

Área de Reabilitação Urbana de Lorvão



Proposta de delimitação

Memória Descritiva e Justificativa

Novembro de 2015



Índice

| | Página |
|---|--------|
| 1. - Introdução | 02 |
| 2. – Sumário executivo | 04 |
| 3. - Enquadramento histórico e urbano | 06 |
| 4. – Caracterização física e construída | 16 |
| 5. – Uma estratégia em construção | 20 |
| 6. – Objectivos principais | 21 |
| 7. – Projectos estratégicos principais | 23 |
| 8. – Benefícios fiscais | 24 |
| 9. – Procedimento para obtenção de benefícios fiscais | 25 |
| 10.– Programa de financiamento | 27 |
| 11.– Conclusão | 28 |
| Bibliografia | 29 |
| Anexo I – Planta de delimitação da ARU | 31 |
| Anexo II – Candidatura a benefícios fiscais na ARU | 34 |
| Ficha técnica | 37 |



Fig. 01 – Mosteiro e burgo de Lorvão, 1910

01. Introdução

Num tempo de aferição de políticas urbanas e contagem de resultados, a situação dos centros históricos e o seu repensar urbano ganha uma enorme visibilidade política, técnica e social. O abandono dos centros históricos é um processo já longo, fruto de muitos e diversificados problemas financeiros, culturais e urbanos, claramente associado também a paradigmas de desenvolvimento errados ou pelo menos pouco integradores das diversas partes das cidades. As figuras diversas de planeamento, sobretudo os Planos Directores Municipais e os Planos de Urbanização, também têm vindo a desconsiderar a sua importância já que o “peso” do seu papel na identidade dos Concelhos e das suas gentes, a importância das suas estruturas urbanas e o valor do seu património são tratados de forma muito equivalente a outras questões e zonas do Concelho.

Este abandono metódico, a par de uma quebra significativa do poder de compra das populações urbanas e do lançamento de um conjunto de impostos como nunca vistos (sobre o património, sobre as conquistas da modernidade (água, luz, saneamento, lixo, comunicações) sobre o trabalho, sobre as viaturas, (aparcamentos) sobre a localização da residência (centro ou periferia), arrastaram os centros históricos e todo o seu património edificado (público e privado) para um problema gigantesco de recuperação, de sustentabilidade e de equilíbrio.

Com a crise demográfica instalada, e sem retorno nas próximas décadas, o povoamento de enormes áreas urbanas e naturalmente dos centros históricos, a par dos problemas anteriormente assinalados, tornou-se num processo de complexidade muita elevada, certamente muito moroso de resolução e obrigatoriamente envolvente das comunidades presentes e dos seus autarcas e técnicos.

É possível que, face ao estado de abandono de grandes áreas dos centros históricos, à crise demográfica instalada e à falta de liquidez por parte da autarquias e comunidade residentes, a recuperação do património, com sua viabilização financeira, possa apenas vir a incidir sobre 1/3 do património edificado arruinando-se irremediavelmente os restantes 2/3. Evidentemente que estes valores dependerão muito da dimensão e estado de conservação dos centros históricos, das dinâmicas dos lugares e das sedes dos concelhos, sendo no entanto valores e problemas que devem estar sempre presentes.

Os tempos actuais com os recursos limitados de mais um Programa Comunitário Portugal 2020 poderão no entanto ajudar a inverter um pouco este panorama caso consigamos implementar a tempo políticas urbanas de equilíbrio e sustentabilidade económica e financeira. É um facto que as populações observam hoje com muito mais atenção as virtualidades dos centros históricos, as suas qualidades arquitectónicas e urbanas, a importância das suas ruas e praças, dos seus edifícios e as dinâmicas comerciais e dos serviços.

O Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU) aprovado pelo Decreto Lei 307/2009 de 23 de Outubro alterado e republicado pela Lei 32/2012 de 14 de Agosto criou a figura das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), áreas que deverão ser limitadas para intervenções de reabilitação urbana concertadas.^[01]

Estas Áreas, após a sua delimitação e aprovação por parte das Assembleias Municipais e pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), permitem objectivar um conjunto de medidas tendo em vista agilizar e dinamizar a reabilitação urbana.

De acordo com a lei estas áreas são áreas “*territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização colectiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez e segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana.*”^[02]

Estas ARUs, que deverão assim e no prazo de 3 anos darem origem a Operações de Reabilitação Urbana,^[03] permitem e obrigam o Município a definir os benefícios fiscais a atribuir aos proprietários sobre o seu património e a permitir o acesso a incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana dos seus edifícios. As Operações de Reabilitação Urbana, aprovadas por instrumentos próprios na Assembleia Municipal ou por aprovação de Planos de Pormenor, devem ser concretizadas num prazo de 15 anos e podem ser do tipo simples ou do tipo sistemática conforme só configurem acções de intervenção nos edifícios ou também nos espaços públicos e nas suas infra estruturas.

Já se encontra em desenvolvimento o projecto de regeneração do espaço público do Lorvão pelo que, logo após a aprovação pela Assembleia Municipal da ARU para este lugar, podemos referir que a Operação de Reabilitação Urbana sistemática estará em curso.



▲ Fig. 02 – Limite da regeneração urbana de Lorvão

A delimitação da Área de Regeneração Urbana de Lorvão foi feita após cuidada caracterização do espaço público e do conjunto edificado, à qual se seguiu uma avaliação dos problemas e dos constrangimentos diversos que a comunidade sente, sendo certo que a carga histórica do Mosteiro e sua estrutura construída ao longo dos séculos marcam de forma decisiva o rumo da Operação de Reabilitação Urbana.

A aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana (ARU) é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal ^[4] e a proposta, compreende ^[5].

- a- Memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objectivos estratégicos a prosseguir;
- b- Benefícios fiscais associados aos impostos municipais.
- c- Planta com a delimitação da área abrangida;

Após uma breve caracterização histórica e caracterização do território em estudo, apresenta-se a proposta de delimitação (devidamente fundamentada), descrevendo-se os objectivos da mesma, finalmente o quadro de benefícios fiscais, nos termos da legislação aplicável.

02. Sumário executivo

As áreas de reabilitação incidem sobre espaços urbanos que, em virtude da insuficiência, degradação ou ruína dos edifícios, das infraestruturas urbanas, equipamentos ou de espaços verdes de utilização colectiva, justifiquem uma intervenção integrada. As áreas de reabilitação urbana podem abranger, designadamente, centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respectivas zonas de protecção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas. ^[6]

Às vilas históricas, coloca-se um novo desafio, que teve início nos anos 80, assistiu-se a um movimento migratório dos centros históricos para as periferias, provocando gradualmente um despovoamento destes centros. Com esse afastamento a importância desses centros diminuiu, diminuindo também o investimento público e privado que neles se fazia. Assim, assistiu-se a uma degradação progressiva, não só do património cultural, mas também da identidade subjacente aos centros históricos.

A recuperação do tecido histórico urbano, exige um compromisso entre todos os participantes nestas operações, públicos e privados, de modo a canalizar forças e recursos numa direcção comum de reabilitação efectiva da vila de Lorvão, através de uma estratégia integrada de operações de reabilitação centradas em primeiro lugar nas áreas verdadeiramente necessitadas, simplificação do processo



▲ Fig. 03 – Lorvão centro histórico (1930)



▲ Fig. 04 – Lorvão centro histórico (2015)

burocrático de forma a aproveitar as oportunidades que os novos instrumentos e o mercado oferecem.

Para delimitar a Área de regeneração Urbana de Lorvão foi feita uma caracterização e diagnóstico, que teve início, com o reconhecimento do território quer público quer privado, ao qual se seguiu com a análise de um vasto conjunto de informação, que permitiu caracterizar a vila como um todo.

A proposta de delimitação da ARU para a vila de Lorvão, resulta de um processo contínuo de reflexão estratégica, que teve o início com o projecto de requalificação urbana do centro histórico da Vila de Lorvão. O principal objectivo da presente ARU, será o de promover uma estratégia integrada entre políticas de planeamento urbanístico municipal e as políticas de reabilitação a implementar.

A delimitação da área de requalificação urbana da vila de Lorvão, engloba o perímetro de protecção do Mosteiro de Lorvão, definido por portaria publicado no DG, II Série, nº 29, de 18 de novembro de 1960.

A proposta de ARU surge como um incentivo aos proprietários para que estes recuperem os imóveis, contribuindo assim para a revitalização do núcleo urbano antigo. Estas ações devem contribuir, de forma articulada, para a implementação dos objetivos gerais:

- a. Reabilitar o espaço público urbano;
- b. Promover a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados, bem como melhorar as suas condições de habitabilidade, podendo promover a eficiência energética;
- c. Qualificar e integrar as áreas urbanas, promovendo a coesão social e a coesão territorial, bem como a sustentabilidade em as suas vertentes, nomeadamente ambiental e económica;
- d. Assegurar a salvaguarda do património cultural e edificado, em particular o mosteiro de Lorvão;
- e. Reforçar a centralidade urbana da Vila de Lorvão, quer a nível municipal e aumentar a sua atractividade regional.



△ Fig. 05 – Mosteiro de Lorvão, 1960



Mosteiro de Lorvão, 1910 – Fig. 06 △

02. Enquadramento Histórico e Urbano

*“Partida para Lorvão: Duas léguas de montes, aspecto singular. São grandes outeiros formando montanhas, e acumulados uns dos outros sem a intersecção de vales; conhece-se que são arrotação de recente data: cultivados na maior parte até aos cumes: caminhos ladeirentos e tortuosos”.*⁷

A história de Lorvão, enquanto lugar habitado, perde-se no tempo. Os vestígios mais antigos remontam ao eneolítico, com a descoberta, em 1973, de um fragmento de um machado de pedra polida, que foi datado como pertencente ao período compreendido entre 2500 e 1500 a.C pelo historiador Nelson Correia Borges, que a propósito do achado escreveu o seguinte *“se é verdade que Lorvão era povoado no eneolítico certamente seria por pastores, que acorriam a esta zona por ser fértil com vários canais de água, e a haver construções seriam pequenas e simples habitações de camponeses dispersas na encosta.”*^[08]

Em 1914, aquando das obras de adaptação do mosteiro de Lorvão a posto de registo civil, foi descoberta uma lápide sepulcral, que remonta ao século I, escrita em Latim e cuja tradução se transcreve *“Gaio Valério Juliano Seillense, de 18 anos de idade, está aqui sepultado. Que a terra lhe seja leve. Marco António Juliano mandou fazer este monumento à memória de seu virtuosíssimo irmão”.*^[09]

Com base nesta descoberta, foi levantada a hipótese de a dita família Juliano se ter fixado no local onde hoje é Lorvão, tendo aí edificado uma villa Romana, teoria que foi corroborada quando, mais tarde, foram descobertos um fuste e uma ara da época Romana.

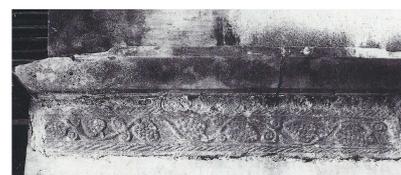
Definir com exactidão a data de fundação do Mosteiro Beneditino de S. Mamede de Lorvão tem sido tema de discórdia entre historiadores, sendo a data de 547 a mais consensual, baseando-se na descoberta pelo Sr. Dr. Nelson Correia Borges, em 1983, de uma pedra visigótica lavrada, o qual a propósito do achado escreveu o seguinte *“A pedra visigótica pode ser datada do século VI sendo que, seguramente, já estaria sob a cornija mais baixa da torre dos sinos desde o século XVI, provavelmente reaproveitada de outro local do mosteiro e colocada neste sítio durante as obras da torre. A decoração é típica da arte visigótica sobretudo pelo relevo com motivos vegetalistas, nomeadamente com cachos de uvas e silvas, corroborando a de que a primeira basílica de S. Mamede já existia em Lorvão desde o século VI, provavelmente alguns anos antes de 547”*^[10] ano em que S. Bento faleceu. Outro facto que corrobora esta data é o facto de o primeiro abade de Lorvão ter sido Lucêncio, que posteriormente se tornou Bispo de Conímbriga.



▲ Fig. 07 – Lápide sepulcral, século I



▲ Fig. 08 – Ara Romana, século I



▲ Fig. 09 – Pedra Visigótica, século VI

A quando da implantação do mosteiro pela ordem Beneditina o mais provável é que a dita Villa romana já se encontrasse em ruína admitindo-se que os restos desta tenham sido adaptados à nova função religiosa.

A basílica Beneditina implantar-se-ia na zona do actual antecoro e seria constituída por três tramos, com a cabeceira composta por três capelas redondas e falso transepto. Da primitiva igreja os únicos elementos que chegaram aos nossos dias foram um capitel de grés amarelo com motivos vegetalistas e um cachorro em forma de ave que segura, numa das patas uma pinha. “Em Lorvão haveria também uma torre defensiva, que ainda é perceptível na planta do rés-do-chão actual encastrada no corpo nordeste.”^[11]

Desta época foram poucos os artefactos que chegaram aos nossos dias. No entanto, sabe-se que os Monges Beneditinos de Lorvão atingiram um notável grau de cultura, como o testemunham os livros com iluminuras medievais aí produzidos, designadamente o Livro das Aves (1183) e o Apocalipse do Lorvão (1189).



▲ Fig. 11 – Livro das Aves, Gaio (1183)



▲ Fig. 12 – Livro das Aves, Andorinha (1183)



▲ Fig. 10 – Planta da basílica Beneditina, século VI



▲ Fig. 13 – Apocalipse de Lorvão – Visão do cordeiro e dos quatro seres (1189)

Actualmente, o Apocalipse de Lorvão encontra-se na torre do Tombo, para onde foi levado por Alexandre Herculano, sendo uma das obras medievais Portuguesas mais importantes quer pela originalidade das suas iluminuras quer pelo seu excelente estado de conservação. A sua originalidade reside no facto de nos revelar o imaginário fantástico do homem medieval, dando a conhecer alguns dos seus maiores medos, através de iluminuras que representavam o bestiário que povoava os pesadelos do homem medieval.

“Em 1205 D. Pedro Soares, Bispo da diocese de Coimbra, concede a D. Teresa o Mosteiro Lurbanense”^[12] para esta aí implementar o primeiro Mosteiro Cisterciense feminino de Portugal. No entanto os monges Beneditinos não se resignaram, encetando diligências para não abandonarem a sua casa, recorrendo ao Papa que só em Novembro de 1210, depois de analisar todos os elementos deu o seu parecer final, decidindo que os monges Beneditinos teriam de abandonar o Mosteiro de Lorvão.



▲ Fig. 14 – Apocalipse de Lorvão – A besta do mar (1189)

Em 1211, dá-se uma grande transformação. S. Mamede do Lorvão passa a ser ocupado pelas monjas da ordem de Cister, passando o Mosteiro a ser governado por D. Teresa, filha do Rei D. Sancho I.

Apesar das dificuldades iniciais, Lorvão rapidamente se torna um local de prestígio que acolhia senhoras da alta nobreza.

A quando da instalação das monjas, o edifício sofreu ligeiras alterações que se prenderam com questões funcionais e de promoção da clausura das monjas, tendo sido acrescentado um locutório ou grade, local onde as monjas podiam contactar com o exterior.

Rapidamente, a casa monástica transformou-se no centro económico da região, tornando-se numa das casas mais ricas do reino, graças ao contacto permanente com a corte, que auxiliou a comunidade nos primeiros tempos.

O lugar de Lorvão não passaria de um pequeno povoado, cujos habitantes se dedicariam ao cultivo das terras do mosteiro. Serão desta época os primeiros edifícios para acolher viajantes ou mulheres que não pertencendo ao mosteiro, se ligavam a este por razões espirituais ou que, por serem familiares das noviças, permaneciam próximo da instituição durante algum tempo.

A demografia de Lorvão, certamente que cresceu nos primeiros anos do período Cisterciense, por ser uma comunidade feminina, condicionada pelos votos de clausura, necessitava de mão-de-obra exterior para cultivar e explorar os terrenos que pertenciam à comunidade religiosa.

Contudo a vida das monjas Laurbanenses não foi pacífica e no século XVI a peste negra e a guerra afectaram a casa religiosa, levando a uma diminuição drástica das monjas, tendo restado apenas nove, que se uniram para agir em defesa dos interesses do mosteiro, permitindo a Lorvão sobreviver e no final do século, apresentando já indícios de recuperação.

O século XVII deu um novo alento às instituições Cistercienses em Portugal, com a reabertura dos noviciários. Entre 1600 e 1650, assistiu-se em Lorvão a um autêntico renascimento do prestígio da instituição.

Neste período, são construídos novos espaços como o dormitório, igreja, coro e enfermaria e reorganizou-se o cartório, entre muitas outras dependências que possibilitaram o crescimento do número de monjas e da sua riqueza, o que originou um crescimento demográfico do lugar de Lorvão.

Perante o número cada vez maior de casas de populares na encosta do Monte, defronte do mosteiro foi construído o muro de clausura, uma barreira ao mundo exterior.

Com a construção da cerca, a separar o burgo da casa monástica, em 1636 foi erguida a porta do pátio associada a uma pequena ponte de



Fig. 15 – Planta de Lorvão (1211 e 1600)



Fig. 16 – Planta de Lorvão (1600 e 1640)

arco de volta perfeita em pedra que atravessa a ribeira de Lorvão. “O Portal ainda hoje existe associado ao muro que o complementa, com o contorno recortado em arcos e o vão da porta moldurado por cantarias almofadadas, rematando no topo por uma cartela recortada com enrolamentos exibindo o escudo partido de Leão e Portugal”.^[13]

Ao fortalecerem a sua clausura com a construção da cerca monástica, supõem-se que tenha sido nesta época que Lorvão assiste a um grande crescimento demográfico, fortalecendo a ocupação da encosta do monte e crescendo para este, ao longo da antiga estrada em paralelo com a ribeira. Essas casas não seriam mais do que algumas dezenas, de construção popular abrangidas pela tutela do mosteiro e da sua carta foral.

Na segunda metade do século XVII, existiam 124 monjas em Lorvão, e para responder às necessidades de tantas religiosas, são feitas obras de melhoria do claustro, bem como grandes obras de ampliação de mais um piso no dormitório, o que conferiu um ar majestoso a todo o complexo.

É também nesta época que é construída uma nova igreja paroquial fora da cerca do mosteiro, “o local escolhido correspondia ao espaço da antiga Ermida da Nossa Senhora da Esperança do século XVI que se encontraria em ruínas”^[14] logo á entrada de Lorvão num dos locais com melhor exposição solar. O edifício ainda hoje existe, embora bastante alterado e serve de capela de apoio ao cemitério.

O facto de estar deslocada do centro do Burgo fez com que a vila cresce-se ao seu encontro reforçando a forma longilínea do povoado ao longo da ribeira.

Com uma comunidade tão grande como a Lorvanense, houve a necessidade de ampliar e reparar os estragos provocados pelo tempo. Na viragem do século XVIII, foram feitas várias obras de beneficiação. A instituição vivia um período de grande prestígio cultural. Daí que o número de noviças a ingressar na instituição tenha sido cada vez maior, obrigando a criação de uma nova noviciaria, projecto do arquitecto cisterciense Frei Alexandre de S. João.

Neste período as monjas têm as primeiras preocupações em receber condignamente os seus convidados, tendo sido construída uma casa de residência para padres e hospedaria para visitantes (■), dentro da cerca monástica. No entanto perante o número cada vez maior de peregrinos que se deslocavam a Lorvão após a beatificação e transladação das Santas rainhas D. Teresa e D. Sancha para o mosteiro de Lorvão, a abadessa D. Bernarda de Teles manda edificar novas casas de acolhimento fora da cerca monástica.

“Em frente ao terreiro, para lá da antiga Rua Direita, teriam sido construídas três casas de hospício (■).”^[15] (que chegaram aos nossos dias embora bastante alteradas) Por sua vez, na encosta do monte foram edificadas outras duas residências para acolherem membros da



Fig. 17 – Porta do pátio, lado interior

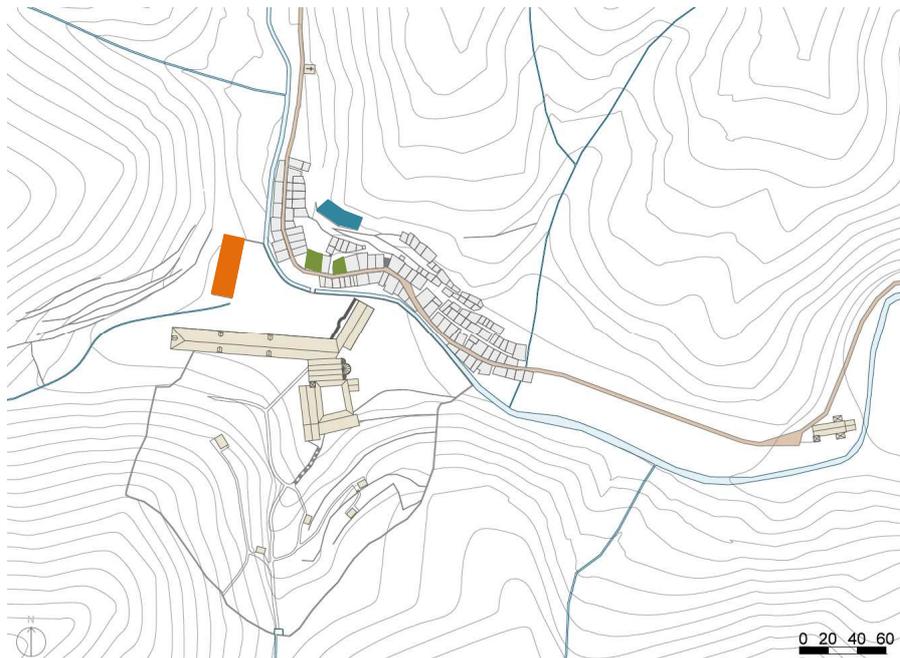


Fig. 18 – Porta do pátio, lado exterior



Fig. 19 – Igreja de apoio ao cemitério

alta sociedade, as quais dispunham de cavalariças e eram banhadas pelo sol (actual casa do monte ■).



▲ Fig. 20 – Planta de Lorvão entre 1660 e 1700

Apesar das várias tentativas de modernizar e actualizar a igreja, esta manteve-se durante séculos com a forma herdada dos monges Beneditinos. Assim sendo, a última grande reforma do mosteiro foi feita na segunda metade do século XVII quando a comunidade monástica optou por destruir a tão venerada igreja herdada dos monges Beneditinos, para no seu lugar construir uma igreja completamente nova e com uma imagem esplendorosa e monumental, tendo sido convidado para o fazer o Arquitecto Mateus Vicente de Oliveira, que na altura trabalhava com o arquitecto Johann Friedrich Ludwig no projecto do palácio de Mafra.



▲ Fig. 21 – Planta de Lorvão em 1700



▲ Fig. 22 – Planta de Lorvão 1800

O novo projecto para a igreja não devia ser uma adaptação, mas sim algo completamente novo, digno de uma casa com tanta história e prestígio. Para tal, o arquitecto abdica do sentido primitivo da simplicidade Cisterciense em favor da monumentalidade, definindo um edifício que conjuga o coro com a igreja através da fusão de dois corpos rectangulares, em que o mais longo corresponde ao coro dos leigos e o mais curto ao coro monástico.

A igreja foi condicionada pelas construções que a envolvem e é de uma só nave com três tramos e falso transepto encimado por um zimbório. A igreja estaria quase pronta quando em 1761, aí foi proferida a primeira homilia. Nos anos seguintes foram ainda feitas várias obras de ampliação e de restauro de algumas dependências.

Com a chegada do final do século XVIII, as monjas Laurbanenses não voltariam a encetar obras no complexo monástico, que ficava no total com quatro dormitórios, noviciaria, seis hospedarias, coro, igreja, dois claustros, refeitório, cozinha, enfermaria, botica, cartório, livraria, oito locutórios, oficinas e celeiro.

No início do século XIX, com as sucessivas invasões francesas, as monjas foram obrigadas a contribuir com quase toda a prata para a guerra e a alojar na sua casa dos padres o general Duque de Wellington em 1811. *“Os soldados Franceses não terão chegado a passar do alto da serra, mas o medo obrigou a que a maioria das monjas abdicasse da clausura, saindo do cenóbio”*.^[16] No entanto o mosteiro não terá sido abandonado por completo durante as invasões francesas mas a instabilidade psicológica, típica dos períodos de guerra, afectou as finanças da instituição, que se manteve próspera até 1834, data em que as ordens religiosas foram extintas em Portugal.

Com a abolição das ordens religiosas, o mosteiro de Lorvão e as suas monjas ficaram sem os principais rendimentos, o pagamento do dízimo e os direitos senhoriais, *“sem rendas nem privilégios a miséria bateu à porta do mosteiro”*.^[17] Para sobreviver, as monjas deram início a delapidação de todas as riquezas acumuladas durante séculos.

Em 1853, quase duas décadas passadas sobre a extinção das ordens religiosas, Alexandre Herculano escreveu um testemunho da sua passagem por Lorvão que intitula *“As freiras de Lorvão”* no qual alerta ao seu amigo António de Serpa Pinto (político Português da segunda metade do Século XIX) para a miséria que assolava o Mosteiro de Lorvão, do qual se retira o trecho exemplificativo:

“Meu Amigo. - Escrevo-lhe do fundo do estreito valle de Lorvão, defronte do mosteiro onde repousam as filhas de Sancho I; deste mosteiro melancholico e mal-assombrado como as montanhas abruptas que o rodeiam por todos os lados: escrevo-lhe com o coração apertado de dó e repassado de indignação. Descendo a examinar o archivo das pobres cistercienses, penetrei no claustro por ordem da auctoridade ecclesiástica. Lá dentro, nesses corredores húmidos e sombrios, vi passar ao pé de mim muitos vultos, cujas faces eram pallidas, cujos cabellos eram brancos. Esses cabellos nem todos os distinguiu o decurso dos



▲ Fig. 23 – Vista do órgão do Mosteiro de Lorvão

annos: a amrgura embranqueceu os mais delles. Quasi todas essas faces tem-nas empallidecido a fome. Morrem aqui lentamente umas poucas de mulheres, fechadas n'uma tumba de pedra e ferro. (...) No mosteiro sumptuoso, vasto, alvejante, com um aspecto exterior quasi indicando opulência, é que não há pão, mas só lagrymas. (...) aqui há dezoito ou vinte mulheres na idade decadente, que se affizeram na juventude aos commodos, aos regalos, e até ao luxo compatível com as condições da vida monástica.

Imagine, meu amigo, uma noite de inverno, no fundo desta espécie de poço perdido no meio da turba de montes que o rodeiam: imagine dezoito ou vinte mulheres idosas, mettidas entre quatro paredes húmidas e regeladas, sem agasalho, sem lume para se aquecerem, sem pão para se alimentarem, sem energia na alma, e sem forças no corpo, comparando o passado, sentindo o presente e antevendo o futuro. Imagine o vento que ruge, a chuva ou a neve justigando as poucas vidraças que ainda restam no edifício; imagine essas orgias tempestuosas da natureza que passam por cima das lagrymas silenciosas das pobres cistercienses, e as horas eternas que batem na torre. Imagine tudo isto, e sentirá accender-se-lhe no animo uma indignação reconcentrada e inflexível.”^[18]

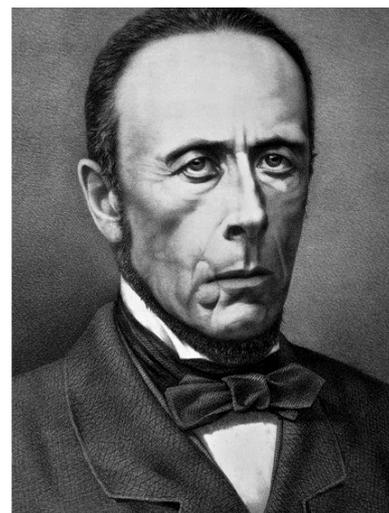
Depois do alerta de Alexandre Herculano e perante o sequestro dos bens do mosteiro, cada vez mais frequentes o Ministério das Finanças em 1857 mandou que fosse organizado um inventário de todos os bens pertença do Mosteiro. Este iniciou-se em 1860 “*são enumerados bem imóveis (prédios rústicos e urbanos), objectos de culto e profanos, elementos roubados e vendidos, bens móveis e documentos do cartório*”.^[19]

Em 1863, um total de mil quatrocentos e oitenta documentos, bem como todos os livros desnecessários à administração da casa religiosa foram transferidos para o Arquivo Nacional da Torre do Tombo.

Despojadas de todos os seus bens os anos que se seguiram foram de miséria, inclusivamente de mendicidade, e como será de prever o mosteiro não resistiu por muito mais tempo. Em 1887, com a morte da última monja de Lorvão, D. Luísa Tudela finda-se assim, de um modo tão conturbado a história de quase sete séculos de mosteiro Cisterciense.

Depois da morte da última religiosa, em 1887, o mosteiro passa a estar sob alçada da Junta de Freguesia de Lorvão. Foi nessa época que o edifício foi saqueado, vandalizado e destruído pelos habitantes de Lorvão que, num contexto de pobreza, foram incapazes de o reconhecer como património a preservar, vendo apenas uma potencial de fonte de matéria-prima que poderia ser reciclada para construir as suas próprias habitações.

Numa tentativa fugaz de tentar preservar a antiga casa monástica, depois da sua extinção, aproveitaram-se alguns dos seus espaços para funções sociais e de serviços tendo sido ocupado o antigo



▲ Fig. 24 – Alexandre Herculano



▲ Fig. 25 – Mosteiro de Lorvão (1930)



▲ Fig. 26 – Mosteiro de Lorvão (1930)

dormitório por famílias carenciadas que aí estabeleceram o seu lar, a par com pequenas unidades artesanais de produção de palitos.

As casas que outrora eram pertença do mosteiro acabam por ser vendidas a particulares que as demoliram para aí edificarem novas casas, ou então alteraram-nas por completo.

Sem qualquer tipo de manutenção, o alçado sul rapidamente se torna em ruína, tal como a cerca, os claustros e a noviciaria, o edifício degradava-se rapidamente sendo urgente reconhecer o mosteiro de Lorvão como monumento e protegê-lo antes que se perdesse por completo. Esse reconhecimento é alcançado em 1910 e o mosteiro de Lorvão figura na primeira lista de Monumentos Nacionais.

Em 1917 no dia 2 de Abril é publicado no Diário do Governo o Decreto-Lei nº 666, o qual se passa a transcrever na íntegra:

Artigo 1.º - É cedido à Câmara Municipal de Penacova o terreno denominado Páteo das Freiras, existente em frente do monumento nacional conhecido pelo Convento de Lorvão, na freguesia de Lorvão, pertencente ao referido concelho, compreendido entre a frente do aludido edifício e a estrada municipal de Penacova a Botão, o edifício onde está instalada a escola dos dois sexos e a povoação de Lorvão.

Artigo 2.º - A referida Câmara Municipal obriga-se a construir um aqueduto sobre a Ribeira que ali passa, demolir uns casebres arruinados existentes no local e regularizar convenientemente o terreno cedido proporcionando um acesso ao monumento, mais consentâneo com a grandeza e beleza da sua arquitectura.

Artigo 3.º - A cessão a que se refere o artigo 1.º fica nula e de nenhum efeito se no prazo de 3 anos a Câmara Municipal de Penacova não fizer as obras indicadas no artigo 2.º, revertendo o terreno pedido à posse do Estado.

Artigo 4.º - Fica revogada a legislação em contrário.

Para dar cumprimento ao estabelecido no Decreto-Lei nº 666 de 1917, opera-se uma transformação que vai condicionar para sempre a leitura que passamos a ter do mosteiro de Lorvão, com a demolição parcial da cerca monástica, em 1919, que originou uma nova configuração do povoado, diluindo a fronteira entre os dois núcleos. O terreiro monástico, outrora um espaço vazio, que reforçava o distanciamento entre o burgo e as religiosas, converte-se num espaço de encontro cívico e social. E com a queda de um simples muro, que separava o mundo profano do religioso, Lorvão e o seu monumento tornam-se numa só entidade.

São também dessa época as obras, levadas a cabo pela Câmara Municipal de Penacova, que a par da demolição parcial do muro, manda construir o pontão, que vai ligar a rua principal ao terreiro do mosteiro, mandando construir nesse mesmo pontão e por cima da ribeira um coreto para ser usado pela então recente banda filarmónica de Lorvão.



Fig. 27 – Mosteiro de Lorvão - Claustro (1940)



Fig. 28 – Mosteiro de Lorvão (1910)



Fig. 29 – Coreto e pontão (2015)

Durante o regime do Estado Novo em Portugal é fundada a Direcção Geral dos Edifícios e Monumentos Nacionais – DGEMN, cujo objectivo era o de elaborar projectos de reparação, restauro e conservação dos monumentos nacionais.

O primeiro relatório da DGEMN sobre o Mosteiro de Lorvão é datado de 1932 e regista que “o edifício Laurbanense tinha preocupantes patologias estruturais na zona da igreja, sendo imprescindível a sua recuperação a fim de evitar a ruína completa”.^[20]

“Depois, Lorvão ficou de todo abandonado, de todo se arruinou. A casa conventual pouco mais era que um monte de escombros quando a Direcção-Geral dos Edifícios e Monumentos Nacionais determinou o seu restauro. Reconstruída respeitando-se em tudo a traça seiscentista”.^[21]

Para que se pudessem iniciar as obras de restauro, existiam contratempos que tiveram de ser resolvidos, nomeadamente o realojamento das pessoas que tinham ocupado o dormitório e só na década de quarenta, resolvida esta questão, é que se puderam iniciar as reformas do Mosteiro, que se organizaram em três momentos.

A primeira fase teve o seu início em 1943, quando se iniciam as obras de conservação do mosteiro da responsabilidade da DGEMN, a primeira fase consiste na obra de estabilização estrutural do cunhal norte da abside, tendo sido construídos amplos contrafortes no topo ocidental do templo. Em simultâneo, dá-se início a um processo de realojamento da população que vivia no mosteiro e, para o efeito, é construído o bairro social composto por quinze fogos.

A localização escolhida para implantar o bairro foi longe do centro histórico da vila, numa zona onde, na altura, não existiam habitações para tal foram empreendidas grandes obras de aterro que formaram um planalto com vista para o mosteiro. A localização do bairro neste local acabou por influenciar o crescimento da vila ao seu encontro, principalmente por ser um dos locais com melhor exposição solar.

Por sua vez, as pequenas indústrias artesanais de palitos que funcionavam no mosteiro foram deslocalizadas para armazéns que se localizavam a nascente de Lorvão.

Depois dos problemas relacionados com o realojamento das famílias que habitavam o dormitório do mosteiro de Lorvão, na segunda metade do século XX, finalmente iniciam-se as obras de requalificação de todo o complexo, as intervenções tiveram o intuito de reconstruir e consolidar os espaços monacais, tendo sido reposta a traça seiscentista do monumento.

Neste sentido foram recuperadas todas as dependências do antigo mosteiro, a nível de paredes, coberturas, pavimentos e vãos. As construções a nascente do antigo locutório e a sul do dormitório foram demolidas, primeiro porque estavam em avançado estado de degradação e segundo porque não se sabia ao certo qual tinha sido a sua função inicial.



▲ Fig. 30 – Mosteiro de Lorvão durante a reconstrução (1950)



▲ Fig. 31 – Novo Bairro de Lorvão (1950)



▲ Fig. 32 – Palitos de raspa



▲ Fig. 33 – Alçado do mosteiro de Lorvão depois da recuperação (1960)

Depois das obras terminadas, é decidido que o monumento nacional será adaptado a hospital psiquiátrico, facto que transformou a vila por completo.

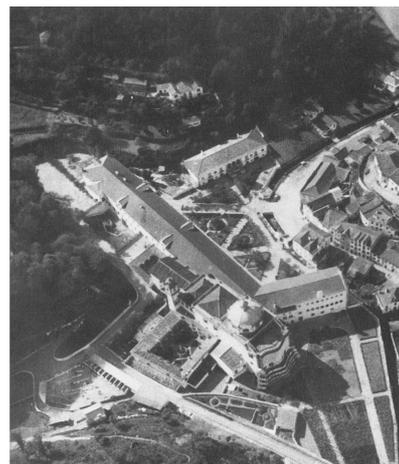
A transformação de um monumento nacional em hospital, desde logo foi contestada como se pode verificar pelo excerto do jornal lisboeta *O Debate* de 11 de Abril de 1959, que defendia o abandono da ideia da instalação do hospital psiquiátrico no mosteiro de Lorvão, através da argumentação saudosista buscando raízes no discurso oitocentista antirestaurador, apontava as intangíveis ruínas dos mosteiros como *"imorredoiros testemunhos do que Portugal é capaz de fazer na ordem temporal e espiritual quando consiga reencontrar os caminhos da sua tradição"*, acrescentando que *"é triste sinal da miséria a que chegou a grei, ver reduzidas a Asilos para velhos, Mosteiros de foram altíssimos expoentes da Cultura Nacional, núcleos de intensa vida espiritual da Nação, alicerces sobre que se construiu a grandeza Pátria."*^[22]

A última fase da intervenção consistiu na adaptação do dormitório a *"colónia agrícola psiquiátrica"*, cujo programa foi desenhado pelo "engenheiro" Bissaya Barreto. O programa *"apresentava evidentes dificuldades de implantação dentro da estrutura rígida do antigo dormitório, o que poderia levar a que a intervenção ficasse mais cara que a construção de um novo edifício. Abandonada a intenção de definir grandes enfermarias através da reestruturação completa do espaço interior, optou-se pela preservação das antigas celas, remetendo para os corredores funções que implicasse espaços maiores, caso dos refeitórios"*^[23]. Depois de as obras estarem concluídas o edifício foi entregue ao ministério da Saúde e Assistência.

No seguimento das obras de requalificação do mosteiro, o terreiro foi transformado em jardim público aberto à povoação (embora mantendo o resto do antigo muro que continha o portal quinhentista), sendo atravessado pela via de acesso ao hospital, o que implicou o prolongamento da plataforma, do adro até ao topo nascente da ala norte e a consequente demolição da fonte e da Casa do Forno Velho, bem como o encanamento da ribeira.

A fonte acabou por ser reconstruída um ano mais tarde, em frente da actual junta de freguesia, mas, por estar desmantelada durante esse período, alguns dos seus elementos desapareceram, da original apenas nos chegou o frontão e o escudo. A sua localização actual em nada dignifica a sua importância histórica nem as lembranças dos populares, que tinham na fonte um local de encontro, ao qual as jovens da então aldeia de Lorvão vinham com os seus cântaros buscar a tão necessária água, tendo sido, certamente palco de confissões, intrigas e namoros.

Para facilitar o acesso ao recém-criado hospital, foram feitas obras de adaptação da rua principal, actual Rua Professor Doutor Bissaya Barreto, cujas fachadas foram amputadas em cerca de 1,5m nos troços mais estreitos, de forma a permitir a passagem desafogada de ambulâncias. Na actual rua Evaristo Lopes Guimarães, procedeu-se



▲ Fig. 34 – Vista aérea do mosteiro de Lorvão depois da recuperação (1960)



▲ Fig. 35 – Alçado do mosteiro de Lorvão depois da recuperação (1960)



▲ Fig. 36 – Vista da fonte (1910)



▲ Fig. 37 – Vista da fonte (1950)

igualmente ao alargamento da via, mas desta feita recorrendo ao encanamento da ribeira.

“Em 1984 o hospital psiquiátrico teria um total de 330 camas e empregava mais de 170 pessoas, das quais mais de setenta por cento eram do lugar de Lorvão ou arredores, o que valorizou em muito a região, consolidando o sucesso da escolha por um hospital naquele lugar”.^[24]

Desde a abertura do hospital psiquiátrico até aos nossos dias, assistiu-se na vila de Lorvão a um grande crescimento; as novas construções afastaram-se do centro histórico implantando-se ao longo da Rua da Estrada Nova e nas imediações do bairro social, criado nos anos 50 para receber os habitantes do mosteiro. No centro histórico vários edifícios foram transformados, lamentavelmente, na maior parte das vezes não se respeitando o seu valor patrimonial tendo dado origem a um conjunto urbano descaracterizado.

03. Caracterização física e construída

É ao virar da curva da Igreja Matriz, vindos da Rebordosa, que se tem a primeira visão do Mosteiro de Lorvão que se apresenta em todo o seu esplendor. Enorme massa construída que se funde com a natureza envolvente. A implantação do mosteiro neste local é uma obra-prima da inserção paisagística, que se harmoniza com toda a paisagem.



▲ Fig. 39 – Vista de Lorvão 1960

Edifício com a classificação de Monumento Nacional e com uma área de protecção definida em 1960, altura em que recebeu obras pela Direcção Geral de Edifícios e Monumentos Nacionais, é peça urbana



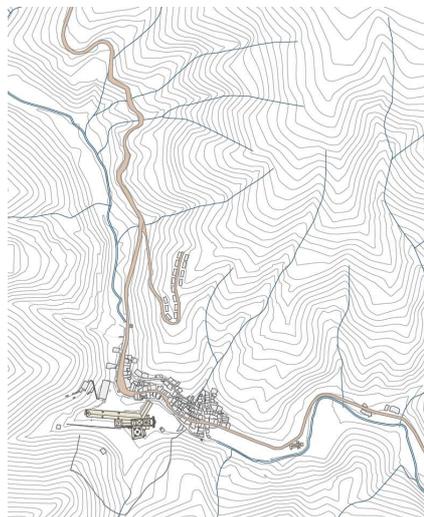
▲ Fig. 38 – Fonte em frente da junta de freguesia

condicionadora de todas as intervenções, até porque origem de todo o povoado.

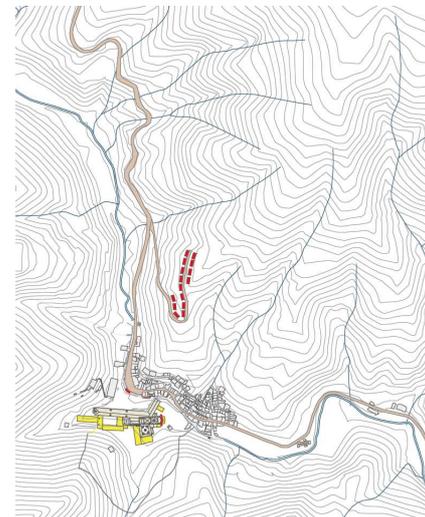
Ao observarmos a vila de Lorvão, rapidamente verificamos que o povoado do centro histórico é o resultado hábil de adaptação às imposições sinuosas do terreno e do seu Mosteiro, que continua omnipresente a cada olhar.



▲ Fig. 40 – Planta de Lorvão em 1930



▲ Fig. 41 – Planta de Lorvão em 1960



▲ Fig. 42 – Planta de comparação entre 1930 e 1960



Um olhar mais apurado rapidamente verifica que esse plano permanece esquecido, que as ruelas encontram-se em mau estado de conservação, que os materiais empregues, em geral, não são os mais indicados, e que, por sua vez, alguns dos edifícios pelas obras realizadas e pouco cuidadas são hoje estruturas dissonantes. A soma de todos estes factores contribuiu para que a Vila tenha adquirido um aspecto descaracterizado, que em nada dignifica a sua riqueza cultural e histórica.

Numa análise mais cuidada, facilmente se verifica que a vila se desenvolveu ao longo de várias épocas. Ressaltam de imediato dois elementos; o burgo original, formado em geral por casas de frente curta, e que se amontoam ao longo de ruas estreitas, e a ribeira, que corre no sentido norte-sul, e que ao passar em frente do mosteiro muda repentinamente de direcção e passa a correr de nascente para poente, facto que condicionou o desenho da rua principal.

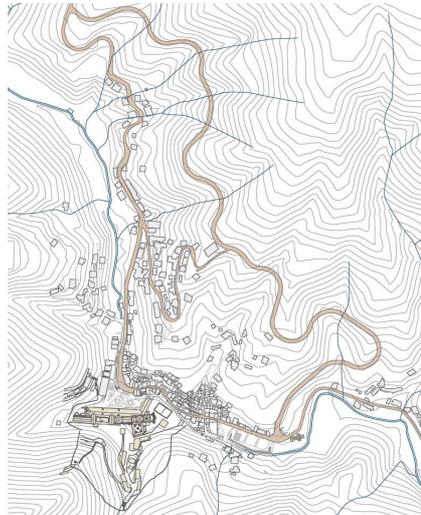
Os tempos têm no entanto sido madrastos para esta ribeira já que a sua contenção, emparedada, reflecte o pouco cuidado na sua manutenção, na sua definição e, chegada às cotas mais baixas, mais serenas, o depósito de areias e burgau tem provocado alterações na leitura da sua verdadeira dimensão altimétrica e nas suas concordâncias com os arcos que em determinados locais definem a sua passagem entre margens.

As constantes agressões superiores a esta com lajes de acesso mal desenhadas e com materiais pouco elegantes tornaram a ribeira num problema estético que corrói a sua idílica imagem e o seu papel drenante e carrega, a par do lugar, com argumentos estéticos de

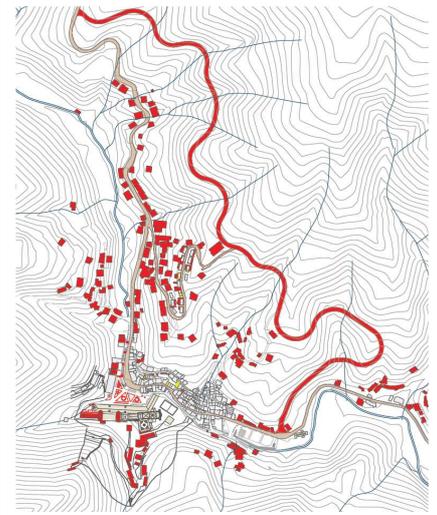
despromor para a valorização da povoação e do seu património monumental.



▲ Fig. 43 – Planta de Lorvão em 1960



▲ Fig. 44 – Planta de Lorvão em 2015



▲ Fig. 45 – Planta de comparação entre 1960 e 2015

O projeto de regeneração urbana em curso tem a possibilidade de reverter alguns dos principais problemas com que esta se debate, investindo-se na requalificação da suas margens, nas estruturas definidoras do curso de água e nas suas passagens superiores.

A vila de Lorvão foi assim se desenvolvendo num processo de adaptação a uma topografia complexa, de rápida subida, sem condução técnica e sem planeamento, resultando num conjunto edificado muito sobreposto definindo por isso uma malha de arruamentos estreitos e sinuosos. Neste vale de nevoeiros periódicos esta malha densa e apertada impede que o sol entre no aglomerado de forma equilibrada, sendo por isso um lugar de fortes áreas sombrias, de difícil secagem após as chuvas continuadas, não ajudando a salubridade da casas e as patologias dos materiais.



- Demolido
- Construído

< Fig. 46 – Planta de estudo solar de Lorvão

O mapa de insolação (na página anterior) mostra cromaticamente as zonas de sol aberto (tons laranja), e as zonas sombrias ou mal insoladas (tons mais escuros). Esta importante planta estrutura hipóteses de intervenção, de análise sobre o espaço físico e edificado sugerindo atenção para futuras intervenções sobretudo em época em que a sustentabilidade energética, a qualidade do ar e o ambiente são factores fundamentais nos processos de reabilitação.

Nesta malha complexa do núcleo original, existe apenas um ponto de desafogo, uma pequena praça (○), que era usada pelos populares, quer como ponto de encontro, quer como local onde os populares se juntavam para fazer palitos. Percebe-se assim que num aglomerado com cerca de 180 fogos a existência de um pequeno espaço aberto, usado como local de actividade artesanal, é claramente insuficiente. O espaço fronteiro ao Convento assume por isso importância especial como espaço público de estar e de manifestações culturais. Os arruamentos de Lorvão são assim meros percursos de acesso às humildes habitações, sem bolsas de estar e convívio, numa mera funcionalidade sem adequado tratamento.



▲ Fig. 47 – Planta de Lorvão

Há sessenta anos os pavimentos seriam muito diferentes dos que se apresentam hoje em dia; - ruas em terra batida, transformados em verdadeiros lamaçais quando as chuvas caíam, obrigando os moradores à colocação de mato nas ruas para facilitarem a locomoção. As diversas betonilhas que hoje pavimentam grandes áreas dos arruamentos deste centro histórico são resultado das acções colectivas e individuais dos moradores da povoação, soluções à mão mas muito pouco indicadas para esta área histórica. Evidenciam hoje grandes sinais de degradação a necessitar de intervenção urgente. Apenas as ruas da

Chaminé, do Monte e da Quelha têm pavimento em pedra de granito sendo a rua principal asfaltada.

04. Uma Estratégia em Construção

Reabilitação urbana significa um processo de intervenção que visa dar resposta não só às carências em presença como, acima de tudo, às causas complexas e multidimensionais dos fenómenos de degradação e declínio que afectam certas áreas urbanas englobando acções nos domínios sociais, económicos, físicos, ambiental e cultural, de forma articulada e coordenada reunindo as sinergias necessárias para reinserir a área em causa no processo de desenvolvimento global da cidade.^[25]

A reabilitação de edifícios diz respeito a intervenções em edifícios de uma forma isolada. Apesar da reabilitação de edifícios individuais ser exequível e praticada em diferentes países, “o stock” habitacional das áreas urbanas não deve ser considerado como uma colecção de edifícios individuais. Os edifícios individuais fazem partes de ruas, quarteirões e bairros habitados pelas comunidades. É por esta razão que a ênfase deve ser posta num conceito mais amplo de reabilitação, que vise a beneficiação de áreas inteiras.^[25]

A reabilitação de edifícios degradados, e de edifícios devolutos, é vista como um dos caminhos para o desenvolvimento sustentável dos centros históricos, dotando-os de uma nova forma de habitar e tornando-os atractivos para o público mais novo. Este tipo de intervenção vai minimizar a desertificação e o declínio urbano das zonas históricas.



▲ Fig. 48 – Casario de Lorvão

Inverter as dinâmicas de declínio de uma área urbana e inseri-la num processo de desenvolvimento, implica mais do que uma mera actuação ao nível da reabilitação dos edifícios; - esta deve ancorar-se num processo de desenvolvimento urbano, com reforço das actividades comerciais, lúdicas e culturais, envolvendo-se o espaço público, com seu

reforço funcional e estético nesta estratégia. O Município de Penacova deu já importantes passos ao adjudicar o projecto de regeneração urbana do espaço público de Lorvão, projecto que irá sem dúvida alguma criar as condições urbanas para que os moradores sintam de forma diferente a sua terra e se envolvam de forma mais evidente no processo de beneficiação das suas habitações, processo que será reforçado com a criação da Área de Reabilitação Urbana que se estabelece neste relatório.

O Mosteiro do Lorvão, em fase de discussão sobre as novas funções que deverá albergar, e após uma última intervenção para instalação do futuro Museu de Sarte Sacra, necessita de ser sujeito a uma apertada avaliação programática em prol do desenvolvimento da comunidade já que o seu imenso património cultural e edificado isso exigem. Estamos convictos que o lugar, agora como no passado, não viverá, não se reabilitará, se não houver motivações económicas que o determinem e só a actividade a instalar no Convento será capaz de o fazer acontecer.

Importantes manifestações têm acontecido no mosteiro do Lorvão fruto da acção municipal (Associação pró-defesa do Mosteiro de Lorvão, Junta de freguesia, e município), das suas gentes e agentes culturais. Temos assistido a jornadas diversas promovendo as capacidades musicais do magnífico órgão instalado na belíssima Igreja do convento com o seu imponente cadeiral monástico, jornadas culturais divulgando as outrora actividades monásticas donde sobressaem a gastronomia, a medicina popular e a cultura cisterciense.

Uma actividade diária, consequente e mobilizadora dos recursos locais, com formação, divulgação e geração de emprego das suas gentes será fundamental para se consolidar um processo de reabilitação urbana capaz de aproximar novos moradores.

05. Objectivos Principais



▲ Fig. 52 – Vista da vila a partir do zimbório do mosteiro de Lorvão

A ARU, definida para a área global referenciada, permitirá que se objectivem princípios e acções tendo em conta o nível de reabilitação pretendido pois os benefícios fiscais atribuídos aos participantes neste processo bem como as linhas de apoio financeiro criarão condições para um processo sustentado.



▲ Fig. 49 – Mosteiro de Lorvão



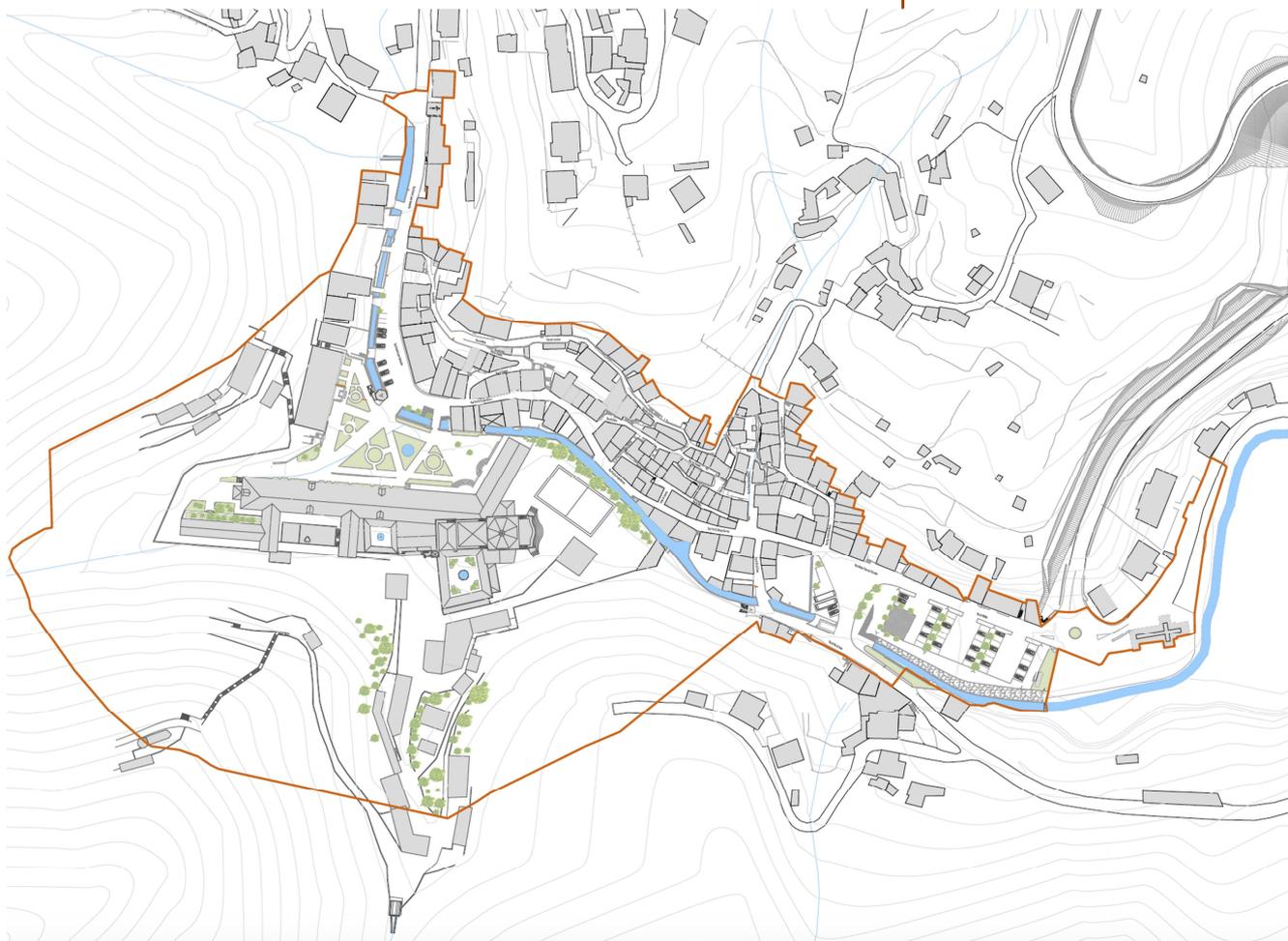
▲ Fig. 50 – Pastéis de Lorvão



▲ Fig. 51 – Paliteiros de Lorvão

Os objectivos que se expressarão de seguida seguem também os princípios orientadores do Plano Director Municipal de Penacova nomeadamente os que se expressam nas alíneas a) e b) do Preâmbulo do Plano.

Estabelecem-se por isso os seguintes objectivos para a área de Reabilitação Urbana abaixo cartografada:



▲ Fig. 53 – Planta com o limite da ARU de Lorvão

1. Implementação de estratégias convergentes para o reforço da actividade urbana, nas dimensões económicas e culturais reconhecidas como necessárias.
2. Protecção, salvaguarda e reabilitação do património arquitectónico mais significativo.
3. Estabelecimento de células experimentais de vivência urbana e habitacional para aproximação das gerações mais jovens.
4. Estabelecimento de um Programa de Operação de Reabilitação Urbana Sistemática convergente e envolvente de todas as partes da



▲ Fig. 54 – Vista da casa do Monte

estrutura urbana de forma a estruturar as acções e projectos urbanos envolvendo o espaço público e suas articulações com o edificado particular e público, tudo dentro de um quadro temporal não superior a 15 anos e segundo princípios técnicos e urbanos actuais.

5. Criação de políticas de financiamento sustentáveis para as acções de reabilitação urbana e incentivos fiscais para os proprietários envolvidos nas dinâmicas a propor para o lugar.
6. Colocar ao serviço das intervenções públicas ou privadas os melhores conceitos de sustentabilidade energética, ambiental, mobilidade etc.

Face a estes objectivos elencam-se alguns projectos estratégicos motores desta futura Operação de Reabilitação Urbana, projectos que terão de ser assumidos pela comunidade e autarquia de forma a serem fortemente envolventes e sobretudo transformadores do actual quadro urbano. Alguns projectos deveriam ser já considerados para se enquadrarem no Programa 2020 último quadro comunitário e terem por isso cobertura financeira.

06. **P**rojectos Estratégicos principais:

1. Concretização do Projecto de Regeneração em Curso

O projecto acima referido contempla acções de reestruturação de todo o espaço público inserido na área estabelecida para a ARU, envolvendo a renovação das redes de infra-estruturas, dos pavimentos e da intervenção de beneficiação a limpeza da ribeira do Lorvão.

2. Apoio aos moradores e sua sensibilização para intervirem na reabilitação das suas habitações.
3. Abertura do Museu de Arte.
4. Estudo e limpeza da mata da cerca do Convento do Lorvão.
5. Estruturação do Programa de Intervenção no Convento em parceria com o Ministério da Cultura.

Estamos convictos que o sucesso do processo de reabilitação da Vila do Lorvão passa pela dinâmica programática que for estabelecida para o Mosteiro e a qualidade da reabilitação /restauração do imóvel .

6. Estabelecimento de medidas fiscais sobre os imóveis.



▲ Fig. 55 – Mosteiro de Lorvão (2015)



▲ Fig. 56 – Mosteiro de Lorvão (1940)

07. Benefícios fiscais

Os incentivos fiscais propostos e associados aos impostos municipais incidirão sobre o IMI, IMT, taxas de Urbanização e Edificação, isenção de taxas sobre a ocupação pública para obras, deduções à colecta de IRS, Redução de IVA sobre obras de reabilitação/recuperação, apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação/recuperação. Vejamos então a distribuição proposta e a merecer avaliação da Câmara Municipal.

IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis

- Isenção da taxa IMI para **edifícios classificados** dentro da ARU desde que em estado médio de conservação e não devolutos.
- Redução da taxa em 20% para os imóveis situados na ARU (prazo 10 anos) desde que em estado médio de conservação e não devolutos.
- Redução da taxa (cumulativa) em 30% para os imóveis a intervencionar com profundidade na ARU (prazo 6 anos após as obras).
- Redução da taxa (cumulativa) em 10% para imóveis com intervenções ligeiras na ARU (prazo 4 anos após obras).
- Redução da taxa (cumulativa) em 20% para os imóveis arrendados na ARU (com registo no Portal das Finanças) – (prazo 6 anos).
- Agravamento da taxa em 50% dos imóveis degradados (abaixo do nível médio de conservação) e após comunicação prévia por parte da Câmara Municipal.
- Agravamento da taxa em 70% dos imóveis em ruína (após comunicação prévia por parte da Câmara Municipal) e alteração do cálculo do valor patrimonial do prédio em ruína.

Notas:

- Obras de profundidade são obras que incluem cobertura, fachada, caixilharias e obras interiores e estão sujeitas a comunicação prévia ou licenciamento municipal.
- Intervenções ligeiras são obras na cobertura ou nas fachadas e ou caixilharias.

IMT – Imposto Municipal de Transacção

- Redução da taxa de IMT em 80% nas aquisições de prédio urbano ou fracção autónoma para os imóveis na ARU destinados a habitação permanente ou a comércio, na 1ª transmissão onerosa, desde que inicie obras de reabilitação ou beneficiação no prazo de 18 meses a contar da data da aquisição
- Redução da taxa de IMT em 50% nas aquisições de prédio urbano ou fracção autónoma para os imóveis na ARU destinados a habitação permanente ou não e a prédios rústicos.

Notas

- Propõe-se o alargamento da redução da taxa de IMT para todos os prédios inseridos na área de reabilitação urbana de Penacova porque se considerar que são necessárias dinâmicas de transferência da propriedade e novas reutilizações em toda a área em reabilitação.

08. Incentivos Financeiros e outros benefícios.

- Redução de 50% no valor pelo pedido realizado para solicitar avaliação ao estado de conservação ao imóvel (valor actual 102 euros) – custo referido como valor de unidade de conta referido no artº7 do D.L.266-B. podendo ser anualmente actualizado.
- Redução de 60% no valor das taxas relativas a urbanização e edificação em obras de reabilitação de edifícios na ARU.
- Isenção de taxas de reclames e utilização do espaço público para obras, na ARU e desde que licenciadas pela Câmara Municipal.
- IVA à taxa reduzida de 6% para as obras de reabilitação urbana na ARU.
- Atribuição de fundo perdido, no valor inscrito nas grandes opções do plano (GOP) para reabilitação urbana destinada a arrendamento e registada no portal das finanças (mínimo 6 anos), após licenciamento municipal e vistoria – as intervenções a financiar serão seleccionadas pela Câmara Municipal em função do nível da intervenção, qualidade e sustentabilidade nos termos do regulamento a definir na Operação de Reabilitação Urbana ORU.
- Tributação à taxa autónoma de 5% dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS para valores auferidos em contratos de arrendamento e desde que os imóveis tenham sido intervencionados após a definição da ARU.
- São dedutíveis à colecta, até ao limite de 500 euros, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação

dos imóveis localizados na área de reabilitação urbana ou imóveis arrendados passíveis de actualização faseada das rendas nos termos dos arts 27 e seguintes do NRAU (nova lei do arrendamento urbano).

09. Procedimento para obtenção dos Benefícios Fiscais

A partir da aprovação por parte da Assembleia Municipal da definição da Área de Reabilitação Urbana (ARU de Penacova) todos os moradores têm o direito de solicitar junto da Câmara Municipal, preenchendo o impresso que consta no Anexo II, referente os benefícios e isenções consagrados no regulamento da ARU.

Assim:

O requerente preenche o formulário de candidatura a benefícios fiscais (IMI,IMT,IRS, ETC.)- *impresso a fornecer pela CMP*



O requerente paga 51 euros pelo pedido de candidatura aos benefícios fiscais (50% do valor actual em vigor).



É realizada Vistoria Técnica ao imóvel por parte da Câmara Municipal Penacova (C.M.P)

Os responsáveis pela Vistoria serão da C.M.P ou da equipa de Operação de Reabilitação Urbana O.R.U. legitimados pela C.M.P



A Vistoria gera um relatório do estado de conservação do imóvel segundo o artº 5 do D.L. 266-B/2012

Níveis de classificação, 1- Péssimo, 2- Mau, 3- Médio, 4- Bom, 5- Excelente

Bem com gerar a lista de obras e realizar para subir de nível, ou níveis de conservação



A Câmara Municipal de Penacova passa certidão do estado físico do imóvel isto no caso de atingir os graus de conservação 3,4 ou 5 não sendo passada certidão para os níveis de conservação inferiores.



O requerente paga 25 euros pela passagem da certidão.



A Câmara Municipal de Penacova comunica ao Serviço de Finanças local, num prazo de 30 dias, que foi atribuído ao proprietário a concessão de benefícios fiscais.

Caso o imóvel não tenha condições para ser concedido ao seu proprietário as respectivas isenções, em função do teor do relatório técnico, a Certidão não será passada até o proprietário realizar as obras indicadas.



Após a realização das obras indicadas o proprietário solicita nova avaliação (final) - *impresso a fornecer pela CMP*



O requerente paga 51 euros pelo pedido de Avaliação Final e Pedido de Isenções Fiscais



A Vistoria gera um relatório do estado de conservação do imóvel segundo o artº 5 do D.L. 266-B/2012

Níveis de classificação, 1- Péssimo, 2- Mau, 3- Médio, 4- Bom, 5- Excelente



A Câmara Municipal de Penacova passa certidão do estado físico do imóvel isto no caso de atingir os graus de conservação 3,4 ou 5 não sendo passada certidão para os níveis de conservação inferiores.



O requerente paga 25 euros pela passagem da certidão



A Câmara Municipal de Penacova comunica ao Serviço de Finanças local, num prazo de 30 dias, que foi atribuído ao proprietário a concessão de benefícios fiscais.

10. 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, para além de responder aos pedidos de isenção e beneficiação fiscal requeridas pelos moradores inseridos na ARU, determinar as obras e as intervenções correctivas dos imóveis bem como a proceder à realização dos projectos de intervenção no espaço público.

11. Conclusão

A dicotomia intensa que existe em Lorvão – Mosteiro/Povoação é algo de complexo já que, se é um facto que o Mosteiro é que criou as condições para o aparecimento do aglomerado não é menos verdade que o aglomerado hoje é presença fundamental para o reforço da sua reabilitação/restauro e fonte suplementar da sua economia. Não será possível, hoje, no nosso entendimento, acreditar no sucesso da focalização cultural e turística do belo Mosteiro do Lorvão sem a existência de um limpo, recuperado e activo aglomerado populacional. A ARU será assim uma oportunidade para a Vila, esperando-se que haja capacidade para implementar, com urgência, os caminhos que se deixam expressos, sendo fundamental também não descurar o plano estratégico de intervenção no Mosteiro.



▲ Fig. 57 – Vista de Lorvão (1960)



▲ Fig. 58 – Vista de Lorvão (2015)

Bibliografia

- [1] – Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, com alterações introduzidas pela Lei nº32/2012, de 14 de agosto.
- [2] – Artigo 2, alínea B, Decreto Lei 307/2009 de 23 de Outubro, com as alterações introduzidas pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto.
- [3] – Artigo 15, Decreto Lei 307/2009 de 23 de Outubro, com as alterações introduzidas pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto.
- [4] – Nº1 do Artigo 13, Decreto Lei 307/2009 de 23 de Outubro, com as alterações introduzidas pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto.
- [5] – Nº 2 Artigo 13, Decreto Lei 307/2009 de 23 de Outubro, com as alterações introduzidas pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto.
- [6] –Artigo 12, Decreto Lei 307/2009 de 23 de Outubro, com as alterações introduzidas pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto.
- [7] Alexandre Herculano – cenas de um ano da minha vida e apontamentos de viagem (1957)
- [8] BORGES, Nelson – O mosteiro de Lorvão. Coimbra: EPARTUR, 1997. (pag.5)
- [9] BORGES, Nelson – Tradução – publicada no Notícias de Penacova, Setembro de 1977
- [10] BORGES, Nelson – A pedra visigótica do mosteiro de Lorvão. Mundo da arte (1983) pag. 57
- [11] BORGES, Nelson – Arte monástica de Lorvão: Sombras e realidade: das origens a 1737 - tese de Doutoramento (1992) pag. 89
- [12] BRITO, Bernardo – Primeyra Parte da chonica de Cister: Fundação Caloust Gulbenkian pag.450
- [13] GONÇALVES, Nogueira – Inventário artístico de Portugal: Distrito de Coimbra: Academia Nacional de Belas Artes (1953) pag.195
- [14] PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE PENACOVA: estudo de caracterização (1993) pag.50
- [15] Arquivo da Universidade de Coimbra – Mosteiro de Lorvão nº 105 pag. 52
- [16] BORGES, Nelson – O mosteiro de Lorvão. Coimbra (1977) pag.22
- [17] BORGES, Nelson – O mosteiro de Lorvão (1977) pag.22
- [18] HERCULANO, Alexandre – As freiras de Lorvão, in Opusculo (1873-1908): Bertrand pag 61 e 62
- [19] BORGES, Nelson - O mosteiro de Lorvão. Coimbra (1977) pag.22
- [20] TOMÉ, Migue – A intervenção dos “monumentos nacionais” nos extintos monumentos de Arouca e Lorvão (2003)

[21] MINISTERIO DAS OBRAS PÚBLICAS – Boletim da direcção geral dos edifícios e monumentos nacionais – Mosteiro de Lorvão (1960)

[22] Jornal O Debate de 11 de Abril de 1959

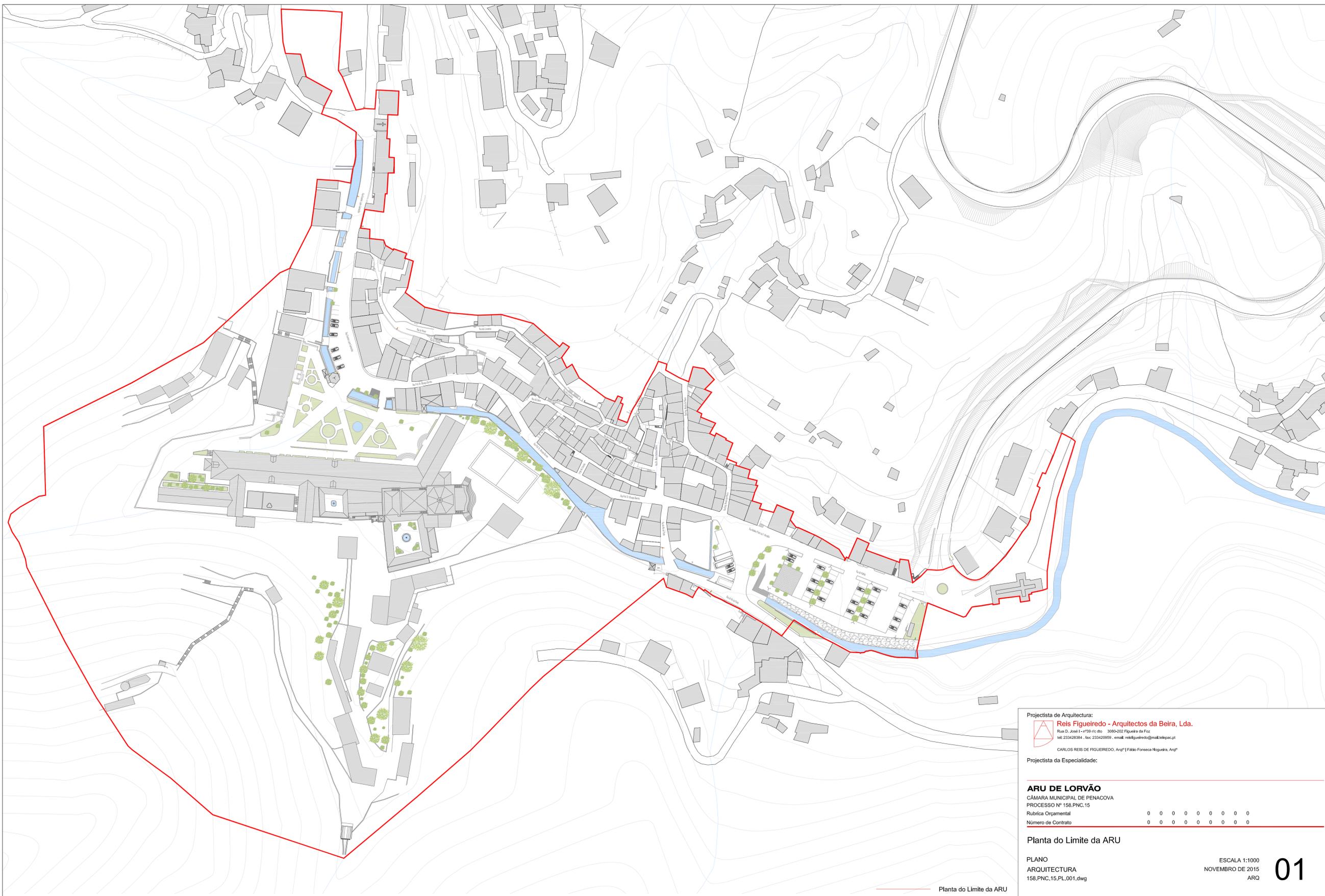
[21] Arquivo DGEMN – Convento de Lorvão, processo de obras (1953)

[24] MOSTEIRO DE LORVÃO – Sistema de informação para o Património arquitectónico (SIPA): Disponível em http://www.monumentos.pt/site/APP_PagesUser/SIPA.aspx?id

[25] Pinheiro, A. – Conceitos e Políticas Europeias de Reabilitação Urbana – Análise da experiência Portuguesa dos Gabinetes técnicos locais. Universidade Técnica de Lisboa – Faculdade de Arquitectura (2009)

ANEXO I

Planta com o limite da área de reabilitação urbana de Lorvão – ARU



Projectista de Arquitectura:
Reis Figueiredo - Arquitectos da Beira, Lda.
 Rua D. José I - nº99-10 do 3ºº-202 Figueira da Foz
 tel: 233429384 - fax: 233429959 - email: reisfigueiredo@mail.telepac.pt
 CARLOS REIS DE FIGUEIREDO, Arqº | Fábio Fonseca Nogueira, Arqº

Projectista da Especialidade:

ARU DE LORVÃO
 CÂMARA MUNICIPAL DE PENACOVA
 PROCESSO Nº 158.PNC.15

| | | | | | | | | | | | |
|--------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Rubrica Orçamental | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Número de Contrato | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Planta do Limite da ARU

PLANO
 ARQUITECTURA
 158.PNC.15.PL.001.dwg

ESCALA 1:1000
 NOVEMBRO DE 2015
 ARQ

01

— Planta do Limite da ARU

ANEXO II

Candidatura a benefícios fiscais na área de Reabilitação Urbana



(a preencher pelos serviços da CMP) EDIFÍCIO N° _____

CANDIDATURA A BENEFÍCIOS FISCAIS

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU)

LORVÃO

PENACOVA

S. PEDRO DE ALVA

AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

| | | |
|-------------|--|----------|
| Reg. n.º | | Despacho |
| Data | | |
| Funcionário | | |
| Guia n.º | | |

Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal de Penacova,

1. IDENTIFICAÇÃO DO REQUERENTE

Nome: _____

Morada/Sede: _____ N.º: _____ Andar: _____

Freguesia: _____ Código Postal: _____

Concelho: _____ Telefone: _____ Telemóvel: _____

Fax: _____ N.º de Ident. Fiscal: _____

BI Cartão de Cidadão N.º: _____

E-mail: _____

Na qualidade de:

(assinale com X a qualidade em que faz o pedido)

Proprietário

Usufrutuário

Arrendatário

Superficiário

Outro _____

2. PEDIDO

Requer a V. Ex.^a, no âmbito da Estratégia de Reabilitação Urbana, nos termos do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto, a Avaliação do Estado de Conservação, do edifício, fração(ões), designada(s) pela(s) letra(s) _____, a que corresponde(m) o _____ andar, do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Penacova sob o número _____, e inscrito na matriz predial urbana da freguesia de _____, sob o artigo _____, sito em _____, do Município de Penacova referente ao Processo de Obras n.º _____ / _____ (indicar caso se tratem de obras sujeitas a controlo prévio).



3. ANEXOS

Para o efeito anexa ao presente, os seguintes documentos:

- Documentos de identificação do requerente;
- Documento(s) comprovativo(s) da legitimidade do requerente;
- Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória do Registo Predial, referente ao prédio;
- Descrição dos trabalhos a efetuar e sua calendarização (caso se tratem de obras isentas de controlo prévio).

4. REGIME DE NOTIFICAÇÃO

Mais solicita, que as notificações referentes ao procedimento iniciado pelo presente requerimento, sejam dirigidas ao (assinalar com um x a opção pretendida):

- Próprio
- Técnico autor do projecto e/ou coordenador do processo
- Outro

através de (assinalar com um x a opção pretendida):

- E-mail
- Via postal (Registo simples)

Preencher quando a pessoa a notificar não for o próprio:

Nome ou designação: _____

Morada: _____ N.º: _____ Andar: _____

Freguesia: _____ Código Postal: _____

Concelho: _____ Telefone: _____ Telemóvel: _____

E-mail: _____

1. DADOS DO IMÓVEL

| | |
|----------------|--|
| RUA: | |
| Nº DE POLÍCIA: | |

2. CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS

| | |
|-------------------|--|
| ANO DE CONTRUÇÃO: | |
| Nº DE DIVISÕES: | |

3. REDES PEDIAIS

| REDES PEDIAIS | | | | |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Electricidade | Telefone | Gás Canalizado | Abastecimento de água | Saneamento |
| <input type="checkbox"/> |



4. CARACTERÍSTICAS TIPOLOGICAS

| | | | |
|---------------------|--|--------------------|--|
| ÁREA DO LOTE | | Nº DE PISOS | |
| ÁREA DE IMPLANTAÇÃO | | ÁREA DE CONSTRUÇÃO | |

| TIPOLOGIA | | | | | |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Habitação | Garagem/Anexos | Equipamento | Indústria | Comércio | Serviços |
| <input type="checkbox"/> |

5. ÁREAS DEPENDENTES

| TIPOLOGIA | | | | | |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Logradouro | Aparcamento | Pátio | Terraco | Quintal | Jardim |
| <input type="checkbox"/> |

6. DADOS PATRIMONIAIS

| | |
|------------------|--|
| PROPRIETÁRIO: | |
| Nº DE MATRIZ: | |
| REGISTO PREDIAL: | |
| TAXA DE IMI: | |
| VALOR DE IMI: | |

6. OBSERVAÇÕES

| |
|--|
| |
|--|

O/A subscritor(a), sob compromisso de honra e consciente de incorrer em eventual responsabilidade penal caso preste falsas declarações, declara que os dados constantes do presente documento correspondem à verdade.

Penacova,

_____ de _____ de _____

Pede deferimento,
O Requerente,

Conferi a identificação do requerente através do Bilhete de Identidade/Cartão do Cidadão.

(Nome do Técnico)

(Data)

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
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