

# Operação de Reabilitação Urbana de Lorvão



Programa de Execução

Outubro de 2017



## Índice

<b>01. PREÂMBULO</b> .....	<b>7</b>
<b>02. PROGRAMA PRELIMINAR DE REABILITAÇÃO URBANA</b> .....	<b>8</b>
2.1. Breve Caracterização e Diagnóstico .....	8
2.1.1. Zona de Intervenção 1 .....	8
2.1.2. Zona de Intervenção 2 .....	9
2.1.3. Zona de Intervenção 3 .....	10
2.1.4. Zona de Intervenção 4 .....	11
2.1.5. Zona de Intervenção 5 .....	12
2.1.6. Zona de Intervenção 6 .....	13
2.1.7. Zona de Intervenção 7 .....	13
2.1.8. Zona de Intervenção 8 .....	14
2.1.9. Zona de Intervenção 9 .....	15
2.1.10. Zona de Intervenção 10 .....	16
2.1.11. Zona de Intervenção 11 .....	17
2.2. Concretização do programa de execução .....	18
2.2.1. Zona de Intervenção 1 .....	22
2.2.2. Zona de Intervenção 2 .....	25
2.2.3. Zona de Intervenção 3 .....	26
2.2.4. Zona de Intervenção 4 .....	28
2.2.5. Zona de Intervenção 5 .....	29
2.2.6. Zona de Intervenção 6 .....	32
2.2.7. Zona de Intervenção 7 .....	35
2.2.8. Zona de Intervenção 8 .....	37
2.2.9. Zona de Intervenção 9 .....	40

2.2.10. Zona de Intervenção 10 .....	41
2.2.11. Zona de Intervenção 11 .....	43
2.3. Programação Financeira .....	43
2.4. Regime de Execução .....	45
<b>03. ENQUADRAMENTO COM OS REGULAMENTOS EM VIGOR .....</b>	<b>47</b>
<b>04. PROGRAMAS DE FINANCIAMENTO .....</b>	<b>52</b>
4.1. Reabilitar para Arrendar – Programa de Reabilitação Urbana .	52
4.2. Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível .....	53
4.3. Habitação a Custos Controlados.....	54
4.4. PROHABITA .....	55
4.5. Porta 65 Jovem .....	56
4.6. IFRRU – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas .....	57
<b>05. PROGRAMAÇÃO FINANCEIRA GLOBAL.....</b>	<b>59</b>
<b>06. CONCLUSÃO .....</b>	<b>62</b>
<b>07. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....</b>	<b>64</b>

## Índice de Figuras

Figura 1 – Limite da Zona de Intervenção 1 e edifícios a intervir .....	9
Figura 2 - Limite da Zona de Intervenção 2 e edifícios a intervir .....	10
Figura 3 – Limite da Zona de Intervenção 3 e edifícios a intervir .....	11
Figura 4 - Limite da Zona de Intervenção 4 e edifícios a intervir .....	11
Figura 5 - Limite da Zona de Intervenção 5 e edifícios a intervir .....	12
Figura 6 - Limite da Zona de Intervenção 6 e edifícios a intervir .....	13
Figura 7 - Limite da Zona de Intervenção 7 e edifícios a intervir .....	14
Figura 8 – Limite da Zona de Intervenção 8 e edifícios a intervir .....	15
Figura 9 - Limite da Zona de Intervenção 9 e edifícios a intervir .....	16
Figura 10 – Limite da Zona de Intervenção 10 e edifícios a intervir .....	16
Figura 11 - Limite da Zona de Intervenção 11 e edifícios a intervir .....	17
Figura 12 – Nº de Pisos dos edifícios na Zona de Intervenção 1.....	22
Figura 13 – Edifícios a necessitar de intervenção urgente na Zona de Intervenção 1 .....	23
Figura 14 – Edifício 13 .....	23
Figura 15 – Edifício 21 .....	23
Figura 16 – Edifício 22 .....	23
Figuras 17 e 18 – Edifício 88.....	24
Figuras 19 e 20 – Edifício 90.....	24
Figura 21 – Edifício 94 .....	24
Figura 22 – Nº de Pisos dos edifícios na Zona de Intervenção 2.....	25
Figura 23 – Edifício 24 .....	25
Figura 24 –Edifícios a necessitar de intervenção na Zona de Intervenção 2 .....	25
Figura 25 – Edifício 25 .....	26

.....

Figura 26 – Nº de Pisos dos edifícios na Zona de Intervenção 3.....	26
Figura 31 –Edifícios a necessitar de intervenção urgente na Zona de Intervenção 3 .....	27
Figura 27 – Vazio Urbano .....	27
Figuras 28, 29 e 30 – Edifícios 36, 37 e 38.....	27
Figura 32 – Nº de Pisos dos edifícios na Zona de Intervenção 4.....	28
Figuras 33 e 34 – Edifício 101.....	28
Figura 35 –Edifícios a necessitar de intervenção na Zona de Intervenção 4 .....	28
Figuras 36, 37 e 38 – Edifício 102.....	29
Figuras 39 e 40 – Edifício 103.....	29
Figuras 41 e 42 – Edifício 104.....	29
Figura 43 – Nº de Pisos dos edifícios na Zona de Intervenção 5.....	30
Figura 44 –Edifícios a necessitar de intervenção na Zona de Intervenção 5 .....	30
Figuras 45 – Edifício 131.....	30
Figuras 46 e 47 – Edifício 132 e 133 .....	31
Figuras 48 e 49 – Edifício 138.....	31
Figuras 50 e 51 – Edifício 139.....	31
Figuras 52 e 53 – Edifício 142.....	31
Figura 54 – Nº de Pisos dos edifícios na Zona de Intervenção 6.....	32
Figura 55 –Edifícios a necessitar de intervenção na Zona de Intervenção 6 .....	32
Figuras 56 e 57 – Edifício 114 e 115.....	33
Figuras 58 e 59 – Edifício 116.....	33
Figuras 60 e 61 – Edifício 117 .....	33
Figuras 62 e 63 – Edifício 118.....	33
Figuras 64 e 65 – Edifício 126.....	34

Figuras 66 e 67 – Edifício 127 .....	34
Figuras 68 e 69 – Edifício 128 e 129 .....	34
Figuras 70 – Edifício 130.....	34
Figura 71 – Nº de Pisos dos edifícios na Zona de Intervenção 7.....	35
Figura 72 –Edifícios a necessitar de intervenção na Zona de Intervenção 7 .....	35
Figuras 73 e 74 – Edifício 52.....	36
Figuras 75 e 76 – Edifício 53.....	36
Figuras 77 e 78 – Edifício 54.....	36
Figuras 79 e 80 – Edifício 143.....	36
Figuras 81 e 82 – Edifício 144.....	37
Figuras 83 e 84 – Edifício 145.....	37
Figuras 85 e 86 – Edifício 146.....	37
Figura 87 – Nº de Pisos dos edifícios na Zona de Intervenção 8.....	38
Figura 88 – Edifício 148 .....	38
Figuras 89 e 90 – Edifício 149.....	38
Figura 91 –Edifícios a necessitar de intervenção na Zona de Intervenção 8 .....	38
Figura 92 – Edifício 150 .....	39
Figura 93 – Edifício 156 .....	39
Figuras 94 e 95 – Edifício 157 .....	39
Figuras 96 e 97 – Edifício 158.....	39
Figura 98 – Nº de Pisos dos edifícios na Zona de Intervenção 9.....	40
Figura 99 –Edifícios a necessitar de intervenção urgente na Zona de Intervenção 9 .....	40
Figuras 100 e 101 – Edifícios 174 e 175 .....	41
Figura 102 – Nº de Pisos dos edifícios na Zona de Intervenção 10.....	41

.....

Figura 103 – Edifícios a necessitar de intervenção na Zona de Intervenção 10 .....	41
Figura 104 – Edifícios 151.....	42
Figura 105 – Edifícios 164.....	42
Figura 106 – Edifícios 165.....	42
Figura 107 – Edifícios 166.....	42
Figuras 108 e 109 – Edifícios a necessitar de intervenção na Zona de Intervenção 11 .....	43
Figura 110 – Enquadramento da ORU no PDM.....	49
Figura 111 – Enquadramento da Zona Especial de Proteção na Planta de Condicionantes do PDM.....	50

## Índice de Tabelas

Tabela 1 – Quadro Financeiro Global.....	44
Tabela 1 – Síntese do Investimento total previsto.....	59
Tabela 2 – Quadro Financeiro Global.....	61
Tabela 3 – Calendarização e Prazos de Execução .....	61

## 01. **P**reâmbulo

No seguimento do relatório relativo à definição do tipo de Operação de Reabilitação Urbana e respetivas operações de execução, surge este documento, onde são estabelecidos os programas de execução para cada uma das zonas de intervenção, cumprindo o disposto nas alíneas b) a f), do número 2 do artigo 30º do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro e estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana – RJRU.

Resumindo, o presente relatório divide-se nos seguintes capítulos:

- **Breve caracterização e diagnóstico** de cada zona de intervenção da vila de Lorvão, mostrando a importância da definição de uma linha estratégica no que toca à reabilitação deste tecido urbano.

- **Descrição dos programas de execução das Zonas de Intervenção Prioritárias;**

- **Elucidação do programa de execução** adotado, definindo o modelo de operacionalização e de gestão da ORU, bem a sua programação financeira e calendarização.

Em suma, à semelhança do relatório anterior, com este documento, o município de Penacova pretende orientar a reabilitação urbana na vila de Lorvão, fundamentando as suas opções no que toca a programas de ação, tendo em conta a sustentabilidade das propostas, a conservação da identidade do lugar, a necessidade de dinamização e a sua exequibilidade.



## 02. Programa preliminar de reabilitação urbana

Como já explicitado no relatório anterior, relativo à definição da ORU a aplicar, respetiva caracterização e diagnóstico das zonas de intervenção e definição de graus de prioridade, foram delimitadas onze zonas de intervenção, que se diferem principalmente pela sua volumetria e características. Também foram definidos três graus de prioridade de intervenção (ver tabela 1, página 44), tendo como fundamento a sua importância funcional e arquitetónica para a vila ou o seu estado de conservação e ocupação, e que comprometem a segurança e salubridade da vila.

Assim sendo, da elaboração do relatório, concluiu-se a necessidade de uma intervenção global, descrevendo-se de seguida a estratégia a aplicar.

Convém referir também que uma vez que, na maior parte dos casos, apenas foi possível a observação exterior do edificado, foram estabelecidos alguns critérios gerais de intervenção, considerando as condições e características de cada zona de intervenção.

### 2.1. Breve Caracterização e Diagnóstico

#### 2.1.1. Zona de Intervenção 1

Como já referido no relatório anterior, a primeira zona de intervenção insere-se na zona mais próxima do Mosteiro de Lorvão e inclui a maior parte dos edifícios com valor patrimonial.

Esta zona de intervenção é composta por 8 edifícios, e quase todos eles necessitam de obras de intervenção cuidadas, devido à sua importância na malha urbana da vila. Dois dos edifícios encontram-se em estado crítico de conservação e apenas dois dos edifícios se encontram ocupados e em razoável estado de conservação.

Quanto ao espaço público, a sua intervenção passa por concretizar o Projeto de Regeneração Urbana do Centro Histórico de

Lorvão, descrito no capítulo 4.3.2. do relatório anterior, já aprovado pelo município, que beneficiará e valorizará todo o espaço urbano da vila, e conseqüentemente terá influência na dinamização das operações de reabilitação do edificado.

Na figura abaixo representada é possível observar os edifícios que necessitam de intervenção nesta zona.



Figura 1 – Limite da Zona de Intervenção 1 e edifícios a intervir

Pela sua proximidade com o Mosteiro de Lorvão, torna-se fulcral a recuperação do seu património, seguindo uma série de fatores enunciados mais à frente neste relatório.

### 2.1.2. Zona de Intervenção 2

A segunda zona de intervenção localiza-se mais para o interior da vila, e a sua proximidade com o Mosteiro de Lorvão torna-a numa zona de primazia da vila, apesar da falta de vistas para a mesma. É uma zona que apresenta também alguma importância comercial e patrimonial.

É composta por 4 edifícios, sendo que dois dos edifícios com mais importância para a vila foram reabilitados recentemente e um encontra-se em razoável estado de conservação. No entanto verifica-se a necessidade de reabilitar um dos edifícios, ocupado no rés-do-chão pela Farmácia, mas devoluto nos restantes pisos.

No que toca ao espaço público, mais uma vez se refere a importância do Projeto de Regeneração Urbana do Centro Histórico de



Lorvão, descrito no capítulo 4.3.2. do relatório anterior, para a dinamização da vila.

Na imagem abaixo encontram-se representados os edifícios a intervir nesta zona de intervenção.

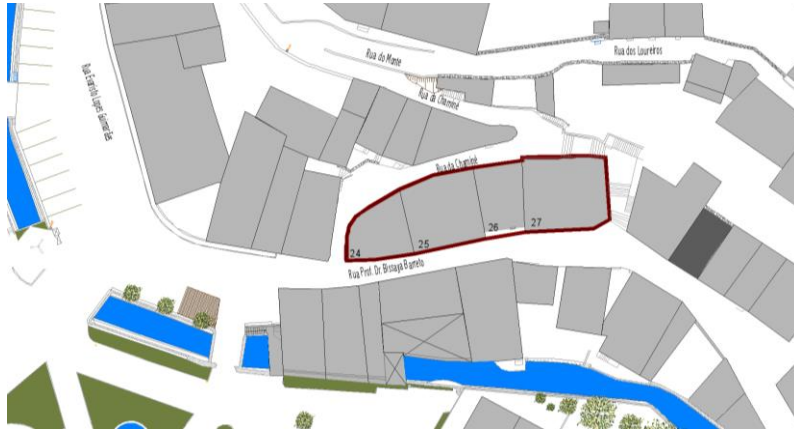


Figura 2 - Limite da Zona de Intervenção 2 e edifícios a intervir

Neste conjunto edificado insere-se um conjunto de dois edifícios com elevado valor patrimonial e arquitetónico, sendo de extrema importância a reabilitação do edifício contíguo aos mesmos, para bem da salubridade do conjunto edificado.

### 2.1.3. Zona de Intervenção 3

A terceira zona de intervenção é composta por um conjunto de edifícios de extrema importância para a vila, devido ao seu valor patrimonial.

É constituída por 4 edifícios e um vazio urbano, com apenas um edifício em bom estado de conservação, sendo o único que não apresenta qualquer valor patrimonial ou histórico.

O espaço público necessitará de intervenção, reforçando-se mais uma vez a importância da concretização do Projeto de Regeneração Urbana do Centro Histórico de Lorvão, descrito no capítulo 4.3.2. do relatório anterior.

Na figura abaixo estão representados os edifícios a reabilitar nesta zona de intervenção.



Figura 3 – Limite da Zona de Intervenção 3 e edifícios a intervir

Esta zona representa uma das partes mais desqualificadas e pouco cuidadas da vila, reforçando a importância de se intervir de modo a beneficiar esta zona e a se requalificar o património existente.

#### 2.1.4. Zona de Intervenção 4

Esta zona de intervenção, apesar da ausência de valor arquitetónico, faz parte da malha consolidada da vila.

É composta por 4 edifícios, os quais um se encontra em ruínas, representando praticamente um vazio urbano e dois encontram-se desocupados.

Quanto ao espaço público, mais uma vez se refere como é importante a concretização do Projeto de Regeneração Urbana do Centro Histórico de Lorvão, descrito no capítulo 4.3.2. do relatório anterior.

Na imagem abaixo encontram-se representados os edifícios a intervir nesta zona de intervenção.



Figura 4 - Limite da Zona de Intervenção 4 e edifícios a intervir

A reabilitação deste conjunto edificado torna-se fulcral para a atratividade da vila, uma vez que no Projeto de Regeneração urbana do centro Histórico para Lorvão se propõe a implantação de um edifício destinado a espaço de exposição e miradouro, espelhando a Casa da Liteira que ali existia em tempos. Assim, tendo como pano de fundo da Casa da Liteira este conjunto de edifícios, é importante melhorar a sua imagem.

### 2.1.5. Zona de Intervenção 5

A quinta zona contém alguns edifícios com algum valor histórico e é um dos quarteirões mais densamente consolidados da vila, com edifícios de ambos os lados do quarteirão, sem qualquer logradouro.

É constituída por 9 edifícios, entre os quais 4 edifícios se encontram em estado crítico de degradação e 2 estão devolutos.

O espaço público mais uma vez deverá ser reabilitado, seguindo o Projeto de Regeneração Urbana do Centro Histórico de Lorvão, descrito no capítulo 4.3.2. do relatório anterior.

Na imagem abaixo encontram-se representados os edifícios a intervir nesta zona de intervenção.

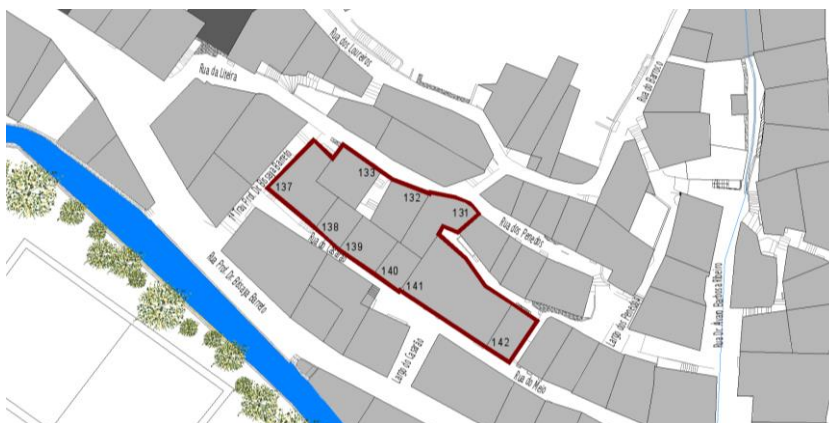


Figura 5 - Limite da Zona de Intervenção 5 e edifícios a intervir

Pela proximidade deste conjunto à rua principal (Rua Prof. Doutor Bissaya Barreto), através do Largo do Casarão, e pelas suas características arquitetónicas tradicionais, é importante reabilitar este conjunto urbano.

### 2.1.6. Zona de Intervenção 6

A sexta zona de intervenção é constituída por 10 edifícios com algum valor histórico devido à sua proximidade com o Largo dos Penedos. Alguns dos edifícios apresentam carências no que toca ao estado de conservação e um deles encontra-se devoluto.

Mais uma vez se refere a importância da concretização do Projeto de Regeneração Urbana do Centro Histórico de Lorvão, descrito no capítulo 4.3.2. do relatório anterior, que reabilitará todo o espaço urbano.

Na figura abaixo estão representados os edifícios a reabilitar nesta zona de intervenção.

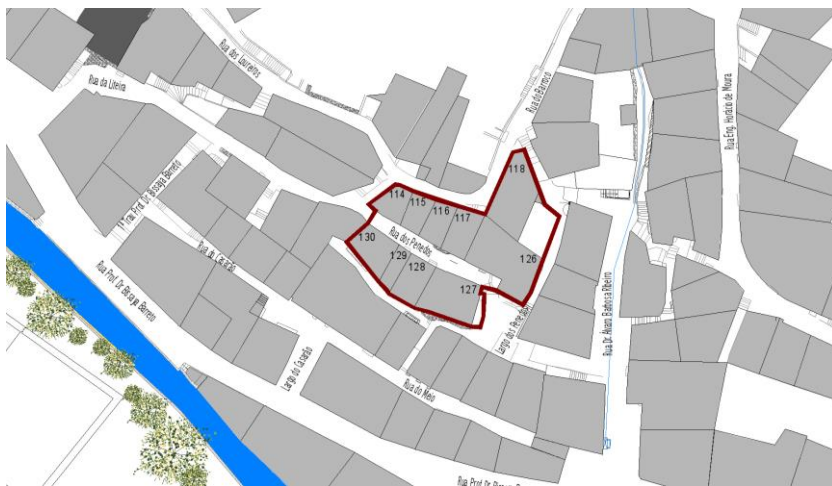


Figura 6 - Limite da Zona de Intervenção 6 e edifícios a intervir

Pelo valor histórico que o Largo dos Penedos transporta para este quarteirão, a sua reabilitação é de extrema importância para a vila.

### 2.1.7. Zona de Intervenção 7

A sétima zona de intervenção tem alguma importância e valor histórico, uma vez que contém o único forno comunitário ainda intacto da vila, usado em tempos para cozer a broa e secar o pau para fazer palitos.

É constituída por 7 edifícios, entre os quais 1 edifício se encontra em estado crítico de degradação e 1 está devoluto.

O espaço público mais uma vez deverá ser reabilitado, seguindo o Projeto de Regeneração Urbana do Centro Histórico de Lorzão, descrito no capítulo 4.3.2. do relatório anterior.

Na imagem abaixo encontram-se representados os edifícios a intervir nesta zona de intervenção.



Figura 7 - Limite da Zona de Intervenção 7 e edifícios a intervir

Sendo um conjunto edificado de extrema importância para a vila, devido à sua localização estratégica, entre a rua principal e o Largo dos Penedos, é importante reabilitar o mesmo, dotando-o de melhores condições de salubridade e melhorando a sua atratividade, impulsionando a atividade do forno comunitário de Lorzão, situado nesta zona de intervenção.

### 2.1.8. Zona de Intervenção 8

A oitava zona de intervenção é composta por 6 edifícios, e engloba o Beco do Regato. Provavelmente datada do século XVII, nesta zona observa-se a constante presença de água, que desagua na ribeira de Lorzão. Todos os edifícios se encontram ocupados, mas muitos apresentam carências a nível de conservação.

O espaço público necessitará de intervenção, reforçando-se mais uma vez a importância da concretização do Projeto de Regeneração

Urbana do Centro Histórico de Lorzão, descrito no capítulo 4.3.2. do relatório anterior.

Na figura abaixo estão representados os edifícios a reabilitar nesta zona de intervenção.



Figura 8 – Limite da Zona de Intervenção 8 e edifícios a intervir

Pela consolidação de todo este edificado na vila de Lorzão e pela sua limitação com o Beco do Regato, seria benéfica a sua reabilitação para bem do espaço urbano que o rodeia, dotando-o de condições de segurança e salubridade, atualmente inexistentes.

### 2.1.9. Zona de Intervenção 9

A nona zona de intervenção é composta por apenas dois edifícios, que pelo seu elevado estado de degradação e o seu estado devoluto, necessitam de intervenção. Também pela sua arquitetura particular e pela sua consolidação na malha urbana, seria importante proceder a uma reabilitação em profundidade nestes edifícios.

Mais uma vez se refere a importância da concretização do Projeto de Regeneração Urbana do Centro Histórico de Lorzão, descrito no capítulo 4.3.2. do relatório anterior, que reabilitará todo o espaço urbano.

Na figura abaixo estão representados os edifícios a reabilitar nesta zona de intervenção.





Figura 9 - Limite da Zona de Intervenção 9 e edifícios a intervir

### 2.1.10. Zona de Intervenção 10

A décima zona de intervenção é composta por 4 edifícios, com características originárias do traçado medieval da vila.

O espaço público necessitará de intervenção, reforçando-se mais uma vez a importância da concretização do Projeto de Regeneração Urbana do Centro Histórico de Lorvão, descrito no capítulo 4.3.2. do relatório anterior.

Na figura abaixo estão representados os edifícios a reabilitar nesta zona de intervenção.



Figura 10 – Limite da Zona de Intervenção 10 e edifícios a intervir

Pela sua importância histórica, representando o traçado medieval da vila de Lorvão, é essencial a reabilitação deste conjunto, não pelo seu estado de conservação, uma vez que no geral todos os edifícios apresentam um razoável estado de conservação, mas pela presença de bastantes elementos dissonantes que põem em causa a identidade deste conjunto edificado.

### 2.1.11. Zona de Intervenção 11

Por fim, a última zona de intervenção incorpora todos os restantes edifícios da vila. Nesta zona localizam-se todos os edifícios em bom ou razoável estado de conservação, que necessitam apenas de intervenções ligeiras, e apesar de fazerem parte da malha urbana da vila, não têm, no seu geral, qualquer valor patrimonial ou histórico, que justifique atenção redobrada.

Também nesta zona deverá ser concretizado o Projeto de Regeneração Urbana do Centro Histórico de Lorvão, descrito no capítulo 4.3.2. do relatório anterior, que passa pela reabilitação de todo o espaço urbano da vila, melhorando obviamente as condições de vivência de todos estes espaços.

Na imagem abaixo encontram-se representados os edifícios a intervir nesta zona de intervenção.

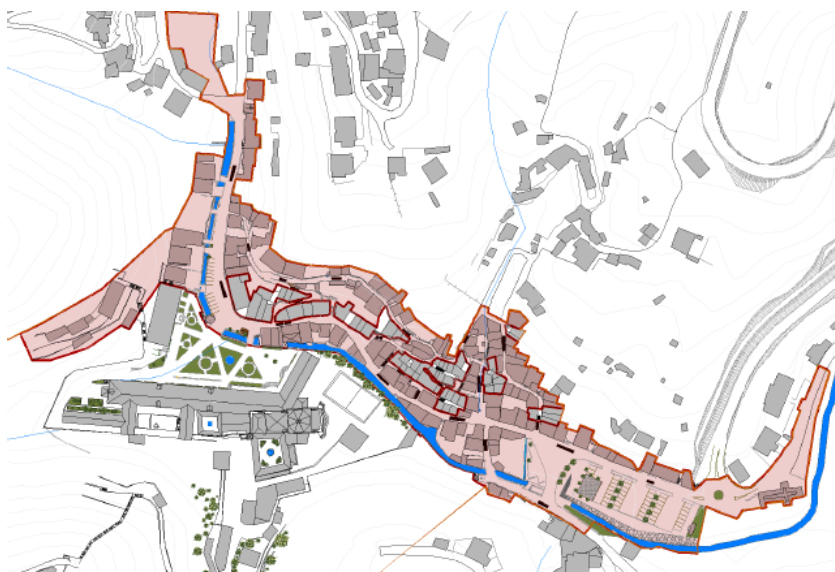


Figura 11 - Limite da Zona de Intervenção 11 e edifícios a intervir



## 2.2. Concretização do programa de execução

O caso da vila de Lorvão apresenta diversas particularidades que exigem uma cuidada atenção, sendo os seus principais problemas a excessiva degradação funcional e a desestruturação arquitetónica/urbanística, dificultando uma intervenção urbana consistente, quer ela seja de renovação ou reabilitação. Nos relatórios intermédios de caracterização demonstramos, com evidência, estarmos na presença de um aglomerado historicamente interessante, com uma morfologia complexa, historicamente datada, mas de forte nível de degradação e com níveis de espacialidade e de luminosidade urbana muito deficitários. O quadro ambiental urbano que o aglomerado apresenta é preocupante e não nos parece que uma intervenção reconstrutiva suave torne o aglomerado mais apelativo para as gerações vindouras, sobretudo para jovens que têm claramente modelos urbanos e arquitetónicos mais ajustados e mais saudáveis. Sabemos também que a não intervenção global sobre o lugar, com intervenções pontuais sem valor cultural acrescentado não beneficiará o esforço que se têm vindo a fazer em prol da reabilitação e revitalização do Mosteiro de Lorvão. O nível da intervenção no Mosteiro e no lugar deve ser igual! – Nenhum sobreviverá culturalmente se os níveis de intervenção e de reabilitação forem tão antagónicos. Há um monumento nacional que está paulatinamente a ser intervencionado, com níveis de acerto muito reconfortantes, mas o lugar não acompanha este processo e, ao contrário, vai tendo níveis de abandono preocupantes e o modelo das pequenas obras de reabilitação não nos conforta com o nível desejado.

Esta vila, pela sua dependência urbana, cultural e arquitetónica do Mosteiro, necessita de ter um processo de reabilitação urbana mais centralista, mais global, com uma ideia de unidade, capaz de se impor como lugar de vivência contemporânea. Entendemos que será importante ter um Plano de Intervenção assente no protagonismo do desenho urbano, morfológico, numa espécie de jogo de xadrez onde se retirem peças e se reposicionem

outras, fortalecendo o jogo, dando xeque-mate ao abandono, à degradação funcional e arquitetónica. Tal só se conseguirá se existir por parte da Autarquia uma identificação com os conceitos aqui expostos e se mobilize para uma operação mais consistente tecnicamente, mais interventiva, mais envolvente com todos os parceiros e obviamente mais financeira.

Face ao exposto, e de forma muito clara, defendemos a reabilitação do aglomerado no prazo de 10 anos seguindo os graus de prioridade aqui expressos (3 graus de prioridade - ver tabela 1, página 44). A vila foi dividida em 11 estruturas morfológicas, assentes na sua forma e articulação com os arruamentos podendo ser lidos como quarteirões/ unidades de intervenção.

E é sobre estas unidades de intervenção que se devem fazer convergir os estudos de pormenor, muito detalhados, muito particularizados, de forma a renovar, reabilitar, construir, remodelar, ocupar ou desocupar espaços, vazios ou preenchidos, a bem da melhor solução cadastral, das melhores soluções tipológicas, da melhor oferta habitacional ou comercial e sobretudo será através deste método que se detetarão os momentos culturais da construção, os seus valores compositivos, construtivos, as suas memórias arcaicas ou modernas. Lorvão deverá ter uma intervenção especial!

A existência de um plano de regeneração urbana do espaço público já realizado e aprovado é um processo muito importante, mas cremos ser fundamental operacionalizar a sua concretização com a intervenção faseada sobre estas unidades operativas (11).

Um conjunto de diversas linhas de financiamento associadas a programas de intervenção sobre as áreas de reabilitação urbana (Reabilitar para Arrendar – Habitação acessível – IFRRU 2020 – Construção de casas a custos controlados, etc.), permitem de forma conjugada idealizar um modo operativo/financeiro de intervenção sobre estas unidades operativas envolvendo todos os atores em presença (proprietários, arrendatários, Junta de Freguesia, Autarquia,

INHRU, Estado, Direção Regional de Cultura do Centro e outros). As vantagens de um modelo “cozinhado” entre todos é essencial em área onde os moradores dão mostras de envelhecimento, de inoperância, de falta de fundos para a reabilitação, sendo possível idealizar um plano que torne o processo adequado para todos, valorizando o património global e fazendo que o modelo financeiro distribua lucros ou reforce apenas o valor financeiro do património construído a par com a sua global reabilitação e revitalização.

A presença da autarquia na estruturação da equipa permanente de reabilitação/revitalização e na responsabilização pelo planeamento financeiro de diversas operações em função dos seus graus de prioridade e ainda na sua responsabilização pelos planos parciais de quarteirão, pelos projetos de execução e loteamento ou de anexação de parcelas, é peça fundamental nesta estratégia. Será ainda a responsável pela realização de empreitadas para a concretização dos projetos realizados.

A Junta de freguesia, pela sua compreensão social e económica do lugar, pela sua proximidade com os moradores, será também peça fundamental na estratégia gizada visando garantir confiança institucional ao processo.

Os moradores encontrarão neste processo os diversos caminhos para o seu património, alineando-o, recuperando-o, para arrendar ou não e para reforço das suas próprias condições de vida. Será uma oportunidade única para colocarem o seu património ao serviço da comunidade, com vantagens pessoais, ou para concretizarem a reabilitação esperada com os apoios possíveis e realistas.

Por esse motivo pensa-se que será vantajosa a cooperação entre a Câmara Municipal e os proprietários dos edifícios, definindo intervenções conjuntas por quarteirão, pondo de parte a individualização do edificado e evitando intervenções que descaracterizem e não se integrem no conjunto arquitetónico da vila.

A Câmara Municipal terá de, através de uma ação conjunta entre os proprietários e o Município, criar um projeto de intervenção para cada zona de intervenção que englobe o edificado e que defina o tipo de operação a levar a cabo em cada edifício ou quarteirão (reabilitação, renovação, demolição ou construção) e as normas que se aplicam a cada caso, no que toca a alinhamentos de fachada, cérceas e nº de pisos, tipologias e materiais a aplicar.

Isso permitirá criar uma ideia mais coesa de aglomerado urbano, que valorizará o Mosteiro de Lorvão enquanto peça arquitetónica e cultural, potenciando também os fatores social e económico da vila.

Assim, neste caso, a definição de um programa de execução para a reabilitação urbana dependerá de muitas variáveis, entre as quais a individualidade de cada edifício (cércea, frente urbana, volumetria, cotas de soleira, tipologia, entre outros) e o seu contexto no conjunto urbano ou zona de intervenção em questão, possibilitando uma análise cuidada enquanto quarteirão, e consequentemente o desenvolvimento de uma proposta de intervenção coesa e sustentável.

Apesar da importância da cooperação entre o Município e os proprietários dos imóveis, foi feita para cada zona de intervenção uma análise mais em pormenor das características e carências dos edifícios com necessidade de intervenção mais urgente.

A seriação destes edifícios a intervir com carácter de urgência foi apurada através de uma visita exterior, não interior por razões óbvias de operacionalidade, não sendo por isso possível averiguar o verdadeiro estado do seu nível construtivo. No entanto o estado de ocupação e o estado de abandono construtivo é de fácil leitura exterior pelo que os edifícios que consideramos prioritários de intervenção não nos oferecem qualquer dúvida.

*Concluindo e apesar do exposto em seguida reafirmamos, ao contrário do definido para propostas das ORU's de S. Pedro de Alva ou Penacova, que não faz sentido deixarmos recomendações*

individuais para cada edifício, mas sim intervir em cada unidade operativa com projeto de conjunto, após realização dos projetos arquitetónicos e urbanos.

Estaremos à disposição da Autarquia para montarmos em conjunto a estrutura técnica que garanta o sucesso desta operação.

### 2.2.1. Zona de Intervenção 1

No caso da Zona de Intervenção 1 existe um vazio urbano e 7 edifícios onde se verifica a predominância da cêrcea de 2, 3 e 4 pisos e a presença de frentes urbanas bastante consolidadas.



Figura 12 – Nº de Pisos dos edifícios na Zona de Intervenção 1

Como já referido anteriormente, o edificado em questão ainda não foi vistoriado e visitado em profundidade. Contudo, pela leitura das fachadas, é possível fazer uma análise geral e optar por estratégias de reabilitação para cada edifício.

Abaixo referem-se alguns dos edifícios a necessitar de intervenção urgente nesta zona de intervenção, quer pelo seu estado devoluto e pelo seu estado de degradação preocupante, quer pela sua importância arquitetónica e patrimonial na vila de Lorvão.



Figura 13 – Edifícios a necessitar de intervenção urgente na Zona de Intervenção 1

### - Edifício 13:

Localizado na Rua Evaristo Lopes Guimarães, mesmo em frente ao Mosteiro, é um edifício de comércio e habitação, datado do século XX (1911), e tem algum valor arquitetónico pelas suas cantarias, frontões e cornija e valor comercial, pela presença de um café.

Encontra-se parcialmente devoluto, com o piso térreo ocupado pelo Café Rainha Santa e por garagens, e com o piso 1 completamente devoluto e em mau estado de conservação.

Devido à influência do seu valor arquitetónico na vila, e tendo em conta que se localiza mesmo em frente ao mosteiro, importa executar uma operação de reabilitação no mesmo, dotando-o de condições de salubridade e habitabilidade.

### - Edifícios 21 e 22:

Os edifícios 21 e 22, representam um conjunto com valor histórico, patrimonial e comercial que remonta ao século XVIII, mandado edificar pela abadessa D. Bernarda de Teles para albergar os peregrinos que se deslocavam a Lorvão.

O edifício 21 encontra-se parcialmente devoluto, tendo no seu piso térreo um dos comércios mais visitados da vila, principalmente por turistas, a Pastelaria O Mosteiro. Os restantes pisos encontram-se



Figura 14 – Edifício 13



Figura 15 – Edifício 21



Figura 16 – Edifício 22



devolutos e em elevado estado de degradação. Quanto ao edifício 22 este encontra-se completamente devoluto e em mau estado de conservação, apesar do seu valor patrimonial.

Tendo em conta a importância patrimonial destes edifícios na vila, tendo sido um dos primeiros conjuntos edificados fora da cerca do mosteiro, influenciando com certeza toda a restante evolução da vila, torna-se fulcral a sua reabilitação.

**- Edifício 88:**

O edifício 88, em ruína, representando praticamente um vazio urbano de momento. Em tempos este edifício foi um forno comunitário e por isso crê-se que para além do seu valor histórico, é importante para a consolidação da malha urbana, tornando necessária a reabilitação deste vazio.

**- Edifício 90:**

O edifício 90, adjacente ao 89, encontra-se devoluto e em elevado estado de degradação. Provavelmente de função residencial, este edifício, com dois acessos em lados opostos da Chaminé, apesar de não ter valor patrimonial, é um edifício importante na consolidação dos edifícios vizinhos e no fecho da malha urbana consolidada.

**Edifício 94:**

O edifício 94, que se encontra nas traseiras dos edifícios 21 e 22. Este edifício é dissonante, sem qualquer qualidade ou interesse. Atualmente encontra-se devoluto, e crê-se que a melhor estratégia é a renovação do espaço enquanto vazio urbano.

Também, como já referido neste relatório, o espaço público necessita de intervenção, sendo estas de extrema importância para a dinâmica de reabilitação da vila e para a identidade de todo o espaço urbano e edificado.

Assim, interessa concretizar o Projeto de Regeneração Urbana do centro Histórico de Lorvão, que passa pela reabilitação de todo o espaço urbano da vila.



Figuras 17 e 18 – Edifício 88



Figuras 19 e 20 – Edifício 90



## 2.2.2. Zona de Intervenção 2

A zona de Intervenção 2 é composta por 4 edifícios com cêrcea que varia entre dois e quatro pisos, com dois edifícios com algum valor patrimonial.

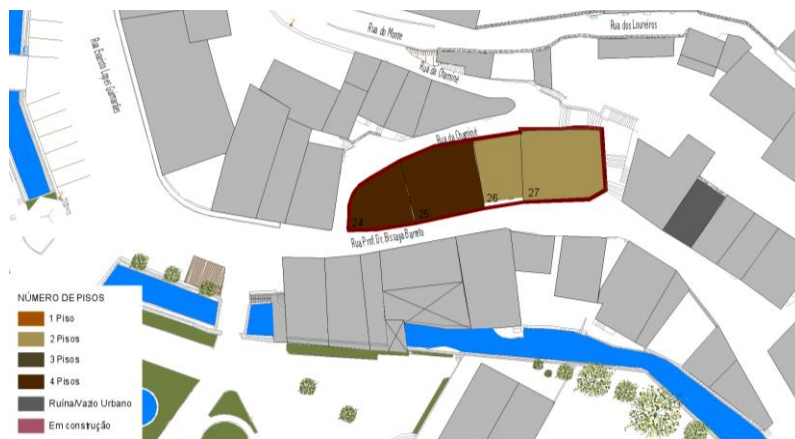


Figura 22 – Nº de Pisos dos edifícios na Zona de Intervenção 2

Apesar do edificado em questão ainda não ter sido vistoriado e visitado em profundidade, foi já possível proceder a uma análise geral do mesmo e definir estratégias de reabilitação para cada edifício.

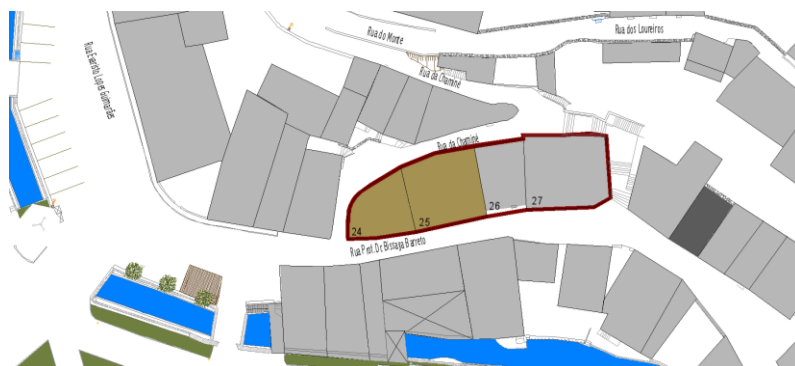


Figura 24 –Edifícios a necessitar de intervenção na Zona de Intervenção 2

### - Edifício 24:

O edifício 24 representa um edifício com valor histórico, patrimonial e comercial que remonta ao século XVIII, mandado edificar pela abadessa D. Bernarda de Teles para albergar os peregrinos que se deslocavam a Lorvão.

Este edifício encontra-se devoluto, sendo totalmente destinado a habitação. Entretanto recebeu algumas obras de beneficiação no que

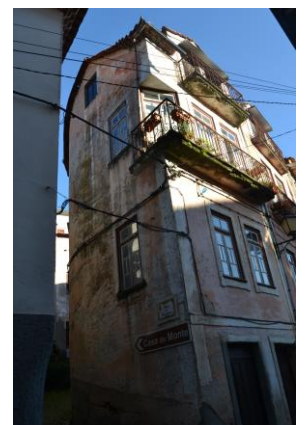


Figura 23 – Edifício 24

toca a pinturas de fachada, necessitando, no entanto, de obras de reabilitação em mais profundidade, que o tornem novamente atrativo para o mercado imobiliário. Também, tendo em conta a importância patrimonial deste edifício, torna-se fulcral a sua reabilitação.

#### - Edifício 25:

O edifício 25, à semelhança do edifício 24, também tem algum valor arquitetónico e histórico. Com um traçado muito semelhante ao edifício 24, datado provavelmente no século XVII, apresenta de momento um uso misto, com uma farmácia no piso térreo, em razoável estado de conservação e com os pisos superiores destinados a habitação, atualmente devolutos e em mau estado de conservação. Devido à sua importância para a consolidação da malha urbana deste quarteirão e ao seu valor histórico, é importante a sua reabilitação.



Figura 25 – Edifício 25

Também o espaço público necessita de intervenção, sendo extremamente importante a concretização do Projeto de Regeneração Urbana para o Centro Histórico de Lorvão, que prevê a reabilitação de todo o espaço urbano da vila.

### 2.2.3. Zona de Intervenção 3

A Zona de Intervenção 3 é constituída por 4 edifícios e um vazio urbano e a cêrcea é de 3 pisos.



Figura 26 – Nº de Pisos dos edifícios na Zona de Intervenção 3

Apesar do edificado em questão ainda não ter sido vistoriado e visitado em profundidade, foi já possível proceder a uma análise geral do mesmo e definir estratégias de reabilitação para cada edifício.



Figura 31 –Edifícios a necessitar de intervenção urgente na Zona de Intervenção 3

**- Vazio Urbano:**

Entre o edifício 35 e 36 existe um vazio urbano, atualmente com função de estacionamento informal. Este vazio compromete toda a leitura do quarteirão onde está inserido, reforçando a necessidade do seu preenchimento com um edifício que se enquadre no restante quarteirão.

**- Edifícios 36, 37 e 38:**

Os edifícios 36, 37 e 38 apresentam praticamente as mesmas características tipológicas. Todas elas de cariz residencial, encontram-se devolutas e em mau estado de conservação, estando uma delas (edifício 37) em ruínas. Para bem da salubridade deste quarteirão, e uma vez que este conjunto edificado apresenta algum valor construtivo para a vila, torna-se importante a sua reabilitação, sendo esta uma das zonas com mais vivência em Lorvão.

Quanto ao espaço público, importa implantar o projeto estruturante de iniciativa pública descrito no capítulo 4.3.2. da 2ª fase deste processo, denominado por Projeto de Regeneração Urbana do



Figura 27 – Vazio Urbano



Figuras 28, 29 e 30 – Edifícios 36, 37 e 38

Centro Histórico de Lorvão, e que passa pela reabilitação de todo o espaço urbano da vila.

#### 2.2.4. Zona de Intervenção 4

A zona de Intervenção 4 é composta por um vazio urbano e por 3 edifícios com cêrcea que varia entre dois e quatro pisos.

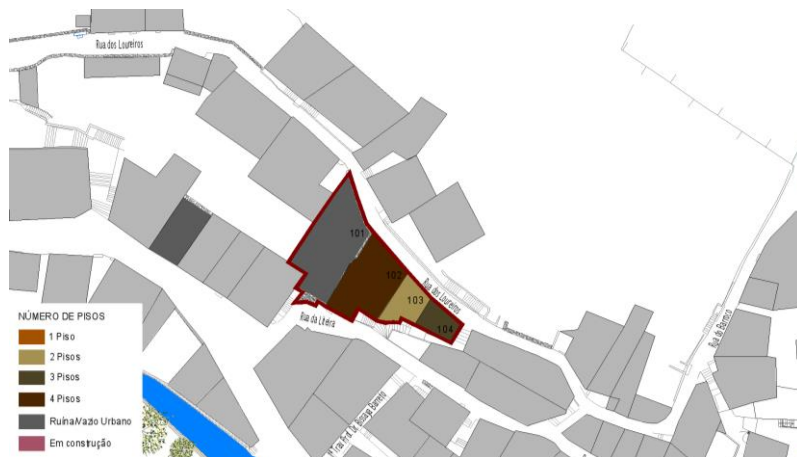


Figura 32 – Nº de Pisos dos edifícios na Zona de Intervenção 4

Apesar do edificado em questão ainda não ter sido vistoriado e visitado em profundidade, foi já possível proceder a uma análise geral do mesmo e definir estratégias de reabilitação para cada edifício.



Figura 35 –Edifícios a necessitar de intervenção na Zona de Intervenção 4

#### - Edifício 101:

O edifício 101 encontra-se em ruínas, representando praticamente um vazio urbano. Este vazio compromete toda a leitura do



Figuras 33 e 34 – Edifício 101

quarteirão onde está inserido e do pequeno largo à sua frente, mostrando a necessidade de intervir neste local, preenchendo-o com um edifício que se enquadre no restante quarteirão.

**- Edifício 102:**

O edifício 102, que apesar de não ter qualquer valor arquitetónico ou patrimonial, tem valor pela sua inserção consolidada na malha urbana. É um edifício residencial, encontrando-se de momento desocupado. Apresenta algumas carências a nível de acabamentos e alguns elementos dissonantes, mostrando ser necessário realizar algumas intervenções de reabilitação.

**- Edifício 103:**

O edifício 103, à semelhança do edifício 102, é um edifício com importância pela sua implantação consolidada na malha urbana. Também é de uso residencial e encontra-se desocupado em razoável estado de conservação, apesar de ter alguns elementos dissonantes, necessitando apenas de algumas intervenções ligeiras.

**- Edifício 104:**

O edifício 104, também de cariz residencial, encontra-se ocupado e em razoável estado de conservação. Também tem importância pelo fortalecimento da unidade deste quarteirão e apenas necessita de um *peeling*, com a revisão da cobertura e a pintura da fachada.

Através da execução do Projeto de Regeneração urbana do centro Histórico para Lorvão, que intervém em todo o espaço público da vila, acredita-se que será possível melhorar a qualidade e salubridade de todos os espaços públicos da vila, incluindo estas duas ruas.

**2.2.5. Zona de Intervenção 5**

A zona de Intervenção 5 é composta por 9 edifícios com cêrcea que varia entre um e quatro pisos.



Figuras 36, 37 e 38 – Edifício 102



Figuras 39 e 40 – Edifício 103



Figuras 41 e 42 – Edifício 104



Figura 43 – Nº de Pisos dos edifícios na Zona de Intervenção 5

Apesar do edificado em questão ainda não ter sido vistoriado e visitado em profundidade, foi já possível proceder a uma análise geral do mesmo e definir estratégias de reabilitação para cada edifício.



Figura 44 –Edifícios a necessitar de intervenção na Zona de Intervenção 5

**- Edifício 131:**

O edifício 131, provavelmente com a função de arrumos, não apresenta qualquer valor patrimonial, tendo apenas valor pela sua inserção na malha urbana consolidada. Encontra-se atualmente em mau estado de conservação, sendo extremamente importante a sua reabilitação para bem da salubridade e segurança deste aglomerado urbano.



Figuras 45 – Edifício 131

**- Edifício 132:**

O edifício 132, destinado a habitação, também tem valor pela sua implantação enraizada na malha urbana. Apesar de estar ocupado, apresenta um elevado estado de degradação, necessitando urgentemente de obras de requalificação, principalmente no alçado e cobertura.

**- Edifício 133:**

O edifício 133, também com função residencial, encontra-se devoluto e em mau estado de conservação. Pela importância da sua implantação na malha urbana, torna-se necessário proceder a uma reabilitação profunda deste edifício, dotando-o de condições de salubridade.

**- Edifício 138:**

O edifício 138, também de uso residencial, tem entrada pela rua do Casarão ou pelo pátio que separa o edifício 132 do edifício 133, na rua da Liteira. Este encontra-se devoluto e com um ligeiro estado de degradação, necessitando de algumas intervenções no que toca a fachada, cobertura e caixilharias.

**- Edifício 139:**

O edifício 139, assim como o edifício 138, este tem entrada pela rua do Casarão ou pelo pátio que separa o edifício 132 do edifício 133, na rua da Liteira e encontra-se devoluto e apresenta alguma degradação. Também inserido na malha urbana e com carências óbvias a nível de acabamentos, é importante a sua reabilitação.

**- Edifício 142:**

O edifício 142, destinado a habitação, é o último edifício pertencente a este quarteirão consolidado. Tem importância por isso mesmo, mas encontra-se devoluto e em elevado estado de degradação, tendo também alguns elementos dissonantes, como é o caso das caixilharias. Assim sendo é fundamental proceder à sua reabilitação, também pela sua proximidade com os edifícios 140 e 141, mais conhecidos como Casarão e com o edifício 53 (forno comunitário).



Figuras 46 e 47 – Edifício 132 e 133



Figuras 48 e 49 – Edifício 138



Figuras 50 e 51 – Edifício 139



Figuras 52 e 53 – Edifício 142



Também o espaço público carece de intervenção, interessando concretizar o Projeto de Regeneração Urbana do centro Histórico de Lorvão, que passa pela reabilitação de todo o espaço urbano da vila, sendo esta intervenção de extrema importância para a dinâmica de reabilitação da vila e para a identidade de todo o espaço urbano e edificado.

### 2.2.6. Zona de Intervenção 6

A zona de Intervenção 6 é composta por 10 edifícios com cêrcea que varia entre dois e três pisos.



Figura 54 – Nº de Pisos dos edifícios na Zona de Intervenção 6

Apesar do edificado em questão ainda não ter sido vistoriado e visitado em profundidade, foi já possível proceder a uma análise geral do mesmo e definir estratégias de reabilitação para cada edifício.



Figura 55 –Edifícios a necessitar de intervenção na Zona de Intervenção 6

**- Edifício 114**

O edifício 114 é um edifício de uso residencial, que apesar de não ter qualquer valor arquitetónico ou patrimonial, tem valor pela sua inserção consolidada na malha urbana. Encontra-se ocupado, mas com apresenta algumas carências principalmente no que toca ao estado de conservação da cobertura, com bastante vegetação a crescer, e da fachada, com bastante verdete, causado pela falta de insolação das ruas que o circundam. Assim torna-se importante a sua reabilitação, garantindo que o edifício melhore as suas condições de habitabilidade.

**- Edifício 115:**

O edifício 115, tal como o edifício 114, é um edifício de habitação. Este encontra-se devoluto, necessitando de obras de reabilitação profundas, fazendo também parte da malha urbana edificada.

**- Edifício 116:**

O edifício 116, limitado pela rua dos Loureiros e pela rua dos Penedos, é um edifício de cariz residencial, também inserido na malha urbana deste quarteirão. Encontra-se ocupado e apresenta um estado de conservação razoável, necessitando apenas de uma pintura e de revisão de cobertura. Convém salientar também o facto de a caixilharia em alumínio cinza ser um elemento dissonante.

**- Edifício 117:**

O edifício 117 também é de cariz habitacional. Encontra-se uma zona de transição entre a rua dos Loureiros e a rua do Barroco, sendo limitado na outra extremidade pela rua dos Penedos. Encontra-se ocupado e em bom estado de conservação, apesar da caixilharia dissonante que o compõe.

**- Edifício 118:**

O edifício 118, ainda pertencente a este quarteirão, de uso residencial, que se encontra ocupado e em processo de reabilitação.



Figuras 56 e 57 – Edifício 114 e 115



Figuras 58 e 59 – Edifício 116



Figuras 60 e 61 – Edifício 117



Figuras 62 e 63 – Edifício 118

**- Edifício 126:**

O edifício 126, também de tipologia habitacional. Devido à sua delimitação com o Largo dos Penedos, local histórico na vila, conhecido por serem aí feitos os famosos palitos de Lorvão, é um edifício que acarreta todo esse valor histórico. Atualmente encontra-se em razoável estado de conservação, sendo, no entanto, urgente a execução de um *peeling* na sua fachada, melhorando o seu carácter estético, praticamente inexistente, e eliminando elementos dissonantes.

**- Edifício 127:**

O primeiro diz respeito ao edifício 127, também limitado pelo Largo dos Penedos. É um edifício habitacional, em razoável estado de conservação, com vários elementos dissonantes, necessitando também de um *peeling*, que o torne mais atrativo. É assim importante a sua reabilitação devido à sua localização estratégica num largo histórico, representando também um dos poucos pontos de desafogo desta vila.

**- Edifício 128:**

O edifício 128 é também ele de cariz residencial. Encontra-se ocupado e em bom estado de conservação, apesar da caixilharia dissonante que o compõe.

**- Edifício 129:**

O edifício 129, à semelhança do edifício 128, é também um edifício de habitação. Encontra-se ocupado, apresentando alguma degradação. Pela sua importância para a malha urbana consolidada torna-se importante proceder à sua reabilitação.

**- Edifício 130:**

Por último, o edifício 130 é também ele um edifício de habitação, embora de maiores dimensões que os restantes. De momento está habitado, e encontra-se num estado razoável de conservação. Implantado de forma consolidada na malha urbana, é importante proceder a algumas intervenções ligeiras, como a pintura da fachada e a revisão da cobertura.



Figuras 64 e 65 – Edifício 126



Figuras 66 e 67 – Edifício 127



Figuras 68 e 69 – Edifício 128 e 129



Figuras 70 – Edifício 130

Importa mais uma vez implantar o projeto estruturante de iniciativa pública descrito no capítulo 4.3.2. da 2ª fase deste processo, denominado por Projeto de Regeneração Urbana do Centro Histórico de Lorvão, e que passa pela reabilitação de todo o espaço urbano da vila.

### 2.2.7. Zona de Intervenção 7

A zona de Intervenção 7 é composta por 7 edifícios com cêrcea que varia entre dois e quatro pisos.



Figura 71 – Nº de Pisos dos edifícios na Zona de Intervenção 7

Apesar do edificado em questão ainda não ter sido vistoriado e visitado em profundidade, foi já possível proceder a uma análise geral do mesmo e definir estratégias de reabilitação para cada edifício.



Figura 72 –Edifícios a necessitar de intervenção na Zona de Intervenção 7

**- Edifício 52:**

O edifício 52 é um edifício de arquitetura tradicional, provavelmente construído na mesma época que o forno comunitário. Em tempos terá sido um edifício de habitação, e encontra-se atualmente devoluto e em mau estado de conservação. Devido à sua consolidação na malha urbana e à sua localização, com uma das fachadas a delimitar a rua principal (Rua Prof. Doutor Bissaya Barreto), é extremamente importante a sua reabilitação.

**- Edifício 53:**

O edifício 53, conhecido como o Forno Comunitário de Lorvão, é um dos marcos mais importantes da vila, que servia em tempos para cozer a broa e secar o pau para fazer palitos, e servia também como local de convívio no inverno, aproveitando o calor que saía do forno. Apesar de ter sofrido obras de restauro, o edifício continua muito descaracterizado e em mau estado de conservação, não representando de todo a importância que este edifício, de valor patrimonial e social, teve na vila de Lorvão.

**- Edifício 54:**

O edifício 54, contrastando com o forno comunitário pela sua diferença de cêrceas, é um edifício de habitação, que se encontra ocupado e em razoável estado de conservação, necessitando apenas de uma pintura e de revisão da cobertura. Também seria importante proceder a um *peeling* na fachada principal, uma vez que a caixilharia existente representa um elemento dissonante para a vila.

**- Edifício 143:**

O edifício 143, também pertencente a esta zona de intervenção. Este edifício de cariz residencial encontra-se ocupado e em razoável estado de conservação. Apenas necessita de uma renovação da fachada, eliminando os elementos dissonantes, tais como as caixas de estores.



Figuras 73 e 74 – Edifício 52



Figuras 75 e 76 – Edifício 53



Figuras 77 e 78 – Edifício 54



Figuras 79 e 80 – Edifício 143

**- Edifício 144:**

O edifício 144 é também um edifício de habitação e está ocupado e em estado de conservação razoável. Também não possui elementos dissonantes, necessitando apenas de uma repintura da fachada e revisão da cobertura.

**- Edifício 145:**

De cariz residencial e ocupado, o edifício 145, em razoável estado de conservação, representa todo ele um elemento dissonante na vila, devido à sua cêrcea elevada, com mais 2 pisos que os restantes edifícios contíguos ou das proximidades. Para além disso possui alguns elementos dissonantes na sua fachada delimitadora com o Largo dos Penedos, tais como caixas de estores salientes e palas em zinco, e possui também uma fachada, contígua ao edifício 146, que se encontra em elevado estado de degradação, mostrando ser fulcral a intervenção neste edifício.

**- Edifício 146:**

Por fim, o último edifício é o número 146, utilizado atualmente para arrumos. É um edifício sem qualquer interesse, apesar de consolidado na malha urbana. A sua fachada fronteiriça com o Largo dos Penedos é dissonante, com materiais empregues descaracterizadores e pouco virtuosos para a importância e valor do espaço que o rodeia. Assim sendo torna-se importante a sua reabilitação.

Refere-se mais uma vez que o Projeto de Regeneração Urbana do Centro Histórico de Lorvão descrito no capítulo 4.3.2. da 2ª fase deste processo deve ser implementado, representando uma clara melhoria do espaço público, beneficiando conseqüentemente o processo de reabilitação do edificado.

**2.2.8. Zona de Intervenção 8**

A zona de Intervenção 8 é composta por 6 edifícios com cêrcea que varia entre dois e quatro pisos.



Figuras 81 e 82 – Edifício 144



Figuras 83 e 84 – Edifício 145



Figuras 85 e 86 – Edifício 146



Figura 87 – Nº de Pisos dos edifícios na Zona de Intervenção 8

Apesar do edificado em questão ainda não ter sido vistoriado e visitado em profundidade, foi já possível proceder a uma análise geral do mesmo e definir estratégias de reabilitação para cada edifício.



Figura 91 –Edifícios a necessitar de intervenção na Zona de Intervenção 8

**- Edifício 148:**

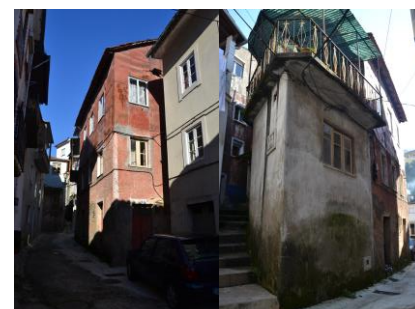
O edifício 148 é um edifício com uso residencial, encontrando-se ocupado e em razoável estado de conservação. Insere-se na malha urbana, sendo limitado a norte pelo Beco do Regato, numa zona com boa visibilidade para a rua principal. Assim sendo torna-se importante a sua reabilitação, principalmente a nível da fachada e cobertura, com repintura e mudança das caixilharias, provavelmente ainda originais.

**- Edifício 149:**

O edifício 149 é um edifício habitacional dividido em várias frações, que se encontra parcialmente devoluto e em mau estado de



Figura 88 – Edifício 148



Figuras 89 e 90 – Edifício 149

conservação. Apesar de ser um edifício isolado dos restantes, já faz parte da malha urbana da vila, sendo de extrema importância a sua reabilitação, com intervenções profundas a nível da fachada, cobertura e caixilharias.

**- Edifício 150:**

O edifício 150 é também um edifício de habitação, ocupado, inserido na malha urbana consolidada. Encontra-se em bom estado de conservação, mas possui alguns elementos dissonantes, tais como os balaustres das escadas de acesso ao edifício e a cobertura em policarbonato na entrada do mesmo. Seria assim importante proceder a um *peeling* neste edifício, que eliminasse estes elementos.

**- Edifício 156:**

O edifício 156, também ele habitacional, encontra-se atualmente ocupado e em razoável estado de conservação. No entanto todo ele é dissonante, pelo uso de diversos materiais e cores na mesma fachada, dissonantes da restante vila, pelas caixilharias em alumínio e respetivas caixas de estores salientes, e pela cobertura metálica que cobre a varanda no último piso do edifício. Claramente este edifício necessita de uma intervenção profunda, de modo a corrigir todas essas dissonâncias existentes.

**- Edifício 157:**

O edifício 157, também destinado a habitação, encontra-se em bom estado de conservação e ocupado, não representando qualquer dissonância, à exceção da caixilharia em alumínio, e necessitando apenas de intervenções ligeiras.

**- Edifício 158:**

O edifício 158 é de cariz residencial e apesar de estar ocupado apresenta um estado de degradação, necessitando de obras profundas. Por se encontrar consolidado na malha urbana, e limitar o Beco do Regato, seria benéfica a sua reabilitação para bem do espaço urbano que o rodeia, dotando-o de condições de segurança e salubridade, atualmente inexistentes.



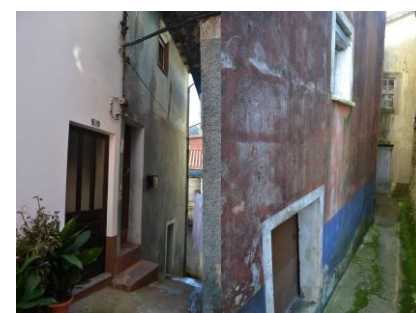
Figura 92 – Edifício 150



Figura 93 – Edifício 156



Figuras 94 e 95 – Edifício 157



Figuras 96 e 97 – Edifício 158



Mais uma vez refere-se que o espaço público necessita de intervenção, sendo extremamente importante a concretização do Projeto de Regeneração Urbana para o Centro Histórico de Lorvão, que prevê a reabilitação de todo o espaço urbano da vila.

### 2.2.9. Zona de Intervenção 9

A Zona de Intervenção 9 é constituída por 2 edifícios muito semelhantes na sua forma, com dois pisos.



Figura 98 – Nº de Pisos dos edifícios na Zona de Intervenção 9

Apesar do edificado em questão ainda não ter sido vistoriado e visitado em profundidade, foi já possível proceder a uma análise geral do mesmo e definir estratégias de reabilitação para cada edifício.



Figura 99 –Edifícios a necessitar de intervenção urgente na Zona de Intervenção 9

#### - Edifícios 174 e 175:

Estes dois edifícios, de características semelhantes, e ambos de tipologia habitacional, com arquitetura tradicional, encontram-se

devolutos e em mau estado de conservação. Devido à sua arquitetura particular, e à sua inserção na malha urbana consolidada, seria importante proceder a uma reabilitação em profundidade.

Quanto ao espaço público, importa implantar o projeto estruturante de iniciativa pública descrito no capítulo 4.3.2. da 2ª fase deste processo, denominado por Projeto de Regeneração Urbana do Centro Histórico de Lorvão, e que passa pela reabilitação de todo o espaço urbano da vila.

### 2.2.10. Zona de Intervenção 10

A zona de Intervenção 10 é composta por 4 edifícios com cêrcea que varia entre dois e três pisos.



Figura 102 – Nº de Pisos dos edifícios na Zona de Intervenção 10

Apesar do edificado em questão ainda não ter sido vistoriado e visitado em profundidade, foi já possível proceder a uma análise geral do mesmo e definir estratégias de reabilitação para cada edifício.



Figura 103 – Edifícios a necessitar de intervenção na Zona de Intervenção 10



Figuras 100 e 101 – Edifícios 174 e 175

**- Edifício 151:**

O edifício 151 é sem dúvida o edifício com mais valor patrimonial desta rua, devido aos elementos que claramente o definem como de origem medieval, principalmente ao nível do pavimento térreo. Este edifício de uso residencial e ocupado foi sofrendo adulterações ao longo do tempo que disseminaram praticamente todos os vestígios medievais que o caracterizam, tendo bastantes elementos dissonantes, como caixas de estores e caixilharias dissonantes. Encontra-se em bom estado de conservação, no entanto, pelos motivos descritos acima, é importante proceder a uma limpeza dos elementos dissonantes e a um *peeling* geral, que o transforme de novo no edifício de traçado medieval.

**- Edifício 164:**

O edifício 164 é também um edifício residencial, de pequena escala, inserido na malha urbana consolidada. É um edifício em bom estado de conservação, ocupado, com alguns elementos dissonantes, tais como caixilharias e portadas, que seria importante substituir.

**- Edifício 165:**

O edifício 165 é em tudo semelhante ao edifício 164. Também é de cariz residencial, ocupado e inserido na malha urbana consolidada, e apesar de não ter elementos dissonantes, encontra-se em razoável estado de conservação, necessitando apenas de intervenções ligeiras.

**- Edifício 166:**

O edifício 166 é também um edifício de habitação, embora maior em escala, que também se encontra inserido na malha urbana consolidada, ocupado e em bom estado de conservação. Não possui elementos dissonantes, e por isso mesmo necessita apenas de intervenções ligeiras.

Refere-se mais uma vez que o Projeto de Regeneração Urbana do Centro Histórico de Lorvão descrito no capítulo 4.3.2. da 2ª fase deste processo deve ser implementado, representando uma clara



Figura 104 – Edifícios 151



Figura 105 – Edifícios 164



Figura 106 – Edifícios 165

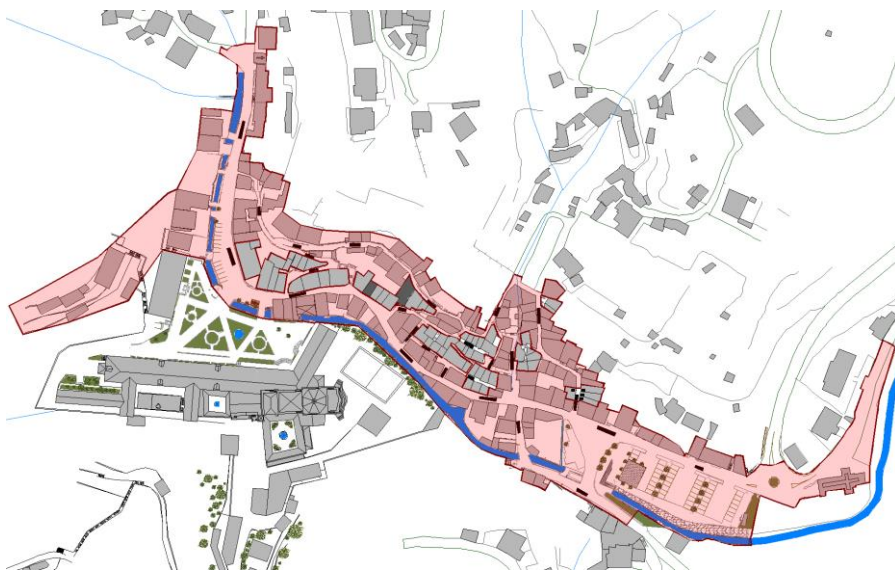


Figura 107 – Edifícios 166

melhoria do espaço público, beneficiando consequentemente o processo de reabilitação do edificado.

### 2.2.11. Zona de Intervenção 11

Os restantes edifícios que se encontram dentro do limite da ARU no seu geral carecem de obras de conservação pelo seu bom estado de conservação. No entanto, há alguns edifícios a necessitar de obras moderadas ou em profundidade pelo seu mau estado de conservação.



Figuras 108 e 109 – Edifícios a necessitar de intervenção na Zona de Intervenção 11

Também nesta zona de intervenção o Projeto de Regeneração Urbana do Centro Histórico de Lorvão, descrito no capítulo 4.3.2. da 2ª fase, desempenha um papel de extrema importância para a melhoria do espaço público, beneficiando consequentemente o processo de reabilitação do edificado.

### 2.3. Programação Financeira

Neste subcapítulo serão apresentadas as estimativas financeiras para cada tipo de reabilitação proposto, no que toca ao edificado em geral, uma vez que no que toca à intervenção no espaço urbano da vila entrará a concretização do Projeto de Regeneração Urbana do Centro

Histórico de Lorvão, já descrito no capítulo 4.3.2. da 2ª fase deste processo.

Para a realização da estimativa de custos relativos à realização das intervenções acima propostas, optou-se por definir valores gerais de intervenção para cada zona de intervenção, pressupondo que haverá uma parceria entre o Município de Penacova e os particulares, pelos motivos explicitados em capítulos anteriores deste relatório.

Abaixo apresentam-se valores de referência (quantidades e custos unitários) que nos permitem desde já ter a noção das verbas que deverão estar envolvidas na reabilitação urbana da Vila de Lorvão, tendo em conta intervenções globais por zona de intervenção.

INTERVENÇÃO NAS ZONAS DE INTERVENÇÃO					
Edifício	Quantidades		Grau de Prioridade	Preço Unitário de Intervenção (€/m <sup>2</sup> )	Total
	Nº de Edifícios	Área de Construção (m <sup>2</sup> )			Valor Global (€)
Zona de Intervenção1	9	2148,86	1	300	644 658,00 €
Zona de Intervenção2	4	1026,02	1	275	282 155,50 €
Zona de Intervenção3	5	853,02	1	375	319 882,50 €
Zona de Intervenção4	4	743,53	1	350	260 235,50 €
Zona de Intervenção5	9	1066,88	2	400	426 752,00 €
Zona de Intervenção6	10	800,06	2	400	320 024,00 €
Zona de Intervenção7	7	545,04	1	350	190 764,00 €
Zona de Intervenção8	6	626,08	2	250	156 520,00 €
Zona de Intervenção9	2	127,78	2	550	70 279,00 €
Zona de Intervenção10	4	515,36	2	350	180 376,00 €
Zona de Intervenção11	32	8186,01	3	-	250 000,00 €
<b>Total Arredondado (€)</b>					<b>3 101 646,50 €</b>

Tabela 1 – Quadro Financeiro Global

## 2.4. Regime de Execução

O ponto 5º do artigo 34º do RJRU define o conteúdo que o programa de execução que cada zona de intervenção deverá incluir, sendo um deles a especificação do regime de execução da operação de reabilitação urbana. O mesmo diploma prevê três modelos distintos de execução da mesma: iniciativa dos particulares; administração conjunta; e execução por iniciativa do Município.

Face ao anteriormente expresso parece-nos que no caso de Lorvão o modelo de intervenção a aplicar será a administração conjunta, com uma partilha entre os proprietários e a Autarquia, envolvendo todos os atores em presença (proprietários, arrendatários, Junta de Freguesia, Autarquia, INHRU, Estado, Direção Geral de Cultura do Centro e outros).

A Câmara Municipal terá de, através de uma ação conjunta entre os proprietários e o Município, criar um projeto de intervenção para cada zona de intervenção que englobe o edificado e que defina o tipo de operação a levar a cabo em cada edifício ou quarteirão (reabilitação, renovação, demolição ou construção) e as normas que se aplicam a cada caso, no que toca a alinhamentos de fachada, cérceas e nº de pisos, tipologias e materiais a aplicar.

Só desse modo será possível uma operação mais consistente tecnicamente, mais interventiva, mais envolvente com todos os parceiros e obviamente mais financeira.

Caberá também ao município de Penacova:

- 1- A criação de políticas que estimulem a recuperação do edificado e a qualificação do espaço urbano;
- 2- A divulgação da operação de reabilitação urbana junto dos particulares e de possíveis investidores;
- 3- A sensibilização da população para a importância do património edificado e da sua conservação/reabilitação;
- 4- As diversas opções de financiamento e benefícios fiscais aplicáveis a cada caso;

- 5- O fomento da agilização dos processos de licenciamento e respetivo apoio técnico no desenvolvimento dos projetos, esclarecendo dúvidas referentes à legislação e regulamentação.

## 2.5. A Identificação dos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos

À semelhança do regime de execução, o ponto 5º do artigo 34º do RJRU, mais propriamente a alínea c) elucida a necessidade da identificação dos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de cada edifício ou frações, ou da menção de que os mesmos são desconhecidos.

Efetivamente a identificação de todos os intervenientes no processo é de extrema importância para a agilização da concretização da estratégia de reabilitação urbana. Enquanto entidade gestora, o município de Penacova assume um papel fulcral nesta parte, não só na identificação dos proprietários, mas também como mediadora e conselheira, compatibilizando anseios, expectativas e intenções de cada interveniente. Essa identificação e catalogação dos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos deverá ser elaborada pela entidade gestora em parceria com a junta de freguesia de Lorvão.

### 03. **Enquadramento com os Regulamentos em Vigor**

Segundo o Plano Diretor Municipal (PDM), a área abrangida pela ORU de Lorvão encontra-se numa zona de solo urbano/urbanizado, abrangendo a categoria de centro histórico junto ao mosteiro de Lorvão e de área urbana de baixa densidade próximo da Igreja Matriz da vila, enquadrando-se portanto nos artigos 66º, 67º, 75º e 76º, transcritos abaixo:

#### **SECÇÃO II.**

#### **Sub-Secção II.**

#### **Centro Histórico**

#### **Artigo 66º.**

#### **Identificação e Caracterização**

1. A área do centro histórico corresponde aos tecidos consolidados mais antigos e de valor patrimonial de Penacova e de Lorvão, onde deve ser privilegiada a proteção, conservação, recuperação e revitalização dos valores históricos, arquitetónicos, arqueológicos e urbanísticos.

2. Na área do centro histórico pretende-se a potencialização da vertente lúdica e turística ancorada na natureza singular do património em presença, o reforço da componente habitacional e a dinamização dos equipamentos existentes e a construir.

#### **Artigo 67º.**

#### **Regime de edificabilidade**

Na área do centro histórico, quando estejam em causa obras de ampliação ou de construção de novos edifícios em frente urbana consolidada, deve dar-se cumprimento ao alinhamento dominante, à moda da altitude máxima de edificação, ao recuo das edificações existentes e às formas de relação do edifício com o espaço público na frente urbana em que o prédio se integra.



## **SECÇÃO VI.**

### **ESPAÇOS URBANOS DE BAIXA DENSIDADE**

#### **Artigo 75º.**

##### **Identificação, caracterização e usos**

As áreas urbanas de baixa densidade correspondem a áreas de edificações existentes e onde se pretende sejam erigidas novas edificações, predominantemente de uso habitacional e complementarmente de edificações com funções de apoio à vida urbana, tais como vias, estacionamentos, equipamentos de utilização coletiva, espaços verdes, infraestruturas territoriais de apoio às atividades.

#### **Artigo 76º.**

##### **Regime de edificabilidade**

As regras aplicáveis às áreas de Baixa Densidade são as seguintes:

- a) o número de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 3 (rés do chão + 2 pisos);
- b) o número de pisos admitidos abaixo da cota de soleira é de 2;
- c) O índice máximo de ocupação do solo é de 80%;

Também a zona da ribeira se encontra enquadrada no PDM, abrangida pela categoria de Áreas de Proteção e Enquadramento, segundo o artigo 72º do mesmo diploma, transcrito abaixo:

## **SECÇÃO IV.**

### **ESPAÇOS VERDES**

#### **Artigo 72º.**

##### **Áreas de Proteção e Enquadramento**

1. As áreas de proteção e enquadramento correspondem a áreas que podem ter os usos agroflorestal, de recreio, lazer e produção, podendo integrar estruturas de apoio ao recreio e lazer.



2. Nestas áreas apenas se admitem obras de conservação, alteração e de ampliação de edifícios existentes, até 20% da área total de construção preexistente, quando tenham como finalidade a melhoria das condições de habitabilidade ou funcionalidade ou a instalação das funções definidas no número anterior.

Para facilitar o enquadramento de cada categoria de solo nas normas subsequentemente descritas, encontra-se representada abaixo a classificação e qualificação do solo segundo os parâmetros da planta de ordenamento do PDM para a área abrangida pela ORU.

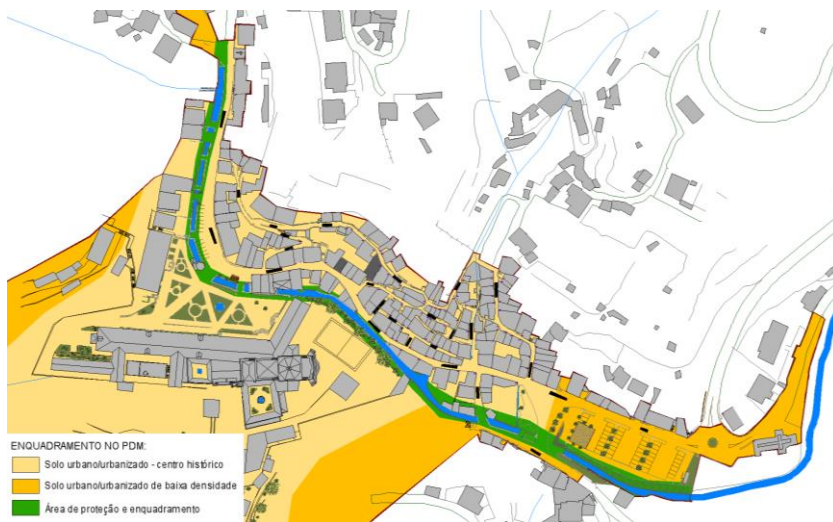


Figura 110 – Enquadramento da ORU no PDM

Também é importante referir a importância do Mosteiro de Lorvão para o condicionamento da construção na vila de Lorvão, por ser considerado um Monumento de interesse Nacional, com valor cultural de significado para a Nação, aplicando-se uma zona de Especial de Proteção (ZEP) na sua envolvente, de modo a garantir a proteção e valorização do bem imóvel em questão, definida na Planta de Condicionantes do Plano Diretor Municipal e referida no artigo 6º do PDM, transcrito abaixo:

## TÍTULO II.

### SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIDÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

#### Artigo 6º.

##### Identificação

Na área do Plano serão observadas todas as proteções, servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor, nomeadamente as seguintes, identificadas na Planta de Condicionantes:

#### 2. Património:

##### a. MN – Monumento Nacional:

i. Mosteiro do Lorvão e respetiva zona especial de proteção (DG, II Série, nº 269/1960, de 19 de Novembro).



Figura 111 – Enquadramento da Zona Especial de Proteção na Planta de Condicionantes do PDM

Isso implica a apreciação e respetivo parecer favorável dos projetos de reabilitação, construção, renovação e demolição por parte do IGESPAR, obrigando a uma intervenção mais cuidada no que toca principalmente a volumetria, morfologia, alinhamentos e cérceas, cromatismo e revestimento exterior dos edifícios, de acordo com o disposto no artigo 51º do DL nº 309/2009 e na alínea d) do nº2 do artigo 4º do RJUE, transcritos ambos abaixo:

## **CAPÍTULO III**

### **ZONAS DE PROTEÇÃO**

#### **Artigo 51º.**

##### **Licenças e autorizações em zona de proteção**

1. Nas zonas de proteção de bens imóveis em vias de classificação ou de bens imóveis classificados de interesse nacional ou de interesse público não podem ser concedidos pela câmara municipal ou por qualquer outra entidade licença para as operações urbanísticas admissão de comunicação prévia ou autorização de utilização previstas no regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, sem parecer prévio favorável do IGESPAR, I. P.

## **CAPÍTULO II**

### **Controlo Prévio**

#### **SECÇÃO I**

##### **Âmbito e competência**

#### **Artigo 4º.**

##### **Licença, comunicação prévia e autorização de utilização**

2 - Estão sujeitas a licença administrativa:

d) As obras de conservação, reconstrução, ampliação, alteração ou demolição de imóveis classificados ou em vias de classificação, bem como de imóveis integrados em conjuntos ou sítios classificados ou em vias de classificação, e as obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração exterior ou demolição de imóveis situados em zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação;

Toda esta legislação que condiciona e orienta a intervenção na área abrangida pela ORU enfatiza ainda mais a importância de um Plano de Intervenção detalhado e cuidado que garanta a proteção e valorização do bem imóvel em questão e de toda a sua envolvente.



## 04. Programas de Financiamento

Os interessados, proprietários e arrendatários, poderão no site do Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana encontrar informação detalhada sobre os programas em vigor quer para arrendamento quer para a recuperação de imóveis.

O Município de Penacova irá, logo que seja possível, estruturar a equipa que irá elaborar a Operação de Reabilitação Urbana Sistemática, de forma a que, para além de responder aos pedidos de isenção e beneficiação fiscal requeridas pelos moradores inseridos na ARU, possa também determinar as obras e as intervenções corretivas dos imóveis bem como proceder à realização dos projetos de intervenção no espaço público.

Contudo, para já, destacam-se os seguintes programas de financiamento:

### 4.1. Reabilitar para Arrendar – Programa de Reabilitação Urbana

Destina-se a:

- Reabilitação ou reconstrução de edifícios (maioritariamente habitacional) e que se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de renda condicionada;
- Reabilitação ou criação de espaços públicos de domínio municipal (operação de reabilitação urbana sistemática);
- Reabilitação ou reconstrução de edifícios que se destinem a equipamentos públicos (p.ex. residências para estudantes);
- Construção de edifícios (maioritariamente habitacional) e que se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de renda condicionada, desde que se tratem de intervenções relevantes de preenchimento do tecido urbano antigo;

Quem se pode candidatar: Municípios, Empresas Municipais e Sociedades de Reabilitação Urbana

Condições:

- Devem visar a integral reabilitação dos edifícios ou dos espaços públicos;
- As candidaturas podem incluir várias intervenções;
- Todas as Intervenções devem estar concluídas até 30 de Setembro de 2018;
- A entidade gestora deve assegurar pelo menos 10% de capitais próprios;

Financiamento:

- O empréstimo pode ascender a 50% do investimento total;
- Tem uma maturidade até 30 anos (20 prestações anuais e 10 anos de carência de capital);
- Taxa de juro variável;
- Pode haver um aditamento até 20% do valor do empréstimo;

Critérios de Avaliação:

A avaliação será feita através da atribuição de percentagens a vários critérios de avaliação, tais como a articulação e coerência da intervenção com ações estratégicas de reabilitação da ARU; percentagem do investimento em habitação para arrendamento; grau de desenvolvimento do projeto da intervenção (programa base, estudo prévio, anteprojecto, projeto de execução); custos da intervenção (€/m<sup>2</sup>), entre outros.

#### **4.2. Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível**

Destina-se a:

- Reabilitação integral em edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, livres de ónus ou encargos, destinados a arrendamento habitacional;

Quem se pode candidatar: qualquer pessoa individual ou coletiva e qualquer entidade pública ou privada

Condições:

- O custo das obras não pode exceder os 700€/m<sup>2</sup>;
- O edifícios têm de se destinar predominantemente a fim habitacional, podendo, no entanto, haver frações não habitacionais destinadas a comércio ou serviços num piso térreo;
- O valor da renda praticada não poderá exceder o valor da renda condicionada do fogo (Renda condicionada = (Valor Patrimonial Tributário x 0,067) / 12)
- As obras devem estar concluídas no prazo de 12 meses;
- Excluem-se os edifícios reabilitados nos 10 anos anteriores, ou que tenham uma duração prevista superior a 12 meses;

Financiamento:

- O empréstimo pode ascender a 90% do custo da operação;
- Tem uma maturidade até 15 anos (180 prestações mensais iguais);
- Taxa de juro fixa (2,9%);
- Pode haver um aditamento até 20% do valor do empréstimo ou até 40% do valor patrimonial do imóvel a reabilitar;
- 6 meses de carência de capital após o termo das obras;

Critérios de Avaliação:

Será necessário fazer uma simulação disponível *online*, com vista a aferir a sua viabilidade;

### **4.3. Habitação a Custos Controlados**

Destina-se a:

- Construção ou aquisição de edifícios para habitação própria e permanente dos adquirentes, ou a arrendamento, a custos controlados;

Quem se pode candidatar: Câmaras Municipais, Instituições Particulares de Solidariedade Social, Cooperativas de Habitação ou Empresas Privadas

Condições:

- Os edifícios têm de obedecer aos limites de área bruta, custos de construção e preço de venda fixados na Portaria 500/97, de 21 de Julho;

Financiamento:

- O montante dos empréstimos é fixado pelas instituições financeiras, não podendo ser superior a 100% do custo das obras a realizar e a 85% do valor de avaliação, nos casos de aquisição;

Critérios de Avaliação:

As candidaturas deverão cumprir uma série de premissas, dependendo do tipo de operação a realizar;

#### **4.4. PROHABITA**

Destina-se a:

- Aquisição de habitações, de empreendimentos habitacionais de custos controlados, de edifícios e realização de obras para a sua reabilitação, aquisição e infraestruturização de terrenos e/ ou construção de empreendimentos de custos controlados, ou arrendamento de prédios ou frações de prédios urbanos destinados a habitação;

- Reduzir as situações de grave carência habitacional de agregados familiares;

- Relocalização de agregados familiares que residam em edificações sem condições de salubridade e segurança, que necessitem de alojamento urgente e temporário motivado pela inexistência de local para residir, ou que se encontrem desalojados por via de demolições efetuadas em execução deste programa;

Quem se pode candidatar: Entidades públicas, tais como os municípios, os serviços de administração direta do Estado, empresas públicas regionais e municipais, etc.



Condições:

- Os agregados familiares têm de ser considerados carenciados nos termos do decreto-lei nº 135/2004, de 3 de Junho e da redacção pelo Decreto-Lei nº 54/2007, de 12 de Março;
- Os agregados familiares não poderão deter outra habitação, nem usufruir de outro tipo de apoios financeiros para fins habitacionais;

Financiamento:

- Até 30% na aquisição de fogos, empreendimentos e construção de empreendimentos, podendo beneficiar de um empréstimo bonificado de 50%;
- Até 45% na reabilitação de fogos, podendo beneficiar de um empréstimo bonificado de 40%;
- Até 45% na aquisição e reabilitação de fogos, podendo beneficiar de um empréstimo bonificado de 45%;
- Até 40% no arrendamento (valores para 12 anos);

CrITÉrios de Avaliação:

As candidaturas deverão ser instruídas de uma série de elementos (nº de agregados familiares a alojar, nº de habitações abrangidas, programação cronológica e financeira da construção, valor do financiamento total estimado e soluções propostas), para depois serem apreciadas pelo INH.

#### **4.5. Porta 65 Jovem**

Destina-se a:

- Apoiar o arrendamento por jovens;

Quem se pode candidatar: Jovens, isolados, constituídos em agregados ou em coabitação, com idade igual ou superior a 18 anos e inferior a 30 anos;

Condições:

- Os jovens têm de ter um contrato de arrendamento celebrado no âmbito no NRAU, não poderão usufruir de quaisquer outros subsídios ou



de apoios à habitação, não poderão ser proprietários ou arrendatários de outro prédio ou fração habitacional, nem ser parentes ou afins do senhorio;

- O valor da renda tem de ser igual ou inferior a 60% do rendimento bruto do agregado e terá de cumprir com o estipulado na lista de rendas máximas admitidas para cada uma das unidades territoriais;

Financiamento:

- O valor do financiamento depende de vários fatores, como o escalão do agregado (determinado através da candidatura), e o número de prestações (limite de 36 prestações - 3 anos), variando entre 10% e 50%;

Critérios de Avaliação:

As candidaturas são avaliadas tendo em conta a dimensão e composição do agregado, a proporcionalidade da taxa de esforço, o rendimento mensal, a proporcionalidade da renda e a situação financeira dos ascendentes.

#### **4.6. IFRRU – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas**

Destina-se a:

- Reabilitação integral de edifícios, com idade igual ou superior a 30 anos, ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2 (Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro), para usos diversos (habitação própria, atividades económicas ou equipamentos de uso coletivo), localizados na ARU ou em zonas ribeirinhas, centros históricos ou zonas industriais abandonadas previstas no Plano de Ação de Reabilitação Urbana (PARU) ou estarem integrados em Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD);

- Reabilitação de edifícios associados a investimentos de eficiência energética;

Quem se pode candidatar: quaisquer entidades, singulares ou coletivas, públicas ou privadas que cumpram os requisitos gerais de elegibilidade dos beneficiários finais.

Condições:

- Habitação própria – o beneficiário deve demonstrar ter capacidade de financiamento da operação;
- Exploração de atividades económicas (incluindo arrendamento para habitação) – o beneficiário deve demonstrar a viabilidade financeira desta exploração através das rendas previstas ou outros proveitos.
- O pedido de financiamento deverá ser apresentado antes do início do investimento;

Financiamento:

- O financiamento é pedido à rede comercial dos bancos com Acordos de Financiamento: o Santander Totta, o BPI, o Millenium BCP, o Popular.
- O pedido de financiamento deve ser formalizado antes de serem iniciados os trabalhos relativos ao projeto (a compra de terrenos e os trabalhos preparatórios, como a obtenção de licenças, a elaboração de projetos e a realização de estudos de viabilidade, não são considerados início dos trabalhos).

Critérios de Avaliação:

É necessário um parecer prévio do Município da área de localização do edifício, que terá como critérios o tipo de intervenção (reabilitação integral), a idade do edifício, o seu grau de conservação, o enquadramento em ARU (Área de Reabilitação Urbana) e a conformidade com os objetivos do PARU (Plano de Ação de Reabilitação urbana) e o enquadramento em uma das zonas delimitadas nesse Plano: centros históricos, zonas ribeirinhas e áreas industriais abandonadas.

## 05. Programação financeira global

De acordo com o estipulado no artigo 33º da Lei 32/2012 o programa estratégico de reabilitação urbana para a Operação de Reabilitação Urbana deverá descrever e definir um programa de investimento, onde se descrevam as ações de iniciativa pública e privada necessárias ao desenvolvimento da operação, e um programa de financiamento da ORU, onde se inclua uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento.

Deste modo, no subcapítulo 2.4. já foram apresentadas estimativas de investimento para cada uma das Zonas de Intervenção delimitadas.

Este capítulo dedica-se então à análise do investimento global, incluindo não só os investimentos necessários nas onze Zonas de Intervenção da ORU, mas também as medidas necessárias à implementação deste Programa de Execução.

Uma vez que estes projetos e ações ainda estão numa fase muito precoce de desenvolvimento, estima-se que os valores poderão sofrer uma variação de cerca de 10%.

Assim, da análise feita neste relatório, estima-se um investimento global de 3 106 000,00 €.

INVESTIMENTO TOTAL	3 106 000,00 €
INVESTIMENTO PÚBLICO/PRIVADO (Edificado)	3 106 000,00 €
Medidas de política complementares em matéria de reabilitação urbana	450 000,00 €
Implementação dos programas de execução das Zonas de Intervenção	1 135 000,00 €

Tabela 2 – Síntese do Investimento total previsto

Como já exposto anteriormente, uma estratégia de reabilitação urbana é sempre um processo complexo, que envolve múltiplas entidades e linhas de intervenção, que interliga várias dinâmicas de ação. No caso da vila de Lorvão essa complexidade ainda é mais evidente e



incontestável pela exigência da valorização do Mosteiro de Lorvão e a sua Zona Especial de Proteção, exigindo uma constante cooperação entre as diversas entidades e maiores dinâmicas no que toca à intervenção.

Assim o financiamento deste conjunto de intervenções combina diversos instrumentos, sendo praticamente todos de natureza financeira, com exceção da zona de intervenção 11, onde se incentivará ou estimulará a reabilitação por parte dos privados.

Resumindo, apresenta-se abaixo um quadro financeiro global, que apresenta cada investimento a fazer, indicando também o seu promotor, natureza do investimento, estimativa orçamental e enquadramento financeiro.

MEDIDAS DE POLÍTICA COMPLEMENTARES EM MATÉRIA DE REABILITAÇÃO URBANA				
Designação	Promotor	Natureza do Investimento	Estimativa Orçamental	Enquadramento Financeiro
Programa de incentivo à colocação de fogos devolutos e desocupados no mercado de arrendamento	Município de Penacova e IHRU	Pública	150 000,00 €	Orçamento Municipal, IHRU e outros
Criação de uma bolsa de habitação para arrendamento	Município de Penacova e IHRU	Pública	150 000,00 €	Orçamento Municipal, IHRU e outros
Programa de incentivo à recuperação de edifícios para habitação	Município de Penacova e IHRU	Pública	150 000,00 €	Orçamento Municipal, IHRU e outros
ESTIMATIVA FINANCEIRA PRELIMINAR DAS ZONAS DE INTERVENÇÃO				
Designação	Promotor	Natureza do Investimento	Estimativa Orçamental	Enquadramento Financeiro
Zona de Intervenção 1	Município de Penacova, privados e IHRU	Pública/Privada	645 000,00 €	Orçamento Municipal, IHRU e particulares
Zona de Intervenção 2	Município de Penacova, privados e IHRU	Pública/Privada	283 000,00 €	Orçamento Municipal, IHRU e particulares
Zona de Intervenção 3	Município de Penacova, privados e IHRU	Pública/Privada	320 000,00 €	Orçamento Municipal, IHRU e particulares
Zona de Intervenção 4	Município de Penacova, privados e IHRU	Pública/Privada	261 000,00 €	Orçamento Municipal, IHRU e particulares
Zona de Intervenção 5	Município de Penacova, privados e IHRU	Pública/Privada	427 000,00 €	Orçamento Municipal, IHRU e particulares
Zona de Intervenção 6	Município de Penacova, privados e IHRU	Pública/Privada	320 000,00 €	Orçamento Municipal, IHRU e particulares
Zona de Intervenção 7	Município de Penacova, privados e IHRU	Pública/Privada	191 000,00 €	Orçamento Municipal, IHRU e particulares

Zona de Intervenção 8	Município de Penacova, privados e IHRU	Pública/Privada	157 000,00 €	Orçamento Municipal, IHRU e particulares
Zona de Intervenção 9	Município de Penacova, privados e IHRU	Pública/Privada	71 000,00 €	Orçamento Municipal, IHRU e particulares
Zona de Intervenção 10	Município de Penacova, privados e IHRU	Pública/Privada	181 000,00 €	Orçamento Municipal, IHRU e particulares
Zona de Intervenção 11	Município de Penacova, privados e IHRU	Pública/Privada	250 000,00 €	Orçamento Municipal, IHRU e particulares

Tabela 3 – Quadro Financeiro Global

No que toca à calendarização, a tabela abaixo explicita os prazos de execução atribuídos a cada grau de prioridade, de acordo com o estipulado no relatório anterior, e tendo em conta vários fatores, como o estado de conservação, o valor arquitetónico e a localização do edificado em questão.

CALENDARIZAÇÃO													
Designação	Tipo de Intervenção	Grau de Prioridade	Prazo de Execução (anos)										
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Edificado	Pública/Privada	Grau 1				3 a 5 anos							
	Pública/Privada	Grau 2						5 a 7 anos					
	Pública/Privada	Grau 3								7 a 10 anos			

Tabela 4 – Calendarização e Prazos de Execução

## 06. Conclusão

É patente no relatório desta Operação de Reabilitação Urbana o conjunto de preocupações que manifestamos quanto ao estado urbano da Vila do Lorvão quer no tocante ao seu espaço público quer ainda quanto à sua estrutura edificada.

A complexidade da sua estrutura urbana, a desqualificação da mesma e o estado de abandono de muitos dos seus edifícios aponta para que as soluções sejam mais participativas e mais “sérias”.

O País hoje debate-se com problemas que até agora não eram considerados como de muito relevantes: as questões do aquecimento do planeta, com maiores períodos de seca severa, com falta de água nos diversos leitos e lençóis freáticos, a floresta que arde de forma incontrolável, a falta de planeamento territorial que coloca os lugares dentro destas coroas florestais, a ausências de hidrantes periféricos com caudais de água adequados, a falta de população na maioria dos lugares e o seu envelhecimento, a ausência de políticas de reabilitação concertada com o nível educacional dos seus habitantes e com as suas condições financeiras, a falta de conforto habitacional nas estações extremas, cada vez mais intensas, a falta de clarificação funcional dos lugares na estratégia de equilíbrio concelhio e regional, etc., exigem políticas de intervenção cada vez mais certas, envolventes e tecnicamente muito competentes.

Temos muitas dúvidas, para esta Vila de Lorvão, que se consiga dar rumo certo à sua reabilitação apenas lançando mão dos mecanismos financeiros, fiscais e administrativos atuais. Esta Vila precisa de ter uma estrutura técnica multidisciplinar com muita eficiência e capacidade técnica que prepare uma intervenção para os próximos 10 anos, assente num modelo de intervenção global, calendarizado de forma efetiva e com suporte financeiro bem estruturado.

Um projeto urbano e arquitetónico com um adequado programa financeiro e envolvendo os proprietários, IHRU, Ministério da Cultura, Autarquia será fundamental caso se pretenda tornar o lugar competitivo,



que atraia novas gerações e reforce a sua competência turística e cultural.

É assim necessário agir e potencializar uma intervenção reconstrutiva mais centralista, mais global, que imponha a ideia de unidade, que torne o aglomerado mais apelativo, criando modelos urbanos e arquitetónicos ajustados à realidade e que se adequem à vivência contemporânea.

**O tempo é de agir e existem recursos para tal!**



## 07. Referências Bibliográficas

- Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro (Regime Jurídico da Reabilitação Urbana)
- Decreto-Lei nº 309/2009
- Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro (Regime Jurídico da Urbanização e Edificação)
- Regulamento do Plano Diretor Municipal de Penacova
- BORGES, Nelson – Coimbra e região, editorial presença
- CASTRO, Bautista – Mapa de Portugal antigo e moderno, II
- Inventário artístico de Portugal, IV, Distrito de Coimbra, pág. 202
- NOGUEIRA, Fábio Fonseca; FIGUEIREDO, Carlos - A evolução do Mosteiro e o condicionalismo que impôs ao Lugar de Lorvão – Início do
- Processo de Regeneração/Reabilitação Urbana; A obra Nasce nº 10,
- Dezembro de 2015; Edições da Universidade Fernando Pessoa; Porto
- PROENÇA, Carlos – Notas históricas de Mondalva, 1985; Mondalva
- ROCHA, Frei Manuel – Portugal Renascido

## Ficha técnica do relatório:

Relatório da ARU de Lorvão desenvolvido pelo gabinete:



Reis de Figueiredo – Arquitectos da Beira

Rua D. José I nº 39 r/c drtº

3080-202 Figueira da Foz

e-mail: c.reisfigueiredo.arqbeira@gmail.com

fabionogueira.arqbeira@gmail.com

[www.reisfigueiredo-arquitectosdabeira.com](http://www.reisfigueiredo-arquitectosdabeira.com)

[www.facebook.com/ReisDeFigueiredoArquitectosDaBeira](https://www.facebook.com/ReisDeFigueiredoArquitectosDaBeira)

## Texto

Carlos Figueiredo, Arquitecto\*

Fábio Nogueira, Arquitecto\*\*

## Colaboração

Margarida Barradas, Mestre Arquitecta

## Grafismo

Fábio Nogueira, Arquitecto\*\*

\* Mestre em Arquitectura e especialista em tecnologia e construção

\*\* pós graduado em térmica (perito em REH) e pós graduado em acústica