco menos densas. Além dos efeitos deterioradores que o desenvolvimento da flora sobre a construção possa exercer, tal condição tem por consequência a obstrução visual desta fachada, tanto ao perto como à distância, em particular do seu piso térreo e da sua estrutura de arcos e pilares, ao centro. Não obstante, é possível observar a deterioração da pintura de acabamento exterior, de tom rosa ou avermelhado, encontrando-se, principalmente, eflorescências e a desagregação pontual do revestimento, e ainda algumas escorrências. Observam-se, esporadicamente, fissuras horizontais na proximidade de um número pequeno de vãos. Os elementos de cantaria são aqueles que aparentam estar em melhores condições, ainda que no caso dos cunhais, em particular, se observe o seu escurecimento por agentes biológicos e eflorescências. Os elementos de caixilharia, em madeira, apresentam-se em bastante mau estado, parecendo tratar-se, em especial, do apodrecimento do material e da quebra dos vidros.

Os restantes espaços do edifício não viabilizam a descrição objetiva do estado de conservação de muitos dos seus elementos, pelas razões já mencionadas, relativas à sua inacessibilidade. Os pátios são completamente inatingíveis, dada a densidade e a dimensão descontrolada da vegetação que cresce sobre os elementos da construção ou, nalgumas zonas, sobre as remanescências destes. O mesmo se verifica em espaços que, outrora internos, hoje se encontram em ruína, expondo-se diretamente à água das chuvas e potenciando a proliferação da flora. Sem embargo, é possível registar o colapso de parte significativa da cobertura da ala poente do volume dianteiro, bem como a inexistência das paredes divisórias, provavelmente destruídas, do primeiro piso desta área, que deveriam existir à imagem da ala oposta, a nascente. No volume posterior, mantêm-se apenas as divisões de arrumações no piso térreo, e as abóbadas que suportam. Os restantes espaços do piso térreo e do piso superior, onde existiria uma sala de estar, encontram-se completamente desintegrados, restando apenas as paredes envolventes, gravemente fendilhadas.



Figura 3.21 – Mapa do estado de conservação do edifício - tectos

### 3.7. Mapeamento de intervenções

O edifício da quinta de Almiara trata-se, como se compreende, de um objeto bastante complexo, não só pela sua caracterização histórica, construtiva e espacial, mas também pelo grave estado de degradação em que se encontra, motivador de uma intervenção urgente que implica, desde logo, a remoção da vegetação sobre a construção.

Com vista a esse cenário, o presente trabalho tenta conceber um adequado mapa de intervenções que possa ser orientador na ponderação das ações a tomar sobre a quinta, e sobre o edificado em particular, sugerindo, desde já, que “[...] os projectistas devem tomar como princípio condicionador o facto de estarem a trabalhar com um edifício existente que, para além desse facto, carrega em si uma parte da história da construção, quando não da própria História” (Appleton, 2011, p.167). Deste modo, e porque o presente plano diretor prevê a integração de um hotel rural na Quinta de Almiara, o edificado necessita de uma intervenção de reabilitação que possa adequá-lo às exigências das novas funções, sem esquecer a preservação dos seus valores. Assim, e considerando o edifício em análise como um caso particular, com espaços distintos, tal como eram distintas entre si as antigas funções e como o são as novas que se propõem, crê-se que essas distinções implicam, também, abordagens diferenciadas, mas integradas e articuladas, aos diferentes espaços e elementos do edificado.

Globalmente, as ações a considerar sobre o existente são: de restauro e conservação, pressupondo a reparação de elementos e dos seus espaços, reparação essa que se entende “[...] como o conjunto de operações destinadas a corrigir anomalias existentes, por forma a manter a edificação no estado em que se encontrava antes da ocorrência dessas anomalias” (Appleton, 2011, p.154); e de reabilitação, pressupondo-se “[...] que além da resolução das anomalias construtivas, existe ainda a intenção de melhorar o desempenho local ou geral do edifício, sendo portanto o conjunto de operações destinadas a aumentar os níveis de qualidade do edifício, [...]” (Appleton, 2011, p.154). Em qualquer destes casos, as ações devem considerar, onde for viável, a reaplicação de materiais e técnicas originais, com vista a uma melhor compatibilidade entre elementos novos e antigos. Neste sentido, “Relativamente à superestrutura, deve requerer-se a manutenção do conceito construtivo original, isto é, a manutenção da função estrutural dos elementos construtivos originais (paredes estruturais, pisos e coberturas), reparando-os e reforçando-os na medida do estritamente necessário” (Cóias, 2007, p.141).

Sugere-se, desde logo, a reabilitação das paredes resistentes em alvenaria de pedra, que são, de forma genérica, as exteriores, a grande maioria das paredes do piso térreo, a parede longitudinal interior na zona dos quartos, as da sacristia, as divisórias dos compartimentos de arrumações, e ainda as que correspondem à delimitação de volumes distintos do edificado. Uma intervenção sobre estes elementos deve prever a sua consolidação e reforço, que podem, entre outras opções,

Planta de cobertura

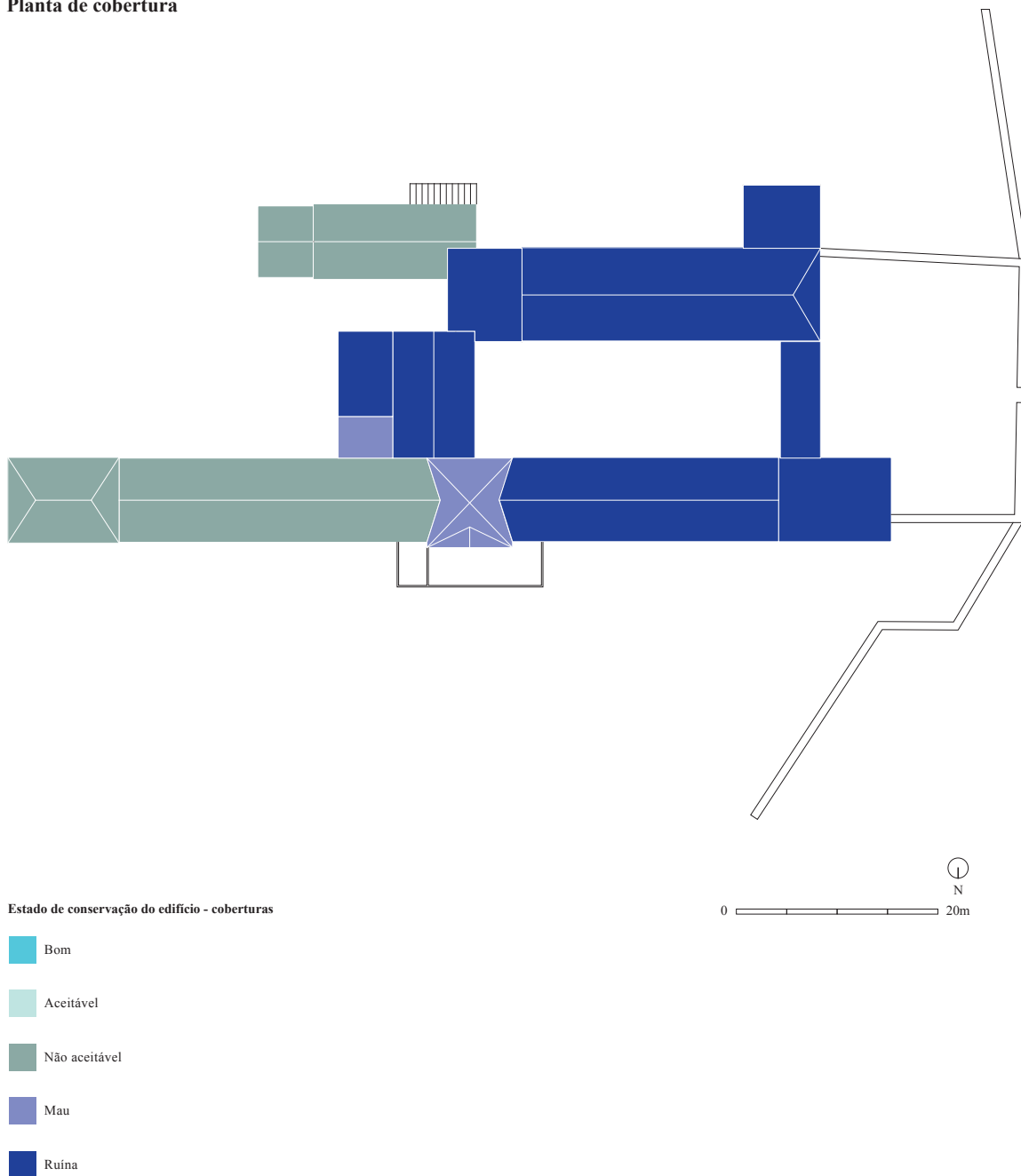


Figura 3.22 – Mapa do estado de conservação do edifício - coberturas

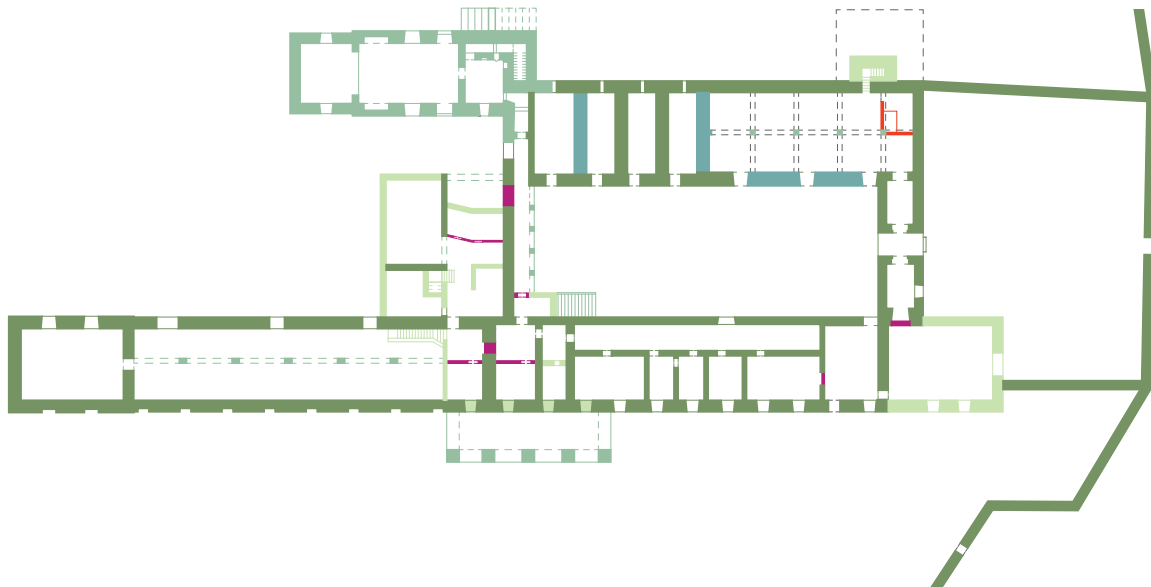
conseguir-se através de injeções na alvenaria, do confinamento transversal dos elementos de alvenaria ou da substituição do material degradado. A primeira solução tem em vista o preenchimento de fendas e vazios existentes; a segunda tem por objetivo melhorar a resistência do elemento à compressão, e a ligação entre os seus dois paramentos; a última visa a substituição do material deteriorado, permitindo o uso de técnicas tradicionais e a reconstituição das zonas deterioradas com material semelhante ao original, podendo mesmo fazer-se o aproveitamento de elementos extraídos na intervenção. Algumas das paredes exteriores requerem, provavelmente, a reconstrução de troços muito significativos, senão total, dada a sua deterioração avançada, ou mesmo a sua ruína eminente. Nesta situação, sempre que possível, deverá tentar usar-se os materiais originais, ou semelhantes.

Este é o caso das paredes exteriores do volume posterior, mais notoriamente a partir do nível do pavimento do andar superior, do qual apenas se mantém a parte que assenta sobre as abóbadas de tijolo das divisões de arrumações, localizadas no piso térreo. Estas deverão ser reabilitadas e manter a sua função, conservando-se as abóbadas que suportam. De resto, regista-se o colapso em ambos os pisos de todo o restante interior, deixando sem travamento essas paredes exteriores. Por este motivo, admite-se a necessidade da construção nova, com adição de novos elementos para a consolidação estrutural do conjunto, sugerindo-se que tais soluções sejam compatíveis com as existências, bem como reversíveis. Assim, desaconselha-se a execução de estruturas de betão armado pesadas e excessivamente intrusivas. Uma hipótese interessante pode passar pela construção nova do piso superior, na zona colapsada a poente das arrumações, através da execução de um pavimento misto madeira-betão, a apoiar nas paredes longitudinais exteriores depois de intervencionadas. Tal solução pode contribuir para o travamento da construção, apresentando ainda um bom isolamento térmico e acústico entre pisos. Além disso, pode permitir que o espaço subjacente, no piso térreo, para onde se propõe uma zona de receção, mantenha aquela que seria a sua configuração espacial de origem, não compartimentada, onde existiria apenas, ao centro, uma fiada de pilares de cantaria. Verificando-se a sua permanência, esses pilares deverão ser restaurados e conservados, podendo, então, ser chamados a integrar a estrutura do conjunto, suportando uma viga de madeira ou metálica no sentido da sua fiada e paralela às paredes longitudinais exteriores, ou seja, transversal à estrutura sobrejacente do pavimento misto madeira-betão, e integrando-se no seu suporte. No piso superior, não se conhecendo a sua constituição original, propõe-se a construção nova do seu interior para a instalação de quartos, sugerindo-se o recurso a paredes leves, e ainda a reabilitação do pequeno corpo no alçado sul, que se articula com o alçado poente de entrada no edifício.

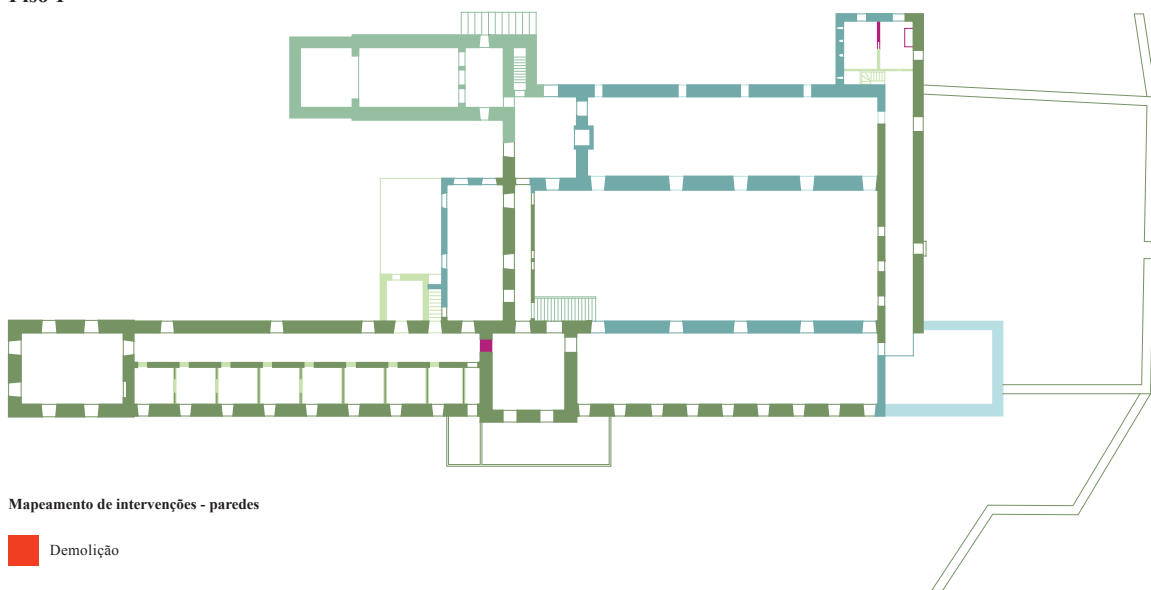
Da cobertura deste volume posterior, colapsada, sabe-se que era feita em telhado de duas águas assente em estrutura de asnas de madeira, não se conhecendo a sua caracterização exata. Assim, sugere-se que a nova cobertura se faça também com uma geometria de duas águas, e que se aproxime, tanto quanto possível, daquela que seria a sua condição original.



**Piso térreo**



**Piso 1**



**Mapeamento de intervenções - paredes**

- Demolição
- Desconstrução
- Reinterpretação
- Restauro/Conservação
- Reabilitação
- Construção nova
- Reconstrução



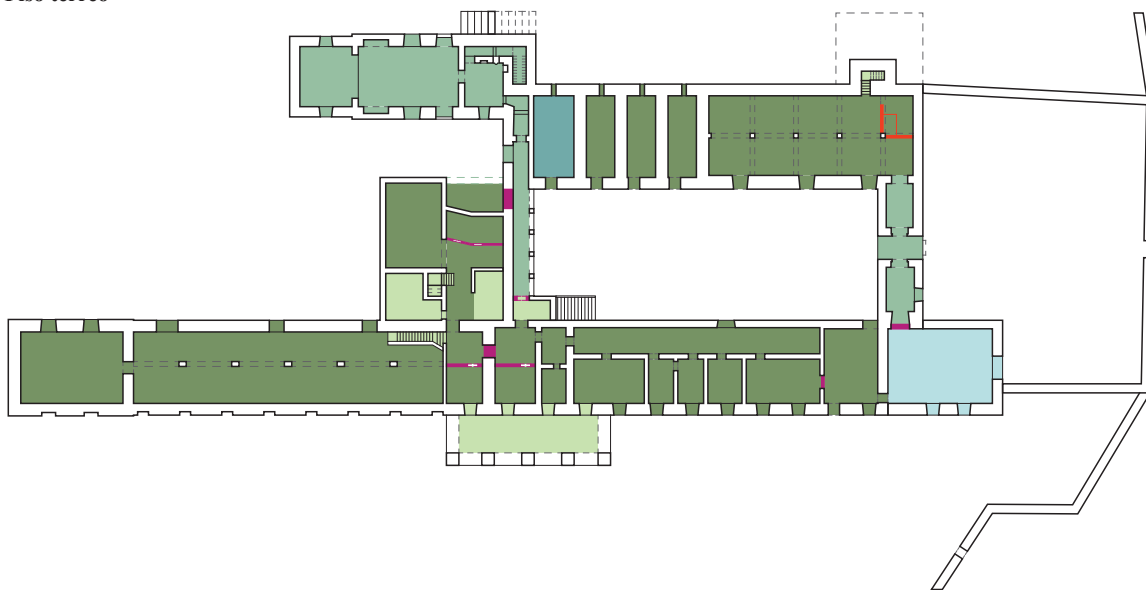
Figura 3.23 – Mapa de intervenções - paredes

No volume dianteiro, também a parede traseira da ala poente, que faz frente para o pátio interno, deverá precisar de trabalhos de reconstrução, ainda que no piso térreo seja provável a permanência da integridade das paredes interiores e da estrutura abobadada do pavimento do andar superior. Onde for possível fazer a sua consolidação e reforço, esta deve ser a opção a seguir. Os espaços do piso térreo deverão ser reabilitados, permanecendo como área de serviços, naturalmente diferentes dos antigos, conservando-se a sua configuração e também a estrutura abobadada, fazendo-se, se necessário, a sua reparação pela reconstrução local de zonas eventualmente fendilhadas. No piso superior desta ala, dado manter-se apenas o seu pavimento, e não se conhecendo de modo fundamentado a sua configuração espacial de origem, sugere-se uma organização funcional à imagem da ala oposta, com vista à integração de quartos. Ou seja, propõe-se a sua compartimentação na área adjacente ao alçado principal, a norte, separando-se as divisões transversalmente, a serem depois percorridas por um corredor de acesso ao longo do alçado oposto. Estes espaços requerem, naturalmente, construção nova, devendo esta ser feita com recurso a paredes leves, por via de soluções tradicionais de paredes de alvenaria de tijolo furado, ou com paredes de painéis de gesso cartonado. A optar-se pela última hipótese, deve advertir-se a necessidade do travamento transversal do edificado, função que as paredes de gesso não comportam, ao contrário das de alvenaria quando ligadas às paredes resistentes, podendo nesse caso optar-se por uma solução intercalada.

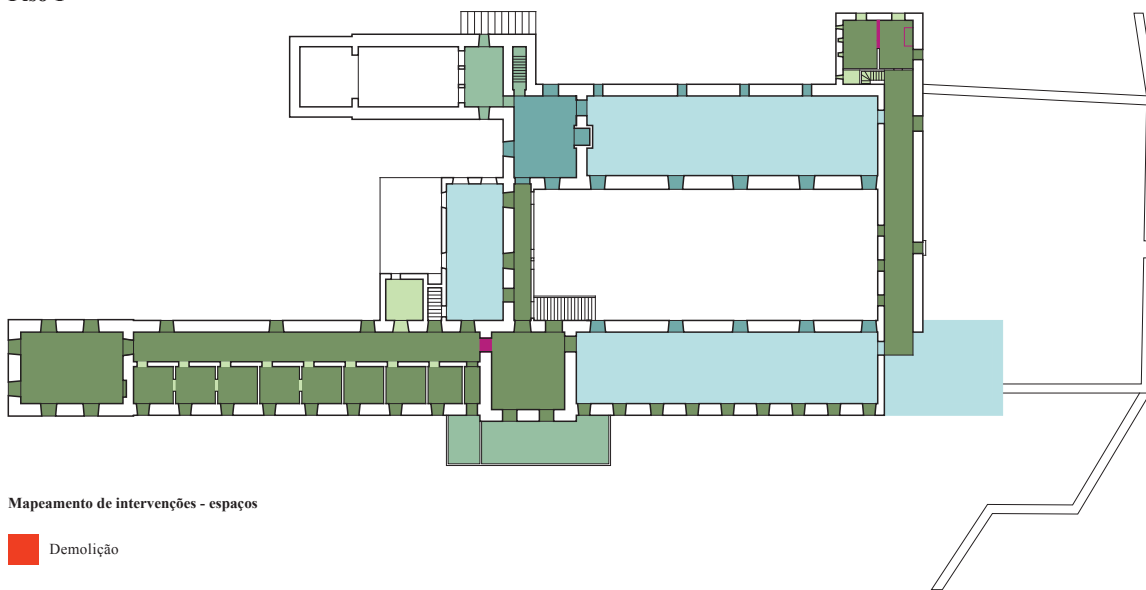
Na ala nascente do volume dianteiro, os espaços térreos da antiga adega e do celeiro devem ser reabilitados com vista à instalação de uma área de restauração, na primeira, e de uma cozinha, no segundo. Para tal, sugere-se a pavimentação do piso com material adequado ao contexto do edificado e, também, à potencial exposição à humidade do solo. Prevê-se, também, a conservação da estrutura abobadada, incluindo eventuais reparações necessárias, e ainda o restauro dos elementos em cantaria dos pilares. Nas paredes deste espaço, exteriores, além dos aspetos relativos à sua consolidação e reforço já mencionados, deverão ser ponderadas medidas contra a humidade ascensional, por exemplo, com recurso a tubos de arejamento.

No piso superior, de antiga função residencial, prevê-se a instalação de quartos, propondo-se dois tipos possíveis, que sugerem que a cada unidade de alojamento correspondam duas ou três das antigas celas dos frades [Fig. 3.28]. Em qualquer dos casos, prevê-se a reabilitação dos espaços e a preservação da sua compartimentação, admitindo-se a reinterpretação das aberturas existentes nas paredes divisórias de tabique, tendo em vista, quando necessário, o seu encerramento ou a execução de novas aberturas, para que estes compartimentos possam acomodar os novos quartos, e para que a circulação dentro destes possa ser a mais funcional. Nesse cenário, sugere-se que se mantenha a guarnição das portas no seu lugar original, quando esta existir e se for possível, enquanto referência ao mesmo. No caso, ainda, de serem imprescindíveis melhorias face aos requisitos acústicos e de segurança contra incêndios, sugere-se a aplicação de painéis de gesso cartonado,

Piso térreo



Piso 1



Maapeamento de intervenções - espaços

- Demolição
- Desconstrução
- Reinterpretação
- Restauro/Conservação
- Reabilitação
- Construção nova
- Reconstrução



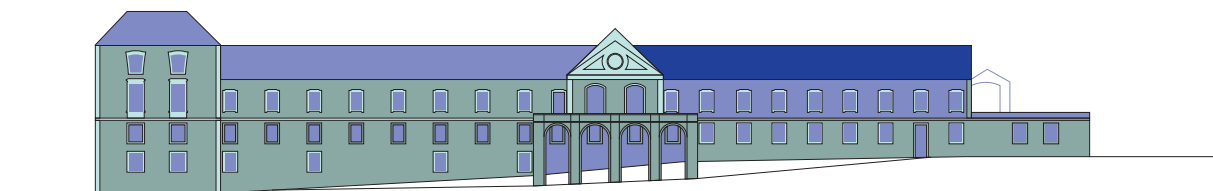
0 ————— 20m

Figura 3.24 – Mapa de intervenções - espaços

integrando material absorvente acústico na caixa de ar, sobre as faces das paredes divisórias de tabique, mas apenas sobre aquelas que, efetivamente, separem os novos quartos. No salão nobre, por sua vez, prevê-se a sua reabilitação com vista à sua ocupação enquanto zona comum para hóspedes, tentando manter-se esta divisão enquanto espaço nobre e de convívio do edifício, antevendo-se, para o efeito, o restauro e conservação dos seus elementos decorativos, como o estuque do tecto e a pintura que nele se insere. Ainda no piso superior desta ala, recomenda-se a reabilitação dos restantes elementos, desde estrutura abobadada do corredor, implicando a necessária reparação da sua fissuração, bem como das suas causas, à conservação ou reconstituição, se possível, dos revestimentos de piso.

A propósito da segurança contra incêndios, considera-se que o ponto crítico mais relevante do edifício, em respeito a esta matéria, se encontra nesta ala nascente, por poder constituir um ponto de impasse sem espaços de circulação alternativos, uma vez que, a partir do arranque desta extensão, o piso superior deste volume deixa de ter qualquer acesso ao exterior ou ao andar inferior. Nesse sentido, sendo necessário garantir um ponto de acesso ao exterior, sugere-se que este se faça a partir de um dos vãos da fachada posterior deste volume dianteiro, situados ao longo do corredor de acesso aos quartos. Nesse caso, tal acesso deve ser feito por meio de uma estrutura adequada, eventualmente metálica, que seja o menos intrusiva possível, tendo em vista um menor impacto nos aspetos compositivos e construtivos do edifício no geral, e desse alçado em particular. Não obstante, e em referência, também, ao caso mencionado sobre as paredes de tabique na zona de quartos, quando se trate de imóveis classificados, para os quais a execução de medidas desta natureza pode ser lesiva, a legislação sobre segurança contra incêndios desobriga à sua aplicação, exigindo em alternativa a adoção de medidas de autoproteção (Decreto-Lei n.º 224/2015, pp.8755-8756, artigo 3.º, n.º 5), de natureza preventiva e de atuação. Sem embargo, esta ‘isenção’ não deve motivar uma atitude comodista face a esta situação particular, sugerindo-se, antes, a análise e a ponderação, com base no bom senso, das necessidades de segurança reais deste espaço específico.

No núcleo central do volume dianteiro, propõe-se a reabilitação global dos espaços de ambos os pisos. No andar térreo, sugere-se a desconstrução do encerramento da passagem para a zona da antiga adega, e de duas paredes divisórias de tabique, prevendo-se a instalação de uma zona de bebidas. A partir desta propõe-se o acesso à área exterior na frente do edifício, em particular ao espaço sob a estrutura de quatro arcos em alvenaria, a restaurar, que marca o centro do alçado principal. Para tal, sugere-se a reinterpretação dos vãos de fachada nessa mesma zona, ponderando a sua abertura até ao chão. No piso superior, propõe-se a reabilitação da antiga sala de jantar com vista à criação de uma zona de estar, permitindo ainda o acesso à varanda, ou balcão, a restaurar. Devem ser reabilitados os elementos construtivos do espaço, e também feita a reconstituição do estuque do tecto e a reconstrução da cobertura sobrejacente. Sugere-se, ainda, a desconstrução do encerramento da ligação direta ao corredor dos quartos.



Estado de conservação do edifício - alçado norte

- Bom
- Aceitável
- Não aceitável
- Mau
- Ruína



Mapeamento de intervenções - alçado norte

0 ————— 20m

- Demolição
- Desconstrução
- Reinterpretação
- Restauro/Conservação
- Reabilitação
- Construção nova
- Reconstrução

Figura 3.25 – Mapa do alçado norte do edifício - estado de conservação e mapeamento de intervenções

A capela da quinta, por sua vez, deverá ser restaurada, com vista à sua manutenção enquanto espaço de culto e à preservação das suas características materiais, construtivas e decorativas. Não sendo possível recuperar ou reconstituir os elementos azulejares e de talha dourada desaparecidos, propõe-se que se deixem permanecer visíveis os vestígios da sua presença, naturalmente tomando as necessárias medidas de conservação. Nesse sentido, sugere-se que permaneça identificável, nas paredes, a linha existente definida pelo que era a integridade do forro de azulejos original. Será ainda necessária a reparação ou reconstituição dos rebocos, bem como do pavimento, e ainda o restauro e conservação dos elementos de cantaria.

No geral, as estruturas de cobertura do edifício constituem-se por asnas de madeira, e deverão necessitar da sua reconstrução global, dado o colapso de troços significativos e a exposição prolongada dos seus elementos ao clima exterior. Confirmando-se esse cenário, seria desejável o aproveitamento dos elementos de madeira existentes possíveis, advertindo-se, no entanto, para a elevada probabilidade desse aproveitamento ser inviável, devido às circunstâncias mencionadas. Será o caso da extensão a poente do volume dianteiro, bem como do, já referido, volume posterior.

Talvez se excetuem dessa necessidade de reconstrução total as coberturas da zona nascente do volume principal, do torreão que o remata e da capela, aparentemente menos degradadas, ainda assim exigindo, no mínimo, a sua reabilitação global. Nestes três casos, são visíveis deformações na superfície exterior do telhado, o desalinhamento das telhas, a presença de manchas de humidade nos tectos, e também a forte presença de vegetação no exterior do telhado, aspetos sugestivos da deterioração dessas coberturas, desde logo pela provável exposição dos elementos estruturais de madeira à água das chuvas. Deste modo, sugere-se que o revestimento em telha cerâmica destas estruturas seja levantado, permitindo observar, desde logo, o desvão sobrejacente às abóbadas destas zonas, bem como o estado de conservação dos elementos estruturais de madeira. Será provável, no mínimo, a necessidade de reconstituição de secções destes elementos, solução que pode conceber-se de forma pouco intrusiva, recorrendo, por exemplo, ao uso de próteses do mesmo material do elemento degradado, substituindo a parte deteriorada por madeira nova, que pode ligar-se, depois, à parte conservada através de varões ou chapas metálicas. Contudo, poderá verificar-se a necessidade da substituição integral dos elementos da cobertura que, a confirmar-se, deverá ser feita com recurso a um sistema tão próximo do original quanto possível.

Propõe-se, também, a reinterpretação dos acessos verticais do edifício, com vista à possibilidade da sua conservação ou, então, da sua reabilitação ou reconcepção, em caso de ser necessária a sua melhoria funcional. Os espaços de circulação horizontal deverão manter a sua organização, apontando-se, contudo, o encerramento de algumas passagens entre espaços e a existência de paredes divisórias, em particular no piso térreo, que constituem, no âmbito deste trabalho, elementos espúrios a desconstruir, bem como os pavimentos em betonilha de alguns compartimentos.

Planta da área envolvente

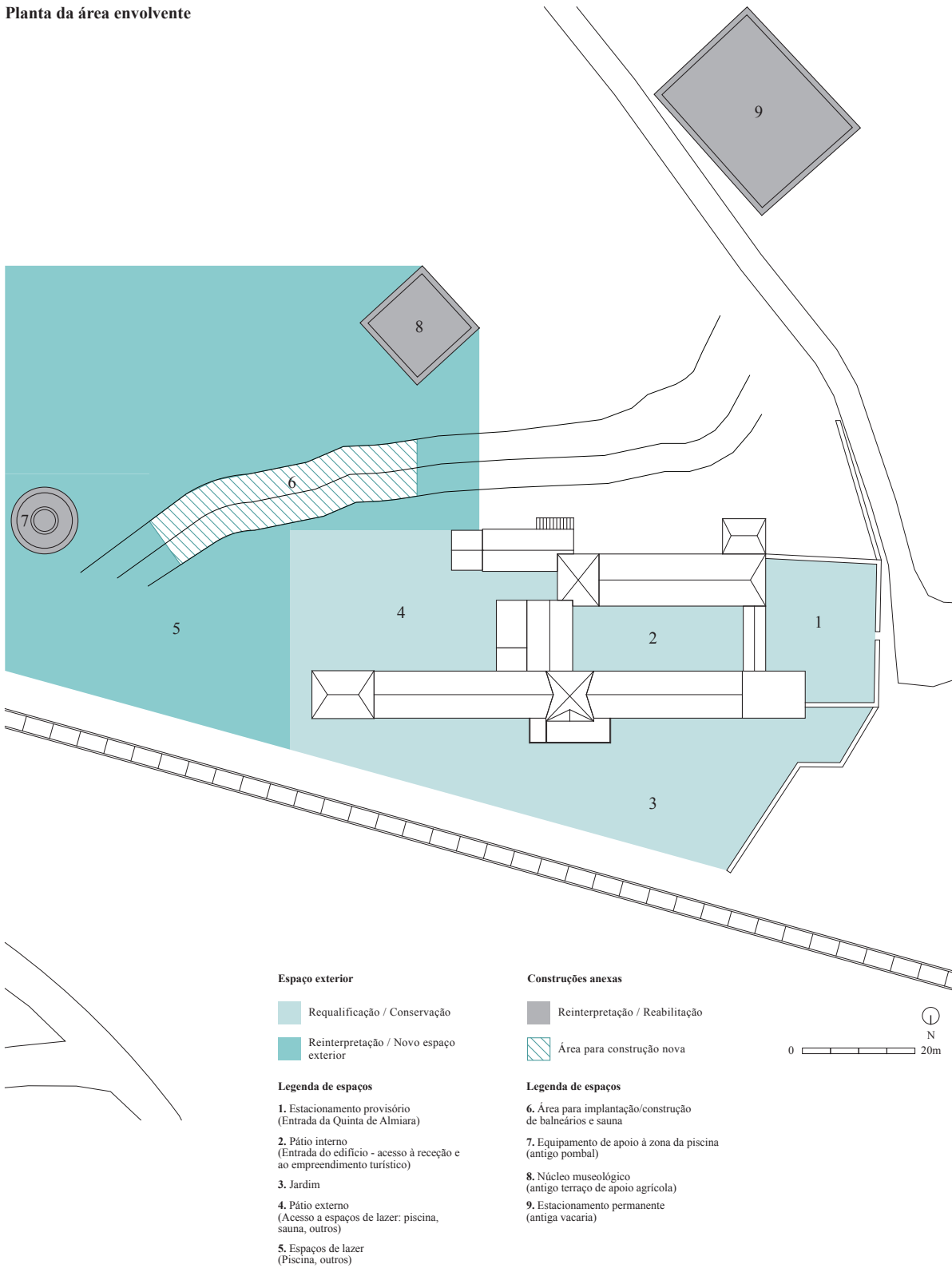


Figura 3.26 – Mapa de intervenções e programas - área envolvente e construções anexas

De novo no volume dianteiro, a poente, propõe-se a construção do torreão em falta, com dois andares, sugerindo-se que se assuma enquanto construção nova, por exemplo, através da sua materialidade, sem procurar confundir-se em demasia com a antiga. Não obstante, deve procurar-se um enquadramento equilibrado com as existências, respeitando ainda aquelas que seriam as características volumétricas e compositivas do torreão em falta, provavelmente semelhantes às do existente – por exemplo, os contornos do volume e a métrica dos vãos. No piso térreo deste novo elemento deve integrar-se um espaço de loja onde possam comercializar-se produtos da região, entre outros. No andar superior, ligando-se aos espaços de circulação do edifício existente, sugere-se a integração de uma *suite*. Conjetura-se, então, esta construção enquanto referência ao objeto que deveria existir, e ainda como complemento à composição do alçado principal.

Sobre este alçado, devem ser preservadas as suas características materiais e compositivas, propondo-se o restauro das caixilharias, se possível, ou a execução de um novo modelo, em madeira, próximo do original. Devem ser restauradas, também, as cantarias dos vãos, dos cunhais e do frontão, bem como, novamente, da estrutura de arcos ao centro da fachada e a reinterpretação dos quatro vãos que se encontram sob esta. Propõe-se a desconstrução do encerramento dos vãos da fiada intermédia, a nascente. Por fim, sugere-se uma nova execução do reboco exterior, tentando conseguir um revestimento final de características semelhantes às do existente.

O espaço murado entre o portão da quinta e o edifício, a poente, deverá ser de estacionamento provisório para chegada dos hóspedes, podendo incluir, ainda, uma área de cargas e descargas. No pátio interno, central, deverá ser feito o restauro das escadas exteriores de acesso ao andar nobre, bem como dos corpos de ligação transversal, e ainda a remoção da vegetação excessiva, visando a recuperação das características do espaço e a sua requalificação enquanto zona de entrada do edifício propriamente dito. O corpo transversal onde se integrava a antiga cozinha principal e, sobre ela, o refeitório, deverá ser reinterpretado e reabilitado, com vista à criação de um espaço de recolhimento adjacente à galeria térrea do pátio interno, onde deverão instalar-se os acessos verticais mecânicos com ligação ao piso superior, onde existia o refeitório. No compartimento deste corpo onde funcionava a antiga cozinha principal, orientado para o pátio externo, a nascente, sugere-se a reabilitação do espaço para a instalação de uma cafetaria, devendo prever o acesso a esse mesmo pátio.

Finalmente, sugere-se o aproveitamento da área envolvente para a instalação de espaços de lazer, como uma zona de piscina, e de equipamentos complementares, como balneários e uma sauna, cuja construção pode ser feita de raiz, aconselhando-se um enquadramento visual cuidado, por exemplo construindo-se semi-enterrados na encosta posterior ao edifício principal. As construções anexas devem ser reabilitadas para a instalação de equipamentos de apoio ao programa proposto, devendo, no mínimo, manter-se a leitura exterior dessas construções.



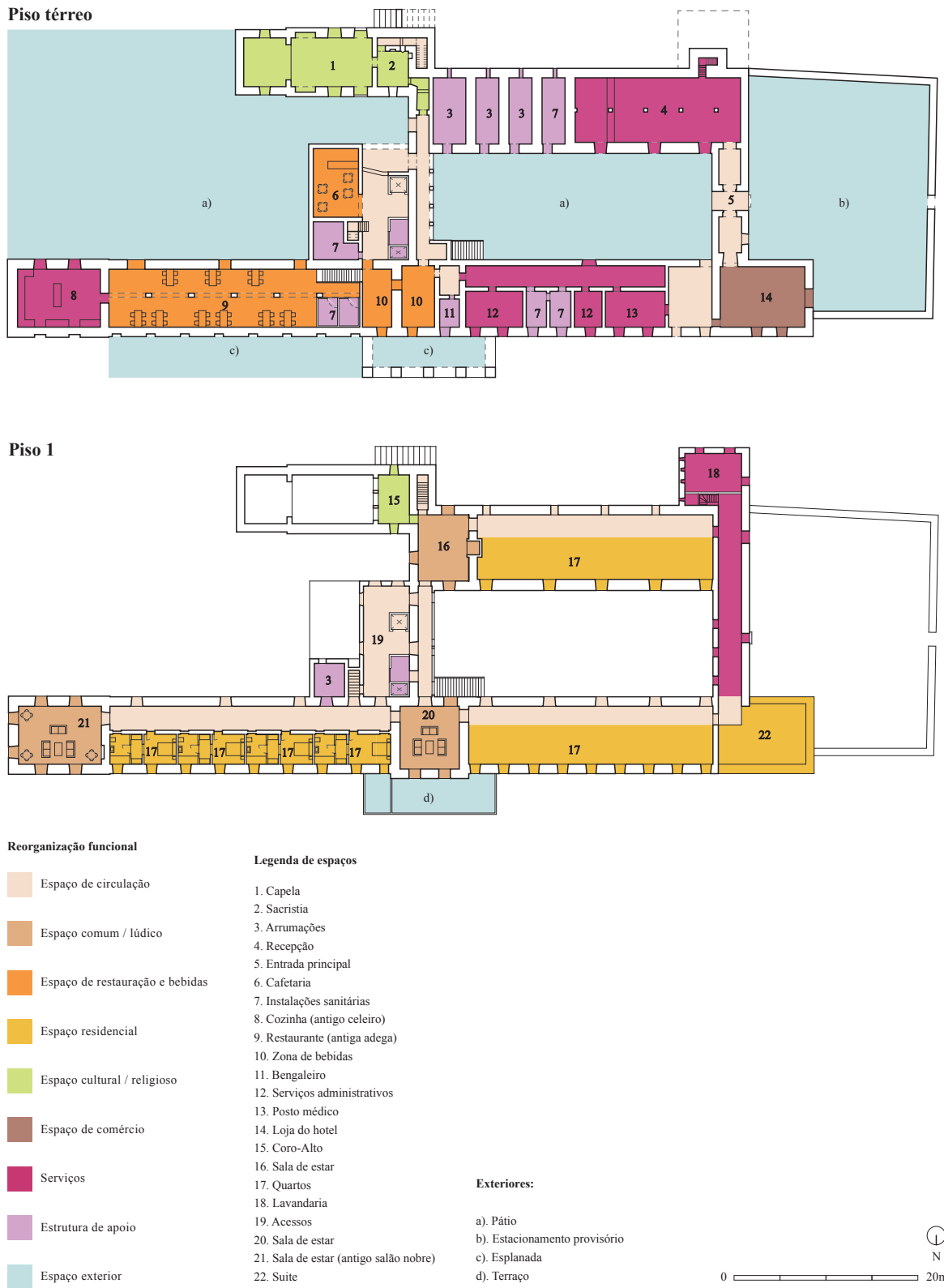


Figura 3.27 – Mapa de programas - reorganização funcional

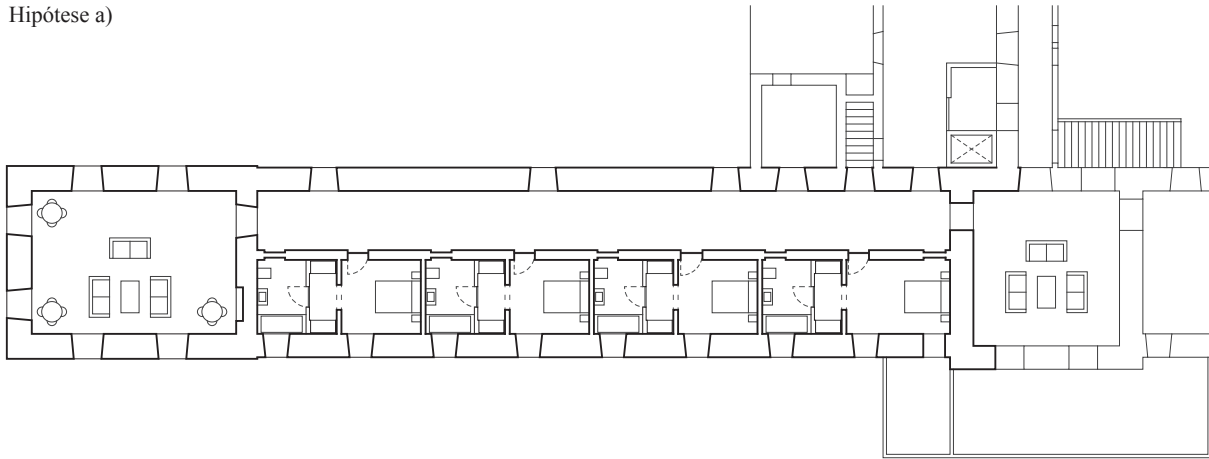
### 3.8. Reorganização funcional

A reorganização funcional que se propõe para a Quinta de Almiara, com vista à integração do programa de hotel rural, tenta, por um lado, tirar proveito das características do edifício e dos espaços que o constituem, ou seja, mantendo a sua composição espacial que remonta à época setecentista; por outro, esta disposição faz-se, também, tendo em consideração alguns requisitos funcionais impostos por legislação relativa a esta temática.

O volume dianteiro do edificado reúne um conjunto de espaços diversos, com qualidades distintas, que representam a grande maioria das áreas mais nobres e ricas do complexo, estimulando um potencial interesse da sua utilização para funções várias, por via do aproveitamento das características espaciais e materiais de cada área e, ainda, da sua orientação para os campos do Baixo Mondego. Nesse sentido, sugere-se a integração de uma zona de restauração na antiga adega, função viável, desde logo, pelas consideráveis dimensões do espaço, bem como pelos seus atributos materiais e construtivos, aliciantes para a instalação deste uso, podendo ainda permitir o aproveitamento da área exterior adjacente ao alçado principal, a norte, para o funcionamento de uma zona de esplanada a céu aberto. Pode ponderar-se a abertura deste programa a não-hóspedes, visto tratar-se de um espaço com grande capacidade. No celeiro, por sua vez, prevê-se o funcionamento da cozinha, tratando-se de um compartimento de fácil acessibilidade com ligação direta à zona de refeições na antiga adega, apresentando dimensões que permitem a separação das zonas de confeção de alimentos e de copa limpa, da copa suja. Ainda no piso térreo, no núcleo central, propõe-se a instalação de uma zona de bebidas, aproveitando-se a proximidade à zona de restauração e a possível relação direta com a área exterior, a norte, onde se pode criar um espaço de estar ao ar livre. No mesmo piso da ala poente prevê-se a localização dos serviços do hotel, incluindo um posto médico e, na zona do torreão em falta, a integração da loja do estabelecimento.

O piso superior deste volume deve destinar-se às funções ditas residenciais, nomeadamente as zonas de quartos, ao longo de ambas as alas, e as áreas de estar comuns, apenas para hóspedes, a integrar no salão nobre e na sala ao centro do edifício. Nesta última, propõe-se que seja possível aceder, a partir dela, à varanda situada sobre a estrutura de arcos ao centro da fachada, criando uma zona de estar ao ar livre para o andar nobre. Relativamente à zona das antigas celas dos frades, deve apontar-se que a aglutinação de duas a três dessas, para cada unidade de alojamento, permite a obtenção de uma área acima da exigida para quartos duplos de hotéis de quatro estrelas (mínimo de 19,5m<sup>2</sup>), permitindo ainda a organização do espaço em zonas separadas de dormida e de casa de banho, ambas com luz e ventilação natural. Na construção a executar a poente, no lugar do torreão em falta, deve ainda integrar-se uma *suite*. Além destes espaços serem, originalmente, os de uso residencial, acrescenta-se a forte relação com a paisagem do Baixo Mondego, permitida pela adjacência destas divisões ao alçado principal, a norte.

Hipótese a)



Hipótese b)

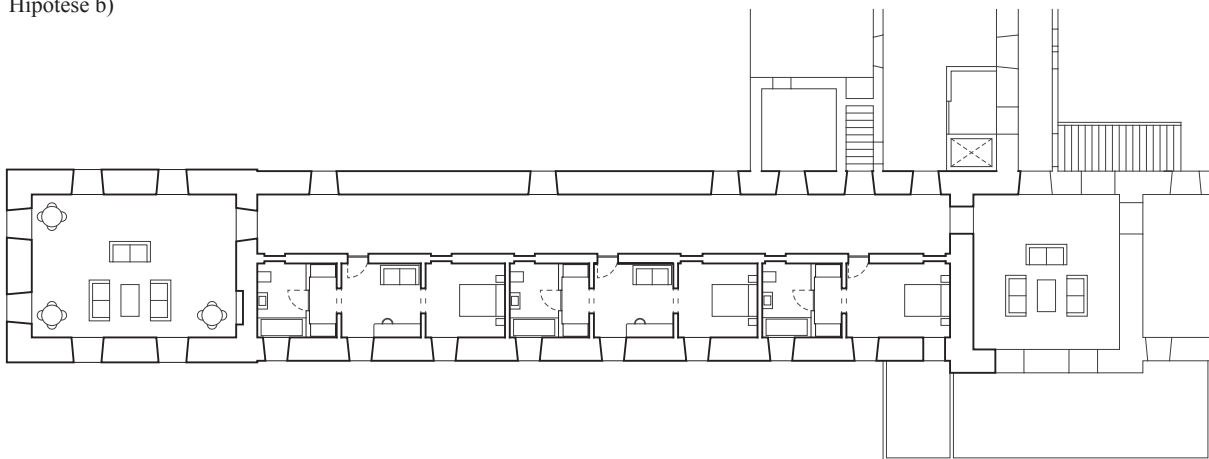


Figura 3.28 – Mapa de hipóteses de tipos de quartos - Ala nascente, 1º Piso  
Teste das hipóteses nas antigas celas dos frades, no primeiro piso da ala nascente do volume dianteiro

No piso térreo do volume posterior, prevê-se a preservação da capela enquanto espaço cultural e religioso de grande interesse, a manter-se como área de contemplação. As antigas divisões de arrumações ao longo do pátio interno devem manter-se com essa função, ainda que com as adequações necessárias, excetuando-se a mais próxima da área destinada à receção, a poente, para a qual se sugerem instalações sanitárias. A receção integra-se no espaço amplo do piso térreo deste volume, a poente, pela liberdade espacial intrínseca da própria área, e por se encontrar na imediação do pátio interno, que faz a entrada no edifício propriamente dito.

No piso superior deste volume, prevê-se criação de uma zona de quartos e a recuperação da antiga sala na imediação do coro-alto, que deve estabelecer-se enquanto espaço comum de estar e lazer. Ainda neste andar, a sul, no pequeno corpo que se articula com o alçado da entrada, deve integrar-se a lavandaria. Trata-se de um compartimento menos nobre face aos demais, todavia com boas condições de ventilação natural e situado num espaço que, estando próximo da zona de quartos, pode ser autónomo, ao estabelecer-se um circuito de serviço no corredor que lhe dá acesso, disposto ao longo do primeiro piso do alçado da entrada, a poente. Assim, permite-se a sua separação dos espaços de circulação de hóspedes, mas com ligação aos mesmos.

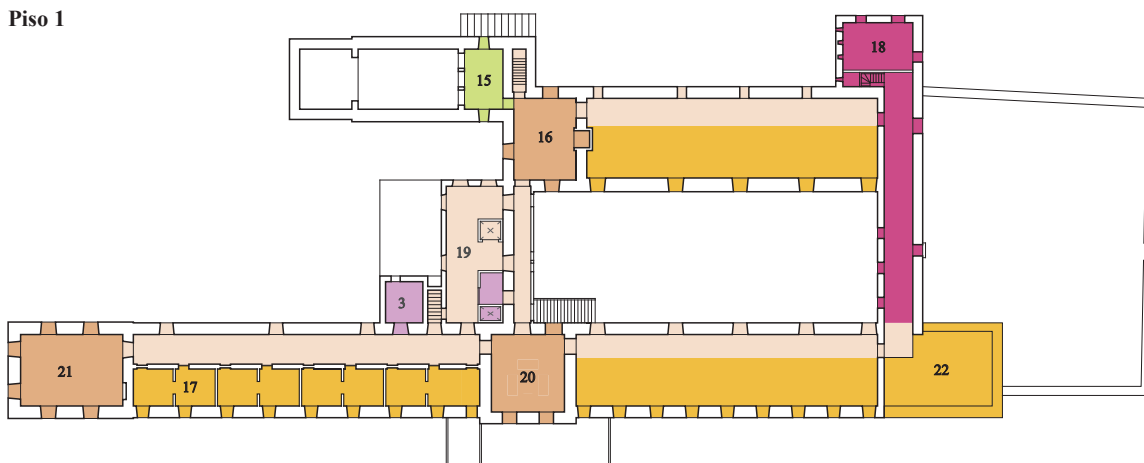
No corpo retangular transversal entre o volume dianteiro e a capela, propõe-se a criação de um espaço de recolhimento com acessos verticais mecânicos, a localizar-se no compartimento mais próximo da galeria do pátio interno, e com acesso a partir desta, de forma a oferecer uma zona que garanta a distribuição dos hóspedes, após a sua chegada, para os espaços diversos do edifício. No mesmo corpo, a área voltada para o pátio externo, a nascente, onde se integrava a antiga cozinha principal, deve prever a instalação de uma cafetaria que permita o acesso à área exterior, fazendo o seu apoio. Consegue-se, com esta configuração, manter uma proximidade potencialmente útil entre os espaços de cafetaria, neste corpo, e de restauração e bebidas, no volume dianteiro.

Propõe-se, também, o aproveitamento das áreas exteriores para a criação de espaços distintos, que possam simplesmente permitir o usufruto da propriedade e do território, ou potenciar a prática de atividades físicas e de lazer. Assim, a zona dianteira dos terrenos ao longo do alçado principal, a norte, deve fazer-se enquanto área de jardim, tirando partido dessa frente voltada para o rio e para os campos de cultivo. A área murada a poente, por onde se fazia o principal acesso à quinta, deve oferecer estacionamento provisório para a chegada dos hóspedes, para que possam ser recolhidos os seus bens. Nesta zona, pode ainda integrar-se uma área de cargas e descargas de produtos necessários ao funcionamento do estabelecimento hoteleiro, a fazer-se, de preferência, de forma separada do estacionamento anteriormente sugerido. O pátio interno deve funcionar enquanto espaço exterior de entrada no edifício, com ligação direta à receção e à zona de recolhimento proposta para o corpo entre o volume dianteiro e a capela, devendo também prever a fruição por parte dos clientes hospedados,

Piso térreo



Piso 1



Áreas úteis totais por função de espaço

- Espaço de circulação : 543.2 m<sup>2</sup>  
Piso térreo : 199 m<sup>2</sup>  
Piso 1 : 344.2 m<sup>2</sup>
- Espaço comum / lúdico : 139.9 m<sup>2</sup>
- Espaço de restauração e bebidas : 221.4 m<sup>2</sup>
- Espaço residencial : 376.4 m<sup>2</sup>
- Espaço cultural / religioso : 112.1 m<sup>2</sup>
- Espaço de comércio : 60.6 m<sup>2</sup>
- Serviços : 269.3 m<sup>2</sup>  
Piso térreo : 243.5 m<sup>2</sup>  
Piso 1 : 25.8 m<sup>2</sup>
- Estrutura de apoio : 162,1 m<sup>2</sup>  
Piso térreo : 141,4 m<sup>2</sup>  
Piso 1 : 20,7 m<sup>2</sup>

Área Total : 1885 m<sup>2</sup>

Áreas úteis de espaços individualizados

1. Capela : 75.9 m<sup>2</sup>
2. Sacristia : 13 m<sup>2</sup>
3. Arrumações
4. Recepção : 125.5 m<sup>2</sup>
5. Entrada principal
6. Cafetaria : 36.7 m<sup>2</sup>
7. Instalações sanitárias
8. Cozinha (antigo celeiro) : 56.8 m<sup>2</sup>
9. Restaurante (antiga adega) : 141 m<sup>2</sup>
10. Zona de bebidas : 20 m<sup>2</sup> + 23.7 m<sup>2</sup>
11. Bengaleiro
12. Serviços administrativos
13. Posto médico : 25.3 m<sup>2</sup>
14. Loja do hotel : 60.6 m<sup>2</sup>
15. Coro-Alto : 17.9 m<sup>2</sup>
16. Sala de estar : 39.2 m<sup>2</sup>
17. Quarto : 22.8 m<sup>2</sup> [p/unidade de alojamento]
18. Lavandaria : 25.8 m<sup>2</sup>
19. Acessos
20. Sala de estar : 44 m<sup>2</sup>
21. Sala de estar (antigo salão nobre) : 56.7 m<sup>2</sup>
22. Suite : 56.6 m<sup>2</sup>



0 20m

Figura 3.29 – Mapa de programas - áreas

permitindo, por exemplo, o acesso à loja do hotel. O pátio externo, adjacente à antiga adega e ao corpo da capela, deve manter-se conservado enquanto espaço despojado, admitindo-se a integração pontual de elementos próprios de zonas ao ar livre, desde que representem uma mais-valia para o seu funcionamento e usufruto, e assumindo-se como premissa a não perturbação da leitura do pátio e, portanto, do edificado circundante.

A nascente, na área entre o edifício e o pombal, sugere-se a criação de um espaço exterior de lazer para instalação de uma piscina. A opção por esta zona deve-se à convicção de que a integração de um equipamento deste género deve ser feita fora da esquadria definida pelo edifício principal. Deste modo, pode conseguir-se uma aproximação às construções anexas por meio do desenho e tratamento da área envolvente, recorrendo a programas complementares que, na perspetiva deste trabalho, têm maior liberdade de inserção nesta ampla área exterior de escassa definição. Admite-se, ainda, a adição de equipamentos que se mostrem adequados e necessários ao programa. Nesse sentido, considera-se útil a implantação de uma construção de apoio que comporte balneários e uma sauna, sugerindo-se o seu enquadramento visual discreto no território, podendo fazer-se, por exemplo, enterrada na encosta posterior ao edifício principal.

Prevê-se, ainda, a inclusão das construções existentes na envolvente no funcionamento do programa hoteleiro. Assim, sugere-se que a edificação cilíndrica correspondente ao antigo pombal possa funcionar enquanto estrutura de apoio à zona de piscina. Por sua vez, a estrutura quadrangular em terraço, a sul, deve dar lugar à construção de um espaço museológico onde possam divulgar-se as atividades características da região, bem como, por exemplo, a história do seu território e da Quinta de Almiara. Finalmente, a antiga vacaria de planta retangular, a sudoeste, deve comportar uma área de estacionamento permanente para os utilizadores do estabelecimento, tirando proveito da sua localização, mais distante do complexo, na imediação do acesso rodoviário à propriedade.

O teste do programa hoteleiro permite constatar a capacidade do edifício e dos seus espaços em comportar as funções propostas, como por exemplo, o número possível de quartos. No caso do tipo de quarto com duas celas por unidade de alojamento, é possível integrar quatro quartos na ala nascente do andar nobre, e a ala oposta, de dimensões semelhantes, poderá comportar outros tantos, bem como o primeiro piso do volume posterior, permitindo obter um total de doze quartos, e ainda a *suite* do novo ‘torreão’. Por sua vez, o tipo de quedas três celas por unidade de alojamento viabiliza a integração de três quartos, de dimensões mais generosas, em cada uma das áreas mencionadas, obtendo-se um total de nove unidades, e ainda a mesma *suite*.

A reorganização funcional resultante deste exercício aponta, então, para uma integração adequada e proveitosa dos novos usos nos espaços existentes, interpretando-os e ao conjunto edificado que integram, procurando a potenciação das suas valias.



## 4. CONCLUSÃO

A Quinta de Almiara constitui um modelo de considerável nobreza do espólio edificado deixado pela ordem de Santa Cruz na região do Baixo Mondego. É, também, um testemunho da arquitetura nobre setecentista, neste caso materializada em território rural e adequada à sua antiga ocupação monástica, consagrando-se hoje enquanto Monumento de Interesse Público. Pode dizer-se, portanto, que a Quinta de Almiara se trata de um caso paradigmático, não só no contexto dos aspetos referidos, mas também enquanto exemplar de uma realidade muito presente no território português, respeitante ao negligenciado estado de conservação de inúmeros edifícios antigos de elevado valor, e à sua decorrente degradação, que os conduz, frequentemente, à sua ruína.

No caso concreto que se estabelece como cerne do presente trabalho, a sua deterioração prende-se, maioritariamente, com a escassa utilização da propriedade no geral, e com o total desuso do edifício em específico. Esta condição confirma-se na ausência de quaisquer intervenções de manutenção do edifício, que se poderá justificar com base em hipóteses distintas, desde as dificuldades impostas pela divisão da quinta entre vários proprietários, pelo seu desinteresse na manutenção do imóvel ou, ainda, pela incomportabilidade dos custos dessas intervenções. A esta última hipótese acrescenta-se a elevada probabilidade de não se retirar da quinta qualquer fonte de rendimento, a não ser a utilização de partes do terreno para o passeio do gado equino, dado que até as atividades agrícolas da propriedade parecem extintas – e mesmo que assim não fosse, estas dificilmente teriam um volume significativo para comportar ou justificar economicamente a manutenção da propriedade.

Por outro lado, recorda-se que a região do Baixo Mondego, em particular o Concelho de Montemor-o-Velho, regista uma exploração do turismo de hotelaria quase nula, ainda que se trate de uma área com património de grande valor – o Castelo de Montemor-o-Velho –, com grandes qualidades paisagísticas e com tradição considerável na produção agrícola. Crê-se tratar, portanto, de um território com potencial interesse para a instalação de um empreendimento de hotelaria rural, interesse que se reforça pela possibilidade de tal programa poder integrar-se em património edificado e, assim, veiculando a sua reabilitação, valorização e utilização por parte da comunidade, prática que, de resto, vem ganhando força em Portugal nos anos recentes. A Quinta de Almiara, em Verride, enquadra-se nestas considerações, acrescentando-se o valor intrínseco do edificado, a sua proximidade a Montemor-o-Velho e, também, a sua localização na meia distância entre Coimbra e a Figueira da Foz, numa região onde se apontam, ainda, outros dois imóveis de referência – a Quinta do Marujal e a Quinta de Fôja.





Com base nesta conjuntura, o plano diretor para a Quinta de Almiara e a proposta de um programa de hotelaria rural assentam, por um lado, numa perspetiva de oportunidade, ou seja, do aproveitamento dos aspetos contextuais referidos. Por outro, a mesma abordagem entende o programa proposto enquanto hipótese plausível e compatível com o objetivo da preservação dos valores do edificado, ainda que seja necessária a sua adaptação às novas funções, para que estas possam instalar-se de modo funcional e eficaz.

Assim, ainda que se considere da maior importância a preservação dos valores arquitetónicos do edifício, o seu restauro não é, só por si, suficiente, devendo antes ser encarado como parte integrante de uma estratégia mais abrangente, na qual esses valores se devem compatibilizar com o desempenho competente do novo programa, e assim enriquecendo-o. Esse objetivo requer, então, a reabilitação do edificado existente, incluindo a reinterpretação de alguns dos seus espaços e elementos, para que possam comportar novos usos, ou dar resposta, quando necessário, a requisitos de segurança, conforto e mobilidade. Estes aspetos podem implicar alterações ou acrescentos ao existente, devendo, por isso, ser ponderados, da mesma forma que essa ponderação não deve ser recusada por parte de qualquer atitude de maior conservadorismo. O propósito dessa reflexão deve ser, então, o de estabelecer os limites aceitáveis da intrusão das intervenções. Na perspetiva deste trabalho, estes devem ser os que garantam a preservação das estruturas existentes e recuperáveis, da ordem espacial interior – ainda que os espaços adquiram novas funções –, e dos elementos decorativos mais significativos, sempre que estes diferentes aspetos sejam significativamente representativos da época da construção, por serem esses que conferem autenticidade ao edifício, permitindo a sua reconstituição e o seu enquadramento num período da história.

Não obstante estas considerações, crê-se que um dos principais contributos do presente plano diretor se prende com a compilação da informação que se achou existente e disponível referente à Quinta de Almiara, complementando-a com o seu enquadramento histórico e com a caracterização do território em que se insere. A este material, acrescenta-se a identificação e descrição, tão detalhada quanto possível, da sua condição física, e ainda o mapeamento gráfico da mesma, permitindo, assim, a compreensão da Quinta de Almiara enquanto modelo de elevado valor cognitivo, e a sua divulgação enquanto imóvel com potencial valor de dinamização da região.

Finalmente, enquanto documento orientador, o plano diretor para a Quinta de Almiara tentou fundamentar as intervenções propostas tendo em vista o maior proveito possível das qualidades do edifício e, para o mesmo efeito, recorrendo pontualmente à sugestão de possíveis formas e técnicas de intervenção. Deste modo, enfim, espera-se do presente trabalho, não só a disponibilização da informação estudada e compilada sobre a Quinta de Almiara, mas um suporte ponderado para uma eventual intervenção futura.



## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- AA.VV. (2012). “Universidade de Coimbra – Alta e Sofia: planos diretores”. Universidade de Coimbra, Coimbra, 7 Vol.
- Almeida, M.; Barata, A.; Marques, B.; Martins, M.; Tavares, D. (2013). “Quinta de Almiara”. Trabalho da cadeira de História da Arquitetura Portuguesa I, Departamento de Arquitetura da Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade de Coimbra, Coimbra.
- Appleton, J. (2011). “Reabilitação de edifícios antigos: patologias e tecnologias de intervenção”. (2ª ed.). Orion, Alfragide.
- Azevedo, C. (1988). “Solares Portugueses: introdução ao estudo da casa nobre”. (2ª ed.). Livros Horizonte, Lisboa.
- Carita, H. e Cardoso, H. (2015). “A Casa Senhorial em Portugal”. Leya, Alfragide.
- Choay, F. (2006). “A Alegoria do Património”. (T. Castro, Trad.). Edições 70, Lisboa. (Original publicado em 1992)
- CMMV. (2015). “Plano Diretor Municipal de Montemor-o-Velho”. (1ª revisão). Câmara Municipal de Montemor-o-Velho.
- Cóias, V. (2007). “Reabilitação estrutural de edifícios antigos: alvenaria, madeira: técnicas pouco intrusivas”. (2ª ed.). Argumentum, Lisboa.
- Conceição, A. S. (1944). “Terras de Montemor-o-Velho”, Edição do Autor, Coimbra.
- Craveiro, M. L. (2002). “O Renascimento em Coimbra: modelos e programas arquitectónicos”. Tese de Doutoramento em História da Arte, Faculdade de Letras da Universidade de Coimbra, Coimbra, 2 Vol.
- Dionísio, S. e Proença, R. (1993). “Guia de Portugal”. (3ª ed.). (Vol. III, Tomo I - Beira Litoral). Fundação Calouste Gulbenkian, Coimbra. (Original publicado em 1944)



- França, José-Augusto. (1989). “A reconstrução de Lisboa e a arquitectura pombalina”. (3ª ed.). Biblioteca Breve: Série Artes Visuais, vol. 12, Instituto de Cultura e Língua Portuguesa, Ministério da Educação, Lisboa. (Original publicado em 1977-1978)
- Góis, A. C. (1995). “Concelho de Montemor-o-Velho: a terra e a gente”. Câmara Municipal de Montemor-o-Velho, Montemor-o-Velho.
- HAP@. (2016). <http://www.hap.pt>. História da Arquitetura Portuguesa, Departamento de Arquitetura da Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade de Coimbra, Coimbra.
- Lopes, N. R.; Marques, C. G.; Silva, J. M. (2014). “O contributo dos «Planos Diretores dos Edifícios» para a gestão de longo prazo de conjuntos classificados. O caso da Universidade de Coimbra”. Congresso Latinoamericano REHABEND 2014, Santander.
- Pimentel, A. F. (1995). “Repercussões do tema do Palácio-Bloco na arquitectura portuguesa”. VII Simposio Hispano-Portugués de Historia del Arte, Badajoz.
- Portaria n.º 327/2008, Diário da República, 1.ª série, N.º 82, de 28 de Abril de 2008.
- Portaria n.º 937/2008, Diário da República, 1.ª série, N.º 160, de 20 de Agosto de 2008.
- Portaria n.º 1532/2008, Diário da República, 1.ª série, N.º 250, de 29 de Dezembro de 2008.
- Portaria n.º 358/2009, Diário da República, 1.ª série, N.º 67, de 6 de Abril de 2009.
- Portaria n.º 338/2011, Diário da República, 2.ª série, N.º 27, no dia 8 de Fevereiro de 2011.
- Portaria n.º 215/2011, Diário da República, 1.ª série, N.º 105, de 31 de Maio de 2011.
- RJET - “Regime Jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos Empreendimentos Turísticos”. Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 15/2014, Diário da República, 1.ª Série, N.º 16, de 23 de Janeiro.
- RJRU - “Regime Jurídico da Reabilitação Urbana”. Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, Diário da República, 1.ª série, N.º 157, de 14 de Agosto.
- SCIE - “Regime Jurídico da Segurança Contra Incêndios em Edifícios”, Decreto-Lei n.º 220/2008, de 12 de Novembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 224/2015, Diário da República, 1.ª série, N.º 198, de 9 de Outubro.



## CRÉDITOS DAS FIGURAS

- Figura 2.1 – O território do Baixo Mondego | imagem adaptada do Google Maps
- Figura 2.2 – Verride | <http://mapio.net/o/712288/> Acedido em 17 de Março de 2017
- Figura 2.3 – Quinta do Marujal | [www.hap.pt](http://www.hap.pt) Acedido em 15 de Março de 2017
- Figura 2.4 – Quinta de Fôja | [www.hap.pt](http://www.hap.pt) Acedido em 15 de Março de 2017
- Figura 2.5 – Verride e Quinta de Almiara | imagem adaptada do Google Maps
- Figura 2.6 – Quinta de Almiara | desenho do autor
- Figura 2.7 – Edifício principal - Casa da Quinta de Almiara. 1940 | [www.hap.pt](http://www.hap.pt)  
Acedido em 15 de Março de 2017
- Figura 2.8 – Casa da Quinta de Almiara. 2013 |  
[https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Convento\\_de\\_Almiara\\_Mosteiro\\_de\\_Verride\\_2.JPG](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Convento_de_Almiara_Mosteiro_de_Verride_2.JPG)  
Acedido em 16 de Março de 2017
- Figura 2.9 – Antiga adega | fotografia do autor
- Figura 2.10 – Corredor de serviços | [www.flickr.com/photos/ttiago-ary/8385840780/in/photostream/](http://www.flickr.com/photos/ttiago-ary/8385840780/in/photostream/)  
Fotografia de Tiago Aryan. Acedido em 17 de Março de 2017
- Figura 2.11 – Antiga sala de jantar | fotografia do autor
- Figura 2.12 – Ala poente | [www.flickr.com/photos/ttiago-ary/8384759155/in/photostream/](http://www.flickr.com/photos/ttiago-ary/8384759155/in/photostream/)  
Fotografia de Tiago Aryan. Acedido em 17 de Março de 2017
- Figura 2.13 – Ala nascente | fotografia do autor
- Figura 2.14 – Antiga cela residencial | [www.hap.pt](http://www.hap.pt) Acedido em 15 de Março de 2017
- Figura 2.15 – Tecto do salão nobre | fotografia do autor
- Figura 2.16 – Salão nobre | fotografia do autor
- Figura 2.17 – Pátio interno e fachada do volume posterior | fotografia do autor
- Figura 2.18 – Divisão de arrumações | fotografia do autor
- Figura 2.19 – Galeria térrea no corpo transversal a nascente | fotografia do autor
- Figura 2.20 – Altar-mor da capela | fotografia do autor
- Figura 2.21 – Azulejos e porta da capela | fotografia do autor
- Figura 2.22 – Coro-alto | fotografia do autor
- Figura 2.23 – Interior do coro-alto | fotografia do autor
- Figura 3.1 – Antiga sala na imediação do coro-alto. 2011 |  
<http://ruinarte.blogspot.pt/2011/09/convento-de-almiara-mosteiro-de-verride.html>  
Acedido em 16 de Março de 2017
- Figura 3.2 – Antiga sala na imediação do coro-alto, atualmente em ruína | fotografia do autor





- Figura 3.3 – Primeiro piso do volume posterior | fotografia dos autores do trabalho *Quinta de Almiara*
- Figura 3.4 – Alçado principal, a norte. 2013 | fotografia dos autores do trabalho *Quinta de Almiara*
- Figura 3.5 – Espaço sob estrutura de arcos ao centro do alçado principal | <https://www.facebook.com/projectremains/> Acedido a 17 de Março de 2017
- Figura 3.6 – Alçado principal, atualmente | fotografia do autor
- Figura 3.7 – Mapa da Quinta de Almiara e sua classificação | desenho do autor
- Figura 3.8 – Pátio externo, entre a capela e a fachada posterior do volume dianteiro | fotografia do autor
- Figura 3.9 – Vista a partir do pátio externo, na imediação da fachada posterior do volume dianteiro, com acesso à adega e ao celeiro. Ao fundo, o pombal | fotografia do autor
- Figura 3.10 – Antiga vacaria, na imediação do acesso rodoviário à propriedade e situada fora da área murada | fotografia do autor
- Figura 3.11 – Portão da entrada principal da Quinta de Almiara | fotografia do autor
- Figura 3.12 – Mapa de reconstituição do edifício: Século XVIII | desenho do autor
- Figura 3.13 – Mapa de reconstituição do edifício: Século XIX - XX | desenho do autor
- Figura 3.14 – Mapa de reconstituição do edifício: situação atual | desenho do autor
- Figura 3.15 – Mapa dos materiais de construção do edifício - paredes | desenho do autor
- Figura 3.16 – Mapa dos materiais de construção do edifício - pavimentos | desenho do autor
- Figura 3.17 – Mapa dos materiais de construção do edifício - tectos | desenho do autor
- Figura 3.18 – Mapa do alçado norte do edifício - situação atual e materiais de construção | desenho do autor
- Figura 3.19 – Mapa do estado de conservação do edifício - paredes. Tabela do estado de conservação geral do edifício e dos seus elementos | desenho do autor
- Figura 3.20 – Mapa do estado de conservação do edifício - pavimentos | desenho do autor
- Figura 3.21 – Mapa do estado de conservação do edifício - tectos | desenho do autor
- Figura 3.22 – Mapa do estado de conservação do edifício - coberturas | desenho do autor
- Figura 3.23 – Mapa de intervenções - paredes | desenho do autor
- Figura 3.24 – Mapa de intervenções - espaços | desenho do autor
- Figura 3.25 – Mapa do alçado norte do edifício - estado de conservação e mapeamento de intervenções | desenho do autor
- Figura 3.26 – Mapa de intervenções e programas - área envolvente e construções anexas | desenho do autor
- Figura 3.27 – Mapa de programas - reorganização funcional | desenho do autor
- Figura 3.28 – Mapa de hipóteses de tipos de quartos - Ala nascente, 1º Piso | desenho do autor
- Figura 3.29 – Mapa de programas - áreas | desenho do autor