



**COLÉGIO DE S. FIEL - LOURIÇAL DO CAMPO  
CASTELO BRANCO**

Concessão para instalação de um empreendimento turístico, alojamento local ou outro projeto  
com vocação turística



**COLÉGIO DE S. FIEL - LOURIÇAL DO CAMPO**  
**CASTELO BRANCO**

Concessão para instalação de um empreendimento turístico, alojamento local ou outro projeto  
com vocação turística

**CADERNO DE ENCARGOS**

- Termos de Referência para o Projeto -



## ÍNDICE

### Caderno de Encargos

0. Nota Prévia.....	7
1. Apresentação do imóvel.....	13
2. Enquadramento da intervenção.....	23
3. Vocação.....	27
4. Espaços Disponíveis.....	29
5. Condicionantes da intervenção.....	43
5.1. Níveis de Proteção.....	45
5.2. Elementos notáveis.....	47
5.3.Área de possível construção.....	49
6. Acessos e estacionamento.....	49

### Anexo I

(Obrigações legais e exigências à concessão)

### Anexo II

(Peças desenhadas)



## 0. Nota Prévia

O presente documento “Termos de Referência” à Concessão para instalação de um empreendimento turístico, alojamento local ou outro projecto com vocação turística no complexo Colégio de S. Fiel foi realizado anteriormente ao violento incêndio deflagrado no dia 15 de Agosto do presente ano e que destruiu a quase totalidade dos edifícios existentes assim como a grande massa verde que os envolvia. Nesse sentido consideramos que, muito embora a grande discrepância entre as descrições no presente estudo agora reproduzidas e a realidade devastadora pós incêndio, esse material é representativo do espírito e do carácter dos lugares a intervir, e deste modo, indicadores úteis e de inspiração às propostas dos projectos turísticos a apresentar.

A realidade existente pós incêndio levou a uma revisão do documento, introduzindo-se um novo critério de intervenção que estabelece uma relação entre o nível de protecção e o estado de conservação de cada edifício. Daqui resulta a seguinte lista de edifícios que recaem na obrigatoriedade de recuperação:

A – Edifício principal

D – Serração antiga e habitação

G – Vacaria e Pombal

A estes edifícios aplicam-se as restrições de alteração de volumetria e de manutenção de fenestração consideradas no nível 2 de protecção, ficando as restrições de intervenção dos elementos arquitectónicos interiores dependentes de uma avaliação, caso a caso, do nível de destruição causado pelo incêndio, sendo que, à partida, não se impõe nenhum nível de protecção.

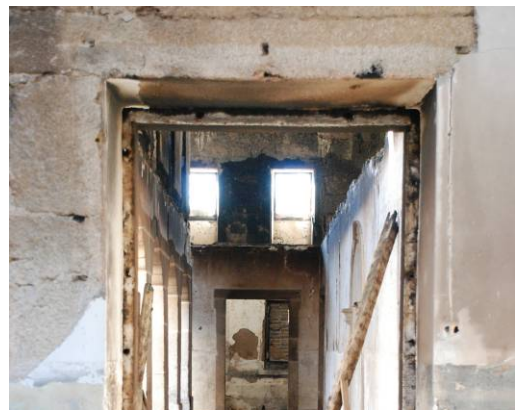
Aos restantes edifícios deixam de ser aplicáveis quaisquer factores restritivos, ficando ao critério do promotor do empreendimento a decisão de os manter ou demolir. Em caso de decisão de manutenção, aplicam-se as mesmas regras de respeito pelas áreas e volumes existentes pré-incêndio.

Para uma melhor compreensão do impacto do incêndio foi introduzida nesta nota prévia uma planta com o impacto do mesmo no conjunto edificado e área verde envolvente, assim como algumas fotografias, nas páginas seguintes, demonstrativas do estado atual do conjunto edificado.















f|1 - Colégio de S. Fiel e Serra da Gardunha - SIPA



O Colégio - 1891.

f|2 - Colégio de S. Fiel em 1890

## 1. Apresentação do imóvel

### 1.1 Enquadramento geográfico

O Colégio de S. Fiel, localiza-se na freguesia de Louriçal do Campo, Concelho de Castelo Branco e da qual dista cerca de 30km. Possui uma boa acessibilidade distando 8Km do acesso à A23, permitindo um acesso facilitado à cidade da Guarda (50min) Coimbra (1h45m), Lisboa, Cáceres e Salamanca (2h30m)

O complexo construído implanta-se a meia encosta e, apesar de não se encontrar classificado, apresenta um conjunto de edifícios com um relevante interesse, nomeadamente no que concerne aos seus sistemas construtivos e ao património integrado, potenciados por uma envolvente natural muito aprazível, integrando a Paisagem Protegida Regional da Serra da Gardunha, que possui um regulamento próprio, inserindo-se também na bacia hidrográfica da albufeira de Santa Águeda da qual dista poucos quilómetros.

## **1.2 Enquadramento histórico**

### **1.2.1 Nota histórica (SIPA)**

" Conjunto de edifícios e estruturas construídas, com fases de construção balizadas entre a segunda metade do séc. 19 e a década de 70 do séc. 20, e que se construiu para instalar um seminário de órfãos (1853-1863) e depois um colégio da Companhia de Jesus (1863-1910), tendo vindo a receber, posteriormente, adaptações diversas e novas construções para acomodar um estabelecimento judicial de internamento para menores (1920-2003). Complexo implantado em extensa propriedade rural, dividida em várias parcelas, conjugando solos de aptidão florestal com terrenos de cultivo. Na parcela designada Casal da Pelota aglomeram-se as construções constituintes da sua parte "urbana", murada e circundada por vias de circulação. O conjunto é polarizado por um edifício principal, à volta do qual se distribuem outras construções, funcionalmente complementares. Apesar das adaptações e ampliações, por prolongamento de corpos ou acréscimo de pisos, das construções de raiz pontuais e das reutilizações de espaços para outras funções, decorrentes da ocupação"



f|3 - Entrada principal

### 1.2.2 Cronologia (SIPA)



## **SÉC. XIX**

- meados do séc. XIX - Frei Agostinho da Anunciação, natural do Louriçal do Campo, franciscano e figura próxima da Infanta Isabel, obtém autorização régia para criar na sua aldeia um seminário destinado a órfãos, instituição colocada sob a invocação de São Fiel e que conhece por primeira instalação uma casa na Rua da Capela;

-1852 - mediante subscrições, doações e esmolas recolhidas no distrito de Castelo Branco, Frei Agostinho obtém fontes de rendimento que permitem sustentar a sua instituição de assistência e a construção de edifício próprio, tendo-se a obra iniciado neste ano, num terreno localizado no sítio do Casal da Pelota;

- 1853, Março - publicação da Portaria que autoriza Frei Agostinho a "governar interinamente o Seminário de S. Fiel, pelos mesmos estatutos pelos quais se regulava o Seminário dos Órfãos de S. Caetano de Braga" (PRETO, 1911, 10);

- 1858, Agosto - um incêndio destruiu o edifício, cuja estrutura assentava em dois corpos, um para o sexo feminino e outro para o sexo masculino, separados pela igreja, albergando à data 80 órfãos;

- 1858 - durante a reconstrução do Seminário, auxiliada pela Infanta Isabel (GRAINHA: 1893, p. 479), um grupo de 12 órfãos é recolhido no Colégio de Campolide (GRAINHA, 1913, 13), então designado Instituto da Caridade, instituição fundada pelo padre Rademaker e que assinala o início do restabelecimento da comunidade jesuíta em Portugal;

- 1860, Setembro - já em funcionamento, e depois de ter estado sob a orientação de Francisco Grainha, Frei Agostinho entrega a educação dos órfãos do Seminário aos Padres Lazaristas e às Irmãs da Caridade: a instituição passa a admitir também pensionistas e alunos externos;

- 1862 - expulsão destes religiosos de Portugal.

- 1862 / 1863 (ano letivo) - na História do Colégio de Campolide, escrita pelos padres da Companhia, anota-se que a "missão foi aumentada com uma nova casa, o Colégio dos Órfãos de São Fiel", procedendo-se às primeiras diligências para organizar a administração do estabelecimento, cuja direção os padres tomam em Setembro (GRAINHA, 1913, XXXIV e 39);

- 1868 - data apontada por Ramos Preto (1911, 13) para a chegada dos Jesuítas a São Fiel: a escolha da congregação para gerir o estabelecimento ocorrera, segundo aquele

autor, por indicação do Papa Pio IX, aquando da visita a Roma de Frei Agostinho da Anunciação;

- 1873, 6 de Novembro - o Seminário, que fora perdendo o seu carácter assistencial, com a admissão progressiva de alunos pensionistas, numa evolução semelhante à do Colégio de Campolide, é adquirido a Frei Agostinho de Anunciação por 2.000\$000 réis. Para contornar as dificuldades impostas pela legislação anti congreganista, em vigor desde 1834, a escritura realiza-se em nome de uns padres estrangeiros, residentes em Londres (Georges Lambert, Ignacius Cory Scoles e Henry Foley), representados pelo Padre Bernardino Pereira Monteiro (REFOIOS, 1883, 19);

- 1874 - a partir deste ano o Colégio vai conhecer melhoramentos progressivos, de acordo com a finalidade explícita de o transformar num estabelecimento educativo para as elites, dentro do programa jesuíta de educação integral;

- 1876 - a Infanta Isabel Maria deixa, em testamento, ao Colégio de São Fiel objetos sacros no valor de 8.000\$000 réis (GRAINHA: 1913, p. XXXIV);

- 1880 - a entrada e fixação progressivas de congregações religiosas em Portugal, muitas de origem estrangeira e com ação no domínio educativo, conduz o Governo liberal, por portaria do Ministério do Reino de 17 Novembro, a solicitar aos governadores civis informações sobre estabelecimentos mantidos por aquelas congregações;

- 1880, 2 de Dezembro - o Governador Civil de Castelo Branco nomeia uma comissão de inquérito, composta por Joaquim Sousa de Refoios, Hermano Neves (ambos médicos) e Joaquim Robalo Guedes (funcionário do Governo Civil de Castelo Branco) para proceder a uma inspeção aos estabelecimentos do Distrito;

- 1880, 13 de Dezembro. - apresentação do Relatório, especialmente incidente sobre os colégios de São Fiel e de Nossa Senhora da Conceição, na Covilhã. O Relatório, no que respeita a São Fiel, é contundente relativamente à situação de exceção vivida no estabelecimento: ensino religioso, à margem dos programas públicos; corpo docente sem habilitações creditadas no sistema de ensino nacional e radicado numa congregação estrangeira; fontes de rendimento provenientes de bens legados para fins assistenciais, acrescidos de outros resultantes da ação confessional não permitida pelo Estado fora do âmbito das igrejas paroquiais, rendimentos líquidos expressivos, com origem em congregações e irmandades sediadas no Colégio, "sem compromisso e sem orçamentos" (REFOIOS, 1883,



33). À data da inspeção o estabelecimento de ensino albergava uma comunidade composta por 138 alunos internos, além dos 5 semi-internos e dos 6 externos, por 22 pessoas responsáveis pela educação ministrada (entre corpo diretivo, professores, prefeitos, capelães), e por 24 "criados" que asseguravam o funcionamento da instituição. As instalações tinham crescido: a igreja era nova, estava em construção um novo dormitório e tinha-se aberto um ramal de estrada para tornar mais fácil o acesso ao Colégio. Além dos dormitórios, considerados acanhados, é referida a existência de um pequeno laboratório de química, de uma única sala de estudo e de dois refeitórios, um para alunos e outro para padres;

- 1883 - perante a tolerância do Governo face à situação vivida em São Fiel, Sousa Refoios publica o Relatório, expressivamente intitulado "Apontamentos sobre o jesuitismo no distrito de Castelo Branco";

- 1895 - a freguesia do Lourçal do Campo deixa de pertencer ao concelho de São Vicente da Beira, ficando integrada na de Castelo Branco;

### **SÉC. XX**

- 1900 - na passagem do século, o Colégio de São Fiel crescera e dotara-se de estruturas capazes de responder às exigências da educação jesuíta, onde a componente científica do ensino, associada às ciências naturais e experimentais, sobressaía, a par da investigação conduzida por alguns religiosos que integravam o corpo docente: as obras de ampliação realizadas sobre o edifício do primitivo Seminário, permitiram obter novos espaços para instalação, nomeadamente, do Museu de História Natural, dos laboratórios de física e química, dos gabinetes de geologia, zoologia e botânica, e da biblioteca. Aqui se guardavam e desenvolviam coleções científicas que viriam a ter renome, entre as mais expressivas contando-se a de Cecídias, do Padre Silva Tavares (com espécies do Brasil, África e Europa), a de Criptogâmicas (parte recolhida nos arredores de São Fiel), do Padre Zimmerman, e a de Lepidópteros (mais de 2000 espécies da Península Ibérica e África), do Padre Cândido Mendes;

- 1901 - recrudescimento do movimento anticlerical: o ministro Hintze Ribeiro ordena uma inspeção ao Colégio;

- 1901, 18 de Abril - diploma que visa regularizar a situação das congregações entradas em Portugal durante a segunda metade do séc. 19, desde que secularizadas e

organizadas em associações com estatutos aprovados pelo Governo e mantendo atividade na assistência, ensino e missionação;

- 1901, Outubro - a Companhia de Jesus organiza-se na Associação Fé e Pátria;
- 1902 - no corpo do novo dormitório e das salas de aula, construído de raiz, e dispondo de torre a cerca de 21 m, inaugura-se o observatório meteorológico, cujas observações são enviadas diariamente para o Observatório Central Dom Luís, em Lisboa; decorrente da atividade científica desenvolvida no estabelecimento, os padres Silva Tavares e Cândido Mendes fundam a "Brotéria: revista de Ciências Naturais do Colégio de São Fiel";

- 1904 - é criada a Academia Científica Maria Santíssima Imaculada;

- 1907 - a "Brotéria" passa a editar-se em três séries distintas: duas estritamente científicas, dedicadas à zoologia e à botânica, e uma outra de vulgarização, destinada ao grande público;

- 1908 - o Padre Joaquim da Silva Tavares assume a direção do Colégio; segundo Ferrão, terá sido por esta data que as obras em curso são interrompidas (FERRÃO, 1910, 32-33);

- 1910 - do complexo escolar de São Fiel faziam parte: o edifício do Colégio, com capacidade para cerca de 300 alunos internos, com Igreja e claustro, dormitórios, salas de aula e de estudo, teatro para realização de saraus e representações cénicas; várias construções anexas de apoio, edificadas nos terrenos a tardoz do edifício principal, como a Central Elétrica, oficinas, armazéns, adega e dependências agropecuárias; em parcela mais afastada do Colégio (a NO.), uma lavandaria, "entre laranjeiras, pinheiros e eucaliptos", com "engomadoria, padaria e oficinas de costureiras" (FERRÃO, 1910, 33); a SO., os recreios, amplos e divididos por muros, respeitando a divisão dos alunos por classes; fora do recinto vedado do colégio, junto à estrada, para nascente, ficava o edifício do Hotel, também propriedade da Companhia, destinado a acolher as famílias dos alunos quando se deslocavam em visita a São Fiel, assim como outras casas resultantes da fixação de pessoas que prestavam serviços vários ao estabelecimento; junto à entrada do Colégio, em frente ao Hotel, em edifício mandado construir pelos jesuítas, localizava-se a estação de 2.<sup>a</sup> classe dos Correios e Telégrafos. A extensa propriedade envolvente estava submetida a exploração agrícola e florestal;

- 1910, 5 de Outubro - implantação da República;

- 1910, 8 de Outubro - o Governo Provisório decreta a extinção das ordens e das congregações religiosas, seguindo-se o arrolamento dos seus bens e a sua passagem para a guarda e posse do Estado;

- 1910, 9 de Outubro - o Colégio é encerrado com recurso a forças de cavalaria, secundadas por tropas de infantaria;

- 1911 - inicia-se o processo relativo à distribuição dos bens móveis, onde se incluem os fundos da biblioteca, as coleções científicas e o espólio dos gabinetes. Estabelecimento de internamento para reeducação de menores;

- 1917/1919 - as instalações do colégio são utilizadas pelos serviços hospitalares do Exército como sanatório destinado aos militares do Corpo Expedicionário Português atingidos pela tuberculose: deste período deve datar a construção do alpendre, existente na frontaria do corpo novo do antigo Colégio, mais tarde substituído por galeria e terraço;

- 1919, Setembro - pelo DL n.º 6 117 é criada a Escola Industrial de Reforma de São Fiel, estabelecimento para reeducação de menores delinquentes que vem integrar a rede de instituições de internamento do Ministério da Justiça, no contexto da política republicana de proteção à infância e na sequência da criação dos tribunais de menores;

- 1920 - os edifícios do antigo Colégio de São Fiel, "com as propriedades rústicas anexas que foram arroladas como pertencentes à Companhia de Jesus" (DL n.º 7167 de 19 Nov.), são cedidas pela Comissão Jurisdicional dos Bens das Extintas Congregações Religiosas para instalar a Escola Industrial de Reforma de São Fiel, com capacidade para 50 menores do sexo masculino;

- 1920, 4 de Setembro - entram as primeiras crianças e jovens;

- 1925 - a instituição passa a designar-se Reformatório de São Fiel;

- 1928 /1935 - as obras de conservação e de adaptação arrastam-se por vários anos e obedecem a um programa que implica alojar uma comunidade de crianças e jovens dividida em 4 grupos etários, com dependências próprias (camarata, sala de família, instalações sanitárias, refeitório, sala de aula e recreio), bem como dispor de estruturas que assegurem cuidados de saúde, educação escolar e formação profissional (oficinas); havia ainda que providenciar ao alojamento do numeroso pessoal que servia o Reformatório e proceder à exploração agrícola da propriedade; as alterações mais sensíveis ocorrem na

compartimentação interior e na reutilização dos espaços, agora com outras funções; à exceção da galeria exterior, levantada na frontaria, o conjunto arquitetónico jesuíta mantém-se

praticamente inalterável; reparação nas coberturas e caixilharias do edifício principal e oficinas; obras de adaptação no corpo dos refeitórios e cozinha;

- 1935 - DGEMN: construção da galeria na frontaria do edifício principal

- 1939 - a lotação do estabelecimento atinge os 270 menores, acrescidos de mais 30 lugares para a Secção Sanatorial do Reformatório, instalada no edifício da Tapada da Renda, junto da aldeia do Lourical do Campo: é a maior instituição de internamento dos Serviços Jurisdicionais de Menores, dispõe de secção preparatória (menores com idades compreendidas entre os 9 e 12 anos) e de secção profissional (menores com mais de 12 anos), está preferencialmente indicado para receber educandos enviados pelos tribunais de menores do centro e sul do país e assegura ensino para as profissões de funileiro, sapataria, alfaiataria e carpintaria;

- 1950 - os Serviços Jurisdicionais de Menores avaliam as necessidades do sistema em termos de instalações: na elaboração do plano de obras, a ser conduzido pela Comissão das Construções Prisionais e por serviços da DGEMN, São Fiel entra no grupo de edifícios que exige um estudo prolongado;

- 1948/1953 - procede-se a diversas obras exigidas pela situação de carência em que vive a instituição, nomeadamente no que respeita a espaços oficiais, de alojamento de funcionários e de menores, bem como obras de conservação de fachadas e arranjos de espaços exteriores: deste período datam a construção do edifício do balneário, a ampliação das oficinas (demolições de estruturas anexas à Igreja, aumento da oficina de serralharia, edificação do pavilhão de carpintaria e arranjo exterior do largo das oficinas), a edificação das garagens no jardim (E.) e a intervenção no edifício do antigo Hotel (casas de funcionários), que é acrescido de mais um piso;

- 1953 - a Secção Preparatória é instalada na antiga secção sanatorial, entretanto desativada;

- 1950 (década de) - arrancam as grandes obras nos estabelecimentos tutelares de menores, sujeitas a planos de conjunto e concretizadas em grandes complexos. O Reformatório de São Fiel permanecerá à margem destas transformações, pendente da decisão de encerramento ou de reconversão;

- 1962, 20 de Abril - reforma na legislação de menores e nos seus serviços, com a publicação da Organização Tutelar de Menores. Os antigos reformatórios e colónias correcionais passam a designar-se institutos de reeducação;

- 1960 (década de) - retoma-se o investimento no Instituto de Reeducação de São Fiel: nos planos de obras bienais dos Serviços Jurisdicionais de Menores inscreve-se a construção de instalações desportivas e do bairro para funcionários, cujos projetos conhecem sucessivos adiamentos;

- 1968 - inauguração do pavilhão gimnodesportivo;

- 1976 - as obras previstas para as oficinas e bairro de funcionários encontram-se suspensas, dependentes da decisão de manter o Instituto no Lourçal do Campo ou de o transferir para os arredores da cidade de Castelo Branco;

- 1980 (década de) - o edifício principal recebe obras no corpo do antigo teatro / refeitórios (a SO.) para adaptação a duas unidades residenciais;

- 1991 - o Instituto de São Fiel entra em inatividade;

- 1994, Agosto - reabertura da instituição, com o encerramento da Escola Profissional de Santo António: o internato, com uma lotação à volta de 30 educandos, ocupa essencialmente os corpos a SO., convivendo com áreas devolutas e obras interrompidas (corpos a NE., junto ao claustro);

- 1995 - conclusão das obras de conservação da Igreja;

- 2001, Janeiro - entra em vigor a Lei Tutelar Educativa, que introduz alterações na organização dos estabelecimentos para execução de medida judicial de internamento, agora designados centros educativos; obras de conservação na Igreja;

- 2003 - o Centro Educativo de São Fiel abandona o edifício do Casal da Pelota e instala-se na Tapada da Renda: o complexo construído e utilizado desde o séc. XIX, e que chegou a albergar uma população de cerca de trezentos educandos, não se encontra ocupado e apresenta sinais de degradação;

- 2005, 12 Agosto - o Ministério da Justiça disponibiliza, para uso da comunidade local, a piscina e o pavilhão gimnodesportivo, em protocolo estabelecido com a Câmara Municipal de Castelo Branco, ficando a cargo desta entidade a gestão e manutenção daqueles espaços;

- 2016, 28 dezembro - o edifício integra a lista de 30 imóveis a concessionar pelo Estado Português a privados, para instalação de projetos com vocação turística.

- 2017, 15 Agosto - um violento incêndio destrói a quase totalidade do Colégio, dependências anexas e áreas verdes envolventes.



f|4 - Albufeira de Santa Águeda vista do Colégio

## **2. Enquadramento da intervenção (REVIVE)**

O antigo Colégio jesuíta de S. Fiel, propriedade do Estado Português, insere-se no "sopé da Serra da Gardunha (...). Inseridas numa vasta propriedade arborizada as edificações datam da segunda metade do século XIX, articuladas em diversas alas de planta retangular, com dois ou três pisos e um torreão. A igreja situa-se num topo e o claustro, embora adulterado, é de inspiração franciscana. Além de importantes laboratórios e equipamentos de ensino, o colégio possuía um observatório meteorológico que funcionou até 1910, um museu zoológico e um valioso herbário".

A definição programática é de enorme relevância quando se pretende reabilitar um complexo com a dimensão presente, adequando-lhe um programa e procurando perpetuar a sua memória não nos seus usos, por não serem necessários, mas na sua caracterização, de modo a tornar única a experiência da vivência daqueles espaços e daqueles lugares, distinguindo-se claramente dos demais empreendimentos turísticos da região. Cumulativamente a adaptação do Colégio de S. Fiel a um empreendimento turístico, alojamento local ou outro projeto com vocação turística permitirá criar um polo dinamizador da atividade económica local, com a criação de postos de trabalho, potenciando as infraestruturas existentes, sendo a melhor porta de entrada possível na área da Paisagem Protegida Regional da Serra da Gardunha e na bacia hidrográfica da albufeira de Santa Águeda.





f|5 - Estrutura recente em betão armado



f|6 - Capela-mor sem o respetivo altar



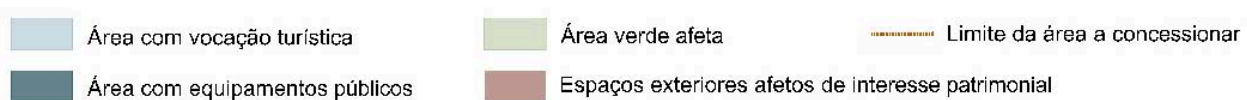
f|7 - Colégio de S. Fiel - fachada principal



Com o intuito de valorizar o conjunto edificado restituindo a sua dignidade, entendemos como prejudiciais e pouco qualificadoras para uma leitura integrada do conjunto as seguintes intervenções mais recentes:

- introdução de elementos estruturais em betão na cobertura e nos pisos, devendo a sua manutenção ser objeto de reflexão;
- construção e ampliação nas décadas de 40 e 50 do séc. XX, dos espaços de oficinas a norte do corpo principal e entaipamento de vãos;
- construção de cavalariças no recreio norte;
- remoção do altar-mor da Igreja;
- remate da cobertura da igreja com os paramentos em alvenaria de pedra;

Consideramos assim oportuno recuperar alguns valores arquitetónicos perdidos conferindo ao conjunto edificado maior unidade, anulando ou minimizando o impacto das intervenções posteriores pouco qualificadas aproveitando a intervenção a realizar para ordenar e atribuir coerência ao conjunto edificado.



### **3. Vocação**

Inserido num ambiente de grande valor paisagístico como a Serra da Gardunha e de enorme tranquilidade, apesar de um acesso facilitado, o Colégio e todas as dependências adequam-se, dada a sua tipologia, de forma fácil à instalação de um empreendimento turístico, alojamento local ou outro projeto com vocação turística.

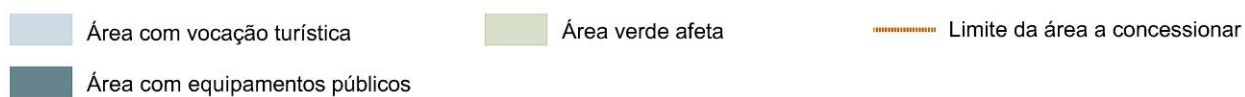
No sentido de satisfazer e complementar da melhor forma a oferta turística a intervenção poderá albergar os seguintes núcleos programáticos:

- Alojamento, que poderá ser complementado com diversas tipologias de alojamento potenciado pelos múltiplos edifícios existentes que permitem vivenciar o espaço envolvente e a paisagem de formas diferenciadas.

- Restauração, preferencialmente destinada a apoiar o projeto a ser desenvolvido, mas também podendo ser equacionada a sua abertura ao público em geral, podendo inclusivamente ser dividida em mais do que uma unidade, para públicos distintos.

- Lazer e bem-estar, com a construção de uma piscina e court de ténis, vocacionando algum dos seus edifícios a atividades complementares independentes, como serviços para tratamentos e saúde e/ou beleza através de massagens, banhos medicinais, sauna, exercício físico, etc., integrados na extensa área verde afeta ao projeto a ser desenvolvido.

- Espaços multiusos exclusivos ao projeto a ser desenvolvido de modo a acolher o mais variado tipo de eventos e exposições, do qual pode fazer parte, por exemplo, a Igreja.



#### **4. Espaços Disponíveis**

A - Edifício principal - o Convento-colégio franciscano e o Colégio Jesuíta

B - Central elétrica, garagens e habitação

C - Serração nova

D - Serração antiga e habitação

E - Seca enchidos e adega

F - Apoio agrícola

G - Vacaria e pombal

H - Arrumo e garagem

I - Suinicultura

J - Casa do hortelão





f|8 - Claustro



f|9 - Nave da Igreja e Coro-alto



**A - Edifício principal - o Convento-colégio franciscano**

O edifício distribui-se em três pisos, com uma fachada monumental voltada a sul na qual se insere a igreja. A organização das alas da construção primitiva desenvolve-se em torno do claustro. Construtivamente o edifício caracteriza-se por paredes em alvenaria de pedra e coberturas e lajes de piso em estrutura de madeira ou de betão. Possui ainda ao nível dos espaços de circulação e em algumas salas um interessante património integrado nomeadamente no concerne às carpintarias interiores: portas, portadas, rodapés e tetos em madeira; pavimentos em lajeado de granito, em torno do claustro, e em mosaico hidráulico, nos corredores de circulação. A fachada principal é ritmada por janelas com molduras singelas de verga reta em granito pontuadas por janelas de sacada, numa composição simétrica e equilibrada.

A Igreja salão adossada a nascente do edifício principal, é também construída em paredes de alvenaria de pedra e cobertura com revestimento em telha cerâmica. A nave é um amplo espaço com um teto em abóbada abatida com lunetas em madeira pintada, púlpitos e coro alto, possuindo a nascente, a sacristia, hoje, em ruína. Apresenta ainda elementos de cantaria lavrada de grande sobriedade, mas de boa execução tanto no seu interior como na sua incompleta fachada.





f|13 - Entrada principal do Colégio



f|14 - Espaço devoluto no primeiro piso





### **A - Edifício principal - Colégio Jesuíta**

Caracterizado pela sua grande escala quer interior quer exterior, a sua fachada corresponde ao prolongamento da fachada sul da construção primitiva, sendo rematada a poente por um torreão. As suas paredes são em alvenaria de pedra e as lajes de pavimento e cobertura em madeira ou betão. Adossado à fachada principal, a sul, encontramos uma grande varanda sobre um arcaria, ocupando a totalidade deste corpo, construída inteiramente em betão, de onde se pode disfrutar a paisagem, uma ampla vista sobre a albufeira de Santa Águeda. Da fachada, também simétrica, sobressaem, para além do torreão poente, as grandes janelas de verga semicircular. No seu interior encontramos acabamentos de boa execução técnica nomeadamente no concerne às carpintarias interiores: portas, portadas, rodapés e tetos em madeira, assim como lambrins e rodapés em azulejo e mosaico hidráulico, pinturas de fingidos nas paredes e pinturas murais na entrada principal. De destacar ainda é a escadaria monumental em madeira com grade em ferro de grande elegância, que une os três pisos da ala poente do edifício.

**Área de implantação: 5235m<sup>2</sup>**

**Área bruta total: 10699m<sup>2</sup>**

### **B - Central elétrica, garagens e habitação**

Construção em alvenaria de pedra de um e dois pisos com cobertura em estrutura de madeira e betão, revestida a telha cerâmica, com aberturas indiferenciadas e diferentes volumetrias.

**Área de implantação: 441m<sup>2</sup>**

**Área bruta total: 563m<sup>2</sup>**



f|18 - Serração antiga e habitação - SIPA



f|19 e f|20 - Seca enchidos e adega - vista interior e exterior

### **C - Serração nova**

A serração nova é um pavilhão de construção recente em bloco de cimento sem qualquer tipo de acabamento interior e estrutura da cobertura em madeira revestida a chapa ondulada metálica e portões igualmente em chapa metálica pintada.

**Área de implantação: 130m<sup>2</sup>**

**Área bruta total: 130m<sup>2</sup>**

### **D - Serração antiga e habitação**

A Serração antiga é um edifício de dois pisos de elegante proporção, rematado com frontão triangular nas suas quatro fachadas e ritmado por uma composição simétrica de janelas e portas. As fachadas exteriores têm molduras e cunhais desenhados sendo a totalidade dos paramentos exteriores revestidos com pinturas de fingidos representando estereotomia de aparelho em pedra de grandes dimensões. A construção caracteriza-se por uma estrutura em paredes portantes de alvenaria de pedra e estrutura de pavimentos e cobertura em madeira revestida com telha cerâmica. No seu interior destacam-se as divisórias em tabique com carpintarias de boa execução nomeadamente no que concerne às portas, portadas e rodapés assim como um bonito lambrim fingido nas zonas de circulação.

**Área de implantação: 487m<sup>2</sup>**

**Área bruta total: 1282m<sup>2</sup>**

### **E - Seca enchidos e adega**

Construção de três pisos composta por paredes em alvenaria de pedra e estrutura dos pavimentos e da cobertura em madeira, revestida a telha cerâmica. Fenestração singela mas ritmada integrada num único volume, salientando no piso inferior, ao nível da adega, os lagares e dois alinhamentos de pilares toscos em granito que definem um corredor central.

**Área de implantação: 350m<sup>2</sup>**

**Área bruta total: 839m<sup>2</sup>**





f|21 - Apoio agrícola



### **F - Apoio agrícola**

Conjunto de edifícios em alvenaria de pedra e coberturas em estrutura de madeira revestida a telha cerâmica, de um só piso, mas de volumetrias e fenestração indiferenciadas, com um carácter vernacular, possivelmente anteriores aos restantes edifícios.

**Área de implantação: 710m<sup>2</sup>**

**Área bruta total: 710m<sup>2</sup>**

### **G - Vacaria e Pombal**

Edifício de três pisos, com corpo central mais alto com aberturas regulares, paredes em alvenaria de pedra e estruturas de pavimentos e cobertura em ferro e madeira. Fachada exterior rebocada com pinturas de fingidos nas molduras dos vãos, remates com beirais e cunhais representando tijolo burro vermelho. As divisórias interiores são em taipa e tabique com pinturas de fingidos.

**Área de implantação: 308m<sup>2</sup>**

**Área bruta total: 616m<sup>2</sup>**

### **H - Arrumo e Garagem**

Construção de um piso composto por paredes em alvenaria de pedra e cobertura em estrutura de madeira revestida a telha cerâmica, com aberturas diferentes integradas num único volume.

**Área de implantação: 288m<sup>2</sup>**

**Área bruta total: 288m<sup>2</sup>**

### **I - Suinicultura**

A suinicultura é um pavilhão de construção semelhante à antiga serração possuindo a fachada exterior molduras e cunhais desenhados, sendo a totalidade dos paramentos exteriores revestida com pinturas de fingidos representando pedra.

**Área de implantação: 188m<sup>2</sup>**

**Área bruta total: 188m<sup>2</sup>**





f|23 - Casa do Hortelão



f|24 - Casa do Hortelão - eira

**J - Casa do Hortelão**

Construção de grande unidade volumétrica caracterizada por paredes em alvenaria de pedra e estrutura de pavimento e cobertura em madeira revestida a telha cerâmica, com uma varanda alpendrada a poente. Interior com divisórias em tabique.

**Área de implantação: 88m<sup>2</sup>**

**Área bruta total: 181m<sup>2</sup>**

O conjunto das edificações que constituem o grande complexo do Colégio de S. Fiel possui, deste modo, uma área aproximada total de implantação de **8215 m<sup>2</sup>** e uma área bruta coberta total de **15496 m<sup>2</sup>**.





f|25 - Alameda da Igreja



f|26 e f|27 - Jardim formal



### 3.2. Espaço exterior

O espaço exterior disponível à concessão tem uma área aproximada de 143600m<sup>2</sup>.

Diferenciam-se dentro dos limites a concessionar, para além dos espaços florestais e de cultivo sazonal, entre os pomares, olival e as vinhas alguns espaços com características particulares que consideramos premente valorizar, tais como a alameda de acesso à igreja, o jardim formal da entrada, os quatro recreios murados, os pátios de serviço, o claustro, o jardim com carácter romântico, do qual faz parte um lago rodeado de árvores de grande porte, e por fim, a eira da casa do hortelão.

Na área exterior encontram-se ainda pequenas construções como tanques, regos e levadas, que faziam parte do sistema de abastecimento e de rega da extensa propriedade.



f|28 - Recreios



- Nível 1 - protecção total
- Nível 2 - protecção parcial
- Nível 3 - sem protecção
- Nível 4 - demolição

## **5. Condicionantes da intervenção**

São condicionantes da intervenção os seguintes factores:

1. Volumetria / geometria: o respeito pela sua integridade.
2. Elementos estruturais existentes: poderão haver reforços, mas não podem ser introduzidas alterações que subvertam a lógica estrutural original.
3. Infraestruturas: sempre que possível as infraestruturas originais devem ser integradas nas novas soluções.
4. Respeito pelos elementos notáveis assinalados.

O projeto de intervenção deverá incluir, para além da arquitetura, uma equipa multidisciplinar que se complementará atendendo aos valores patrimoniais em causa.

Previamente à elaboração do projeto geral de intervenção dever-se-ão fazer diagnósticos relativos a todas as áreas disciplinares intervenientes de modo a minorar o impacto da intervenção a realizar.

Os princípios da intervenção deverão atender às principais cartas internacionais sobre o património assim como à legislação nacional em vigor. Embora o conjunto não esteja protegido por nenhuma classificação legal, ele não deixa de ser um património a preservar.

Uma vez terminados os projetos dever-se-á proceder a um planeamento e/ou faseamento cuidado das várias ações de recuperação a realizar de forma a minorar os tempos de intervenção, impacto no património e a maximizar recursos.

A leitura do conjunto ou (de algumas) das suas partes patrimonialmente relevantes deverá ser sempre salvaguardada.

O acesso ao edifício deverá ser claro e hierarquizado segundo a função (público e condicionado).

A construção no subsolo deverá ser equacionada quando a instalação de equipamentos o justifique e de forma a minorar o impacto de algumas das infraestruturas.

As condicionantes da intervenção, do ponto de vista patrimonial, são apresentadas na Planta de Condicionantes agrupadas em categorias que estabelecem os diferentes níveis de proteção:





- Nível 1 - protecção total
- Nível 2 - protecção parcial
- Nível 3 - sem protecção
- Nível 4 - demolição

## **5.1. Níveis de Proteção**

### **Nível 2 - Proteção Parcial**

Neste nível de proteção é permitida a demolição de paredes não estruturais e proibida a alteração de volumetrias.

É permitida também a possibilidade de alteração de vãos nos edifícios de um só piso associados à construção A, nomeadamente nas oficinas, e/ou sempre que justificadamente se considere oportuno.

Encontram-se neste nível de proteção os edifícios A, D, e G.

O espaço exterior tratado nas imediações dos edifícios deverá manter a estrutura existente, podendo ser reequacionado o seu sistema de circulação. O jardim formal que acompanha a entrada no recinto deverá manter o desenho que o estrutura, os muros que delimitam os recreios deverão ser salvaguardados, o claustro deverá manter o seu carácter, os pátios de serviço deverão ser valorizados de modo a melhor articular o programa que se pretender adotar.

### **Nível 3 - Sem Proteção**

O terceiro nível de proteção engloba as construções que se considera oportuno manter, num reconhecimento de que o edificado identificado se apresenta como um elemento agregador e de consolidação da urbanidade do conjunto, não apresentando contudo quaisquer restrições na intervenção.

Encontram-se neste nível de proteção os edifícios B, E, F, H, I e J.

### **Nível 4 - Demolição**

O nível quatro surge da intenção de remoção definitiva de elementos e construções que retiram dignidade ao conjunto não se harmonizando nem com património construído nem com a vocação turística proposta.

Encontram-se neste nível de proteção o edifício C assim como todos os pequenos acrescentos aos edifícios cuja materialidade e qualidade se julgar justificadamente pouco consentânea com os demais edifícios como por exemplo a estrutura em betão adossada a poente da suinicultura.





f|29, f|30 e f31 - Pormenores das carpintarias interiores - Convento-colégio franciscano



f|32, f|33 e f34 - Pormenores das carpintarias, lambrins e escadas interiores - Colégio Jesuíta

## **5.2. Elementos Notáveis**

O conjunto de edifícios apresenta individualmente um valor relativo, sendo a sua grande dimensão, heterogenia formal e volumétrica, e complexidade funcional, à semelhança de um aglomerado urbano, o que o distingue do ponto de vista patrimonial.

A grande maioria das suas construções apresenta uma grande robustez construtiva, sendo também de salientar o trabalho de cantaria lavrada e os acabamentos interiores e exteriores de alguns dos seus edifícios.

Os elementos não estruturais que possuam elementos de carpintaria, pinturas de fingidos e revestimentos cerâmicos em mosaico hidráulico e azulejo, deverão contudo ser preservados assim como as escadas de acesso aos pisos superiores do Colégio, em madeira com guarda em ferro trabalhado, e a escada pétrea no primitivo colégio-convento.\*

Excecionalmente poder-se-á proceder a pequenos ajustes e correções da volumetria de modo a que se harmonizem com as coberturas adjacentes.

\*Nota: Em consequência do incêndio entretanto ocorrido, deverá ser avaliada a possibilidade de recuperação dos elementos notáveis, optando-se pela reprodução de novos elementos sempre que esta opção se considere mais adequada ou viável.



### **5.3 Área de expansão**

Uma vez que o conjunto edificado possui uma área construída muito grande não consideramos que seja necessário prever uma área de possível construção dentro complexo, não sendo de excluir essa possibilidade, no âmbito da apresentação da proposta desde que devidamente justificado, e considerando os valores patrimoniais identificados, assim como a legislação e PDM em vigor.



- |   |                                |                                     |
|---|--------------------------------|-------------------------------------|
| Área acessível ao público em geral            | ➡ Acesso principal ao projeto  | ----- Limite da área a concessionar |
| Estacionamento público individual e colectivo | ➡ Acesso de serviço ao projeto |                                     |



## **6. Acessos e estacionamento**

### **6.1. Pedonais (público e condicionado)**

O acesso ao complexo deverá ser efetuado através dos acessos existentes e por um acesso de serviço a localizar preferencialmente a nascente da Igreja, devendo ser reequacionados, por questões de funcionamento, de segurança e acessibilidade os acessos verticais. A (re)organização dos acessos verticais deverá considerar acessos de utilização comum ou exclusivamente para funcionários e serviços.

### **6.2. Estacionamento e acesso de viaturas**

O estacionamento de viaturas individuais e coletivas poderá ser efetuado de forma ordenada num dos primitivos recreios, a partir da porta principal do acesso ao recinto. Será também de grande utilidade a existência de alguns lugares adstritos exclusivamente a funcionários.

O acesso a veículos de cargas e descargas deverá ser condicionado apenas a esse fim e deverá ser efetuado através do acesso aos serviços.



## **ANEXO I**

### **Obrigações legais e exigências à concessão**





## **Obrigações legais e exigências à concessão**

### **Exigências à concessão**

**(1ª)** Muito embora não seja obrigatório a apresentação de um relatório prévio consideramos oportuna a sua existência como ferramenta de trabalho e de apoio à prática de projeto, abordando e fundamentando todos os aspetos da intervenção e sua compatibilização com os aspetos patrimoniais a caracterizar.

**(2ª)** De igual forma considera-se oportuno a apresentação de Relatório Final da Obra, um relatório de onde conste a natureza da obra, as técnicas, as metodologias, os materiais e os tratamentos aplicados, bem como documentação gráfica, fotográfica, digitalizada ou outra sobre o processo seguido.” A documentação fotográfica deverá abranger todos os aspetos sujeitos a intervenção, com registo da situação anterior, durante e após os trabalhos.

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

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

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

**(6ª)** É primordial assegurar que a nova ocupação não acarreta riscos para a segurança e integridade dos edifícios.

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

**(8ª)** Importa garantir que os meios de prevenção de segurança (ex. contra incêndios), bem como outros equipamentos e instalações técnicas não lesem os valores patrimoniais em presença. Estes meios e equipamentos não devem afetar irreversivelmente o Imóvel, pelo que em lugar do cumprimento “cego” da legislação específica deve procurar-se o recurso a soluções mais adequadas e adaptadas às construções. Inclui-se aqui a não afetação das coberturas, devendo ser assegurada a continuidade da leitura dos telhados tradicionais (não interferência por exemplo de instalações de AVAC), das fachadas, em geral dos ambientes interiores e suas características construtivas e espaciais, assim como à sua integração na paisagem.

**(9ª)** A ocupação não deve sacrificar os pavimentos em pedra existentes e demais características espaciais e construtivas inerentes ao espaço em que se vai inserir, nem impedir a sua leitura e salvaguarda integrada (p. ex. qualidade do ar, humidade, etc.). Esta função deve, portanto, procurar uma adaptação às características do espaço e dos edifícios e aos condicionalismos patrimoniais em presença.

**(10ª)** No que se refere ao concurso previsto, salvaguardando análise específica dos procedimentos em causa e implicações jurídicas, ressalta-se a desejável prevalência, ou mesmo eventual separação, da qualidade da intervenção arquitetónica proposta (fator “a”, alertando-se ainda que a proposta engloba outros aspetos para além da arquitetura) sobre os demais fatores de ponderação, face à importância e dimensão do conjunto edificado comparativamente ao nível de qualidade e perfil do projeto a ser desenvolvido.

### **Obrigações legais e à concessão**

#### **a) Adequação das obras ou intervenções em relação às características do imóvel**

- As obras de instalação de um empreendimento turístico, alojamento local ou outro projeto com vocação turística no Colégio de São Fiel devem obedecer a rigorosos critérios de respeito pelas pré-existências construídas, com valor histórico e arquitetónico. As obras obedecerão a um projeto que deverá subordinar-se ao respeito pelas construções existentes, o que significa seguir princípios de intervenção criteriosos, ainda que se trate de um projeto de remodelação para dar resposta a uma ocupação diferente das que anteriormente aqui

existiram. A coerência formal e construtiva do imóvel não pode ser posta em causa para viabilizar a instalação do projeto de vocação turística. Inevitavelmente a função deverá submeter-se ao primado dos valores patrimoniais. Outra lógica não faria sentido já que é a mais-valia patrimonial que justifica a instalação de um empreendimento turístico, alojamento local ou outro projeto com vocação turística neste imóvel.

**b) Compatibilidade dos sistemas e materiais propostos em relação aos existentes**

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

**c) Avaliação dos benefícios e riscos das obras ou intervenções propostas**

- A intenção de aqui instalar um empreendimento turístico, alojamento local ou outro projeto com vocação turística é claramente benéfica em termos de conservação do património construído pelo facto de vir repor uma função aos espaços que se encontram devolutos.





## **ANEXO II**

### **Peças desenhadas**