SETE FONTES

Relatório Prévio para Bens Culturais Imóveis

Relatório Prévio

Unidade de Execução da Quinta 7 Fontes - Coimbra

Identificação Requerente

Imobiliária Patrocínio Tavares, SA NIPC 502070714

JPaiva 7Fontes Investimentos Imobiliários, Lda NIPC 518725197

Localização

Rua Aníbal de Lima, 3000-030 Coimbra

Freguesia: Santo António dos Olivais

Concelho / Distrito: Coimbra

Ficha técnica

Relatório Prévio para bens culturais imóveis, de acordo com o DL 140/2009 de 16 de Junho, aplicável às intervenções em imóveis ou conjuntos classificados ou em vias de classificação

Arquiteto Responsável (Coordenação de Projeto e Integração Patrimonial): Bruno Leonel Marques, Cédula Profissional OA 19080

Empresa de arqueologia: Inédito e Medieval - Arqueologia, Lda.

Visita ao local: Alejandro Arce Méndez, Bruno Leonel Marques, João André F. e Leitão

Pesquisa documental e enquadramento histórico: Alejandro Arce Méndez, Bruno Leonel Marques, João André F. e Leitão

Redação do relatório: Arqueólogos: Alejandro Arce Méndez, João André F. e Leitão (Responsável Arqueologia); Arquitectos: Bárbara Barbosa, Bruno Leonel Marques (Responsável Arquitectura)

Data: Fevereiro 2026

Património Imóvel: Conjunto de Arquitectura Civil (PDM de Coimbra)

Situação atual: Edifício Classificado como Conjunto de Interesse Público (CIP)

N.º de inventário: IPA.00010938 (Casa das Sete Fontes)

Diploma da classificação: *A classificação da Casa das Sete Fontes, capela, edifícios anexos e mata reflete os critérios constantes do artigo 17.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro, relativos ao caráter matricial do bem, ao seu valor estético e material intrínseco, e à sua conceção arquitetónica e paisagística.*

Ao abrigo do disposto no n.º 2 do artigo 43.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro, e no uso das competências conferidas pelo n.º 11 do artigo 10.º do Decreto -Lei n.º 86 -A/2011, de 12 de julho, alterado pelos Decretos -Leis n.os 246/2012, de 13 de novembro, 29/2013, de 21 de fevereiro, 60/2013, de 9 de maio, e 119/2013, de 21 de agosto, e 20/2014, de 10 de Fevereiro.

A Quinta das Sete Fontes está classificada como imóvel de interesse público (despacho de 08 de Julho de 2005), e como conjunto de interesse público (Portaria n.º 826 2015, n.º DR, 2.º série, n.º 216 de 04 Novembro 2015).

Categoria: Arquitetura Civil / Conjunto - Conjunto de interesse Público

Restrições: (para além da lei geral) Não

Entidade: Cultura - CCDRC Centro**;** Património Cultural, I.P.

Lista de acrónimos

Áreas de Incidência (AI)

Área de Incidência Directa (AID)

Área de Incidência Indirecta (AII)

Conjunto de interesse público (CIP)

Corpo Principal (CP)

Conjunto de Anexos e Logradouro (CA)

Hospital da Universidade de Coimbra (HUC)

Projeto Unidade de Execução (UE)

Plano Diretor Municipal (PDM)

Zona Envolvente (ZE)

Zona Geral de Protecção (ZGP)

Índice

01. Introdução..... 5
02 A Quinta das Sete Fontes..... 6
02.1 Identificação e Localização do Imóvel.....6
02.2 Contexto Histórico..... 12
02.3 Descrição da realidade física (atual) da Quinta das Sete Fontes..... 16
02.3.1 Zona residencial da Quinta - a Casa das Sete Fontes.....32
02.3.2 Zona da Quinta Afecta ao Projeto (CA).....36
3. A Intervenção - Enquadramento da UE no DL 140/2009.....52
4. Avaliação dos benefícios e riscos das obras ou intervenções propostas..... 63
5. Consequências das obras ou intervenções no património arqueológico..... 65
6. Bibliografia e fontes documentais relevantes no âmbito das obras ou intervenções propostas 70

01. Introdução

Este documento é elaborado nos termos do DL 140/2009 de 16 de Junho - aplicável às intervenções em imóveis ou conjuntos classificados ou em vias de classificação - e que é transposto para o presente Relatório Prévio no âmbito da Proposta de Unidade de Execução (UE) da Quinta das Sete Fontes em Coimbra.

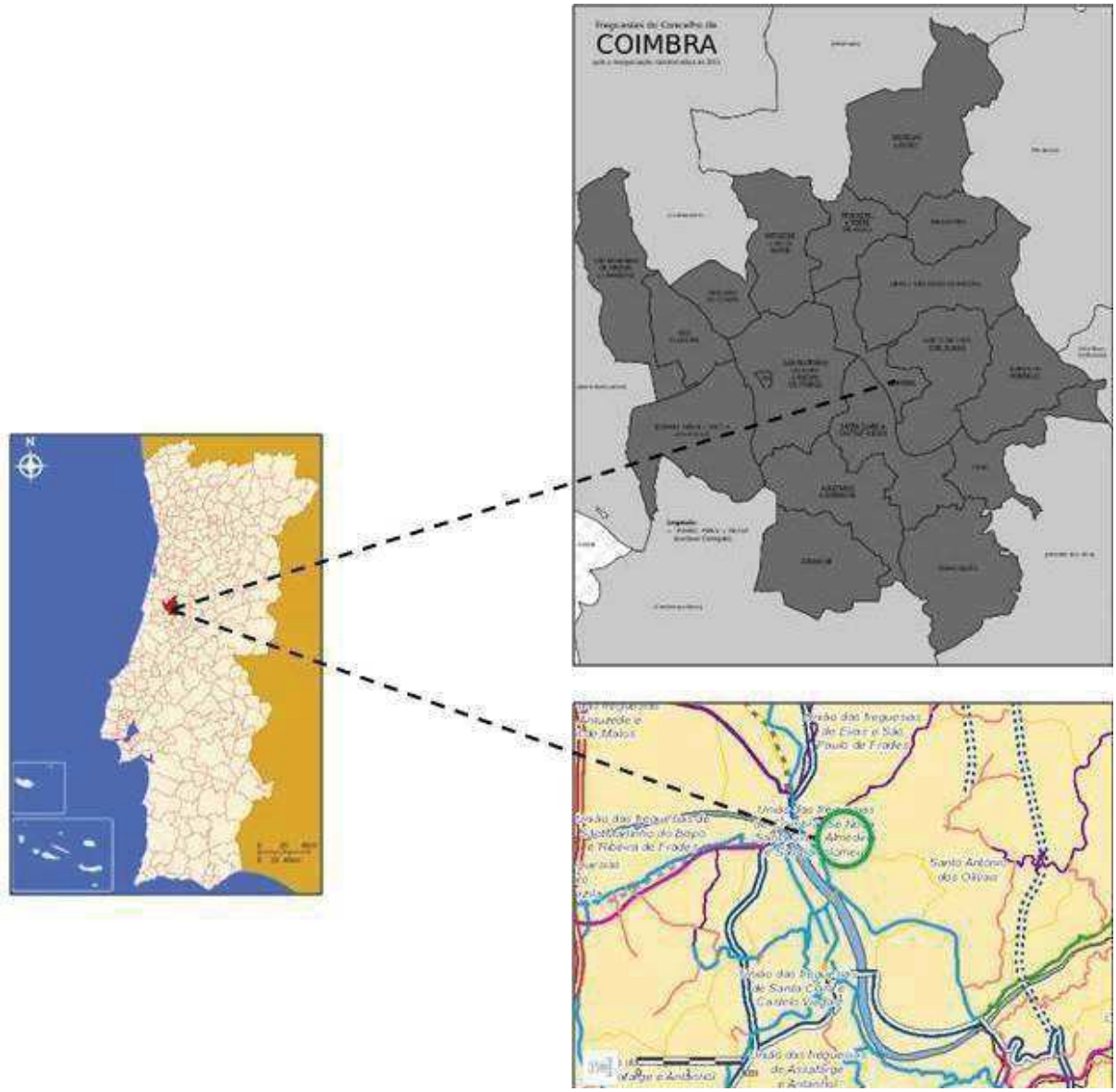
No âmbito da salvaguarda do Conjunto de Interesse Público (CIP), a intervenção incide sobre a Zona Anexa (CA) da Quinta das Sete Fontes, prevendo operações de decapagem e demolição de estruturas precárias para a formalização da Unidade de Execução (UE). Ressalva-se que o núcleo nobre — constituído pela Casa das Sete Fontes, capela, biblioteca e mata residencial — será integralmente preservado, sem qualquer alteração física ou morfológica. Os terrenos a incluir no projeto Unidade de Execução (UE) situam-se junto à entrada norte do Hospital da Universidade de Coimbra (HUC) e a nascente do Hospital Pediátrico, onde se pretende estabelecer uma Unidade de Execução (UE), em solo classificado como urbano (Área Habitacional H3) pelo Plano Diretor Municipal (PDM) de Coimbra.

Nos termos do diploma supracitado, qualquer intervenção sobre bens culturais classificados, ou inseridos nas respectivas zonas de proteção, deve respeitar os princípios da conservação, autenticidade e integridade do património, sendo excepcionalmente admissível as ações de demolição desde que devidamente fundamentadas, com demonstração clara de inviabilidade da preservação e salvaguarda de valores patrimoniais.

O presente relatório consubstancia uma análise pericial exaustiva das zonas agrárias (CA) diretamente afetadas, incidindo sobre o seu enquadramento morfológico, a cronologia de intervenções e as patologias decorrentes do seu atual estado de conservação. Esta avaliação técnica integra, complementarmente, os antecedentes jurídico-administrativos que contextualizam a propriedade. O diagnóstico global aqui traçado permitiu a definição de recomendações metodológicas de intervenção que observam estritamente os princípios doutrinários da salvaguarda patrimonial e da conservação e restauro.

Para efeitos de realização do presente relatório a equipa de Arqueologia e Arquitectura baseou-se na informação documental da UE (em particular a Proposta de Delimitação e Peças Desenhadas); na consulta bibliográfica e documental; e na visita presencial ao lugar e ao edifício a demolir onde foi permitido executar o registo fotográfico complementado pela consulta aos documentos disponibilizados publicamente.

02 A Quinta das Sete Fontes

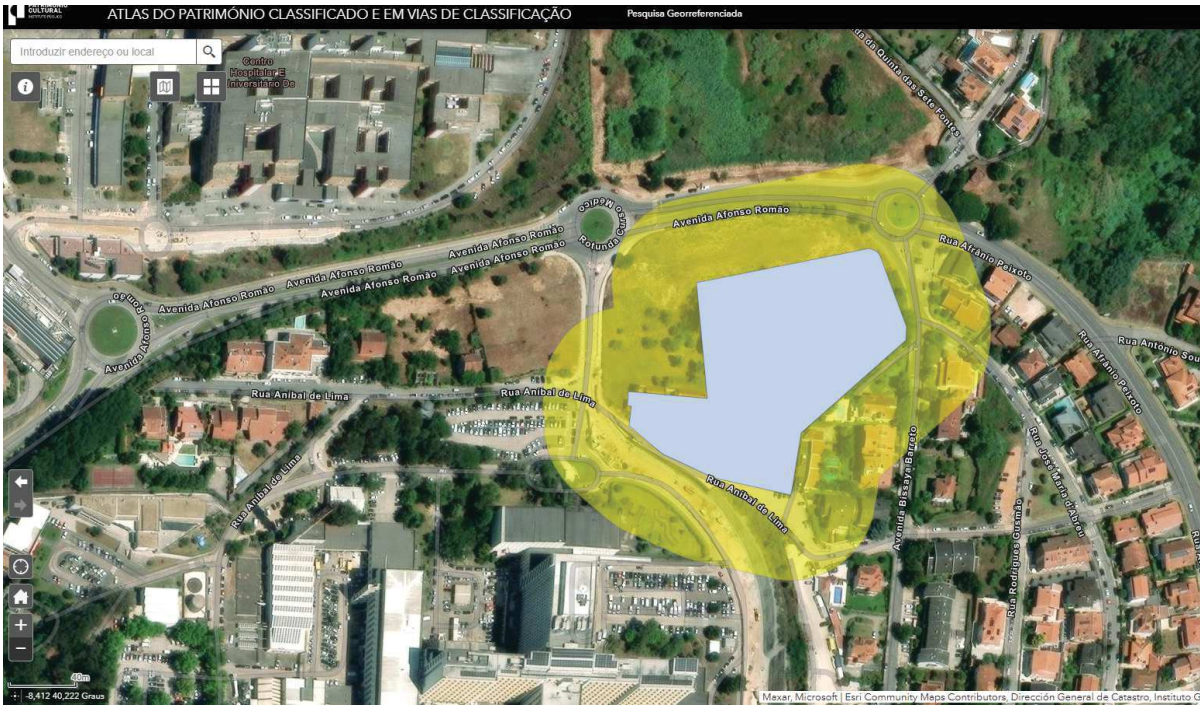


Carta nº 1 - Esboço corográfico da área do projeto

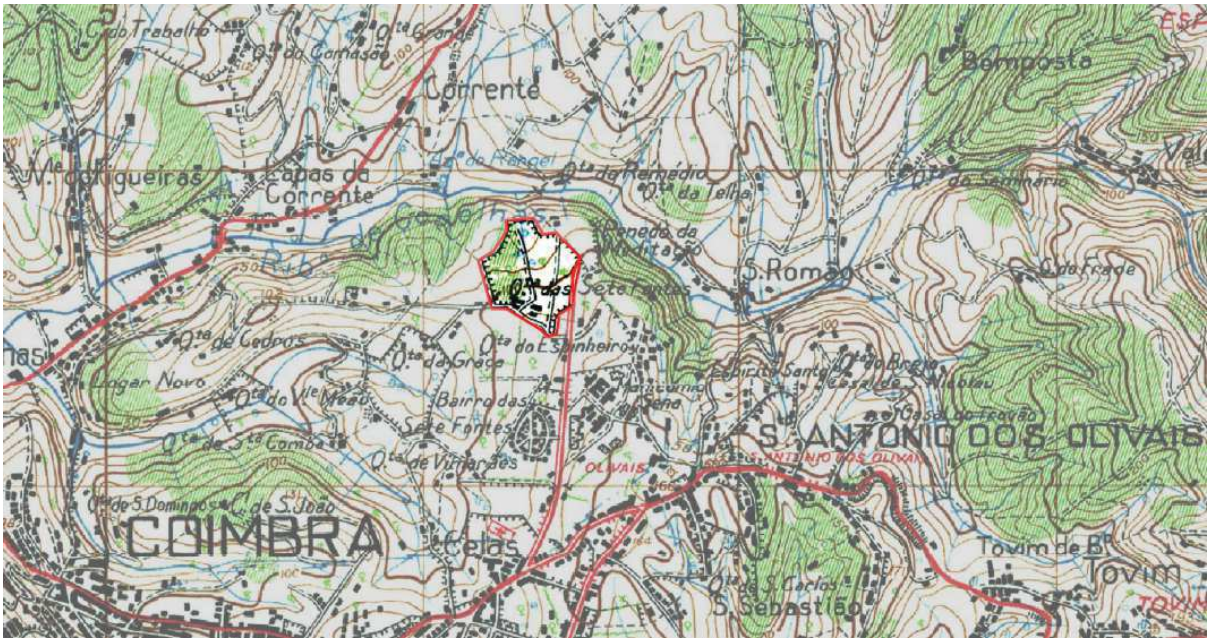
02.1 Identificação e Localização do Imóvel

A área classificada em apreço localiza-se na Rua Aníbal de Lima, Freguesia de Santo António dos Olivais no concelho de Coimbra, localizada na Carta Militar de Portugal n.º 230 com as coordenadas, *ETRS89 X -236690,74545 Y 61557,70201*, e identificada no actual PDM, Planta de Condicionantes - Património, pelo nº 56 - Casa das Sete Fontes, capela, edifícios anexos e mata; Classificado como Conjunto de Interesse Público (CIP) através da Portaria nº 826/2015 (DR 2ª Série, nº 216 de 04.02.2015); Decisão de não fixar ZEP (Zona Especial de Protecção) através do Despacho

de concordância de 28-03-2007 do presidente do IPPAR, Parecer de 19-03-2207 do Conselho Consultivo do IPPAR, Proposta de 13-12-2006 da DR de Coimbra.



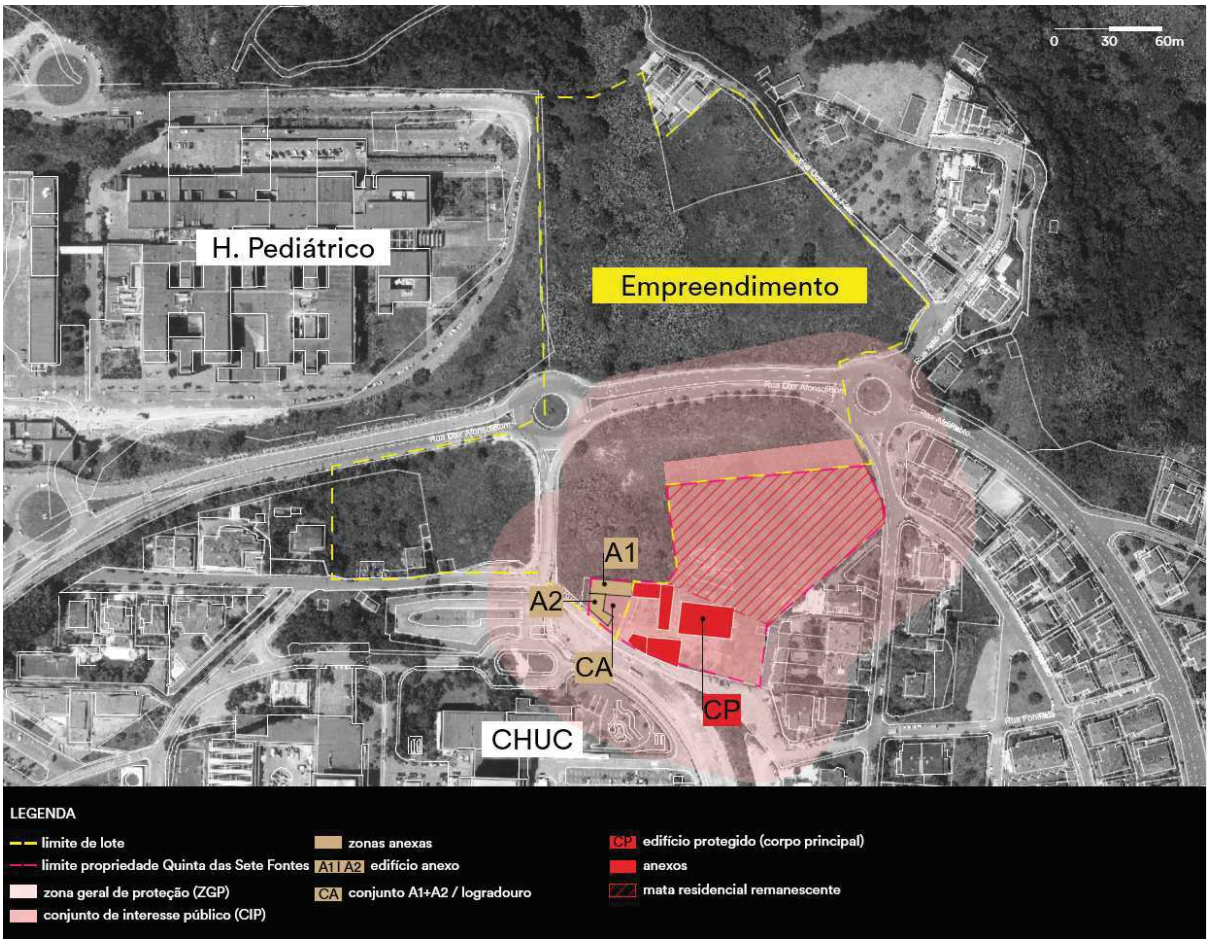
Carta nº 2 – Localização do edifício na carta (parcial) de Património imóvel: Casa das Sete Fontes, capela, edifícios anexos e mata com o n.º de Inventário; 72507 in. Atlas do Património Classificado e em Vias de Classificação/ Património Cultural, I.P.



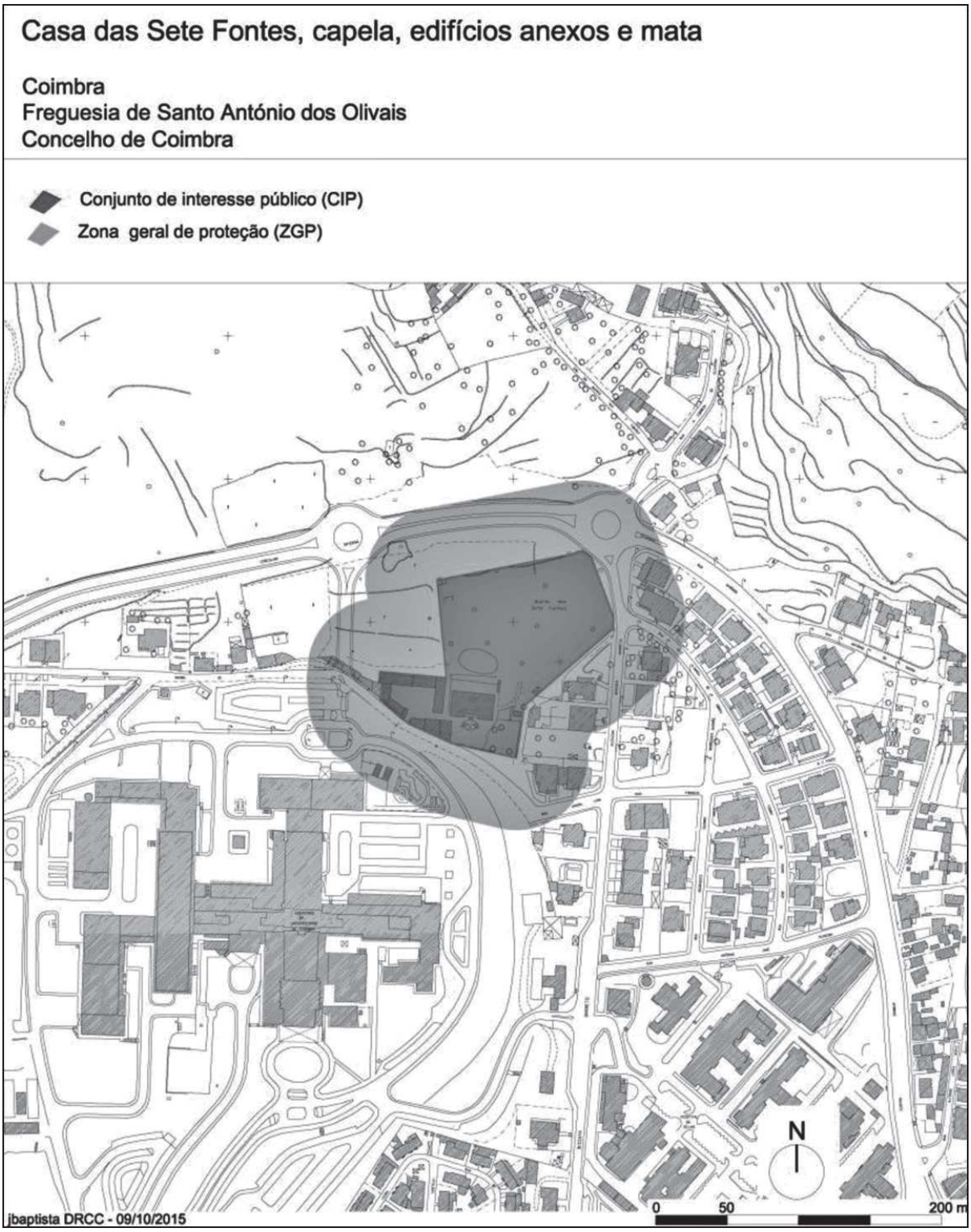
Carta nº 3 - CMP de Coimbra (parcial) nº 230, anterior à implantação do CHUC



Carta nº 4 – Localização Do Imóvel Na Carta Sig (Georreferenciada); Etrs89 X 236690,74545 Y61557,70201. Terreno Respectivo À Unidade De Execução (UE) - Linha Tracejada; Zonas Anexas (CA) - A Vermelho;



Carta nº 5 - Localização do imóvel na carta SIG (georreferenciada) ETRS89 X 236690,74545 Y61557,70201 inclui: localização do edifício na área de proteção; localização do edifício na carta (parcial) de Património imóvel - Casa das Sete Fontes, capela, edifícios anexos e mata com o n.º de Inventário 72507; Casa das Sete Fontes, capela, edifícios anexos e mata - Planta com a delimitação homologada (alterada da proposta inicial) e a respectiva ZGP (fontes diversas mencionadas no final deste documento)



Carta nº 6 – Casa das Sete Fontes, capela, edifícios anexos e mata - Planta com a delimitação homologada (alterada da proposta inicial) e a respectiva ZGP - Portaria nº 826/2015

02.2 Contexto Histórico

A Génese da Quinta e a Arquitetura da Água

A Quinta das Sete Fontes, com referências documentais que remontam pelo menos a 1660, constitui um dos exemplares mais significativos das quintas de recreio de Coimbra. O local de implantação desta casa nobre do século XVII situa-se nos arrabaldes Norte de Coimbra, nas redondezas de onde foi levantado cerca de 1221 o mosteiro feminino cisterciense de Celas[1], freguesia de Santo António dos Olivais. O topónimo de Sete Fontes já está documentado em tempos medievais[2], e estaria relacionado com a proximidade da água e de várias ribeiras nas redondezas, nomeadamente da Ribeira de Coselhas a Norte.

Embora não existam dados concretos sobre a ocupação do território antes da construção da quinta, presume-se a existência de uma rede de caminhos ribeirinhos que acompanhavam as margens da Ribeira de Coselhas e de Vale Meão — percursos hoje apenas registados em cartografia contemporânea — e que garantiam o acesso ao Penedo da Meditação.

A casa solarenga, de traçado original seiscentista, sofreu uma reforma profunda no século XIX, resultando na convivência harmoniosa entre elementos barrocos e uma linguagem decorativa neoclássica. Este ecletismo estende-se à capela privativa, com o seu retábulo rococó, e aos edifícios anexos, que outrora serviam o apoio agrícola e a biblioteca da família.

Historicamente, a propriedade não se limitava ao edificado actual. A partir de finais do século XIX e, de forma mais agressiva, após a década de 1950 com a expansão urbana de Coimbra e a proximidade aos Hospitais da Universidade (HUC), a propriedade foi sendo sucessivamente seccionada – sendo no entanto, em sentido patrimonial, a Casa indissociável da sua Mata Residencial que (apesar de degradada) se mantém até hoje: um espaço romântico pontuado por lagos e elementos pétreos. A restante mata - que aqui designamos como mata agrícola - estendia se muito para além do actual limite de classificação da atual delimitação da Zona Geral de Proteção (ZGP).

A Fundação e a Linhagem Sampaio

A partir da Idade Moderna, a zona registou uma ocupação progressiva por quintas fidalgas, como as do Rangel e do Espinheiro, a par de pequenos casais rústicos, como o da Nogueira ou o de Vale de Figueiras. Na primeira metade do século XVII, António Saraiva de Sampaio, fidalgo da Beira Alta e provável fundador da propriedade, escolheu este local privilegiado para se fixar. Figura de

[1]Fundado pela infanta D. Sancha, filha de Sancho I, em um local conhecido por Vimaranes.

[2]Tombo de bens da confraria assistencial de São Marcos de Coimbra (1290-1504).

relevo, foi cónego e Deão da Sé de Coimbra, além de arcediago em Évora. Instituiu o morgadio de Freches (Trancoso) e faleceu em Coimbra em 1650, sendo sepultado no Colégio de Jesus.

A tradição eclesiástica da família foi mantida pelos seus sobrinhos e sucessores, como Luís Pereira de Sampaio e Bernardo Pereira de Sampaio, ambos cónegos na Sé de Coimbra. O primeiro administrador do vínculo instituído pelo tio foi outro sobrinho, João Pereira de Sampaio (n. 1618), que serviu como Capitão-mor de Buarcos e Montemor-o-Velho.

Evolução e Decadência do Morgadio

Nos séculos XVII e XVIII, a gestão do morgadio permaneceu na família, cujos membros ocuparam diversos cargos eclesiásticos e camarários. Em 1798, o administrador era António Saraiva de Sampaio, familiar do Santo Ofício, que unificou os vínculos de Coimbra, Freches e Vila Verde. Este António casou-se em segundas núpcias com Ana Vicência Joaquina, sua engomadeira, alterando a linha de sucessão e abrindo-a a estamentos alheios à fidalguia.

Esta mudança dificultou o rastreio da posse da quinta, coincidindo com um declínio no estatuto social dos seus detentores. Em 1811, a propriedade pertencia a Manuel Tiago (ou Diogo), cadete de cavalaria[3], altura em que a documentação passa a referir o local apenas como "sítio" – termo menos prestigioso que "quinta". Em 1834, D. José Vaz da Cunha, fustigado pela ruína financeira, vendeu a propriedade e tornou-se bedel no Liceu de Coimbra.



Imagem 1 - D. José de Castro Falcão Soares de Albergaria Côrte-Real, 3º Conde de Fijô (Geneall.net) *Coimbra, 10.10.1904 † 21.05.1972

[3] *A crise do Antigo Regime com a entrada do Mundo Liberal também se espelha na história particular desta casa.*

A Reforma dos Condes de Fijô e o Legado Atual

Posteriormente, a quinta foi adquirida pelo industrial de fiações e tecelagens Aníbal Lima, integrada no dote da sua filha, Leopoldina de Lemos – aquando do seu casamento com o 3.º Conde de Fijô. Atribui-se a este período (do início do século XX) a profunda reforma arquitetónica que transformou a antiga quinta barroca numa residência de estilo eclético, com elementos neoclássicos e neobarrocos, abrangendo a capela, a biblioteca e os anexos agrícolas.

Apesar de classificada como Imóvel de Interesse Público desde 2005, a partir dos anos 90 a quinta viu a sua vasta mata e área agrícola reduzidas significativamente, algo que já tinha acontecido pela construção do Hospital Distrital (HUC), devido à construção da Circular Interna e do Hospital Pediátrico. Apesar da pressão urbana e do desaparecimento de caminhos históricos, o núcleo nobre, a mata residencial, os jardins e a Calçada da Quinta das Sete Fontes permanecem como testemunhos do conjunto original. É de salientar também o profundo transformar do espaço público no entorno que, fruto de procurar acomodar as obras do Sistema de Mobilidade de Mondego, expôs totalmente o alçado principal da Casa principal, que era antes protegido por uma linha de árvores, e que hoje constitui uma devassa total do Conjunto.

A propriedade remanescente, originalmente constituída como uma unidade predial, manteve a sua integridade até à alienação de uma parcela de 51.450 m², formalizada por escritura pública em 31 de janeiro de 1994 - de notar que a data é anterior à Classificação. Esta parcela, que compreende a área de mata agrícola, os anexos de exploração e o pátio adjacente (identificados em diversos artigos matriciais), constitui o polígono de intervenção onde se desenvolve a presente Unidade de Execução (UE).



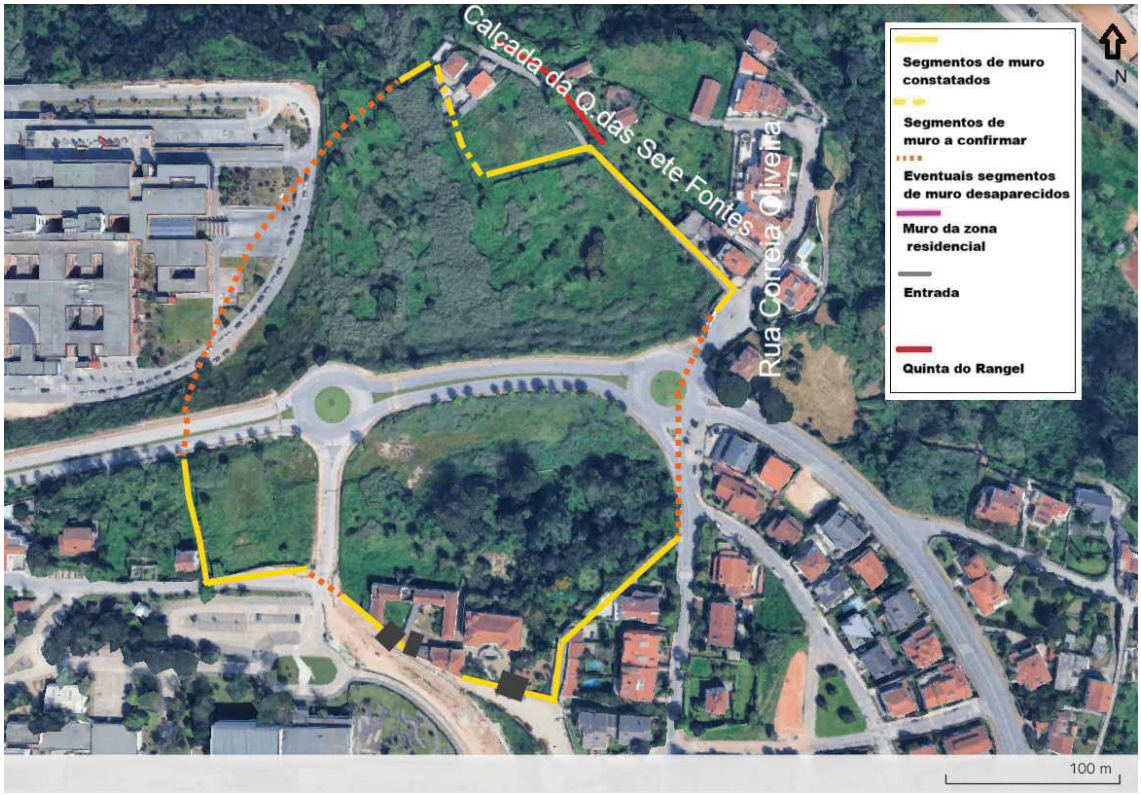
Imagem 2 - foto de rua Aníbal de Lima antes da intervenção do SMM (fonte: Google maps)



Imagem 3 - foto do Conjunto e da Rua Aníbal de Lima a partir dos CHUC (26/02/2026)

02.3 Descrição da realidade física (atual) da Quinta das Sete Fontes

02.3.1. Os limites da Quinta das Sete Fontes / análise à vedação perimetral



Carta nº 7 - Vedações perimetrais identificadas na visita à Quinta

Devido à acusada escassez de fontes sobre a Quinta na pesquisa bibliográfica e documental realizada, desconhece-se a época de construção desta cerca, contudo, apoiamo-nos no cruzamento com a cartografia existente, o que nos permite concluir a evolução da degradação do património que se extendia amplamente neste território. O levantamento dos vestígios da Quinta são de manifesta utilidade para se poder fazer uma aproximação à sua relevância no território – notavelmente mais expressiva na sua origem.

O Diploma de Classificação refere que a Quinta " (…) era uma propriedade de grande extensão, progressivamente diminuída a partir de finais do século XIX, e particularmente depois dos anos 50 do século XX. (…) "[4]. Certamente o limite da margem norte da Calçada da Quinta das Sete Fontes representa um desses limites mais antigos pois encontramos os muros de outra quinta fidalga moderna das redondezas rurais de Coimbra, a Quinta do Rangel.

Iniciaremos a descrição, de norte para sul, pelos vestígios da cerca que delimita/delimitava o perímetro da Quinta.

[4] Portaria n.º 826 2015, DR, 2.º série, n.º 216 de 04 Novembro 2015.

Calçada da Quinta das Sete Fontes

A Calçada das Sete Fontes é um caminho com limite murado de ambos os lados e entendemos que o muro limite poente deve ter feito parte da cerca da mata agrícola da Quinta (consistente com os limites que averiguamos na cartografia). No final dessa Calçada existe um acesso quase directo à Ribeira de Coselhas através de uma azinhaga.



Imagem 4 - fotografia de muros a tardoz, coberto de vegetação - fontes: Google Maps

Nesse ponto, e no tardoz do casario existente desse lado do caminho, observamos uma estrutura mural alargada, com aparelho de alvenaria de calcário, caracterizado por pedras assentes em barro. O respectivo aparelho, com um trabalho mais cuidado e robusto, não parece ser consistente com o casario contemporâneo mas é contudo indicador da vinculação com a propriedade. Esta afirmação é consistente com o pormenor de escoamento de águas constituído por orifícios rectangulares em pedra observado em outros pontos da restante cerca - claramente um pormenor técnico mais arcaico do que as típicas soluções de drenagem frequentes na construção da segunda metade do século XX. A partir desse muro, no sentido poente, a alta e densa vegetação impede a continuidade da visibilidade ou até mesmo o progresso físico do muro (imagem 5) pelo que não representamos.



Imagem 5 - Possível segmento de cerca da Quinta na estrema norte da Calçada da Quinta das Sete Fontes

O casal isolado de casas no limite deste caminho da Calçada destaca-se pela sua forma irregular, que nos leva a pensar na possibilidade destas construções, correspondentes ao século XX, apresentarem algum tipo de relação com a Quinta em tempos anteriores (eventuais casas de caseiros, etc.), ou até se formou parte da mata agrícola - algo sugerido pela sua implantação.

Na zona intermédia da Calçada há dois muros que seguem as direcções cardeais principais, e que se intersectam num cunhal comum (imagem 6 e 7). Estes dois muros interpretam-se como sendo parte de outro trecho da cerca da Quinta, pois as características construtivas são idênticas às anteriormente observadas junto ao tardoz das casas do final da calçada, orifícios de drenagem de águas incluídos. A vegetação impede a visibilidade da junção do muro de orientação nascente/poente com o localizado a tardoz das casas, no entanto, as imagens aéreas e cartas que apresentamos neste documento permitem concluir que faz parte do perímetro da Quinta.



Imagem 6 - Cunhal de segmento de muro na *calçada*. Vista para NE.



Imagem 7 - Progresso do segmento de muro desde o cunhal para oeste.

O restante pano do muro que percorre a margem sul da Calçada, com mais de dois metros de altura, apresenta vários trechos em ruína. Neste observou-se um pequeno vão de característica quadrangular e que estava entaipado por pedra e terra (imagem 8).



Imagem 8 - Muro da calçada no encontro com a Rua Adriano Correia Oliveira.

A partir do cunhal existente, no sentido nascente/poente, há outro pano de muro no encontro com a Rua Adriano Correia Oliveira, onde a cerca altera a sua tipologia, reduzindo a altura para 1,50m e adoptando um remate superior mais cuidado e aprumado que contrasta com o acabamento oblíquo dos panos anteriores. Este pano mural continua a bordejar na direção sul até ser interrompido nas proximidades da rotunda da circular interna com a Avenida Bissaya Barreto.



Imagem 9 - Encontro da cerca e vedação entre a Av. Bissaya Barreto e a Rua Aníbal de Lima.

Frente Nobre: Rua Aníbal de Lima

A Nascente da zona frontal do edifício principal, uma pilastra quadrangular com decoração de cadeia angular e um pináculo (imagem 9) pontua e remata o aparelho de cantaria. Essa pilastra marca o arranque de dois panos de cerca, também rematados por pináculos, que vedam e definem o terreiro existente em frente ao edifício principal (imagem 10), desconhecemos a composição destes muros rebocados, mas imaginamos que sejam também em alvenaria de pedra não-aparelhada (tal como os restantes).



Imagem 10 - Vedação na zona da entrada principal, no frontal sul da Quinta.

Um gradeamento em ferro forjado assente em muro de cantaria parte deste ponto até ao portão principal, que ostenta um letreiro com o nome da Quinta, feito em decoração vegetalista, ladeado por colunas com pináculos que definem claramente a frontaria – ao modo neo-clássico (imagem 10). Novo gradeamento termina no edifício da Capela, que confronta a Poente com um pequeno edifício e telheiro, definindo o limite norte da rua Aníbal Lima (imagem 27). A partir da fachada deste telheiro nasce novo muro, opaco, de contraste com a transparência da fachada principal, nobre, carregando pelo contraste, ainda mais de importância a frente principal do palacete. Com mais de dois metros, este muro é caiado e tem um portão metálico recente - novamente rematado por pilastras. Este muro – de que desconhecemos a sua composição construtiva – constitui o final da propriedade residencial de uso contínuo da Quinta, e o que corresponde ao seu espaço mais nobre (imagem 7 e 8).



Imagem 11 - Portão metálico - no limite Poente da propriedade Residencial (CP)



Imagem 12 - Rua Aníbal de Lima vista de nascente; A degradação do muro evidencia claramente o limite da zona de intervenção (CA) / da Zona Residencial (CP)

Setor de Intervenção (UE) e Limite Poente

Prosseguindo para poente na Rua Aníbal de Lima – sector correspondente aos anexos a demolir (CA) – a cerca caiada transita para um muro de alvenaria com reboco de cal em avançado estado de degradação, com presença de caliça exterior, o qual apresenta, em frente do pátio e anexo (CA e A1), uma entrada com jambas de tijolo industrial com portão em madeira apodrecido (imagem 12 e 13). Este perímetro foi severamente comprometido pela abertura do acesso rodoviário entre o Hospital e a Circular Interna, que seccionou a estrutura original (imagem 14). A partir da margem oposta da via encontramos de novo os vestígios do mesmo muro, cortado e capeado por algumas telhas (imagem 15).



Imagem 13 - Portão de acesso ao pátio CA



Imagem 14 - Sinalização (amarelo) do muro cortado a oeste dos edifícios A1 e A2.



Imagem 15 - Vestígios do muro no limite sudoeste da Quinta, cortado por uma rotunda.

No limite sudoeste, o muro atinge uma moradia vizinha em ruínas. No interior da propriedade, identificou-se uma construção precária (barracão) em betão e tijolo, de função acessória e sem valor patrimonial (imagem 16).



Imagem 16 - Construção auxiliar de betão e tijolo em ruínas no limite sudoeste (fora da área de Classificação)

Entre a casa abandonada e o barracão segue outro limite. O muro progride na direcção norte (imagem 16), até encontrar a Circular. A norte da Circular, na zona ocupada pelo Hospital Pediátrico, perderam-se todos os vestígios que permitissem encerrar o perímetro original da Quinta. (imagem 17 e 18).



Imagem 17 - Progresso da cerca para norte, para o Hospital Pediátrico.



Imagem 18 - Vista para norte desde a Circular Interna: zona do Hospital Pediátrico.

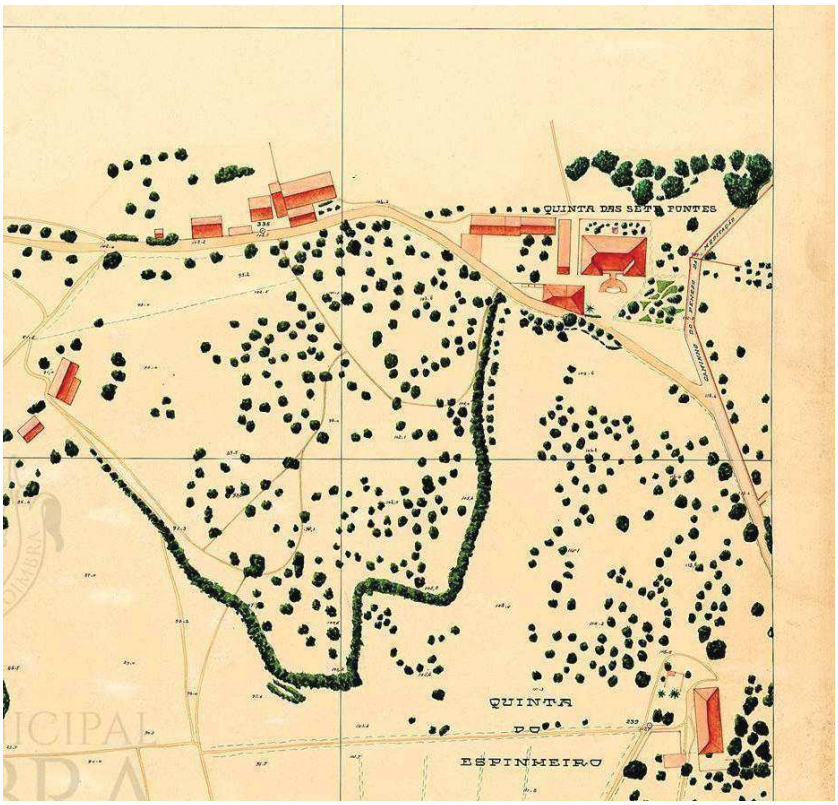
Divisões Internas e Articulação com a Mata

A significativa perda de extensões murais sugeriu a potencial existência pretérita de outras entradas, destinadas sobretudo ao serviço da mata agrícola. Esta hipótese é corroborada pela planta de 1960 (carta nº 8), que regista, além do acesso principal e da entrada no pátio CA, um terceiro ponto de passagem na extremidade sudoeste da propriedade, vocacionado para o apoio logístico da vasta área florestal.

A separação física entre a mata residencial (a preservar) e a antiga mata agrícola (zona de intervenção) é materializada por um muro de 1,50 m em blocos de betão (imagem 19) que segue desde a Avenida Bissaya Barreto até ao edifício da biblioteca a poente (imagem 20), apresentando pilastras com remates piramidais e muro em bloco de betão (imagem 21).



Carta nº 8 - Proposta de reconstituição da superfície da Quinta em 1960, sobre base da Planta Topográfica de Coimbra, de João Marques de Ascensão.



Carta nº 9 - Planta Topográfica da Cidade de Coimbra de 1932/34: Quinta das Sete Fontes (Câmara Municipal de Coimbra, 2026).



Imagem 19 - Mata residencial e o seu muro vista de nordeste



Imagem 20 - Pormenor do muro da mata residencial



Imagem 21 - Encontro do muro da mata residencial com o *Edifício Biblioteca*.

No que respeita à morfologia da propriedade, não se identificam atualmente vestígios físicos — sejam elementos construídos ou espécimes vegetais — que confirmem a continuidade da mata residencial para norte, para lá do limite definido pelo atual muro de betão.



Figura 2: Identificação das áreas afetadas pela operação
traço interrompido laranja – Conjunto de Interesse Público *Casa das Sete Fontes, capela, edifícios anexos e mata*
traço interrompido azul – limite sul da Unidade de Execução
sombreado laranja – área da mata já destruída (ver antecedentes)
sombreado vermelho – edificado integrado no Bem classificado que se propõe demolir

Imagem 22 - Figura 2 apresentada na Informação - UCULT-DSGCPC 2779/2025 da CCDRC, 2025.

A separação existente entre a Zona Residencial da Quinta (CP) e os anexos agrícolas[5] (CA) é materializada por um muro de blocos de betão com mais de dois metros de altura, que termina numa zona de alvenaria de tijolo, de interpretação complexa, junto à Rua Aníbal de Lima (imagem 23 e 24).

[5] *Quase análoga à dualidade pars urbana / pars rustica de uma villa romana.*

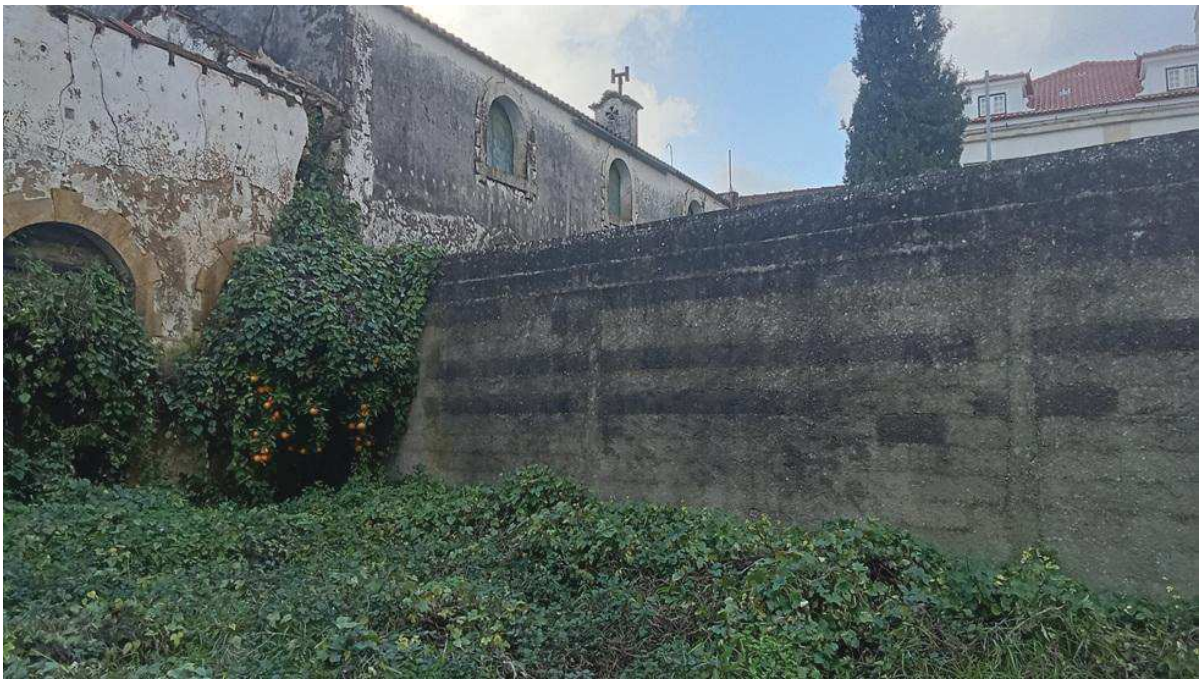


Imagem 23 - Muro de vedação do pátio CA, seu arranque junto ao Edifício Celeiro, aquando o seccionamento da propriedade



Imagem 24 - Encontro do muro do pátio CA com a cerca na Rua Aníbal de Lima

É necessário notar que a cartografia disponível já evidenciava uma vedação a separar a mata residencial do resto da Quinta - mata agrícola. Remetemos em particular para as plantas de José Batista de 1932/34, onde é representada uma vedação no sentido Norte-Sul, complementada pela de Marques de Ascensão de 1960 (carta nº 8), onde temos uma representação total da cerca “interna” do conjunto principal (CP).

Essa vedação presente nas Plantas de 1932/34 e 1960 estendia-se pelo tardoz dos Edifícios Anexos (CA), até encontrar a estrema Norte da Mata Residencial da Quinta. No Processo judicial

00366/07 1BECBR do Tribunal TAF de Coimbra, afirma-se que o muro em betão que separa a mata residencial e o pátio – entre a parte agrícola da Quinta, e a *pars urbana* – foi construído aquando da venda e seccionamento da Quinta em 1994. Decerto – algo que deduzimos pelo cruzamento da informação documental com o levantamento – é que a articulação histórica entre estas duas áreas foi progressivamente comprometida. Os caminhos que outrora comunicavam entre o núcleo nobre e a exploração agrícola encontram-se hoje obliterados pela evolução urbana ao redor da Quinta e pela construção de anexos precários — em particular o eixo central adjacente ao limite poente da mata residencial e um percurso que se dirigia para norte a partir do centro da mata (carta nº 8). Adicionalmente, a cartografia sugere que existiria, na extremidade poente, um antigo portal que serviria de principal acesso exterior à zona agrícola, do qual não restam hoje vestígios detectáveis.

02.3.1 Zona residencial da Quinta - a Casa das Sete Fontes



Imagem 25 - Fachada Principal (voltada a sul) da casa nobre da Quinta das Sete Fontes.

A Casa Nobre, **Jardins e Mata Residencial**

Embora o interior da zona residencial não tenha sido objeto de visita por se encontrar vedado, e fora do perímetro direto da Unidade de Execução (UE), a análise exterior permitiu aferir o seu bom estado de conservação e a sua relevância como centro ordenador.

A construção central é uma casa solarenga de raiz seiscentista, profundamente reformada na transição do século XIX para o XX. Com fachada principal voltada a sul, o edifício apresenta um corpo central recuado que enquadra uma monumental escadaria neo-barroca de dois lanços. Esta envolve uma fonte central decorada com motivos grotescos, fitomórficos e pisciformes.

O portal é encimado por um frontão sub-circular que ostenta a heráldica da família Fijô (escudo sob elmo e timbre de rochas, com o esquartelado das linhagens Rocha, Tavares, Castro e Pereira). A linguagem decorativa e os vãos de sacada seguem um cânone neoclássico, inserindo-se num ecletismo historicista típico das quintas de prestígio em Portugal no final de oitocentos (imagem 25).

Não se verificou qualquer elemento arquitectónico que remetesse para o século XVII, data em que começamos a ter referências documentais da Casa[6].

Como se pode verificar (imagem 20), a cobertura em telha foi claramente alvo de intervenção recente, substituída por telha moderna e com beirado restaurado, processo para o qual não

[6] Como os habituais elementos arquitectónicos de origem militar reinterpretados com a função de prestígio, presentes na maioria das quintas da Idade Moderna.

encontrámos nenhuma evidência de processo de controlo prévio respectivo – tal como exigido pela legislação, nomeadamente o RJUE (DL n.º 555/99, de 16 de Dezembro).

A planta de 1960 apresentava uma pequena área de jardim geométrico no terreiro frontal da casa nobre – hoje também desaparecido. No tardoz, à cota superior, um socalco ajardinado estabelece a transição para a mata residencial, " (…) compondo um espaço romântico pontuado por pequenos lagos e diversos elementos pétreos, que inclui interessantes exemplares arbóreos e arbustivos oitocentistas (…) "[7] onde se destacam exemplares arbóreos exóticos de grande porte, como eucaliptos e coníferas (que identificamos como araucárias) (imagem 26). Como descrito anteriormente, todo este núcleo (CP) sempre esteve isolado por uma vedação própria.



Imagem 26 – Alçado do edifício principal, socalco ajardinado e caminho para a mata. agrícola.

[7] *Portaria n.º 826/2015.*

Capela e Biblioteca

A poente, adjacente à Rua Aníbal de Lima, situa-se a capela de planta quadrangular[8] (imagem 27). A sua fachada é marcada por um portal com frontão triangular, onde figura um painel de azulejos contemporâneo dedicado a Santa Teresa do Menino Jesus. O interior, embora não visitado, conserva teoricamente um retábulo de talha dourada e policromada em estilo rococó. Adossados à capela, encontram-se dois corpos secundários (um deles com chaminé e outro em telheiro). Adossado à capela estão construídos dois corpos anexos, um dotado de chaminé e o outro de telheiro – anexos esses que não tivemos acesso.



Imagem 27 - Acabamento da cerca, na zona da capela e anexos.

Separada da casa senhorial por um caminho lateral, encontra-se a biblioteca (imagem 26 e 28). O edifício distingue-se pela sobriedade formal, com vãos quadrangulares em molduras de cantaria simples, aparentando ser o último elemento de função estritamente residencial/cultural antes das áreas de exploração agrícola. Claramente este edifício tem características mais simples do que a Casa, e sofre de um ligeiro abandono, onde é representativo o seu sistema parietal.

[8] *Era habitual nestas quintas, solares, ou paços fidalgos, a presença de uma capela privativa como elemento de prestígio –, para além neste caso de se tratar da quinta de um cónego da Sé. Como diz um provérbio popular galego: "Capilla, palomar y ciprés: pazo es…", (capela, pombal e cipreste: paço é). O templo era usualmente disposto nas proximidades do caminho de acesso, como neste caso, por causa de favorecer a ocasional assistência de pessoas alheias à propriedade às celebrações religiosas.*



Imagem 28 - No centro da imagem, o *Edifício Biblioteca,* alçado norte.



Imagem 29 - Fachada tardoz do *Edifício Celeiro,* alçado norte.

O desenho da Casa Principal, Biblioteca e Capela contrastam claramente com a linguagem dos volumes adjacentes a Poente. Adossado à Biblioteca desenvolve-se um corpo de planta retangular e dois pisos (sobrado) cuja morfologia sugere uma função original de apoio agrícola – aqui designado hipoteticamente como *Edifício Celeiro* (imagem 29).

A fachada sul exibe uma intenção clara de nobilitação arquitetónica (imagem 23), típica do ecletismo português de matriz historicista. Os três vãos de cada piso são resolvidos através de janelas em arco de volta perfeita, cujos extradorsos apresentam molduras ressaltadas com motivos de inspiração neo-romântica. Esta solução decorativa enquadra a cronologia do edifício entre o final do século XIX e o início do XX, período coincidente com a profunda reedificação da Quinta levada a cabo por Aníbal de Lima e continuada pelo 3.º Conde de Fijô – apesar do edifício apresentar muitas características do final do século XX. Esta tendência é marcada pela reinterpretação historicista de formas tradicionais, particularmente frequente em arquitetura de recreio e representação rural[9].

Em oposição ao maior desenho da fachada principal, o alçado tardoz (norte) — que enfrenta o desnível em relação à mata residencial, alinhado com a Biblioteca e o edifício A1 — apresenta uma execução mais despojada. Embora mantenha os vãos em arco de volta perfeita, estes prescindem de molduras ornamentais, possivelmente por razões de economia de recursos. O edifício revela um estado de conservação precário, patente nas diversas fendas do reboco – aparentemente, de base cimentícia – pela colonização por vegetação infestante (heras), vãos entaipados com chapas metálicas e caiação exterior em ainda pior estado do que o edifício da Biblioteca.

02.3.2 Zona da Quinta Afecta ao Projeto (CA)

Contexto

Este capítulo dedica-se à análise detalhada da área diretamente abrangida pelo projeto de Unidade de Execução (UE), que compreende os anexos identificados como A1 e A2 (CA), bem como a parcela da mata agrícola a Norte (actualmente inexistente) (ver carta nº 2).

Para uma melhor sistematização do estudo e avaliação do impacto da intervenção no CIP, a Quinta foi subdividida em dois núcleos: o Corpo Principal (CP) e o Corpo de Anexos (CA). O Corpo Principal (CP) engloba o núcleo nobre — composto pela casa solarenga, capela e biblioteca — a respetiva mata residencial, e o Edifício Celeiro[10]. Este último (que não representa importância histórica e arquitectónica relevante) localiza-se a poente do edifício principal e presta-se ao encosto

---

[9] Existem construções auxiliares do jardim da Quinta das Lágrimas de Coimbra com esquemas arquitetónicos decorativos análogos, embora não iguais, de frisos geométricos alternados, também enquadráveis em momentos contemporâneos. Outro exemplo de frisos alternados e arcos de volta perfeita pode-se encontrar nas Termas do Bicanho, em Soure.

[10] Esta área, protegida por uma delimitação própria, será integralmente salvaguardada, não sofrendo qualquer impacto decorrente da intervenção proposta.

com CA, quase como um volume em banda. No âmbito do presente projeto mantém-se o Edifício Celeiro preservado, pois não faz parte da área de intervenção.

Atendendo à morfologia e localização destes edifícios, infere-se que o pátio e os anexos A1, A2 e Celeiro desempenhariam funções predominantemente agrícolas, servindo possivelmente como eira e zona de apoio logístico à exploração da Quinta.

Historicamente, como atesta a cartografia, os volumes de CA e o edifício da biblioteca formavam um conjunto edificado coeso, organizado em "U" invertido em torno de um pátio central comum. Na atualidade, esta unidade espacial encontra-se fragmentada pelo muro de betão e de tijolo que já referimos, que secciona o pátio e interrompe a leitura original do conjunto (imagem 43 a 45) e que terá sido erguido entre 1960 e 1994 (ver carta n.º 10 e 11), previamente à Classificação.

Como vimos anteriormente, enquanto o pátio comunicava originalmente com a Rua Aníbal de Lima e servia de eixo de passagem para a mata agrícola, o actual acesso à via pública resume-se a um portão de madeira em adiantado estado de degradação, inserido num troço de alvenaria de tijolo industrial moderno de difícil interpretação.



Carta nº 10 – Ortofoto da área residencial e anexos da Quinta das Sete Fontes. In. GoogleEarth/26.



Carta nº 11 - Quinta das Sete Fontes/ 1960, pormenor da área residencial e da área agrícola; Planta Topográfica de Coimbra de João Marques de Ascensão

Estado de Conservação dos Anexos (CA)

Este subcapítulo incide sobre a análise material e patológica dos edifícios A1 e A2, cuja demolição está prevista no âmbito do projeto. Embora inseridos na zona de proteção, a sua avaliação revela um quadro de degradação avançada e alterações descaracterizadoras.

É imperativo sublinhar, conforme consta nos antecedentes administrativos deste imóvel, que os anexos agrícolas A1 e A2 foram objeto de um processo judicial (ver sentença/acordão ao processo nº 366/07.1BECBR - TAF de Coimbra) , no qual se determinou a autorização para a sua demolição. Ficou provado em sede jurisdicional que tais estruturas se encontravam em estado de ruína e, fundamentalmente, careciam de relevância histórica ou arquitetónica que justificasse a sua manutenção. Assim, a demolição agora prevista não constitui uma perda de valor patrimonial, mas sim a execução de uma operação já validada legalmente, que em nada afeta a classificação do conjunto.

Importa ressalvar a relação estrutural entre o Edifício Celeiro e o anexo contíguo (A1). Embora se apresentem adjacentes, a análise morfológica sugere que o Celeiro possui o seu alçado ocidental independente, não se configurando como estritamente meeiro. Esta autonomia construtiva é evidenciada pela diferença de cérceas, apresentando o Celeiro uma cota de cumeada superior à do anexo (imagem 29).

Sublinha-se que o Edifício Celeiro não está inserido no perímetro de demolição da Unidade de Execução (UE). A sua eventual afetação decorrerá exclusivamente da necessidade técnica de separação física aquando da demolição do Edifício A1. Por conseguinte, os trabalhos de desmontagem nesta zona de contacto deverão ser executados com cautelas redobradas para garantir a estabilidade e integridade do paramento ocidental do Celeiro, que passará a constituir fachada exterior.

Na zona dos anexos (CA), a passagem do tempo, e a falta de uso, deixou as suas marcas no edificado A2 e A1, contribuindo para o desgaste nos edifícios, quer na estrutura quer nos revestimentos, assim como a ação nefasta de microrganismos, sendo esta, a principal causa de degradação dos edifícios através da presença de água, que afeta a generalidade da estrutura edificada, nas suas diferentes formas.

O Edifício A1: Morfologia e Cronologia

O Edifício A1 (imagem 30 a 33) é uma estrutura de planta rectangular, sobradada, com cerca de 22 metros de comprimento por 7 de largura, com telhado de duas águas, com orientação nascente/poente, com a fachada para o pátio CA e que está adjacente ao chamado Edifício Celeiro, distingue-se deste, como acima referido, por uma cota de implantação e altura diferenciadas, não sendo estritamente meeiro (imagem 29).

O estado degradado dos paramentos permite concluir que são de alvenaria de calcário e arenito vermelho assentes em barro, com vãos de janelas de cantaria em arco de volta perfeita, com a mesma configuração eclética de molduras em cantaria ressaltada observada na fachada do Edifício Celeiro, e na pilastra quadrangular localizada na Rua Aníbal de Lima na zona frontal do edifício.



Imagem 30 - Casa das Sete Fontes, edifício A1 - Vista sul/norte.



Imagem 31 - Casa das Sete Fontes, edifício A1 - Vista nascente/poente.



Imagem 32 - Casa das Sete Fontes, edifício A1 - Vista sul/norte.



Imagem 33 - Casa das Sete Fontes, edifício A1 - Vista poente / nascente.

Tanto as três janelas presentes na fachada tardoz a norte, quanto a única janela da fachada lateral poente, estão também providas da mesma moldura de cantaria decorativa (imagem 30 e 34). Esse motivo é repetido novamente nas faixas verticais de cantaria que separam a fachada em três secções (imagem 36) demonstrativo de um maior cuidado nesta fachada.

O telhado de duas águas, encontra-se dividido longitudinalmente na estrema ocidental do seu segmento nascente por uma curiosa solução de um muro em alvenaria perpendicular (capeado com telhas), colocado por cima do nível do telhado com função estrutural de reforço e de corta-fogos (imagem 34).

No processo judicial 00366/07.1BECBR do Tribunal TAF de Coimbra foram vertidas duas caracterizações crono-culturais divergentes sobre o Edifício A1: de alpendre do século XX (proposta com que concordamos); ou, em relação ao corta-fogo e alpendre, uma cronologia mais recuada, seiscentista " (…) similar ao evidenciado na enfermaria do mosteiro de Santa Cruz construída em 1633, data compatível com a construção da Quinta, em mão de Luís Pereira de Sampaio[11] (…) ".

Apesar de no Mosteiro de Santa Cruz na centúria dos seiscentos tenha sido usada esta solução (e que a origem da Quinta remonta a esses tempos), não significa necessariamente que o Edifício A1 corresponda a esse século. Esta afirmação é consistente com as cantarias evidenciadas na fachada do edifício A1 e que são idênticas à da pilastra na fachada principal da Casa Senhorial, considerando-se que estas foram consequência de uma mesma campanha reformadora em século muito posterior.

Existem outros exemplos na cidade de Coimbra do uso desta solução construtiva de corta-fogos em edifícios da transição do século XIX para o XX, como no caso da Rua João Cabreira nº. 27 (imagem 35) e nada no levantamento efectuado nos sugere que a sua execução possa ser anterior - antes pelo contrário.



Imagem 34 - Fachada tardoz do Edifício A1. Vista para sudeste, corta-fogos assinalado a amarelo.

[11] *Proceso judicial 00366/07 1BECBR Tribunal TAF de Coímbra. Para o SIPA, Luís Pereira de Sampaio e Melo (não relacionado com a família lisboeta dos Pereira de Melo do século XIX).*



Imagem 35 – A amarelo exemplo de solução construtiva de corta-fogos similar na Rua João Cabreira 27, Coimbra



Imagem 36 - Segmento central do Edifício A1, vista para norte.



Imagem 37 - Interior do segmento central do Edifício A1, vista para norte.



Imagem 38 - Lateral ocidental do Edifício A1.



Imagem 39 – Casa das Sete Fontes, Edifício Anexo 2 (A2)

Análise por Segmentos

I. Segmento Nascente (contacto de CP com CA)

Este setor apresenta o estado de conservação mais crítico. A cobertura colapsou integralmente, encontrando-se o interior preenchido por entulhos e restos estruturais. Na fachada sul, observam-se duas janelas e um portão de madeira em adiantado estado de degradação (imagem 23). A presença de uma densa mancha de silvado impediu o acesso ao interior e a verificação de eventuais vestígios. O segmento central do edifício A1 apresenta na sua fachada sul um portão de ferro corrido e uma janela mais a ocidente (imagem 37) e representa o anexo mais degradado.

II. Segmento Central (Uso Oficinal)

Este volume destaca-se pela sua adaptação funcional tardia. O acesso faz-se por um portão de ferro corrido, em deficiente estado de conservação. No interior, ao contrário dos restantes setores, a cobertura mantém o travejamento em barrotes e o revestimento em telha de Marselha (imagem 36 e 37). O pavimento, em lajeado de betão, apresenta uma fossa de inspeção com escadas, tipologia característica de oficinas mecânicas, o que sugere que este espaço foi reconvertido para a manutenção de viaturas agrícolas ou ligeiros. As paredes, com a presença de uma sanefa decorativa com motivos ondulados verticais a verde e vermelho, embora caiadas, revelam fendas e desagregação do suporte.

III. Segmento Poente

Trata-se do único setor onde foi possível realizar um levantamento interior completo (imagem 30 a 33). Este segmento encontra-se visualmente demarcado, tanto na fachada sul como no tardoz (imagem 34), por elementos decorativos verticais em cantaria que funcionam como faixas de separação visual (já referidos).

Descrição Interior e Construtiva:

- Acessos e Vãos: O acesso ao interior faz-se pela fachada sul através de um portal em arco de volta perfeita, em cantaria de calcário, flanqueado por duas janelas de arco com molduras ressaltadas tipo ameias. Nota-se que o portal e a janela oriental apresentam desagregação de material em algumas das suas pseudo-aduelas calcárias. Transposto o umbral, observa-se na parede norte uma janela embutida no aparelho estrutural, que para o exterior mantém a moldura ameadas (imagem 32 e 34). A parede poente revela, por sua vez, uma janela de sacada também em formato de arco.
- Aparelho e Estrutura: A parede nascente, embora quase totalmente estucada, permite observar o aparelho construtivo subjacente, composto por alvenaria de pedra de pequena e média dimensão, assente com argamassa de terra e barro (imagem 33).

- Circulação e Pisos: A partir da parede sul, desenvolve-se uma escadaria de madeira de dois lanços com patamar, que percorre as paredes sul e poente (imagem 31). Atualmente em ruína, esta escadaria dava acesso ao segundo piso, cujo soalho de pinho, suportado por barrotes, se encontra quase totalmente colapsado. Refira-se que, neste segmento, a cobertura do edifício é inexistente, permitindo ver do exterior uma janela em arco com moldura ameada no nível superior.

Diagnóstico Patológico e Estado de Conservação

O estado de conservação do edifício é pautado por graves patologias decorrentes da infiltração de água, da presença de sais solúveis, da colonização biológica e do abandono:

As caixilharias existentes de vãos presentes no edifício A1, encontram-se no geral em mau estado de conservação, com deficiências, quer ao nível do suporte como dos acabamentos. O mau estado das caixilharias resulta essencialmente da falta de manutenção e do abandono.

No interior, de uma maneira geral, verifica-se o apodrecimento de madeiras, quer dos caixilhos como dos elementos de fixação, com consequentes lacunas, presença de ataque de insetos xilófagos, fendas, fissuras e a oxidação dos elementos metálicos de fixação, de fecho e outros. As portas e portão estão em mau estado de conservação de apodrecimento.

Nos revestimentos exteriores do conjunto do edifício, verifica-se, junto da presença de anomalias semelhantes às registadas no interior, como a fendilhação até nas cantarias da moldura de uma janela, a colonização biológica com fungos negros, o desprendimento do reboco em zonas inteiras, nomeadamente do cunhal noroeste, deixando à mostra a alvenaria, e a existência de diferentes argamassas a base de cal que possuem características específicas e comportamentos diferentes face aos agentes de degradação.

Destaca-se nas fachadas tardoz (norte), e ocidental a presença de uma linha em toda à sua volta de uma sanefa. Esta linha, na fachada poente mostra vestígios de telhas e de ter estado provida de um telheiro, o que indicia uma altura superior da parede em tempos do seu uso.

Verificou-se a presença de algumas pedras salientes, indicativo de serventia ou possíveis mísulas.

Este lateral ocidental aparenta ter sido aterrado onde foi criada uma rampa para reduzir o desnível com a zona do lateral do Edifício A2 (imagem 38).

O Edifício A2: Estrutura Precária e Dissonante

O **Edifício A2** (imagem 40 a 42) configura-se como uma estrutura elementar de alpendres, suportada por paredes laterais a poente e uma parede posterior a sul, esta última adossada ao paramento da cerca meridional da Quinta que estabelece o limite com a Rua Aníbal de Lima.



Imagem 40 – Casa das Sete Fontes, edifício A2 – Vista Nascente/Poente.



Imagem 41 – Casa das Sete Fontes, edifício A2 – Vista Norte/Sul.



Imagem 42 – Casa das Sete Fontes, edifício A2 – Vista Nascente/Poente.

O levantamento no local revelou uma parede divisória (imagem 42) executada em aparelho de alvenaria de pedra, a qual apresenta diversos "remendos" e alterações posteriores com recurso a tijolo industrial contemporâneo e cimento. Na parede do alçado poente, identificou-se uma antiga entrada, atualmente entaipada com cimento e ladeada por cantaria de pedra simples (imagem 40), que representaria um possível ponto de acesso original à rua ou à zona da mata agrícola da propriedade.

O edifício não apresenta paredes de fecho voltadas para o pátio central (CA), o que indicia que os espaços cobertos teriam a função de guarda e armazenamento de produtos e artigos agrícolas que podiam permanecer ao ar livre, provenientes da exploração da Quinta (imagem 43 e 44).



Imagem 43 – Casa das Sete Fontes, Pátio – Vista Sul/Norte.



Imagem 44 – Casa das Sete Fontes, Pátio – Vista Poente/ Nascente.

Pela sua morfologia, o Edifício A2 revela-se como uma construção acessória de tipologia telheiro, de fraca qualidade, quer pelos materiais utilizados com numerosos vestígios de transformações com materiais industriais da segunda metade do século XX, quer pelas técnicas de construção sem qualquer projeto de concepção, e incaracterística com grande parte do travejamento de madeira do telhado em mau estado de conservação, ao ponto de actualmente impossibilitar o desenvolvimento da função para que foi construído.

Junto à cerca do lado meridional, identifica-se um portão de madeira em estado de apodrecimento, associado a vestígios de dois aparelhos em tijolo industrial, já em ruína. Estes elementos parecem definir a existência de um antigo cómodo neste pátio (CA), dotado de uma zona de cozinha adossada à cerca. Esta função é corroborada pela presença de uma campana ou coifa em cimento (imagem 45), que poderá ter funcionado como uma estrutura acessória da oficina mecânica identificada no segmento contíguo do Edifício A1



Imagem 45 – Casa das Sete Fontes, Pátio – Vista Norte/Sul.

A Mata

Claramente entendemos através do levantamento exposto de que o conjunto da Casa das Sete Fontes, desde a sua origem, na sua diacronia, até à actualidade, mostrou uma configuração constituída de duas partes - que se reflectem na situação fundiária actual:

- **Zona residencial (CP)**, em bom estado de conservação, composta por uma casa solarenga, biblioteca, capela e com mata murada no tardoz, que tem adicionados adjacentes a poente os volumes da parte agrícola da Quinta.
- **Zona agrária (CA)**, composta pelos anexos, associados à mata agrícola, muito mais extensa do que a mata "residencial", e também definida e separada por outra cerca.

Ora, a mata agrícola original foi a partir de finais do século XIX mutilada[12] tendo nós visto acima que provavelmente se estendia até as casas da Calçada da Quinta das Setes Fontes. Inclusive foi cortada novamente em finais do século XX, pela construção da Circular Interna e nos inícios do século XXI, com a criação do Hospital Pediátrico. De tal modo que apresenta hoje a maioria da sua extensão original localizada fora da área de proteção estabelecida no diploma da sua classificação como CIP[13].

Como vimos atrás, decorrente do abandono da atividade agrícola da Quinta nas últimas décadas do século XX, a parte agrária da Quinta, a mata agrícola, em conjunto com os dois anexos de uso agrícola, pátio e telheiro, em deficiente estado de conservação, foram vendidos em 1994. Separados da parte residencial por um muro constituído por blocos contemporâneos, que serve a evidência da concepção dual[14] a respeito do conjunto pelos próprios possuidores, acentuando-a fisicamente.

---

[12] Processo judicial 00366/07 1BECBR Tribunal TAF de Coimbra.

[13] Portaria n.º 826 2015, n.º DR, 2.º série, n.º 216 de 04 novembro 2015.

[14] A própria função residencial separada da de produção agrária estão presentes desde a origem neste tipo de quintas fidalgas coetâneas situadas nas redondezas de cidades, como por exemplo, a Quinta do Covelo do Porto.

3. A Intervenção - Enquadramento da UE no DL 140/2009 [15]



Imagem 46 – Planta síntese do projecto proposto.

A Quinta das Sete Fontes remonta, na sua génese, à família Pereira de Melo (c. 1660), representando o modelo de 'casa nobre de periferia' que caracterizava a Coimbra seiscentista. A sua evolução no século XIX, sob a égide do Conde de Fijô e, posteriormente, de Aníbal de Lima, conferiu-lhe o caráter eclético, fundindo a sobriedade barroca com o gosto neoclássico e neobarroco.

---

[15] **Capítulo respeitante aos seguintes temas do DL 140/2009 de 16 de Junho:**

- **Critérios que fundamentam as intervenções de reconstrução, ampliação, alteração e conservação propostas**
- **Adequação das intervenções em relação às características do imóvel e ao interesse cultural que o fundamenta**
- **Compatibilidade dos sistemas e materiais propostos em relação aos existentes**
- **A utilização proposta para o imóvel**

Historicamente, a Quinta era um sistema vivo: a Casa não existia sem a sua Mata e sem as duas funções complementares agrícola e residencial/representação

. O crescimento urbano do século XX, nomeadamente a implantação dos HUC, fragmentou esta unidade. O presente projeto não pretende apenas ocupar o solo, mas sim 'curar' esta fragmentação, recuperando a escala da antiga propriedade através da arquitetura e da paisagem.

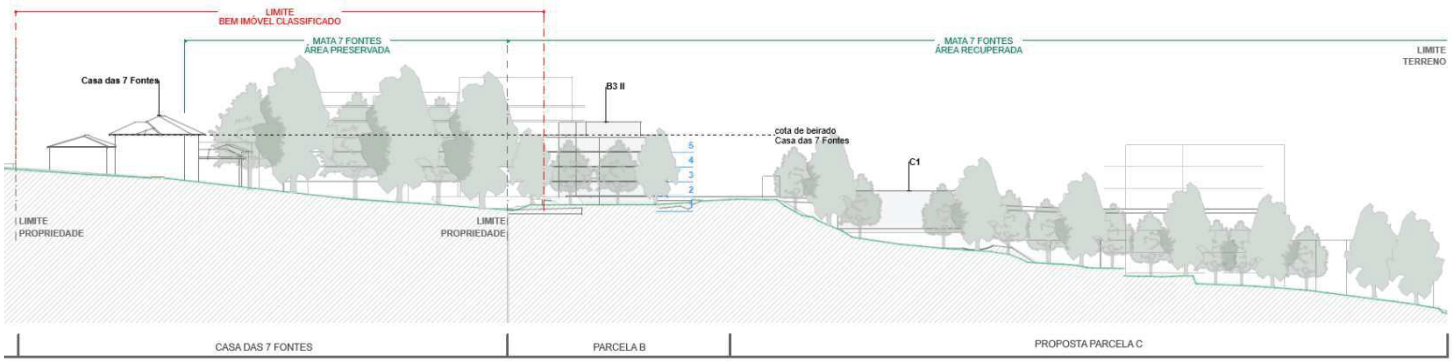


Imagem 47 – "Recuperação da Mata Agrícola" – ou Corredor Verde Norte/Sul em Perfil

3.1 Estratégia Urbanística e Diálogo Arquitetónico

A presente proposta de Unidade de Execução (UE) para a Quinta das Sete Fontes fundamenta-se numa estratégia de reabilitação integrada que visa reverter o estado de abandono e fragmentação do conjunto, conciliando a salvaguarda do núcleo nobre com a necessária regeneração urbana e ambiental da envolvente.

A parte residencial da Quinta das Sete Fontes (Palácio, Capela, Biblioteca e Mata Residencial, não estão incluídas no Projeto EU. Esta manterá as mesmas funções aos dias de hoje.

Reconhecendo a existência da Quinta das Sete Fontes como elemento estruturante da identidade do sítio, a estratégia de desenho urbano agora apresentada visa inverter o processo de "desmembramento" patrimonial que a Quinta sofreu ao longo dos tempos através de dois eixos fundamentais fundamentados na história do sítio:

- **"Restaurar"** - renaturalizar as faixas de terreno até aos limites da Área de Intervenção da UE, evocando a mata agrícola alargada em direção à Ribeira de Coselhas (ver planta síntese e perfil "Recuperação da Mata Agrícola");

- **"Esclarecer"** - recuperar a proeminência do Conjunto Patrimonial ao definir um entorno edificado qualificado que contribui de forma a elevar e preservar o Conjunto e sua mata residencial (sem obliterar a necessidade de replantar além muros conforme decidido em sentença indicada em Bibliografia); Entende-se que a estratégia para os novos volumes

assenta num diálogo dialético entre épocas – fugindo à mimetização – de forma a valorizar o imóvel classificado através do contraste e da clareza cronológica.

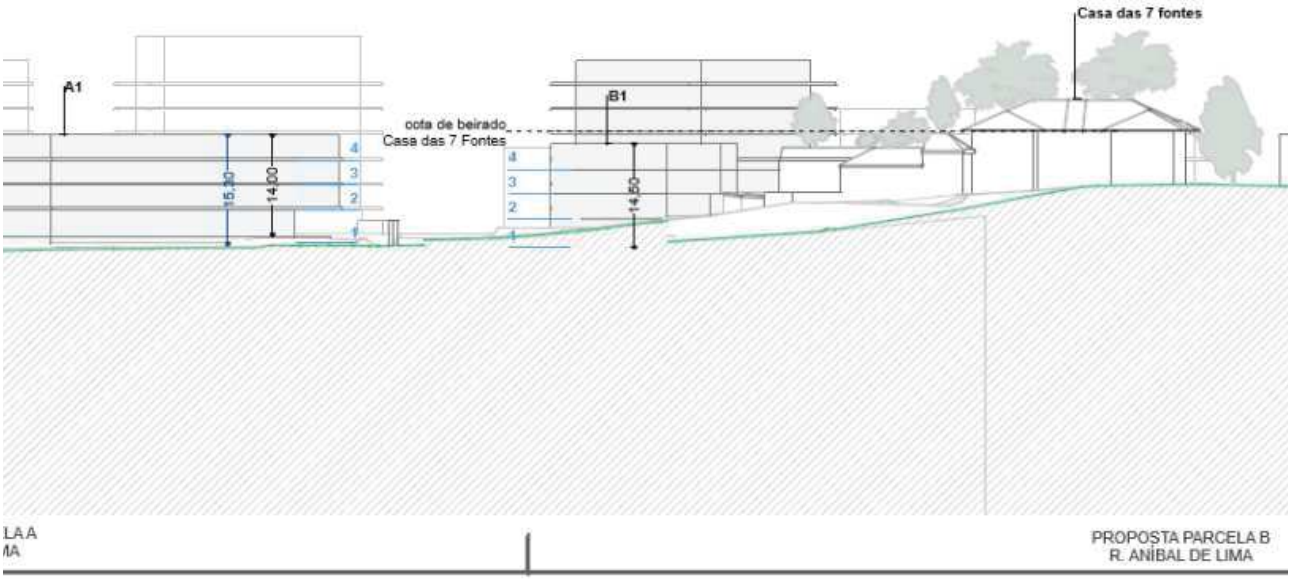


Imagem 48 - Perfil longitudinal R. Aníbal de Lima (Vista Sul) com alçado de volume B1 proposto

Edifício B1 (em substituição dos anteriores A1 e A2)



Imagem 49 - Edifício B1 e Casa das 7 Fontes

Este edifício B1 articula-se em torno de um pátio interno onde se acomodam espaços comerciais no nível térreo e escritórios ou consultórios nos andares superiores. Essa “extensão” subtil reforça, e não altera, a continuidade do alinhamento urbano da frente de rua do antigo caminho, hoje Rua Aníbal de Lima, e reforça o caráter de transição cuidadosa entre o antigo e o novo, dando remate ao gaveto.

Através da tensão espacial criada pela inserção do novo volume, opta-se por uma reinterpretação moderna que dignifica essa preexistência e serve de “tampão”, permitindo uma leitura clara do Conjunto de Interesse Público (CIP). É importante referir: a Casa (entenda-se, o Palacete) com a sua estrutura estilística “Neo” não foi pensada para ser percepcionada de lado.

Mantém-se o desenho do pátio de serviço de forma a manter a memória e a coerência do conjunto, algo que nos parece ser relevante, de forma a servir de remate à empena do Edifício Celeiro e manter a memória desse contacto – de forma cautelosa.

No que respeita ao Bloco B1, dada a sua localização estratégica e a sensibilidade do contacto com as estruturas preexistentes da Quinta, considera-se que, na presente fase de Unidade de Execução (UE), é extemporâneo prever medidas de mitigação adicionais ou detalhe construtivo definitivo. Este elemento deverá ser alvo de uma nova e rigorosa apreciação técnica em sede de futuro processo de Licenciamento, momento em que o procedimento administrativo do Projecto de Arquitectura permitirá aferir com precisão a integração formal e material com o conjunto classificado.

Desde já determinamos que o volume previsto não deve ter varandas salientes de forma a manter a coerência com a fachada frente/tardoz dos restantes elementos do Conjunto (Biblioteca/Edifício

Celeiro). Uma vez mais: quaisquer medidas adicionais parecem-nos ser extemporâneas ao processo actual.

Fundamentação Jurídico-Patrimonial da Demolição (em CA)[16]

É imperativo clarificar os antecedentes administrativos que validam a presente intervenção.

Nos limites abrangidos pela presente Unidade de Execução (UE), a sobreposição com a área de imóvel classificado traduz-se apenas na presença de um anexo agrícola em ruína (cuja demolição se propõe) e numa parcela de terreno outrora afeta à mata agrícola da Quinta das Sete Fontes, hoje manifestamente degradada e descaracterizada.

Quanto ao anexo agrícola, a sua demolição encontra-se legitimada e determinada por processo jurisdicional anterior, o qual atestou a sua irreversível ruína e absoluta falta de relevância patrimonial[17]

Acresce que o limite atualmente estabelecido na Portaria não configura uma zona *non aedificandi* (possibilidade prevista no Decreto-Lei n.º 309/2009, de 23 de Outubro). Tratando-se de uma fronteira outrora orgânica, desprovida de limites físicos remanescentes (como muros de remate da mata que atestem o seu término exato), entende-se que a sua reinterpretação é não só legalmente admissível como urbanisticamente necessária. A demolição agora prevista não constitui uma perda de valor patrimonial, mas sim a execução de uma operação de reabilitação e limpeza já validada legalmente.

A demolição agora prevista não constitui, por isso, uma "perda de valor patrimonial" (conforme sugerido no ponto 5.5 do parecer da CCDR), mas sim a execução de uma operação já validada legalmente, cuja impossibilidade técnica de consolidação estrutural se pode verificar através dos laudos de engenharia presentes no processo jurídico.

Acresce que a análise *in situ* veio confirmar a precariedade construtiva do Edifício A2 e a profunda descaracterização do Edifício A1 (com adaptações funcionais dissonantes para oficina mecânica), cuja manutenção comprometeria a viabilidade da requalificação urbana e a própria leitura de conjunto da Quinta. Ressalva-se que o Edifício Celeiro, embora adjacente ao Anexo 1, possui alçado independente e cércea diferenciada, sendo garantida a sua preservação e a integridade do seu paramento ocidental durante a obra. No limite, caso alguma dúvida persistisse, assistimos claramente a uma situação em que se verifica a perda de elementos que justificaram a classificação do imóvel - no que aos anexos diz respeito - tornando a sua conservação inútil.

---

[16]ver sentença/acordão processo nº 366/07.1BECBR - TAF de Coimbra

[17]"Decisão judicial proferida pelo Tribunal Administrativo e Fiscal [TAF] de Coimbra – de 29.05.2007", a confirmar o acto de aprovação pelo IPPAR, proferido por despacho de 23.11.06 comunicado à recorrente, por ofício nºS-2006/2622 no processo nºDRC/2005/06.03/395/POP/16581 [CS:66582] em 24.11.06; e autorização da demolição pela CMC."

Densificação vs. Sensibilidade - Mancha edificada incluída na ZGP (B2 B3)

Face às reservas expressas pela tutela quanto à volumetria, o projeto foi objeto de uma revisão profunda sob o princípio da 'permeabilidade visual'. No setor Norte, confrontante com a via circular, procedeu-se à libertação da frente edificada (B3), reduzindo drasticamente a volumetria anteriormente prevista (B3+B4). De todo o modo a oposição oferecida pelas edificações anteriormente propostas é substituída por árvores de grande porte, mantendo a proteção do trânsito da circular através da redução do ruído das viaturas da Circular Interna a respeito da zona residencial a conservar da Quinta.[18]

Também anteriormente propúnhamos a introdução parcial de um edifício B4 que procurava encerrar o espaço - tendo por perspectiva a definição de um núcleo protegido. Após o contacto com a tutela, foi preterida essa versão por uma que efetivamente mantivesse a restauração do contacto visual direto entre a Casa das Sete Fontes e o território, preservando a vista da linha do horizonte Norte a partir da Casa.

A opção por aumentar o número de pisos na zona de menor relação visual com a Casa (área já densificada no loteamento antecedente[19]) respeita a estratigrafia urbana do local. Protege-se o "núcleo duro" da Quinta (Casa e Anexos) e o seu pátio seiscentista, deslocando a carga urbana para áreas onde a memória da Quinta já se encontrava mais diluída pelo crescimento da cidade no século XX e, assim, recupera-se a lógica do loteamento referido nos antecedentes, densificando-se onde historicamente o território já previa tal ocupação e libertando-se áreas de solo para espaços verdes e de circulação onde anteriormente se previa ocupação densa."

Edifício B2

Em contrapartida o volume B2 foi aumentado e rodado, assumindo o carácter de excepção, e deixando de se implantar de forma perpendicular à mata, assumindo o seu protagonismo na extensão e ligação do vazio - da praça ao espaço verde. Esta nova implantação foi desenhada para manter uma área de respiração pública no tardoz do Edifício Celeiro – aumentando agora a comunicação entre o quarteirão e a mata residencial. A intenção é esbater as barreiras físicas: o muro deixa de ser um limite estanque para passar a ser um elemento de transição, restaurando a unidade territorial perdida entre o edificado e a área agrícola. Esta área não estabelece contacto direto ou de proximidade com a Casa das Sete Fontes, não prejudicando a sua leitura, contudo a própria rotação liberta pontos de vista oblíquos que anteriormente não seria possíveis.

---

[18] Estudo de Demonstração da Conformidade da Operação com o Regulamento Geral do Ruído: VAGAENG Consultores Associados, Lda.

[19] Loteamento Na Quinta Das Sete Fontes - Regtº Cmc - 1729/97

A solução agora apresentada responde de forma integral às preocupações da tutela, substituindo uma lógica de ocupação extensiva por uma estratégia de equilíbrio morfológico. Ao libertar a frente norte e densificar as zonas de menor impacto, garante-se a salvaguarda da Casa das Sete Fontes e o restauro simbólico da sua Mata, cumprindo os objetivos de valorização patrimonial e regeneração urbana.

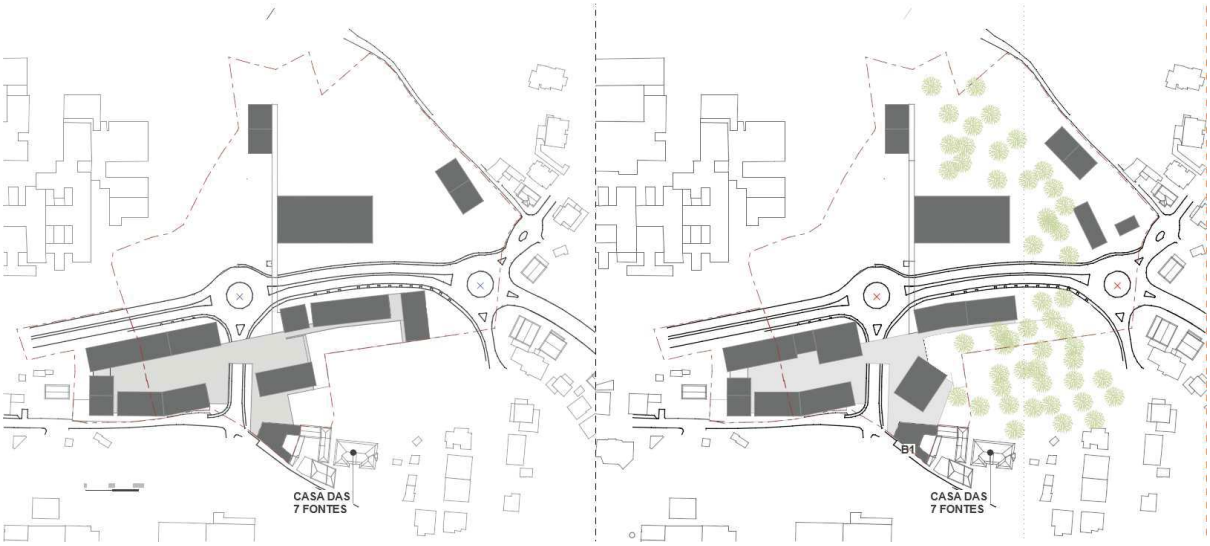


Imagem 50 – Planta de implantação esquemática prévia / Planta de implantação esquemática actual.

No projeto consta a proposta de restrição de altura em que se procura garantir a continuidade, não devendo a edificação ultrapassar o beirado do edificado mais próximo do conjunto classificado. Esta limitação visa garantir o respeito pela integridade visual e simbólica do bem patrimonial protegido.

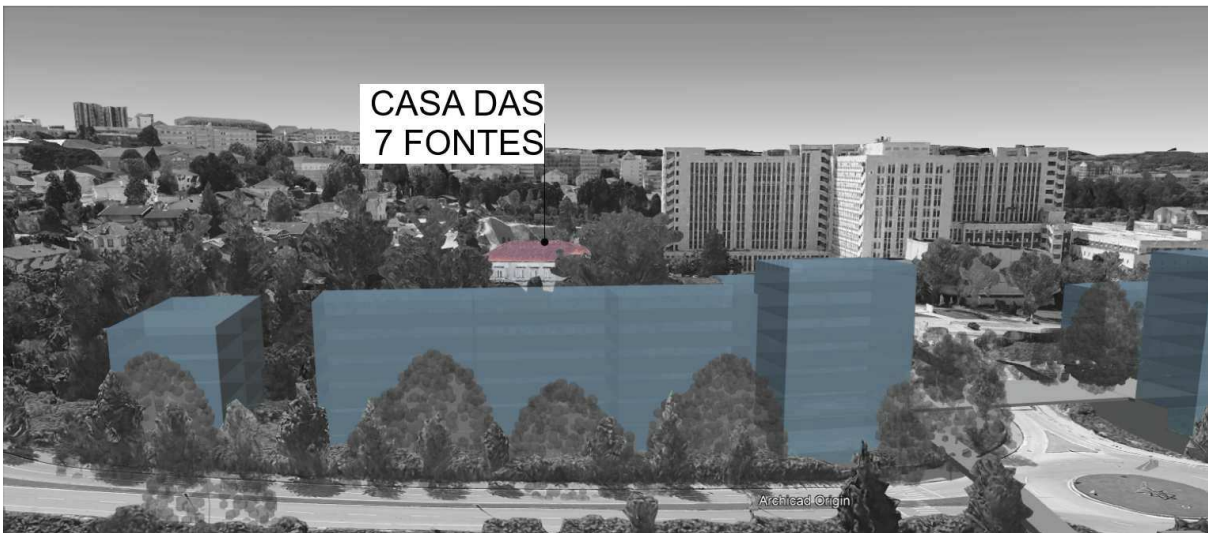




Imagem 51 – Vista da circular norte - implantação prévia / Vista da circular norte - implantação actual.

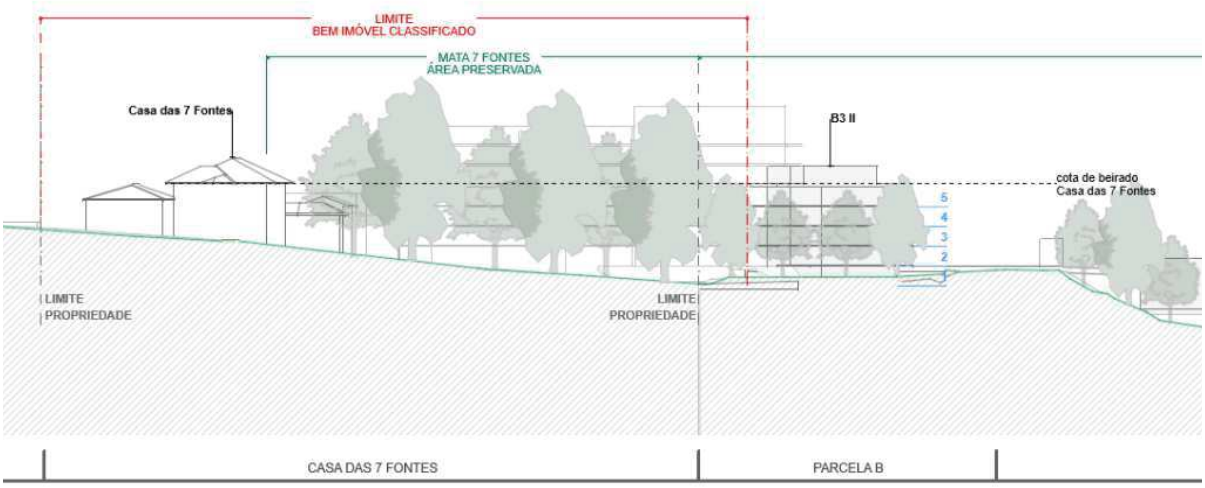


Imagem 52 - Perfil transversal / Alçado Nascente Casa das 7 Fontes - Parcela B que representa a coerência volumétrica do conjunto proposto na Parcela B, limitado em desenvolvimento pela cota de beirado / altura de edificação das 7 Fontes

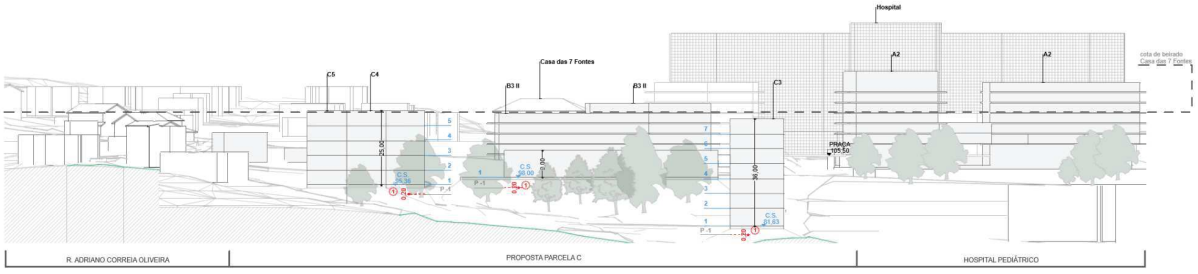


Imagem 53 - Perfil longitudinal Norte - é permitido verificar que a cota de beirado da Casa não é excedida no seu tardoz, mesmo na Parcela C - parte externa à ZGP

3.2. Interesse Público e Regularização Administrativa

O projeto Unidade de Execução (UE) procura cumprir os seus objetivos de interesse coletivo articulando as manifestações de interesse em investimento imobiliário - essenciais para o financiamento da operação - com uma solução integrada que cumpra todos os desígnios e requisitos urbanísticos, respeitando integralmente o disposto na Portaria n.º 826/2015, de 4 de Fevereiro.

A UE abrange uma área de aproximadamente 6,2 ha, onde se formaliza mais de 30.000m2 de área edificável, num espaço localizado na envolvente imediata de um dos principais equipamentos da cidade (HUC), procurando resolver parte da carência habitacional e multi-usos do lugar, expectante, concretizando os pressupostos e objetivos definidos no PDM para colmatação do tecido urbano.

Acresce ainda que, a presente operação permite ainda regularizar, concretizando legalmente, áreas ocupadas pelo Município, uma a favor do Hospital Pediátrico, protocolada, e outras onde foi

construída a circular interna em 1997, todas elas não tituladas por qualquer documento legal, bastante e válido, para a transferência da propriedade das mesmas.

O projeto pretende igualmente proporcionar e melhorar as condições de atravessamento do Sistema de Mobilidade Metro Mondego, no canal entre a rotunda na circular e a entrada nos HUC. Irá ainda contribuir com a criação de novos lugares de estacionamento público sob a superfície e reduzir a afluência de veículos ao Hospital.

Este conjunto de medidas irá reduzir e clarificar os fluxos, procurando resolver o cenário caótico actual no entorno do Conjunto patrimonial, bem como terá um impacto positivo pelo desenvolvimento de um espaço urbano agradável e articulado pedonalmente junto à Casa das Sete Fontes.

No interior da UE, o quarteirão vai configurar-se como um pátio urbano densamente arborizado, com alamedas verdes. Esse corredor cumpre uma missão importante do ponto de vista ecológico e urbano: estruturar a circulação pedonal e permitir o trânsito de fauna local, conectando o Hospital Universitário e as vias adjacentes sem rupturas paisagísticas.

Claramente pelo exposto acima podemos afirmar com determinação que os pressupostos base desta Unidade de Execução (UE) servem interesses públicos de elevado relevo local ou mesmo regional.

4.1. Restauro da Memória da Mata

A ausência de um limite físico original rigoroso para o término da mata exige uma intervenção de base paisagística que privilegie a renaturalização e a expansão, em detrimento de uma leitura estática e confinada à proteção patrimonial. A presente proposta assume como princípio ético e patrimonial o restauro do significado desta antiga propriedade, tratando o solo como um ecossistema dinâmico e reconhecendo o património florestal e agrícola que foi historicamente sacrificado.

Desta reinterpretação orgânica resulta uma solução de inegável mútuo benefício, tanto para a esfera privada como para o interesse público. A operação urbanística viabiliza a expansão massiva da mancha florestal da sua atual dimensão de 8 hectares para os agora propostos 20 hectares de área verde contínua. Para materializar a reintegração do espaço entre a Casa e a frente Norte, o projeto assenta nos seguintes vetores estratégicos:

- *Leitura ad continuum*: A replantação de espécies arbóreas e arbustivas autóctones — tais como carvalhos, loureiros e outras espécies identificadas na mata original — garantindo uma continuidade biológica e visual ininterrupta entre a Zona Especial de Proteção (ZEP) e a nova área de intervenção.

- Mitigação Visual e Enquadramento: A criação de uma densa mancha verde que «filtra» a presença da via circular, devolvendo à Casa das Sete Fontes o seu enquadramento original de quietude e isolamento. Simultaneamente, liberta-se uma abertura cénica frente ao seu alçado tardoz, preservando o domínio visual do imóvel sobre o território a norte, que é agora «devolvido» sob a forma de uma mata de acesso público.

- Recuperação de Eixos: A libertação da vista a Norte não se traduz apenas num vazio edificado, mas na consolidação de um corredor verde que religa a Casa ao território, tratando a paisagem como um monumento vivo que deve ser fruído e lido sem interrupções físicas.

Através da criação deste vasto corredor ecológico, a intervenção explora de forma exímia a ligação das franjas urbanas ao centro da cidade, assumindo a Mata das Sete Fontes o papel de verdadeira charneira paisagística e ambiental de Coimbra. Ao conciliar o desenvolvimento urbano com esta substancial ampliação florestal, cumpre-se o desígnio maior da salvaguarda patrimonial: devolver a mata, em toda a sua plenitude, à fruição da cidade.

4.2. Salvaguarda Arqueológica e Movimentação de Terras

Em resposta às preocupações manifestadas no ponto 6.4 do parecer técnico da CCDR-Centro, prevemos um rigoroso plano de acompanhamento arqueológico, em que todas as intervenções no subsolo associadas à construção dos blocos a edificar e também as necessárias à execução das infraestruturas e fundações, especialmente nas zonas de contacto entre o novo edificado e o núcleo residencial, situadas dentro da ZGP e CIP definidas pelo diploma de classificação como Conjunto de Interesse Público (Portaria n.º 826 2015, n.º DR, 2.º série, n.º 216 de 04 Novembro 2015), serão objeto de Acompanhamento Arqueológico Direto e Permanente. Esta medida garantirá a identificação e registo de eventuais depósitos ou estruturas de subsuperfície, e ainda a paramentos e aspectos da Arqueologia do Edificado, assegurando que o desenvolvimento urbano não compromete o potencial científico e histórico do sítio.

É extemporâneo nesta fase de Unidade de Execução definir com exactidão os pontos de acompanhamento em carta visto que ainda não foram desenvolvidos os projectos de Especialidades respectivos.

4.3. Síntese de Valorização

Conclui-se que a intervenção proposta é adequada e proporcional. A demolição de anexos em ruína, já sentenciada judicialmente, é compensada pela regeneração da mata agrícola e pela criação de corredores verdes que devolvem à cidade a fruição do património natural da Quinta. O projeto não altera o objeto da classificação, mas sim liberta-o de estruturas descaracterizadoras, conferindo-lhe uma nova vida funcional e uma proteção ambiental que ultrapassa os limites da atual ZEP.

4. Avaliação dos benefícios e riscos das obras ou intervenções propostas

A presente avaliação fundamenta-se na necessidade de conciliar a regeneração urbana com a salvaguarda ativa do Conjunto de Interesse Público (CIP) da Quinta das Sete Fontes. A análise que se segue demonstra que a intervenção, longe de representar uma perda patrimonial, assegura a integridade do núcleo nobre e a valorização do seu território envolvente.

4.1. Mitigação de Riscos

No que concerne à gestão de riscos patrimoniais, a estratégia de intervenção foca-se na contenção da degradação física e na proteção das estruturas remanescentes de valor. Identifica-se como risco primário o estado de ruína iminente dos Edifícios A1 e A2, cuja instabilidade estrutural e ausência de cobertura representam uma ameaça direta à conservação do Edifício Celeiro, devido a infiltrações persistentes e contiguidade física. A demolição destas estruturas utilitárias, já validada judicialmente, atua como uma medida de mitigação, permitindo o isolamento térmico e a consolidação do paramento ocidental do Celeiro. Para garantir a integridade desta transição, o projeto prevê métodos de desmonte controlado e manual na zona de contacto, assegurando que a proximidade do novo Bloco B1 não comprometa a estabilidade da preexistência.

Relativamente ao risco arqueológico, e em resposta direta às solicitações de pormenorização técnica, a intervenção assume o compromisso de um acompanhamento direto e permanente em todas as movimentações de solo e subsolo necessárias para a execução de fundações e infraestruturas. Esta medida garante que qualquer vestígio de estruturas acessórias ou cercas fragmentadas seja devidamente documentado e avaliado, mitigando o risco de perda de informação científica.

A demolição do Edifício A1 será antecedida da elaboração de um Plano de Demolição e Contenção Periférica, a submeter em sede de licenciamento, garantindo a monitorização estrutural do Edifício Celeiro durante os trabalhos.

Adicionalmente, o risco de impacto visual por volumetria excessiva é na realidade mitigado pela obrigação de colmatar a empena do edifício Celeiro no futuro determinando uma estratégia de continuidade de fachadas: tanto pela restrição em altura como pela impossibilidade de introduzir elementos excessivamente salientes para as fachadas adjacentes; entendemos que deva ser uma reinterpretação moderna do edificado, evitando a mimetização – estabelecendo uma hierarquia clara onde a Casa Senhorial permanece como o elemento principal do conjunto.

4.2. Benefícios

Os benefícios decorrentes da implementação da Unidade de Execução (UE) são de ordem patrimonial, ambiental e social, superando amplamente as alterações físicas propostas. Do ponto de vista da valorização do lugar, o projeto promove a redução do carácter periférico da Quinta,

integrando-a na malha urbana e ligando-a funcionalmente a infraestruturas críticas como os Hospitais da Universidade de Coimbra (HUC) e o Sistema de Mobilidade do Mondego. O maior benefício reside, contudo, na regeneração da antiga mata agrícola. Ao transformar aproximadamente seis hectares de território atualmente mutilado e degradado num espaço público qualificado, o projeto recupera a "leitura de quinta urbana", tratando a paisagem como um monumento vivo e garantindo a continuidade ecológica através de corredores verdes estruturantes, que sugerimos até potencialmente a sua integração futura no esquema - algo imaginado no sentido do interesse público maior.

Existe ainda um benefício administrativo e jurídico substantivo, pois a operação permite a regularização de áreas ocupadas há décadas pelo Município sem a devida titulação, conferindo segurança jurídica a todo o setor. A criação de 443 lugares de estacionamento e a oferta habitacional planeada respondem a défices graves da cidade, financiando indiretamente a preservação do núcleo histórico que, de outra forma, permaneceria no estado degradado actual.

4.3. Conclusão

Em conclusão, o maior benefício desta proposta reside no restauro do ecossistema da mata agrícola. A recuperação de aproximadamente seis hectares de paisagem, atualmente mutilada e inacessível, devolve à cidade a "leitura de quinta" original, tratando o solo como um monumento vivo que dialoga com a memória histórica. A perda de estruturas utilitárias em ruína, já validada em sede jurisdicional, é amplamente compensada pela regeneração deste vasto pulmão verde e pela criação de corredores de conectividade ecológica. A presente intervenção serve, por conseguinte, a garantia de viabilidade de interesse público para a manutenção e conservação da Casa e da Mata das Sete Fontes, assegurando que o conjunto deixe de ser um património em relativo abandono para se tornar um elemento estruturante, funcional e sustentável da identidade de Coimbra.

5. Consequências das obras ou intervenções no património arqueológico

Na avaliação de sensibilidade arqueológica do Projecto, foram consideradas uma série de cinco umbrais ou categorias em que considerar o risco de eventuais impactes da UE Projecto de execução no património arqueológico, tanto classificado ou em vias de classificação, quanto incógnito: estas foram desde risco nulo, a reduzido, moderado, elevado e muito elevado.

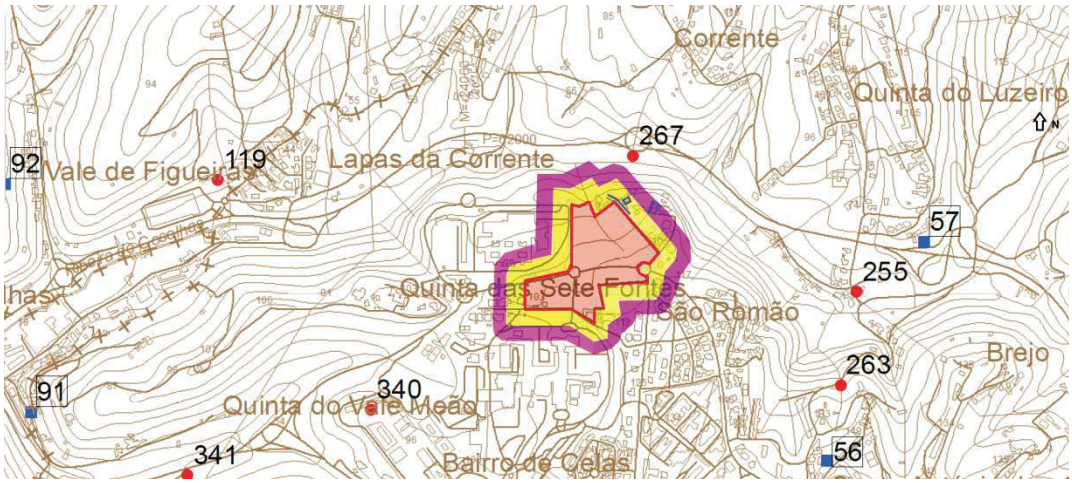
Decidiu-se também estabelecer esta classificação em função da localização espacial, e diferenciar três faixas com distinta incidência teórica arqueológica e/ou patrimonial na execução do Projecto. Assim sendo, estabeleceu-se uma Zona Envolvente (ZE) para a faixa situada entre os 50 e os 100 m do limite da UE. Entre o limite da UE e os 50 definiu-se a Área de Incidência Indirecta (AII); e todo o terreno da UE, estabeleceu-se como a Área de Incidência Directa (AID).



Carta nº 12 - Faixas de incidência do Projecto no que respeita a sensibilidade arqueológica, em *Google Earth*: rosada Zona Envolvente; amarela Área de Incidência Indirecta; e vermelha Área de Incidência Directa. Em destaque em azul a Quinta do Rangel.

Foi consultada a Planta de Ordenamento da 1ª Revisão do PDM de Coimbra, que contém os Sítios com Potencial Arqueológico e Outros Bens Imóveis de Interesse Patrimonial, com data de 2024, não se verificando elementos no terreno abrangido pelo Projeto UE, áreas de incidência, zona envolvente, e ainda proximidades. Apenas são identificados nessa carta dois distantes marcos de propriedade a poente: 92 (de Coselhas) e 91 (do Ingote) (ver carta nº 13), e dois edifícios religiosos a nascente como a igreja de Sto António dos Olivais, e a Capela de São Romão. Na pesquisa bibliográfica encontramos uma referência a evidências pré-históricas tais como uns nódulos

pertencentes à indústria lítica lascada, exumados na zona de Coselhas, no Olival da Vila Santos, também distante da área do projeto[20].



Carta nº 13 - Excerto da Planta de Ordenamento do PDM de Coimbra referida, escala 1:25000, (pontos a azul - interesse arqueológico; pontos a vermelho - Património edificado (não classificado); o ponto 267 mais próximo corresponde à Quinta do Rangel, destacada em azul por nós na sua cerca e duas construções. Cores aplicadas: faixa vermelha AID; faixa amarela AII e faixa rosada ZE.

O único elemento patrimonial que se encontra dentro da faixa de 50 m de AII, é a Quinta do Rangel (Património Edificado -não classificado- Elem. n.º 267), cujo muro perimetral sul limita com a Calçada da Quinta das Sete Fontes. O eventual impacto nesse bem é considerado reduzido, e relacionado com o eventual trânsito de veículos por essa via pública, que se estima escasso e ocasional. Duas construções correspondentes a essa quinta, mas situadas dentro da sua respetiva cerca, sem acesso directo, estão distantes 16 m e 56 m do projeto. Serão extremadas as precauções na fase de execução da UE para evitar qualquer dano tanto à cerca, quanto ao conjunto dessa e outras propriedades.

Não se considera necessária qualquer outra medida minimizadora para a cerca da Quinta do Rangel que a sua inclusão em uma Carta de Condicionantes ou instrumento similar, para garantir as maiores precauções por parte de todos os elementos vinculados à execução do projeto.

No que diz respeito a eventuais vestígios arqueológicos incógnitos eventualmente localizados na Área de Incidência Indirecta, Zona Envolvente ou além dela, o impacto do Projecto considera-se reduzido ou nulo. Não se antevê portanto possibilidades de incidência de restos arqueológicos incógnitos. No entanto, não se pode descartar essa possibilidade, nomeadamente pela proximidade do projeto a várias linhas de água.

[20] AUBRY T & LLACH JM & MATIAS H (2014). *Matérias-primas das ferramentas em pedra lascada da Pré-história do Centro e Nordeste de Portugal. In*: Proveniências de Materiais Geológicos. Associação Portuguesa para o Estudo do Quaternário, pp.165-192.

Dada a fase incipiente da presente Unidade de Execução, centrada na definição dos limites perimetrais e na estratégia urbanística base, a delimitação de áreas de incidência (Direta, Indireta e Zona Envolvente) carece ainda de suporte técnico nas especialidades de infraestruturas e fundações. Nesta fase, tais faixas de proteção apresentam uma abrangência genérica que sobrepõe polígonos de intervenção a zonas de edificado consolidado e infraestruturas públicas preexistentes — como o tecido habitacional envolvente e o Hospital Pediátrico — as quais não sofrerão qualquer impacto durante a futura execução do projeto. Considera-se, portanto, que a densificação analítica destas áreas será mais pertinente e eficaz em sede de Projeto de Execução, quando a definição das afetações de subsolo permitir um rigor pericial adequado à salvaguarda patrimonial.

Área de Incidência Directa

No que se refere ao património construído, vai haver afectações negativas muito elevadas nos edifícios de anexos agrícolas. Os trabalhos do projeto que poderão ter afectação negativa com o património, são: a demolição, escavação e a decapagem.

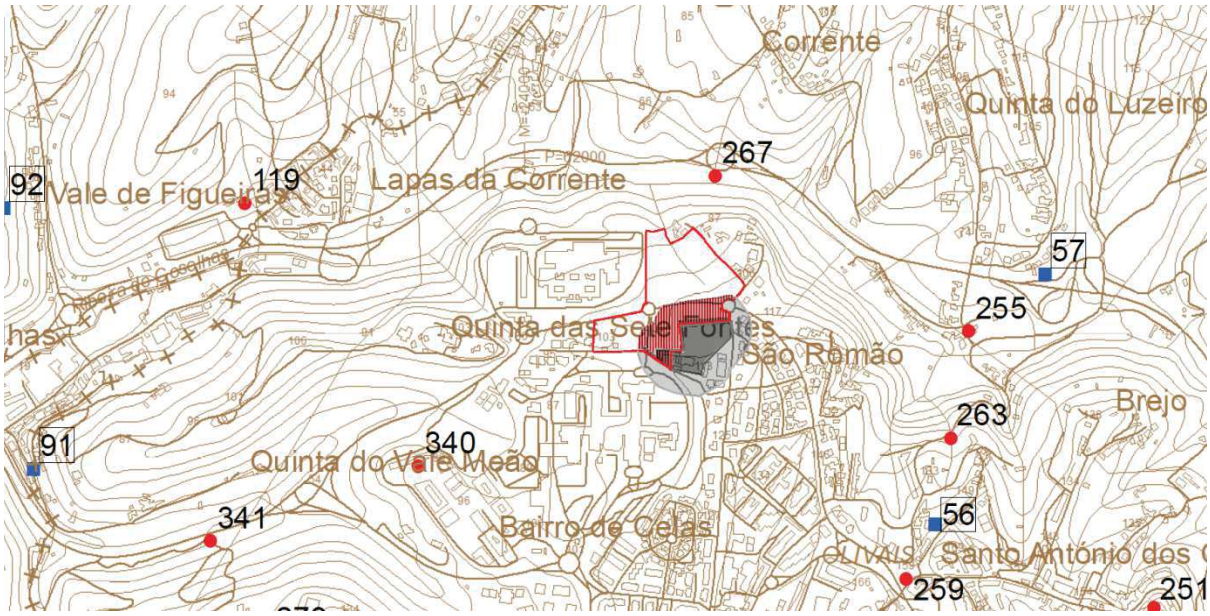
Sendo que, a total compreensão de um monumento apenas será efetiva após o estudo dos seus registos históricos e das alterações arquitetónicas ao longo dos tempos. Recomenda-se um conjunto de critérios a ter em conta na intervenção, de forma a evitar soluções inadequadas e soluções construtivas e técnicas incompatíveis com as pré-existentes, nomeadamente com o Edifício Celeiro. Neste caso concreto em que o bem patrimonial vai ser alterado, com supressão parcial dele, durante a operação urbanística deve garantir-se o princípio da salvaguarda pelo registo.

Assim, formulou-se uma série de propostas de carácter de minimização de afectação, a serem aplicadas no início e durante os trabalhos de construção civil do projecto;

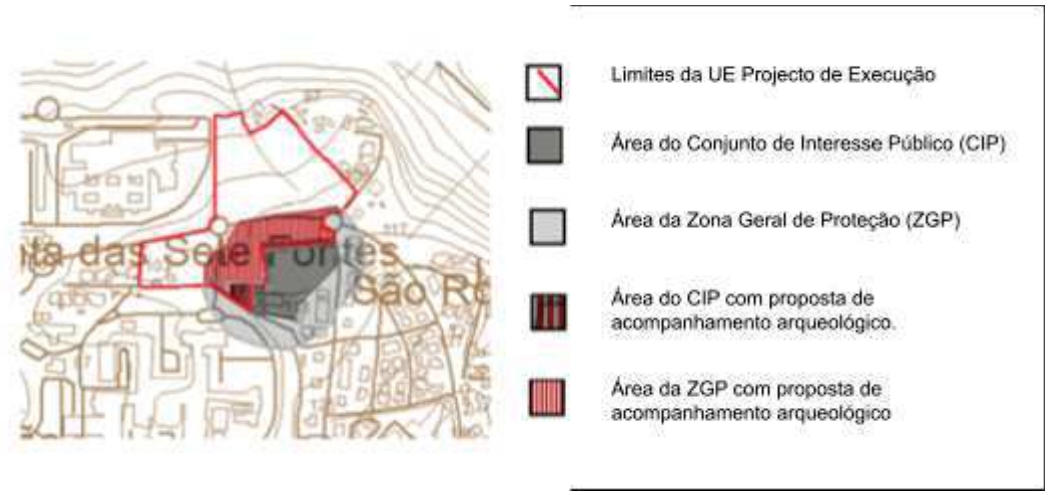
- tendo em conta a descrição que é feita no projeto UE no seu conjunto, e nomeadamente no que se refere a uma leitura e análise diacrónica do seu valor patrimonial, convém em toda intervenção dar especial atenção aos elementos histórico/arquitetónicos, nomeadamente os possíveis de se recuperar e que se reportam à origem do conjunto, e aos que possam testemunhar as suas diferentes fases de construção;
- Previamente aos trabalhos de demolição dos anexos, deverá efectuar-se, no marco da Arqueologia da Arquitectura, uma análise estratigráfica através do registo e leitura interpretativa dos paramentos, no sentido de se confirmar a funcionalidade, relação e cronologia deles. O procedimento da leitura crono-estratigráficas prévia do paramento a ser afetado irá determinar o conhecimento possível da ação, e evitar o dano sobre (eventuais) realidades construtivas incógnitas, ou de diferente carácter às inicialmente constatadas nas visitas ao local do projeto;

- Estas medidas deverão ser aplicadas tanto no Edifício A1 em relação ao Celeiro, como no Edifício A1 em relação ao telheiro A2, tentando perceber se estão presentes várias fases construtivas ou eventuais estruturas mais antigas ocultadas.
- Previamente aos trabalhos de construção deverão ser realizados trabalhos de prospecção arqueológica do terreno nas Áreas de Incidência (AI) e Zona Envolvente (ZE) do Projeto, simultaneamente, e a seguir, aos trabalhos de desmatação da área efectuado por uma equipa de arqueologia acreditada pelo Património Cultural, I.P.

- É importante considerar que uma parte da Área de Incidência Directa da EU Projecto de Execução se encontra abrangida pelo regime de proteção da sua classificação como Conjunto de Interesse Público (Portaria n.º 826 2015, n.º DR, 2.º série, n.º 216 de 04 Novembro 2015), que define em diploma legal uma Zona Geral de Proteção e delimita o Conjunto de Interesse Público (com maior, ou menor fortuna).
- Assim sendo, foi proposto como cautela o Acompanhamento Arqueológico de todos os trabalhos com afectação ao solo e a paramentos e conjunto de realidade edificada para aquelas zonas da UE Projecto de Execução situadas dentro da área da Zona Geral de Proteção (ZGP) e Conjunto de Interesse Público (CIP) definidas na Portaria n.º 826 2015 (ver cartas 14 a 16). Estes trabalhos incluem ainda a execução das infraestruturas vinculadas ao Projecto situadas nessa área sujeita a regime de proteção.



Carta nº 14 - Sobreposição de Carta Arqueológica do PDM de Coimbra, escala 1:25000 e com os limites definidos pela Portaria n.º 826 2015. Legenda: linha vermelha: limite UE; cinzento escuro: Conjunto de Interesse Público; cinzento: Zona Geral de Proteção; Faixas Vermelhas: área da UE a que se propõe Acompanhamento Arqueológico.



Carta nº 15 - Carta 14 em detalhe



Carta nº 16 - versão de Carta 14 em base de Ortofoto (fonte de base: *Google Earth* 2024)

6. Bibliografia e fontes documentais relevantes no âmbito das obras ou intervenções propostas

- **CCDRC – Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro (2025).** *Informação UCULT-DSGCPC 2779/2025: Identificação das áreas afetadas pela operação*. Coimbra: CCDRC.

- **MACHADO PDF (1997)**. Os perpétuos guardiães, da Sé Velha, de Coimbra: o deão Luís Pereira de Melo. In: Munda, Coimbra: GAAC, n.º 33, maio de 1997, p.13-18.

- **PORTUGAL (2015).** Portaria n.º 826/2015, de 4 de novembro. Fixa a zona especial de proteção (ZEP) da Casa das Sete Fontes, capela, edifícios anexos e mata. In: *Diário da República*, 2.ª série, n.º 216.

- **RIBEIRO AI (2019)**. Decisões matrimoniais e estratégias familiares na fidalguia coimbrã. Sécs. XVII-XVIII. 14p. (https://www.researchgate.net/publication/331842986_Decisoes matrimoniais e estratégias familiares na fidalguia coimbra secs XVII e XVIII).

- **SALDANHA PQ (2010)**. Trancosanos. Ed. Casa da Prova. Mêda. Vol. 1, p. 329 e ss.

Consulta digital

- **TRIBUNAL ADMINISTRATIVO E FISCAL DE COIMBRA (2007).** *Processo n.º 366/07.1BECBR*. Coimbra: TAFC; https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/acordao/2008-92191775

- https://imovel.patrimoniocultural.gov.pt/detalhes.php?code=3743964

- Ficha SIPA n.º IPA 00010938.

- http://www.monumentos.gov.pt/Site/APP_PagesUser/SIPA.aspx?id=10938

- https://www.cm-coimbra.pt/areas/viver/urbanismo/ordenamento-do-territorio/unidades-de-execucao/unidade-de-execucao-das-7-fontes

- https://www.cm-coimbra.pt/areas/viver/urbanismo/sig-municipal

Folha deixada em branco propositadamente