

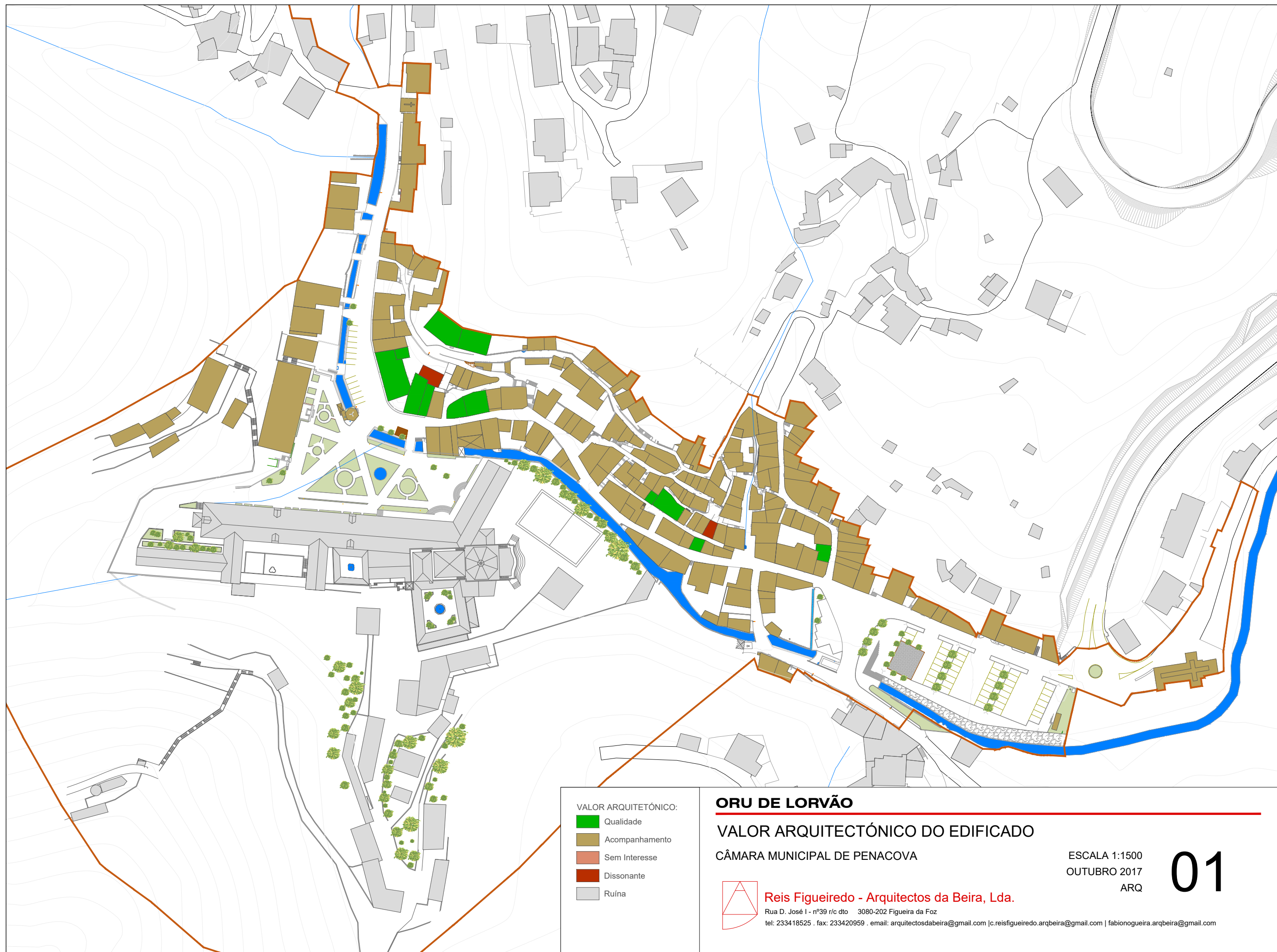
Operação de Reabilitação Urbana de Lorvão



Plantas e Programa de Intervenção

Outubro de 2017





ORU DE LORVÃO

VALOR ARQUITECTÓNICO DO EDIFICADO

CÂMARA MUNICIPAL DE PENACOVA

ESCALA 1:1500
 OUTUBRO 2017
 ARQ

01



Reis Figueiredo - Arquitectos da Beira, Lda.

Rua D. José I - nº39 r/c dto 3080-202 Figueira da Foz
 tel: 233418525 . fax: 233420959 . email: arquitectosdabeira@gmail.com | c.reisfigueiredo.arqbeira@gmail.com | fabionogueira.arqbeira@gmail.com

PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS ZONAS DE INTERVENÇÃO

PROGRAMA DE EXECUÇÃO NAS ZONAS DE INTERVENÇÃO					
Edifício	Quantidades		Grau de Prioridade	Preço Unitário de Intervenção (€/m ²)	Total
	Nº de Edifícios	Área de Construção (m ²)			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 €
Total Arredondado (€)					3 101 646,50 €

INVESTIMENTO TOTAL PREVISTO

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 €

CALENDARIZAÇÃO

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	

RESUMO 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

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, estacionamento, 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.

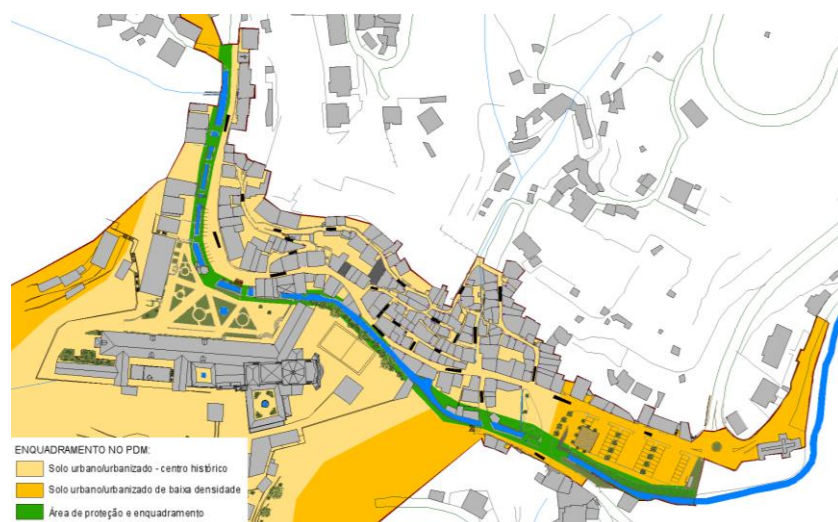


Figura 1 – Enquadramento da ORU no PDM

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 2 – 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 cêrceas, 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.