

# OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

CENTRO URBANO DA VILA DA LOUSÃ

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA



MUNICÍPIO DA LOUSÃ

CÂMARA MUNICIPAL DA **LOUSÃ**

**ABRIL DE 2018**

Esta folha foi deixada em branco propositadamente

# Índice

<b>Introdução</b>	<b>6</b>
<b>Enquadramento</b>	<b>9</b>
<b>Capítulo I - Enquadramento Territorial</b>	<b>11</b>
1_ Região de Coimbra   Comunidade Intermunicipal da Região de Coimbra	12
2_ A Vila da Lousã	13
2.1_ Enquadramento histórico	13
2.2_ Enquadramento demográfico e socioeconómico	17
<b>Capítulo II - Caracterização e Diagnóstico da ARU</b>	<b>21</b>
1_ Área de reabilitação urbana do Centro Urbano da Vila da Lousã (ARU)	22
1.1_ Breve caracterização urbana	24
1.2_ Caracterização do edificado	26
1.3_ Caracterização funcional	29
1.4_ Equipamentos	32
1.5_ Património	34
1.6_ Espaços verdes	36
<b>Capítulo III - Estratégia de Intervenção</b>	<b>38</b>
1_ Estratégia da Reabilitação Urbana	39
2_ Objetivos Gerais	41
3_ Objetivos Estratégicos e Prioridades	44
3.1_ Objetivo Estratégico 1: Valorização do Sistema Urbano do Edificado	44
3.2_ Objetivo Estratégico 2: Valorização do Sistema Urbano do Espaço Público	50
4_ Ações Estruturantes de Reabilitação Urbana	55
<b>Capítulo IV - Operacionalização</b>	<b>71</b>
1_ Modelo de Gestão e Execução	72
2_ Quadro de apoios e incentivos à Reabilitação Urbana	75
2.1_ Benefícios e incentivos fiscais e financeiros	75
2.2_ Outros incentivos à reabilitação urbana	77
3_ Programa de Investimento e Financiamento	79

3.1_ Programa de Investimento	79
3.2_ Financiamento	81
4_ Prazo de Execução da ORU	85

## Índice de Figuras

Figura 1 - Lousã, início século XX   Fonte: CML	6
Figura 2 - Enquadramento do concelho na Região de Coimbra	12
Figura 3 - Evolução demográfica do concelho da Lousã   Fonte: INE	17
Figura 4 - População no concelho da Lousã   Fonte: INE	18
Figura 5 - Variação da população residente do concelho da Lousã   Fonte: INE	18
Figura 6 - População empregada segundo o setor de atividade, no concelho da Lousã, 2001 e 2011   Fonte: INE, Censos 2001 e 2011	19
Figura 7 - População residente economicamente ativa (sentido restrito) e empregada, segundo o sexo e o ramo de atividade e taxas de atividade, 2011   Fonte: INE	20
Figura 8 – Centro urbano da Vila da Lousã	22
Figura 9 - Delimitação da Área de Reabilitação Urbana	23
Figura 10 – Centro urbano da Vila da Lousã	24
Figura 11 – Edificado da ARU	25
Figura 12 – Centro urbano da Vila da Lousã	26
Figura 13 - Estado de Conservação do Edificado da ARU	28
Figura 14 – Centro urbano da Vila da Lousã	29
Figura 15 - Estrutura funcional da ARU	31
Figura 16 – Tribunal da Lousã	32
Figura 17 - Equipamentos da ARU	33
Figura 18 – Casa do Fundo da Vila ou Casa do Capitão-Mor, classificada como Imóvel de Interesse Municipal	34
Figura 19 - Património arquitetónico da ARU	35
Figura 20 – Jardim da Família e Pousada da Juventude	36
Figura 21 - Espaços verdes da ARU	37
Figura 22 – Problemas, Potencialidades, Desafios e Oportunidades	39
Figura 23 – Cineteatro da Lousã	45
Figura 24 – Mercado Municipal da Lousã	46
Figura 25 – Edifício a reabilitar para instalação de Centro de Indústrias Criativas	47
Figura 26 – Edifício a reabilitar para instalação de Centro de Inovação Social	48
Figura 27 – Esquema conceptual da relação funcional proposta para os equipamentos	49
Figura 28 - Ações estratégicas de qualificação e modernização do espaço público	54
Figura 29 - Ações estruturantes de reabilitação urbana	55
Figura 30- Estimativa de investimento por ação estruturante de reabilitação urbana	80
Figura 31 - Potenciais fontes de financiamento, por ação	<b>Erro! Marcador não definido.84</b>

## Introdução

São múltiplos e complexos os desafios que se colocam na atualidade às nossas vilas e cidades, à reabilitação urbana e à criação de um ambiente urbano mais favorável para a satisfação das necessidades básicas dos cidadãos e das organizações. Tais desafios exigem um compromisso por parte de todos os agentes implicados, públicos e privados, que permita canalizar as forças e os recursos numa direção comum de reabilitação efetiva das nossas vilas e cidades e dos seus centros urbanos, por via de estratégias e operações integradas de reabilitação, centradas nas áreas verdadeiramente necessitadas e segundo uma gestão pró-ativa que simplifique os processos, rompa com as tradicionais barreiras à reabilitação e otimize as oportunidades que os novos instrumentos e o mercado oferecem.

Atualmente, à semelhança da maioria dos centros urbanos portugueses, o centro urbano da Vila da Lousã apresenta alguma degradação física e desqualificação funcional, que origina uma menor atratividade e uma baixa dinâmica socioeconómica. Esta realidade exige uma resposta rápida e eficaz a todos os níveis (físicos, funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais), com uma eficiente articulação das entidades e agentes investidos nesta missão. O Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Lousã (PERU) pretende constituir um documento estratégico global e integrado.



Figura 1 - Lousã, início século XX | Fonte: CML

É neste quadro que se desenvolve o presente estudo, com base numa metodologia de abordagem estruturada em três fases:

- 1) Caracterização e Diagnóstico;
- 2) Estratégia de Intervenção;
- 3) Operacionalização.

A evolução territorial e todas as estratégias urbanas da Vila da Lousã, e as estratégias económicas e sociais que lhe estão associadas, consiste no posicionamento e numa fundamental articulação entre os sistemas urbanos regionais e nacionais.

O diagnóstico centrou-se na análise do conjunto de elementos documentais e cartográficos disponíveis, pela consulta de bibliografia e num processo de reconhecimento do território, com o objetivo de atingir um nível de conhecimento sólido e pormenorizado das dinâmicas específicas do espaço a intervir. Foram focadas as suas características socio-funcionais, principais ameaças e oportunidades, sustentados num conjunto de indicadores estatísticos de base suportados, essencialmente, em dados do INE.

Em consequência, foi formulada uma proposta de estratégia de intervenção para o centro urbano da Vila da Lousã, alicerçada numa análise prospetiva das transformações expectáveis, que se constitui como quadro de referência para as diferentes operações e iniciativas de reabilitação urbana.

A estratégia assenta no conceito de um centro urbano que concorre para a afirmação da Vila da Lousã como referência regional, com condições para se afirmar como o elemento federador e identitário, que nele concentra grande parte da sua vida urbana e que valoriza e potencia a memória e o património arquitetónico, cultural e natural aí presentes. Para tal, são definidos objetivos estratégicos de intervenção, centrados em domínios considerados fundamentais para a afirmação e melhoria das condições urbanas, ambientais, económicas e sociais. A face operacional desta visão de futuro traduz-se no conjunto de ações propostas, que refletem as opções fundamentais de organização territorial a médio/longo prazo e que permitirão ao centro urbano da Vila da Lousã ser mais qualificado e competitivo,

recentrando-se no contexto do concelho e reafirmando-se como a grande centralidade urbana. Estas ações traduzem uma resposta concreta e detalhada aos desafios e às oportunidades detetadas, distinguindo-se pela sua capacidade de alavancar o desenvolvimento deste território e impulsionar um processo de regeneração e dinamização do tecido económico e social do centro urbano da Vila da Lousã.

É com base nesta visão e na sua instrumentalização operacional que se 'desenha' o Plano Estratégico de Reabilitação Urbana do Centro Urbano da Vila da Lousã, numa resposta aos muitos e diversificados desafios que se nos apresentam nos próximos tempos na missão de o regenerar, revitalizar e renovar.

## Enquadramento

O Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, define os parâmetros e critérios de delimitação de Área de Reabilitação Urbana (ARU), e tal como no caso da **ARU do Centro Urbano da Vila da Lousã**, a sua delimitação corresponde a uma área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifica um conjunto articulado de intervenções integradas, resultantes de uma estratégia previamente definida, assegurando a salvaguarda do património edificado e dos espaços urbanos e verdes e o desenvolvimento sustentável do território.

A proposta de delimitação da ARU do Centro Urbano da Vila da Lousã foi aprovada pela Câmara Municipal na sua reunião de 15 de junho de 2015 e pela Assembleia Municipal na sua sessão de 30 de junho de 2015, a qual por obrigatoriedade teve que definir os benefícios fiscais associados aos impostos municipais e os incentivos financeiros, a conceder aos proprietários e titulares de outros direitos, sobre os edifícios ou frações localizados dentro dos limites da ARU, no âmbito da realização de obras de reabilitação urbana.

O Município da Lousã optou assim por numa 1.ª fase, aprovar a delimitação da ARU do Centro Urbano da Vila da Lousã, que permitiu o acesso a fundos comunitários disponibilizados através do Centro 2020, para a regeneração urbana, delegando para uma fase seguinte a elaboração e a aprovação da respetiva Operação de Reabilitação Urbana (ORU).

Assim sendo, a Câmara Municipal da Lousã, na sua reunião de 5 de junho de 2017, deliberou que a ORU do Centro Urbano da Vila da Lousã deverá assumir a tipologia de ORU sistemática a realizar através de instrumento próprio.

É neste contexto que surge o presente documento, o qual consubstancia o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana definido para a ARU do Centro Urbano da Vila da Lousã que se encontra organizado de acordo com o disposto no artigo 33.º do RJRU.

Os novos desafios colocados ao nível sub-regional no horizonte 2020 em áreas como a valorização dos recursos estratégicos do território, a sustentabilidade energética, a promoção de uma sociedade mais inclusiva, ou a eficiência e racionalização dos serviços coletivos intermunicipais, tornaram indispensável reforçar quer a escala de intervenção territorial quer o grau de parceria entre o poder local, o associativismo empresarial e o sistema científico e tecnológico, de forma a intervir de forma mais eficaz nos domínios chave do desenvolvimento e da coesão territorial. Neste sentido, a Autoridade de Portugal 2020, aqui especificamente o centro 2020, abriu um concurso a 31 de maio de 2016, para a apresentação de **Planos de Ação de Regeneração Urbana para os Centros Urbanos Complementares - PARU**, incidente nos centros históricos, zonas ribeirinhas ou zonas industriais abandonadas, dentro de uma, ou mais, Área de Reabilitação (ARU).

O município da Lousã submeteu a 31 de junho de 2016, o PARU da Lousã, com o intuito de obter apoios financeiros destinados à regeneração urbana do núcleo urbano da Vila da Lousã, no qual se insere o Centro Histórico.



## Capítulo I - Enquadramento Territorial

- 1\_ Região de Coimbra | Comunidade Intermunicipal da Região de Coimbra
- 2\_ A Vila da Lousã
  - 2.1\_ Enquadramento histórico
  - 2.2\_ Enquadramento demográfico e socioeconómico

## 1\_Região de Coimbra | Comunidade Intermunicipal da Região de Coimbra

O concelho da Lousã situa-se na Região Centro do País (NUT II), integrando-se na Região de Coimbra (NUT III), que corresponde à Comunidade Intermunicipal da Região de Coimbra, da qual fazem parte os concelhos de Arganil, Cantanhede, Coimbra, Condeixa-a-Nova, Figueira da Foz, Góis, Lousã, Mealhada, Mira, Miranda do Corvo, Montemor-o-Velho, Mortágua, Oliveira do Hospital, Pampilhosa da Serra, Penacova, Penela, Soure, Tábua e Vila Nova de Poiares.

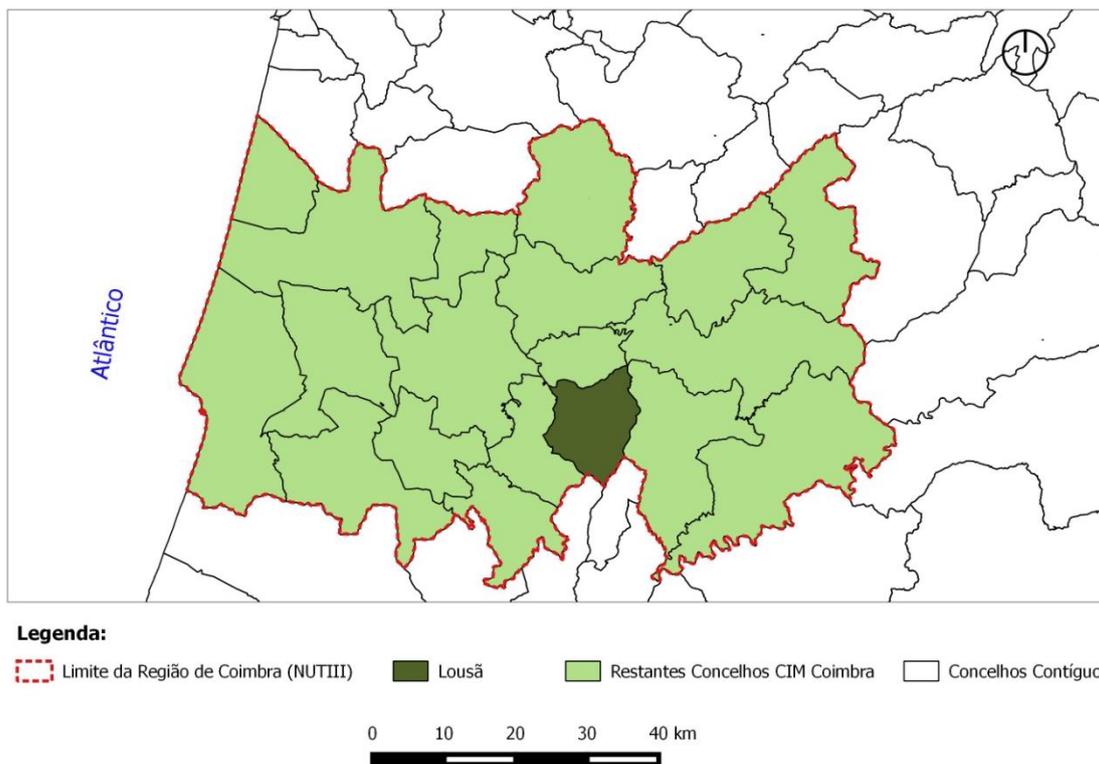


Figura 2 - Enquadramento do concelho na Região de Coimbra

A Região de Coimbra limita a norte com a Região de Aveiro e Dão Lafões, a leste com a Beira Baixa e Beiras e Serra da Estrela, a oeste com o Oceano Atlântico. Ocupa uma área de 4335,57 Km<sup>2</sup>, com uma população de 445.975 habitantes, segundo os resultados dos Censos 2011.

A Lousã situa-se no centro do distrito de Coimbra, sendo confrontado a Norte pelos concelhos de Vila Nova de Poiares, a Este pelo concelho de Góis, a Sul pelos concelhos de Castanheira de Pera e Figueiró dos Vinhos e a Oeste pelo concelho de Miranda do Corvo.

Com uma área de 138,4 Km<sup>2</sup> e uma população de 17.606 habitantes (censos 2011), o território municipal subdivide-se administrativamente em 4 freguesias: União de Freguesias de Foz de Arouce e Casal de Ermio, União de Freguesias de Lousã e Vilarinho, Gândaras e Serpins.

## **2\_ A VILA DA LOUSÃ**

Os indicadores ora apresentados fundamentam e legitimam as opções tomadas, integrando uma leitura do município da Lousã nas suas diferentes escalas e âmbitos territoriais e abrangendo as diferentes vertentes de análise (territorial, física, ambiental, social, económica e urbanística). Desta forma é possível obter uma leitura da situação existente e identificar, através de uma análise prospetiva, as transformações expectáveis para o território a intervir.

### **2.1\_ ENQUADRAMENTO HISTÓRICO**

Em termos arqueológicos, no atual concelho da Lousã, os poucos testemunhos arqueológicos conhecidos reportam-se, na esmagadora maioria, à época romana. Entre outros, são de salientar as duas inscrições funerárias de Serpins, datadas do séc. I d.C., ou os materiais da Quinta do Sítio (centro da vila, Lousã), Covelos, Casal de Ermio, Boque, etc. Todavia têm surgindo novos testemunhos, anteriores à época romana, com efeito os primeiros a serem referenciados para esta zona, como são machados de pedra lascada com cerca de 300.000 A.C. , do Paleolítico Antigo, ou ainda alguns materiais da Idade do Bronze.

Um contrato realizado entre Zuleima Abaiud e o Abade Mestúlio do Mosteiro de Lorvão, datado de 943, onde pela primeira vez, nos aparece o topónimo ARAUZ que designa a povoação mais importante dessa altura em toda a região, localizava-se junto ao morro onde se levantaria mais tarde o Castelo de Arouce. Importa salientar que Coimbra era, nesse

tempo, e foi nos dois séculos seguintes, um importantíssimo centro moçárabe, com uma cultura viva e uma atividade económica bem mais desenvolvida que a das outras povoações a norte do atual território português.

No século XI, com a pacificação do Vale do Mondego, deverá ter ocorrido o desenvolvimento da bacia da Lousã, quando as gentes já não necessitavam de estar constantemente à sombra dos muros do Castelo para, rapidamente, se albergarem e refugiarem, ora do fossado vindo do norte, ora da algarada vinda do Sul.

Ao alvazil D. Sesnando ficamos a dever não só a pacificação do território e a sua defesa, mas também e principalmente a sua profunda reorganização, na qual se incluiu a construção ou reconstrução de diversos castelos, como o de Coimbra, e ainda os de Montemor-o-Velho, Penela, Penacova e naturalmente o da Lousã/Arouce.

A origem da Lousã faz-nos viajar até ao tempo longínquo da dominação muçulmana, quando um rei ou um emir de nome Arunce teria fundado o castelo para proteger a sua bela filha Peralta, enquanto ele se encontrasse em campanha no Norte de África.

Foi já no século XVIII que a Lousã mais prosperou, passando de uma modesta e incaracterística vila a uma florescente povoação, com ruas ladeadas de novas edificações de bom traçado, onde viviam as famílias nobres. A criação local da indústria do papel, o Engenho de Papel do Penedo, e os seus produtos daqui saídos eram de tal qualidade, que já em 1716 fornecia a prestigiada tipografia da Companhia de Jesus de Coimbra, sendo depois grandes clientes das unidades fabris da Lousã, a Tipografia Académica fundada pelo Marquês de Pombal e a Casa da Moeda.

A emigração, sem esquecer a imigração para Lisboa, iniciada para o Brasil em finais do século XIX, progressivamente alongada para os Estados Unidos e culminando mais recentemente, para a Europa, trouxe à Lousã uma nova perspetiva de desenvolvimento em várias áreas. A inauguração do Caminho-de-ferro em 1906, quebrou o isolamento com Coimbra.

Complementado posteriormente com a abertura de novas vias de comunicação. Em 1924, foi inaugurada a energia elétrica.

Um momento difícil na vida dos habitantes da Lousã, desde há séculos habituados a uma vida pacífica, foi o das Invasões Francesas, no início do século XIX. As perturbações fizeram-se sentir principalmente por altura da terceira invasão, em março de 1811, quando já se dava a retirada dos exércitos comandados por Massena. Como o rio Ceira levava muita água nessa altura, a retirada das tropas francesas teve de ser feita através da pequena ponte de Foz de Arouce, o que muito as demorou, permitindo a chegada dos efetivos do exército anglo-luso, constituindo um rude golpe para o inimigo.

A área do concelho tem registado variações consideráveis, por exemplo, Serpins constituía um concelho autónomo (extinto em 1836) enquanto, no lousanense chegaram a estar incorporados Semide, Rio de Vide e até Miranda do Corvo.

A vila tradicional circunscrevia-se a umas quantas ruas, em torno do largo da velha e desaparecida Matriz, dos Paços do Concelho e Tribunal, nomeadamente as que têm hoje os nomes de Viscondessa do Espinhal, do Movimento das Forças Armadas e Rua General Norton de Matos, onde aliás se podem ver os mais belos solares tardo-barrocos. Aí ficavam a Misericórdia e os outros edifícios de interesse público.

Um pouco mais despegado estava o Casal do Rio (Casal dos Rios) com o seu belo palácio e moradias envolventes. Praticamente, só no fim do século XIX é que a Lousã começou a transbordar do espartilho setecentista, abrindo-se novas artérias que foram permitir a expansão das vivendas para locais mais desafogados, e também para a construção de importantes equipamentos coletivos: o Hospital de São João; a nova Igreja Matriz; o matadouro; o velho Teatro, etc.

Porém, nas últimas décadas, o espaço ocupado pela Vila quase duplicou, ganhando novas áreas, sempre desafogadas e de correto traçado, onde se edificaram os modernos bairros

habitaçãois, estabelecimentos de ensino primário e secundário, o quartel dos bombeiros, o novo palácio da justiça etc.

Apesar das faces modernas destas zonas, o casco antigo continua convenientemente preservado, com as suas velhas casas apalaçadas, de janelas de belos e recortados aventais, de imponentes portais e de orgulhosos brasões nas vergas interrompidas. Lado a lado coexistem os testemunhos de um passado querido e o produto da dinâmica dos dias de hoje e das gentes empreendedoras.

## 2.2\_ ENQUADRAMENTO DEMOGRÁFICO E SOCIOECONÓMICO

A população no concelho da Lousã tem vindo a registar uma variação favorável ao longo das últimas décadas. Entre 1981 a 1991, registou-se um aumento de cerca de 3,28% da população do concelho, aumento esse que se fez sentir nas freguesias da Lousã e Vilarinho, justificado pelos movimentos da população associado ao fenómeno da polarização para o centro urbano. O período mediado entre 1991 e 2001 conhece um aumento significativo da população de cerca de 17,15%, que se justifica pela proximidade à capital de distrito (Coimbra), associada ao traçado da Linha de Caminho-de-ferro - Ramal da Lousã, consubstanciada por um mercado imobiliário mais acessível ao poder económico dos agregados familiares, que transformou o município da Lousã numa alternativa válida à especulação imobiliária registada na capital de distrito.

Os valores disponíveis de população, por freguesia, permitem concluir que foi a sede de município, que polarizou grande parte deste crescimento e que originou o resultado alcançado. O período mediado entre 2001 e 2011 manteve a tendência de aumento da população de cerca de 11,76%, como se pode verificar tabela que se encontra infra.

Evolução demográfica do concelho da Lousã (Censos de 1981, 1991, 2001 e 2011)							
1981	1991	2001	2011	Variação			
				1981-91	1991-01	2001-11	1981-2011
13020	13447	15753	17606	+3,28%	+17,15%	+11,76%	+34,1%

Figura 3 - Evolução demográfica do concelho da Lousã | Fonte: INE

População residente					
Freguesias		1981	1991	2001	2011
Casal Ermio	UF	339	338	362	376
Foz de Arouce		1230	1078	1112	1062
Lousã	UF	7626	8321	10395	10163
Vilarinho		2041	2221	2172	2895
Serpins	F	1784	1489	1712	1802
Gândaras	F	0	0	0	1308
<b>Totais</b>		<b>13020</b>	<b>13447</b>	<b>15753</b>	<b>117606</b>

Figura 4 - População no concelho da Lousã | Fonte: INE

A nível do sistema urbano verifica-se na população residente no concelho, de acordo com os resultados dos Censos 2011, que o município da Lousã, no período mediado entre 1981 e 2011, regista um crescimento da população muito significativo, com aumentos na ordem 34%, valores estes muito superiores aos verificados no País (1,9%) e ainda, superiores em média, aos registados para as NUT II (- 0,9%) e NUT III (- 5,3%).

População residente - variação entre 2001 e 2011 (%)				
Variação total	Grupo etário			
	0-14	15-24	25-64	65 ou mais
3,1%	-8,74%	-23,86%	10,33%	14,24%

Figura 5 - Variação da população residente do concelho da Lousã | Fonte: INE

Pela tabela de variação da população residente supra apresentada, verifica-se um aumento da população entre os 25 anos e 65 ou mais, entre os 10,33% a 14,24%, enquanto entre os 0 e 24 anos se vê um decréscimo entre os -8,74% e -23,86%, o que comprova o crescente envelhecimento da população residente, um fenómeno que as estratégias do PERU e outras associadas a ele, tem que combater com medidas de atração de população jovem residente.

No que diz respeito à evolução que cada um dos setores de atividade tem vindo a registar no Concelho, ao longo dos últimos 50 anos, nomeadamente, no que confere à distribuição da população por setores de atividade, importa realçar, a importância do setor dos serviços que surge no concelho da Lousã com valores superiores a 60% e por outro lado, o reduzido peso do setor primário na economia do concelho, uma vez que emprega somente 2% da população ativa. Quanto ao setor secundário, referente à indústria em geral, esta apresenta resultados próximos dos 40%, valor que se pode considerar significativo num concelho com as características da Lousã.

A população empregada segundo o setor de atividade no concelho da Lousã, no período intercensitário de 2001-2011 regista um ligeiro aumento dos valores referentes ao emprego no setor primário (de 1,9% para 2,8%), um decréscimo do emprego no setor secundário (de 35,6% para 26,6%) e um reforço da relevância do emprego no setor terciário (de 62,5% para 70,6%), acompanhando a tendência da Região Centro. Importa realçar que a população empregada no setor primário no concelho da Lousã (2,8%) é inferior à registada na Região Centro (3,7%) e que a taxa de atividade, registou uma ligeira diminuição de 47,8% para 47,1%.

Unidade Geográfica	Primário		Secundário		Terciário		Taxa de Atividade	
	2001 %	2011 %	2001 %	2011 %	2001 %	2011 %	2001 %	2011 %
Lousã	1,9	2,8	35,6	26,6	62,5	70,6	47,8	47,1
Região Centro	6,8	3,7	38,1	30,1	55,1	66,2	45,5	45,4

Figura 6 - População empregada segundo o setor de atividade, no concelho da Lousã, 2001 e 2011

Fonte: INE, Censos 2001 e 2011

População economicamente ativa									
Total		Empregada							Taxa de atividade (%)
HM	M	Total		Primário	Secundário	Terciário			HM
		HM	M			Total	De natureza social	Relacionado com a atividade económica	
8284	4023	7371	3511	203	1964	5204	2487	2717	47,1

Figura 7 - População residente economicamente ativa (sentido restrito) e empregada, segundo o sexo e o ramo de atividade e taxas de atividade, 2011 | Fonte: INE

No que diz respeito ao contexto socioeconómico existem no concelho quatro zonas destinadas à localização empresarial sendo a Lousã o Município da região de Coimbra com mais empresas por unidade de área. Este facto é revelador de um evidente dinamismo empresarial, o que contribui para o captação e crescimento de número de habitantes e de população economicamente ativa.



## Capítulo II - Caracterização e Diagnóstico da ARU

- 1\_ Área da Reabilitação Urbana do Centro Urbano da Vila da Lousã (ARU)
- 1.1\_ Caracterização urbana
- 1.2\_ Caracterização do edificado
- 1.3\_ Caracterização funcional
- 1.4\_ Equipamentos
- 1.5\_ Património
- 1.6\_ Espaços verdes

## 1\_ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO URBANO DA VILA DA LOUSÃ (ARU)

A proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Urbano da Vila da Lousã, compreende a área territorialmente delimitada, que justifica uma intervenção integrada através de uma operação de reabilitação urbana. O Plano Diretor Municipal em vigor que regula a ocupação e uso do solo no Município, estabelece para a área de intervenção a reabilitar, as seguintes classes de espaço: Espaços Centrais - Núcleo Histórico da Lousã e Espaços Centrais - Áreas Urbanas Centrais e Espaços Residenciais - Áreas Residenciais Envolventes.

A delimitação territorial da ARU do Centro Urbano da Vila da Lousã compreende uma área de cerca de 45,48 hectares, inserida na sua totalidade na União de Freguesias de Lousã e Vilarinho.

Toda a área de intervenção coincide com o núcleo urbano da Vila da Lousã, onde se regista maior concentração de habitação, equipamento, comércio e serviços do concelho, integrando ainda o Centro Histórico da Lousã .



Figura 8 – Centro urbano da Vila da Lousã



Figura 9 - Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

## 1.1\_ BREVE CARACTERIZAÇÃO URBANA

Em termos de identidade urbana podemos afirmar que o território a intervir é identificado como o núcleo urbano da Vila da Lousã, que encerra o núcleo histórico da Lousã. O Centro Histórico da Lousã mantém ainda o seu papel simbólico, assim como não deixou de ser procurado enquanto polo multifuncional, onde essencialmente se podem adquirir bens e serviços de índole diversa. Há serviços que sempre lhe estiveram associados e que continuam a exercer um forte poder de atração, particularmente equipamentos e serviços públicos que muito contribuem para a dinâmica existente.

Tradicionalmente de crescimento linear, a vila da Lousã teve a sua génese numa linearidade – Rua do Comércio, Rua Viscondessa do Espinhal e Rua Dr. Francisco Viana, marcada pela riqueza do património construído. Este eixo marca a zona mais nobre da vila, com uma malha muito orgânica e com um tecido urbano totalmente consolidado e que, até aos dias de hoje, ainda mantém uma imagem bastante coerente.

Numa fase subsequente e associado à localização que equipamentos públicos relevantes a vila começa a ganhar uma nova forma para Nascente. A igreja matriz, a câmara municipal, a misericórdia, os correios, o mercado, o tribunal e outros elementos passam a marcar uma centralidade formalmente mais evidente, denotando-se assim o início de um crescimento mais urbano da vila, muito ligado ao sector terciário.



Figura 10 – Centro urbano da Vila da Lousã

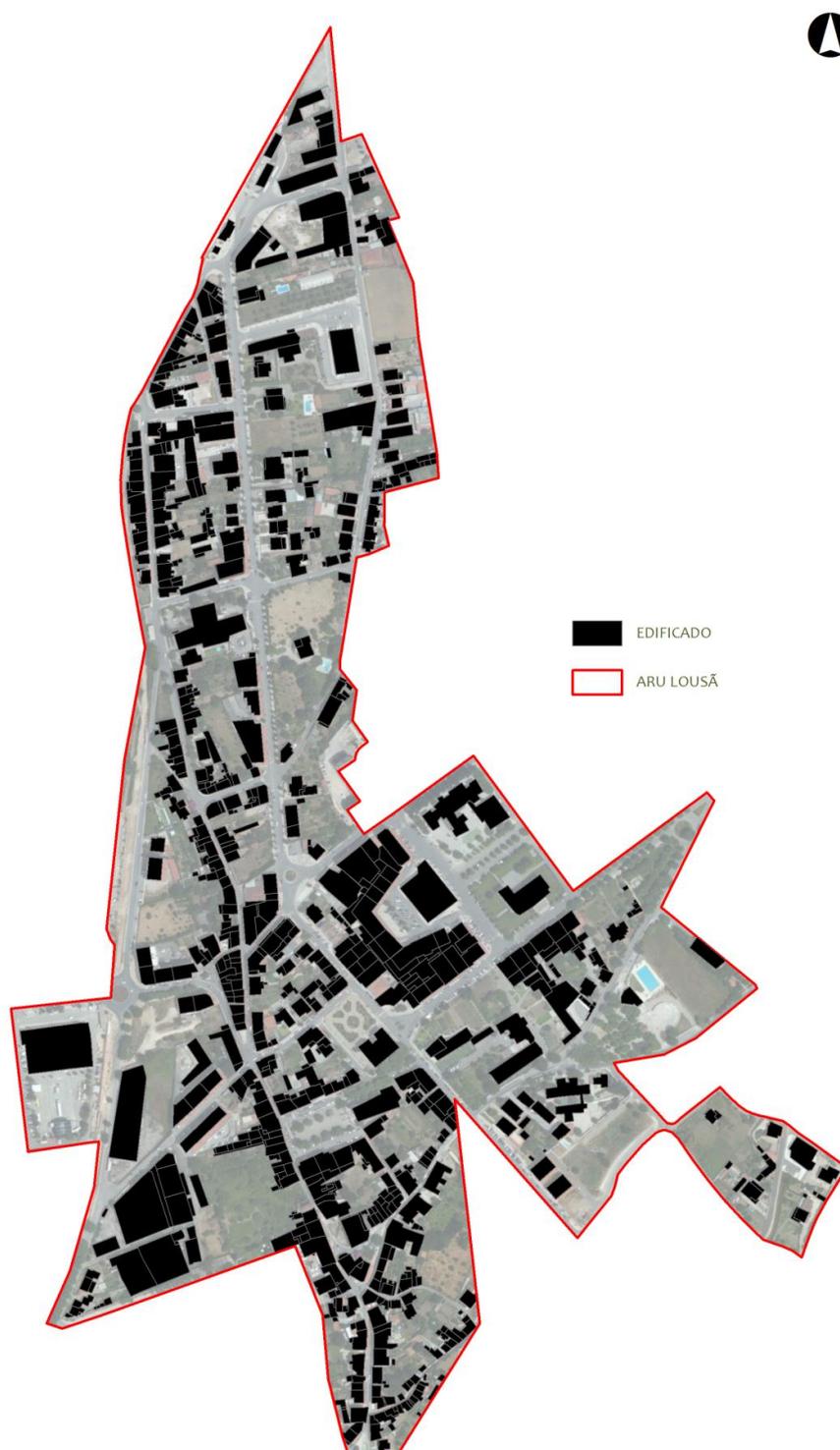


Figura 11 – Edificado da ARU

## 1.2\_ CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO

O parque edificado, abrangido pela área de reabilitação urbana, é constituído por diversas tipologias de edifícios. Embora não se trate de uma situação generalizada, nem predominante, existem neste território diversas situações de edifícios degradados ou em mau estado geral de conservação, necessitando de obras de reabilitação urgentes. Esta descrição do estado de conservação do edificado pertencente à área de reabilitação urbana (Figura 13 infra do Estado de Conservação do Edificado da ARU) baseia-se em critérios de uma observação exterior dos edifícios.



Figura 12 – Centro urbano da Vila da Lousã

Relativamente às infraestruturas básicas existentes, é de referir que a quase totalidade dos alojamentos familiares de residência habitual existentes, possui as condições necessárias que lhes conferem condições de habitabilidade.

Além disso, o município promove para o Centro Urbano da Vila da Lousã, a nível de planeamento urbanístico, uma vertente lúdica, turística e comercial ancorada ao património, articulando com o reforço da componente habitacional e a instalação de equipamentos de escala local, municipal e supramunicipal, ou seja, nesta área são admitidas ocupações e

utilizações destinadas a habitação, comércio, serviços, equipamentos de utilização coletiva associadas a espaços verdes públicos e privados.

As reabilitações urbanas das edificações existentes deverão privilegiar a preservação e valorização das mesmas, tendo em conta a correta relação com as edificações vizinhas, nomeadamente, no respeito pela altura da fachada da frente urbana respetiva e da confrontante, pelos alinhamentos, pelas volumetrias, pelo ritmo e dimensão dos vãos e pela forma que definem a silhueta dos edifícios. Além de que o estabelecimento de alinhamentos e recuos contribuem para a valorização do espaço público. Desta forma a reabilitação urbana dos elementos arquitetónicos e construtivos contribuem para uma caracterização da imagem urbana da Vila Lousã mais atrativa, que por sua vez é um chamariz de novos habitantes e do desenvolvimento económico local e da região.

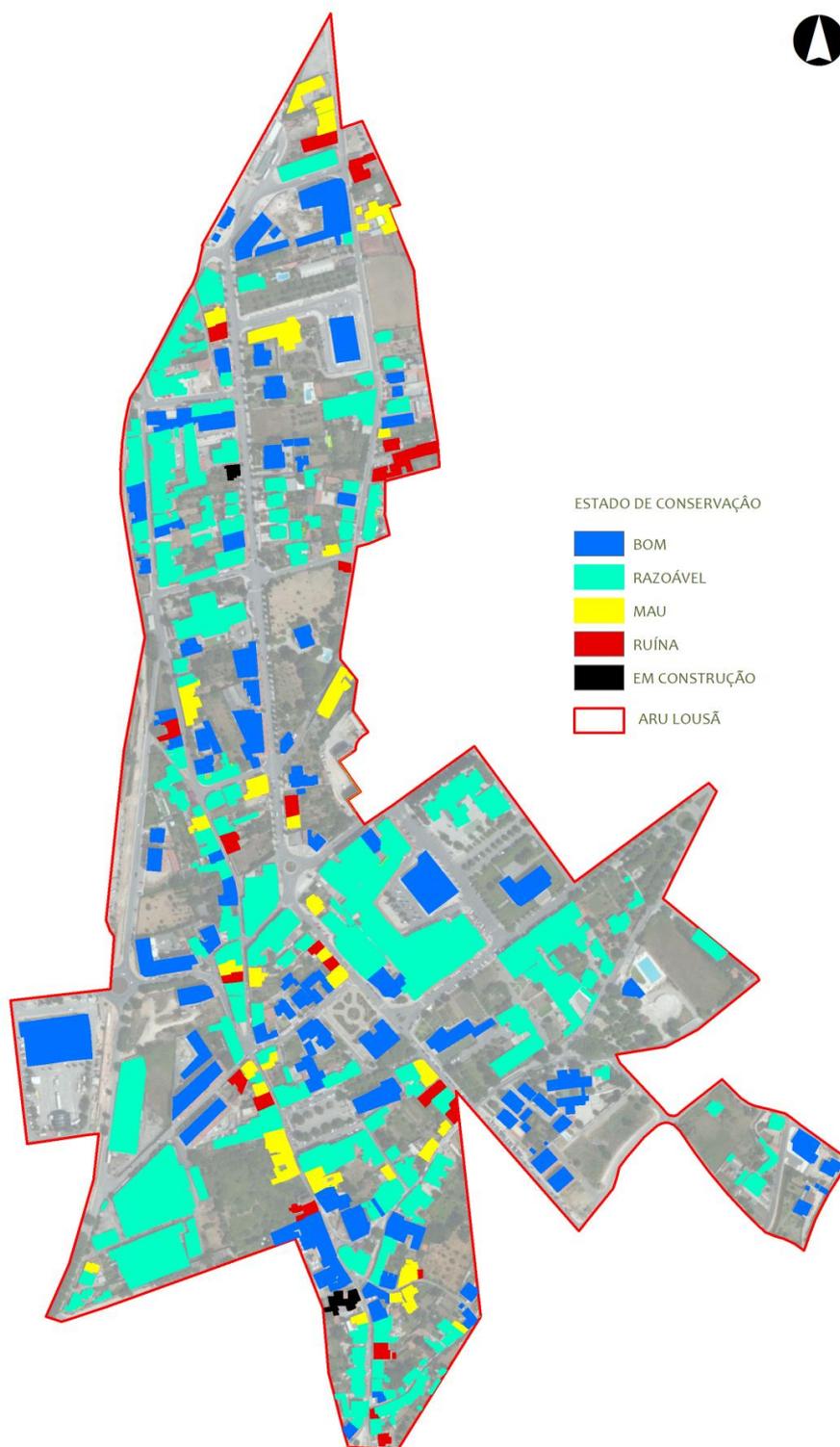


Figura 13 - Estado de Conservação do Edificado da ARU

### 1.3\_ CARACTERIZAÇÃO FUNCIONAL

Podemos considerar que o centro urbano da vila, que integra o centro urbano da Lousã, para além dos equipamentos e espaço públicos, é onde a função habitacional coexiste com a função comercial, serviços e industria. Estes apresentam efetivas necessidades de reavivamento, otimizando o facto de se tratar de uma área multifuncional caracterizada por ser o núcleo identitário da vila, para onde convergem os principais fluxos estruturadores do ambiente urbano, sejam eles sociais, económicos ou culturais.



Figura 14 – Centro urbano da Vila da Lousã

Como se pode verificar pela figura 15 que se encontra infra, a estrutura funcional do edificado da ARU do Centro Urbano da Vila da Lousã é um polo de diversidade de funcionalidades/utilizações que criam sinergias de articulações com outras atividades económicas e funcionalidades do concelho da Lousã e do distrito de Coimbra.

Além de que esta estrutura funcional do edificado do centro urbano da Vila da Lousã é um organismo vivo e em transformação, que através da Reabilitação Urbana vai revitalizando ou alterando funcionalidades/utilizações do edificado, para o adaptar às necessidades contemporâneas dando resposta ao surgimento da procura de diferentes e diversas funcionalidades e à evolução, crescimento e desenvolvimento da Vila Lousã e da região, como por exemplo a nível da procura de unidades habitacionais e de unidades de

funcionalidades públicas e privadas a nível cultural, serviços e diferentes atividades económicas em zonas centrais.

Resumidamente a reabilitação urbana do edificado é um mecanismo e instrumento urbanístico para a (re)integração dos edifícios na vida da Vila, que é um objetivo primordial para travar a expansão urbanística em termos de perímetro urbano, evitando-se assim um desperdício de esforços das entidades e da economia, bem como a dispersão urbana de equipamentos e serviços e a despovoamento do centro urbano.

Com a atual conjuntura urbanística, fruto de uma ação construtiva dispersa e de expansão, tornou-se emergente reaproveitar edificado - muito dele com interesse patrimonial - tal como o caso dos espaços do edificado da ARU do centro urbano da Vila da Lousã, que já não se encontram funcionais por falta de adaptação da atividade ao contexto socioeconómico, levando à degradação e abandono do edificado.

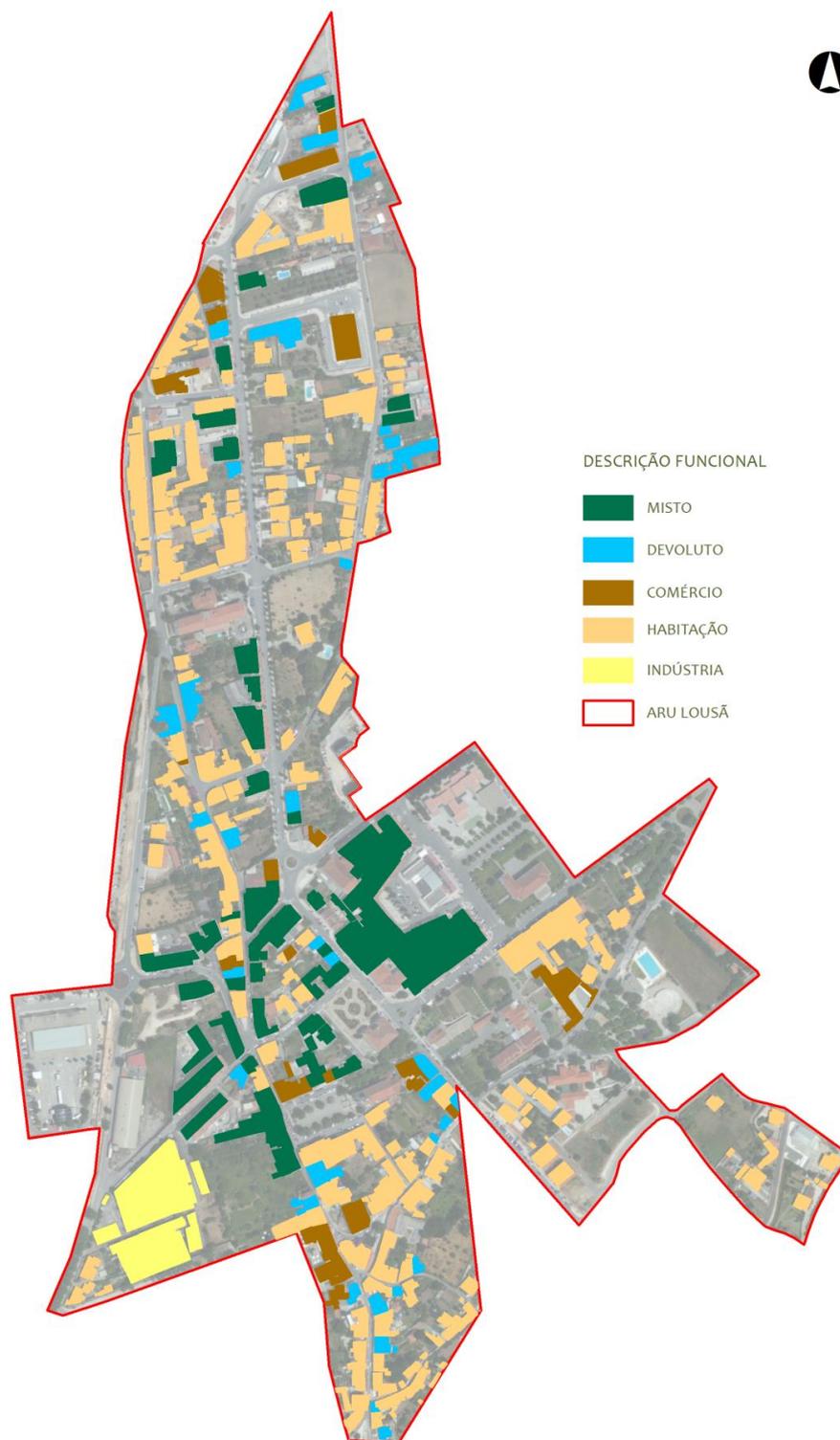


Figura 15 - Estrutura funcional da ARU

## 1.4\_ EQUIPAMENTOS

Podemos considerar que o centro urbano da vila da Lousã se encontra razoavelmente dotado de equipamentos, sendo que estes constituem um vetor fundamental para a organização espacial do território, em termos urbanos.

A multiplicidade de oferta de equipamentos e serviços públicos (Câmara Municipal, a Segurança Social e Finanças, as Escolas, Tribunal, CTT, Bombeiros Municipais etc.) é uma realidade. Os eventos Feira de Antiguidades, Agricultura Biológica e Artesanato Local', o 'Campeonato Nacional de Enduro', "Feira do Mel e da Castanha", as festas de S. João e da N<sup>a</sup> Sr<sup>a</sup> da Piedade entre outros, são vetores fundamentais de dinamização dos espaços e equipamentos públicos, que devem ser mantidos e promovidos. A Biblioteca Municipal Comendador Montenegro, os Museus Etnográfico Dr. Louzã Henriques e Municipal Prof. Álvaro Viana de Lemos, o Cine Teatro e o Parque Municipal de Exposições representam, neste aspeto, uma valência fundamental na dinamização de atividade culturais, recreativas e desportivas. Quanto aos equipamentos privados (Lar da Santa Casa da Misericórdia, Centro Pastoral da Lousã, Pousada da Juventude, Academia de Bailado etc.) representam um investimento muito significativo em termos de reabilitação e qualificação do edificado.



Figura 16 – Tribunal da Lousã

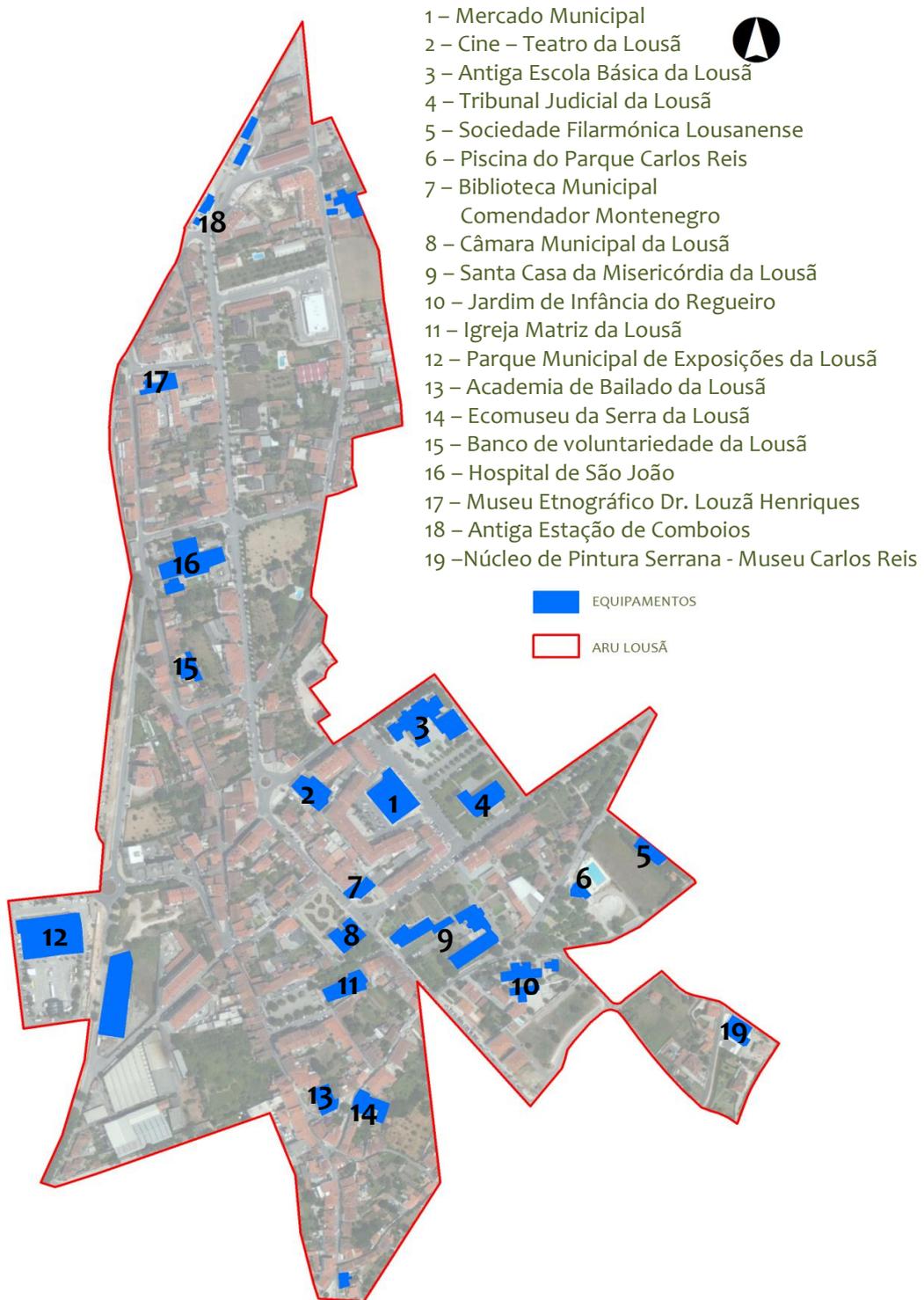


Figura 17 - Equipamentos da ARU

## 1.5\_ PATRIMÓNIO

O património cultural do Município, na sua vertente histórico-arquitetónica, revela uma longa tradição de ocupação do território e de encontros entre várias culturas. Os testemunhos da presença romana e árabe, da reconquista cristã e da afirmação da identidade nacional devem ser articulados de forma a potenciar os circuitos e atividades existentes e que exploram a riqueza cultural do Município da Lousã. Encontra-se neste caso o núcleo urbano da vila da Lousã que apresenta um considerável número de imóveis classificados e passíveis de classificação, em quantidade e sobretudo em qualidade, constituindo a base de um roteiro turístico credível, voltado para os valores patrimoniais, englobando diversas épocas e tipos de arquitetura, podendo inclusivamente associar-se a outro tipo de equipamentos culturais como os museus ou manifestações de diversa índole cultural, que visem uma animação cultural abrangente e contínua.



Figura 18 – Casa do Fundo da Vila ou Casa do Capitão-Mor, classificada como Imóvel de Interesse Municipal

O Concelho da Lousã possui um conjunto apreciável de imóveis classificados, divididos entre Monumentos Nacionais, Imóveis de Interesse Público e Imóveis de Interesse Municipal, o que demonstra claramente a importância histórico-cultural, com particular destaque para a arquitetura civil do período oitocentista de influência marcadamente barroca. Existe uma variedade de outros valores patrimoniais arquitetónicos, de importância mais direta para a população local, de natureza religiosa e industrial, de carácter particular ou público. Encontram-se edifícios de várias naturezas funcionais, tais como, igrejas, capelas, moinhos e azenhas, solares e outros edifícios cuja riqueza da composição e idade transforma em documentos humanos.

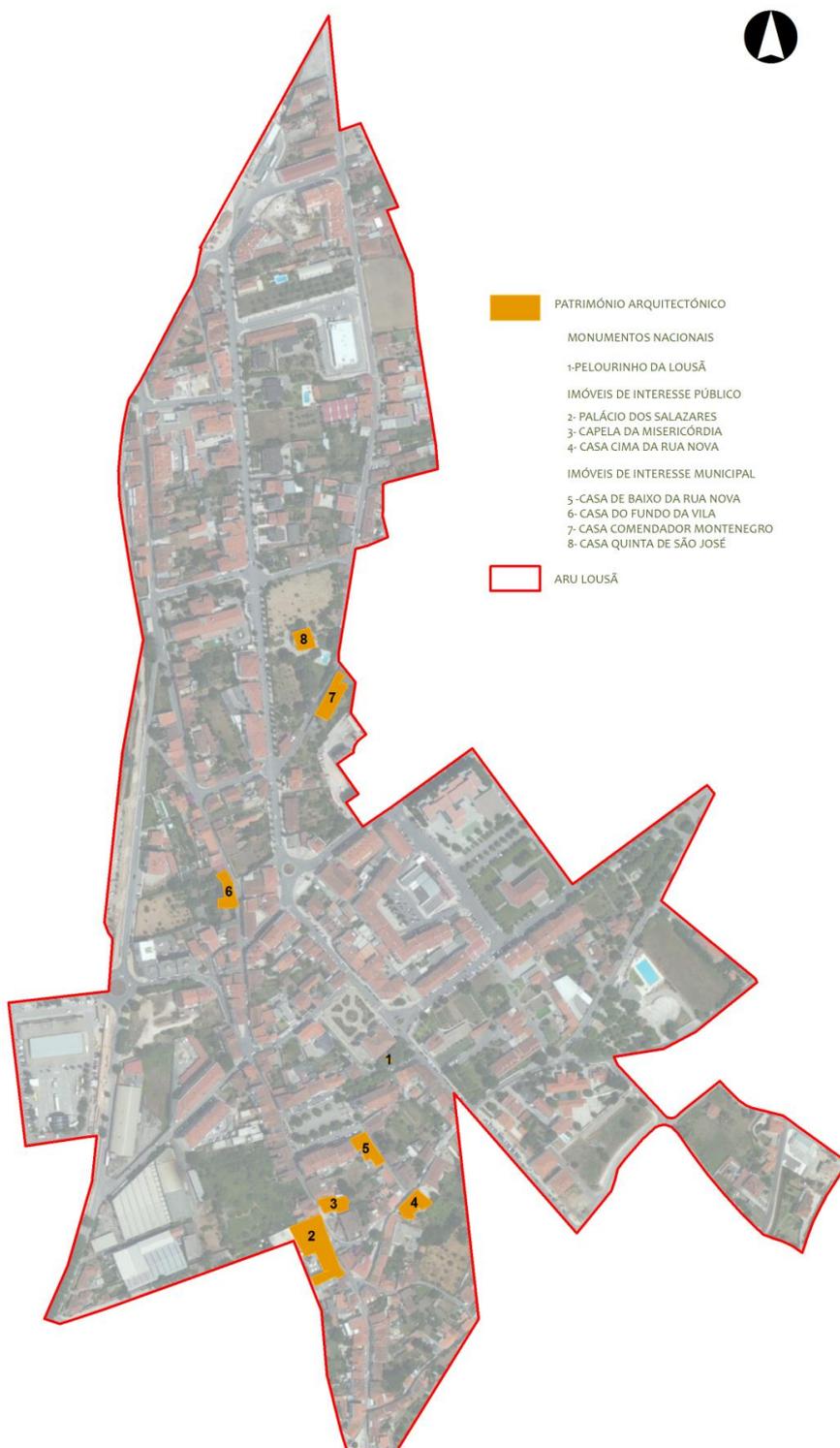


Figura 19 - Património arquitectónico da ARU

## 1.6\_ ESPAÇOS VERDES

A sustentabilidade ambiental, o recreio e o lazer e a qualidade do espaço público são hoje indissociáveis dos novos padrões de urbanidade. As praças, os largos e os espaços verdes oferecem, neste lugar, condições para conferir ao centro da vila essa nova qualidade urbana, diferenciadora e atrativa.

Os espaços verdes urbanos existentes são espaços abertos, predominantemente revestidos com vegetação, e em alguns casos equipados com mobiliário urbano e equipamentos específicos para recreio e/ou estadia, ou com equipamentos vocacionados para acontecimentos culturais e sociais (como o Parque Carlos Reis). Os espaços verdes encontram-se isolados, representando momentos urbanos pontuais, pelo que é importante requalificar, articular e conectar os espaços verdes lúdicos no interior da ARU, promover a eficácia e sustentabilidade dos sistemas naturais, introduzir mecanismos de permeabilidade e articulação do contínuo verde com a malha urbana e consolidar um contínuo verde através de uma abordagem que integra as diversas escalas complementares.



Figura 20 – Jardim da Família e Pousada da Juventude

Estes espaços verdes urbanos são também ponto de convergência de encontro e socialização para toda a população, nos quais é a mobilidade e acessibilidade sustentável que permite a abrangência do usufruto de todos os habitantes e visitantes destes espaços verdes. Desta forma promove-se a eficácia das interligações entre as vias, percursos e espaços da malha e tecido urbanos envolventes.

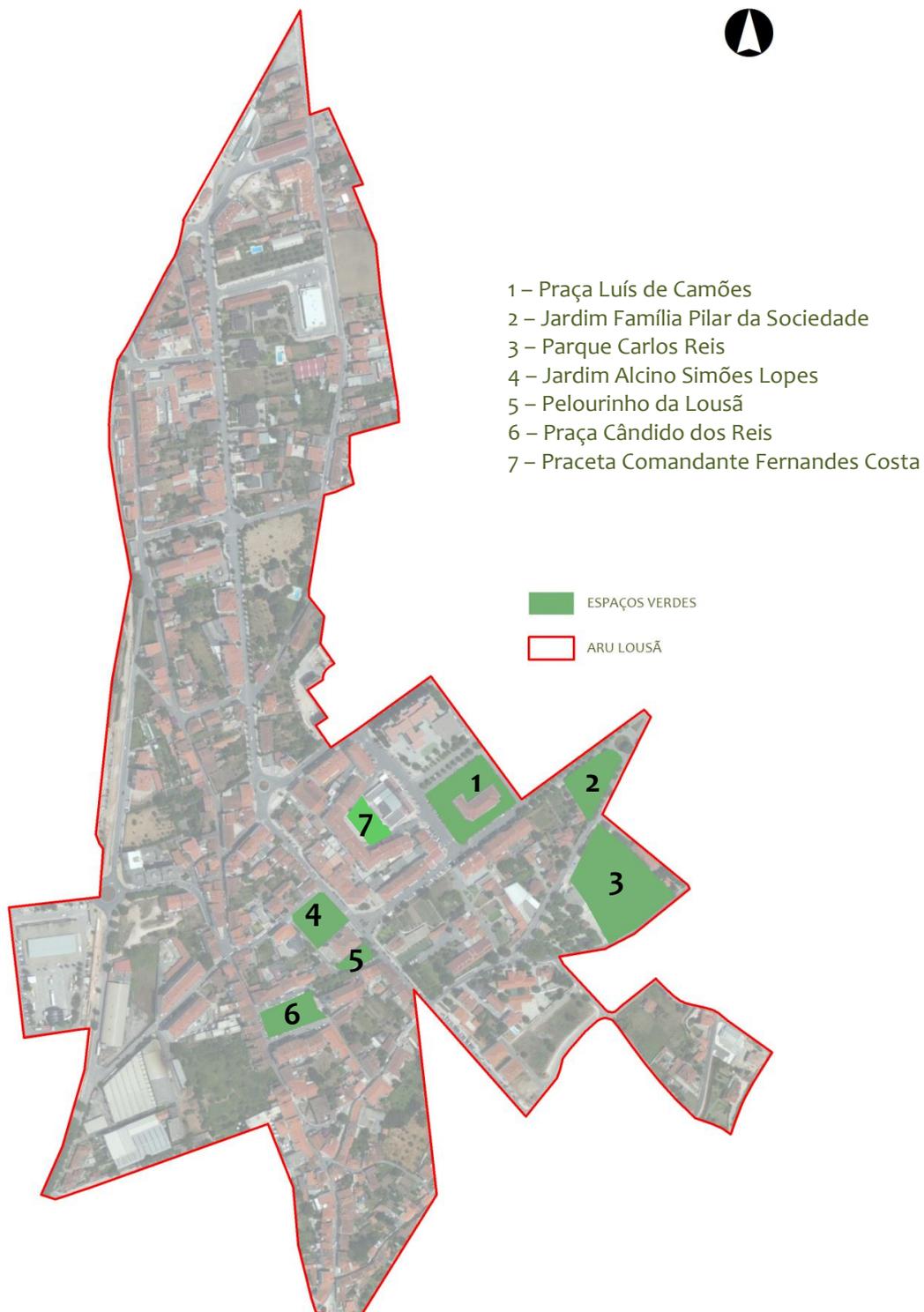


Figura 21 - Espaços verdes da ARU



### Capítulo III - Estratégia de Intervenção

- 1\_ Estratégia da Reabilitação Urbana
- 2\_ Objetivos Gerais da ARU e prioridades
- 3\_ Objetivos Estratégicos
  - 3.1\_ Objetivo Estratégico 1: Valorização do Sistema Urbano do Edificado
  - 3.2\_ Objetivo Estratégico 2: Valorização do Sistema Urbano do Espaço Público
- 4\_ Ações Estruturantes de Reabilitação Urbana

## 1\_ ESTRATÉGIA DA REABILITAÇÃO URBANA

Anteriormente a esta fase foram analisados e caracterizados dados fornecidos por documentos executados pelo município e referentes ao território e às suas estratégias estabelecidas, que permitiram perceber a evolução deste território e quais os desafios que se apresentam nos próximos anos, a nível das suas esferas que se interligam e as quais são o território, o social e o económico.

Esta estratégia territorial tem por eixo estrutural contrariar o abandono dos núcleos urbanos, criando objetivos estratégicos fortes para a reabilitação e qualificação do sistema urbano, mas sempre estabelecendo um princípio estratégico obrigatório de sinergias, integração e articulação entre todos os elementos do sistema urbano, sejam eles do domínio público ou privado.

PROBLEMAS	POTENCIALIDADES
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Necessidade de valorização do espaço público e do edificado público e privado</li> <li>• Necessidade de mais investimento no Turismo</li> <li>• Malha urbana com falta de estacionamento e equipamentos e mobiliário urbano</li> <li>• Necessidade de sistemas de mobilidade suave (pedonais, ciclovias e outros)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proximidade de Coimbra</li> <li>• Localização geográfica e centralidade no âmbito da Região de Coimbra</li> <li>• Oferta de Diversidade Empresarial, industrial e Comercial</li> <li>• Atratividade Turística (Hotelaria, Gastronomia, história, Cultura e outras)</li> <li>• Atratividade natural e paisagística</li> <li>• Crescimento da População Residente</li> <li>• Relação custo/qualidade atrativas de Aquisição de Habitação</li> <li>• Capacidade e Diversidade de Equipamentos Escolares e de Tempos Livre</li> </ul>
DESAFIOS	OPORTUNIDADES
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dinâmicas Empresariais, industriais e comerciais</li> <li>• Reestruturação e articulação de zonas diversificadas: Equipamentos e espaços públicos, comerciais, turísticas, culturais, históricas e outras</li> <li>• Promoção do Turismo</li> <li>• Promoção do Turismo da natureza</li> <li>• Promoção de Cultura e Património</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dinamização do Turismo e articulação com as redes turísticas distritais e nacionais</li> <li>• Atração de População para Residir</li> <li>• Aumento da Taxa de natalidade</li> <li>• Criação de novas acessibilidades, nomeadamente, sistema de mobilidade do Mondego</li> <li>• Criação de Parques de Negócios</li> <li>• Articulação e sinergias diversas (trabalho em rede)</li> <li>• Portugal 2020</li> </ul>

Figura 22 – Problemas, Potencialidades, Desafios e Oportunidades

Ainda neste ponto do presente documento deve aqui ficar frisado e apontado, e que se aplica a este município, o **princípio das novas diretrizes urbanas do policentrismo**, pois além da ARU do centro urbano da Vila da Lousã, a qual se destina o presente PERU, existem mais dez polos de ARU referentes a Casal de Ermio, Foz de Arouce, Vilarinho, Gândaras, Serpins, Cerdeira, Chiqueiro, Candal, Casal Novo e Talasnal, que devem ser estruturadas e reabilitadas em coesão, criando sinergias com o polo da ARU do centro urbano da Vila da Lousã.

Esta diretriz permite o desenvolvimento de uma rede urbana de polos articulados com um polo central, de forma a combater o modelo urbano desfragmentado e disperso, para se passar a ter um modelo urbano articulado e policentrado, que permite o desenvolvimento integrado do território tanto a nível económico, social, demográfico, cultural e a outros níveis também.

Neste sentido, tanto os atores públicos como os privados devem analisar as potencialidades destes 10 polos de ARU do Município, percebendo que devem investir e intervir criando polos complementares de funcionamento em rede e em diferentes dimensões, numa lógica de interligação em conjunto.

## 2\_ OBJETIVOS GERAIS E PRIORIDADES

Os objetivos e as prioridades são definidos em estreita ligação com a estratégia traçada para o PERU do Centro Urbano da Vila da Lousã, perspetivando-se a sua prossecução através de ações concretas.

A aprovação da delimitação da ARU do Centro Urbano da Vila da Lousã determinou a necessidade de se promover nesta área, um conjunto de intervenções e investimentos integrados, que assegurem a salvaguarda do património edificado e o desenvolvimento sustentável do respetivo território.

A operação de reabilitação urbana do Centro Urbano da Vila da Lousã tem assim como estratégia global a revitalização económica, social e cultural do núcleo urbano da Lousã.

Neste sentido, os objetivos gerais da ARU do Centro Urbano da Vila da Lousã aprovados pela Câmara Municipal e Assembleia Municipal, são os seguintes:

1. Reforçar a política de reabilitação e requalificação que tem vindo a ser desenvolvida;
2. Requalificação e revitalização do Núcleo Urbano Central da Vila da Lousã, reforçando o seu papel polarizador e dinamizador do concelho;
3. Promover a proteção e a valorização do património cultural edificado como fator de identidade e diferenciação urbana;
4. Reforçar a articulação entre o Núcleo Histórico da Vila da Lousã e as áreas urbanas centrais envolventes, tirando partido da sua notoriedade histórica e patrimonial, promovendo a complementaridade funcional entre os mesmos;
5. Estruturar e qualificar a rede de espaços públicos de forma a garantir uma adequada interligação com a estação de metro ligeiro de superfície da Lousã;

6. Incentivar a preservação e a reabilitação do património industrial existente, perpetuando a sua memória e história, nomeadamente através da criação de espaços de produção e fruição cultural;
7. Requalificar e dinamizar a rede de equipamentos existentes, fomentando a sua interligação com as atividades económicas;
8. Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
9. Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada, de forma a melhorar as condições de mobilidade urbana e a potenciar o desenvolvimento de um espaço urbano inclusivo;
10. Revitalização e dinamização do tecido económico na área urbana central da Vila da Lousã, apoiando a sua viabilidade e diversificação, reforçando a atividade existente e promovendo a instalação de novos usos;
11. Promover a fixação e captação de população residente para a área urbana central da Vila da Lousã;
12. Potenciar a elaboração e execução de projetos âncora que induzam a revitalização urbana;
13. Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
14. Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade dos espaços edificados;
15. Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
16. Modernizar as infraestruturas urbanas;
17. Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação.

Estes objetivos gerais refletem-se nos dois objetivos estratégicos delineados pelo PERU do Centro Urbano da Vila da Lousã descritos infra no ponto 3 do Capítulo III da Estratégia de Intervenção, os quais se identificam e definem pelo Objetivo Estratégico 1: Valorização do Sistema Urbano do Edificado e pelo Objetivo Estratégico 2: Valorização do Sistema Urbano do Espaço Público.

Face aos objetivos a prosseguir na execução da ORU do Centro Urbano da Vila da Lousã, as prioridades devem centrar-se na:

- a) Qualificação do espaço público e do ambiente urbano, através de intervenções no âmbito da mobilidade e da qualidade urbana e ambiental;
- b) Promoção da reabilitação do edificado privado;
- c) Requalificação de edifícios públicos como suporte de novas funcionalidades atrativas e indutoras de novas dinâmicas;
- d) Promoção da requalificação do comércio tradicional e atração de funções urbanas inovadoras;
- e) Preservar a identidade local através da valorização do património cultural.

### **3\_ OBJETIVOS ESTRATÉGICOS**

#### **3.1\_ OBJETIVO ESTRATÉGICO 1: VALORIZAÇÃO DO SISTEMA URBANO DO EDIFICADO**

No quadro deste objetivo estratégico tem que se criar estratégias para contrariar o crescimento urbano da Lousã centrado na expansão, que conduziu à descentralização do centro urbano, quer na sua localização no contexto de ocupação urbana do território, quer na oferta de funções, resultado do aparecimento de outras polaridades com oferta residencial, de comércio e serviços. Não obstante, o centro urbano não deixou de ser identificado como o centro da vila, mantendo o seu papel simbólico, imagem social coletiva da Lousã, assim como não deixou de constituir o principal polo multifuncional. Há serviços que sempre lhe estiveram associados e que continuam a exercer um forte poder de atração, particularmente equipamentos e/ou serviços públicos que muito contribuem para a dinâmica que vai persistindo.

Este objetivo estratégico foca-se principalmente na valorização, qualificação e reabilitação do edificado. E, quanto ao edificado, quando falamos do centro urbano da Lousã, falamos de serviços e equipamentos públicos. Esta multiplicidade da oferta deve ser reforçada, apostando na manutenção dos equipamentos públicos existentes e na atração e fixação de serviços inovadores.

É neste contexto, que se pretende promover a reconversão da antiga escola básica da Lousã, numa Loja de Cidadão, que acolherá, neste espaço, várias entidades prestadoras de serviços públicos, com o objetivo de facilitar a relação dos cidadãos e das empresas com a administração pública, permitindo-lhes tratar de vários assuntos num mesmo espaço, com ganhos de tempo e de custos de deslocação.

A requalificação deste equipamento público associada à centralização de serviços públicos contribuirá para o reforço do centro urbano da Lousã enquanto polo indutor de dinâmicas

urbanas e económicas, bem como para o fortalecimento da relação funcional entre os equipamentos e/ou serviços públicos que serão objeto de valorização, qualificação e reabilitação no âmbito da execução da ORU do Centro Urbano da Vila da Lousã: Cineteatro da Lousã, Mercado Municipal da Lousã, edifício a reabilitar para a instalação de Centro de Indústrias Criativas e edifício a reabilitar para instalação de Centro de Inovação Social.

Assim, é assumido como objetivo estratégico a reabilitação e modernização do Cineteatro da Lousã, enquanto um centro contemporâneo de mostra e divulgação de atividades, adaptado a novas valências e constituindo o polo central de um ambiente urbano dinamizador da criatividade. De forma a potenciar esta dinâmica, este projeto envolve uma série de parceiros (Academia de Bailado da Lousã, Instituto de Música Moderna e Artes, Sociedade Filarmónica Lousanense, Grupo de Teatro Barraca Preta e Companhia Marimbondo, entre outros), afirmando-se como uma plataforma de trabalho e desenvolvimento comum, contribuindo decisivamente para a economia criativa local e regional e seu impacto direto nas dinâmicas económicas da área de influência do equipamento.



Figura 23 – Cineteatro da Lousã

Em complemento à promoção da economia criativa, é proposta estratégica a reabilitação e modernização do mercado municipal enquanto centro de mostra e acolhimento de iniciativas produtivas em meio urbano.



Figura 24 – Mercado Municipal da Lousã

Este projeto prevê estabelecer as condições necessárias para se dar uma nova vida ao mercado, com uma nova dinâmica implicando um funcionamento em horário alargado e que garanta uma diversidade de serviços atraindo variados públicos. Desta forma pretende-se:

- 1) A convergência das sinergias locais (fluxo populacional, acréscimo da atividade comercial, etc.) transformando o espaço em ponto de encontro e de convívio privilegiado para os utentes, gerando uma nova centralidade cuja dinâmica manifesta-se pelo ecletismo dos frequentadores;
- 2) Um espaço com novas valências, no qual o mercado se deve apresentar como um espaço mutável, ou seja, disponível para diversas atividades. Deverá ser capaz de se renovar com facilidade, de forma a surpreender quem o visita, refrescar-se com relativa facilidade aos olhos dos seus clientes habituais e, sobretudo, dar respostas às novas tendências, que surgem cada vez com maior rapidez e duram cada vez menos tempo;
- 3) Uma contribuição ativa na dinamização económica, social e ambiental dos espaços circundantes e, mais alargadamente, à projeção do conjunto no progresso do centro urbano e da vila.

Com um funcionamento em rede com estes dois polos (lugares de mostra e divulgação das ideias, atividades e produtos desenvolvidos) é proposta a reabilitação e modernização de dois edifícios no centro urbano para a instalação de soluções de acolhimento de atividades contribuintes para a criação de um ambiente criativo, inovador e inclusivo:

- 1) Reabilitação e modernização de edifício tendo em vista a instalação de centro de indústrias criativas e desenvolvendo atividades ligadas à I&D, que fomentem e estimulem a criatividade, explorando as tecnologias e artes na criação de novos e inovadores produtos, com o envolvimento estratégico da Associação Empresarial Serra da Lousã. Este espaço pretende promover setores nos quais a criatividade é uma dimensão essencial do negócio, na convergência concetual e prática do talento individual com a escala de massas, no contexto das novas tecnologias (TICs);



Figura 25 – Edifício a reabilitar para instalação de Centro de Indústrias Criativas

- 2) Reabilitação e modernização de edifício tendo em vista a instalação de um centro de inovação social. Com o objetivo de promover a implementação de projetos de inovação e empreendedorismo social na Lousã, este espaço pretende sensibilizar a sociedade para a importância da inovação social. Através da promoção de novas ideias e projetos que contribuam para o desenvolvimento social da vila, permitirá a afirmação do concelho como um lugar solidário, inclusivo e inovador. A

operacionalização do centro de inovação social passa pela avaliação de projetos com potencial de inovação social no concelho, pela validação daqueles que, comprovadamente, se apresentem como socialmente inovadores e pelo apoio na implementação dos mesmos, recorrendo às parecerias entre os diversos agentes económicos e sociais. De referir que, como entidades envolvidas, teremos a Ativar - Associação de Cooperação da Lousã, Bloom – Associação Sociocultural, Escola de Concertinistas da Lousã, Associação de Caçadores da Lousã, Associação Combatentes Ultramar, Gruta – Grupo de Caminheiros Terras d’Arunce Lousã, Núcleo de radioamadores de Coimbra.



Figura 26 – Edifício a reabilitar para instalação de Centro de Inovação Social



**Figura 27 – Esquema conceptual da relação funcional proposta para os equipamentos**

Tais projetos constituem uma prioridade estratégica, dada a sua importância na qualificação geral da imagem da vila, da dinamização e atratividade para as atividades económicas locais e para a fixação da população e, mais incisivamente, como base para induzir e promover o investimento privado no parque edificado, segundo um processo de ‘contaminação positiva’.

### **3.2\_ OBJETIVO ESTRATÉGICO 2: VALORIZAÇÃO DO SISTEMA URBANO DO ESPAÇO PÚBLICO**

No quadro deste Objetivo Estratégico articulado com estratégia de revitalização económica e social do centro urbano é importante a requalificação de um conjunto selecionado de espaços públicos e verde urbano (largos, praças, arruamentos e jardins) existente. Este conjunto de intervenções serão orientadas, designadamente, para a introdução de melhorias significativas nas condições de circulação pedonal, assim como para a recuperação, valorização e dinamização da utilização comum dos jardins e espaços verdes (existentes e a criar) no centro urbano. Conjuntamente pretende-se que estas diferentes intervenções contribuam não só para aumentar os níveis de qualidade e conforto ambiental e urbanístico, mas também para reforçar e consolidar, de um modo inequívoco, a forte vocação cívica, turística e comercial deste espaço, assumindo-se, assim, como instrumentos fundamentais de suporte à estratégia de atração de novos residentes, utilizadores e investidores.

De forma complementar, na estratégia municipal para a mobilidade é fundamental estimular a mobilidade sustentável nos processos de regeneração urbana, promovendo a diversificação da oferta de proximidade, estruturando o espaço canal em favor do transporte coletivo e da mobilidade suave e condicionada e diminuindo a intensidade carbónica, ao incrementar o peso da mobilidade suave e elétrica-renovável (carregamento de viaturas elétricas).

É neste contexto, que se revela a importância do enquadramento funcional e urbanístico do sistema de mobilidade do Mondego e das respetivas estações (Estações da Lousã e Lousã A) na estratégia de valorização dos espaços públicos do Centro Urbano da Vila da Lousã.

As referidas estações e a sua área envolvente foram objeto de obras de qualificação cujos princípios orientadores se enquadram nas ações estratégicas de qualificação e modernização, delineadas para a ORU do centro urbano da Vila da Lousã: Promoção de uma

estrutura qualificada de espaços públicos, criação e melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada e impulsionar a utilização do transporte público.

As estações supramencionadas e o próprio canal do sistema de mobilidade do Mondego constituem assim elementos fundamentais do sistema urbano de espaços públicos que se pretendem valorizar no âmbito da ORU do centro urbano da Vila da Lousã.

A estratégia de requalificação dos espaços públicos passa por valorizar e articular as várias formas de uso e ocupação, estabelecendo uma rede que cubra todo o centro urbano de forma hierarquizada. Deve ser promovida a sua vertente multifuncional, garantindo a coexistência e compatibilidade de usos (habitação, comércio, turismo e recreio). Este processo deverá abranger assim várias vertentes:

- 1) Melhoria das condições de conforto e segurança do espaço público ao nível da mobilidade, garantindo, nomeadamente, uma adequada interligação com as estações do sistema de mobilidade do Mondego;
- 2) Ordenamento espacial sistematizado ao nível do mobiliário urbano, pavimentos, iluminação, sinalética, sombra e estrutura verde, aumentando a funcionalidade e amenidade das diversas áreas e garantindo uma gestão e manutenção eficazes;
- 3) Regulamentação clara da ocupação via pública, tanto no ordenamento do espaço como dos usos, de modo a contribuir para reforçar a atratividade e as dinâmicas de animação urbana diurna e noturna;
- 4) Renovação programada das infraestruturas urbanísticas, quer na serventia ao edificado, quer na serventia ao espaço público.

A Lousã tem sido pioneira no encontrar de soluções para os desafios que são colocados em matéria de acessibilidades. Para o efeito, tem contribuído muito o trabalho que vem sendo desenvolvido pela Provedoria Municipal das Pessoas com Incapacidade e que culminou na construção de um Plano de Soluções Integradas de Acessibilidades para Todos, do qual foi a principal impulsionadora. A Provedoria tem vindo a fazer um acompanhamento das obras

públicas em execução e tem sinalizado algumas anomalias em termos de acessibilidade, dando o seu contributo técnico para que as mesmas sejam retificadas ainda em execução, bem como na análise de projetos.

Em termos operacionais, podemos dividir as ações estratégicas de qualificação e modernização do espaço público em quatro zonas, sendo que estas se encontram devidamente conectadas e articuladas, constituindo uma rede hierarquizada e coerente:

A primeira zona (zona A) contempla as intervenções:

- 1) Rua do Comércio (tendo em vista a promoção como eixo comercial e habitacional);
- 2) Praça Cândido dos Reis (tendo em vista a promoção do espaço envolvente à Igreja Matriz e aos edifícios a reabilitar como Centro de Inovação Social e Centro de Indústrias Criativas);
- 3) Espaço exterior dos Paços do Concelho (tendo em vista a promoção do espaço público associado ao investimento (600.000,00€), já concluído à data do presente documento, para reabilitação e modernização do edifício dos Paços do Concelho);
- 4) Rua General Humberto Delgado / Largo Alexandre Herculano / Rua da Graça (tendo em vista a promoção da reabilitação comercial e habitacional, bem como a adequada integração funcional e urbanística do sistema de mobilidade do Mondego).

A segunda zona (zona B) contempla as intervenções:

- 1) Avenida São Silvestre (tendo em vista a promoção da reabilitação comercial e habitacional);
- 2) Rua Prof. António Batista de Almeida (intervenção no troço de conexão entre o Jardim da Família e o Parque Carlos Reis, Pousada da Juventude, Filarmónica da Lousã e o Jardim de Infância do Regueiro);
- 3) Qualificação e ampliação do Parque Carlos Reis (tendo em vista a conexão do jardim da Família com os equipamentos envolventes, justificando a ampliação do Parque, através da criação de um grande espaço verde lúdico, incluindo uma piscina infantil e estacionamentos de apoio aos equipamentos).

A terceira zona (zona C) contempla as intervenções:

- 1) Avenida do Brasil (tendo em vista a promoção da reabilitação comercial e habitacional, estando associada aos investimentos da reabilitação e modernização do Cineteatro da Lousã e do Centro Pastoral, que a obra deste já se encontra recentemente concluída à data do presente documento);
- 2) Avenida José Maria Cardoso (tendo em vista a promoção da reabilitação comercial e habitacional, bem como a adequada integração funcional e urbanística do sistema de mobilidade do Mondego);
- 3) Arranjos exteriores da Quinta de São Pedro (tendo em vista a qualificação do espaço público, incluindo estacionamento de apoio aos equipamentos contíguos, nomeadamente ao investimento previsto do Cineteatro da Lousã), que já se encontram executados à data do presente documento;

A quarta zona (zona D) contempla as intervenções:

- 1) Praça Luís de Camões, Praça Francisco Sá Carneiro e Praceta Comandante Fernandes Costa (tendo em vista a criação de uma grande praça pública multifuncional, unindo e articulando os equipamentos existentes e seus espaços.

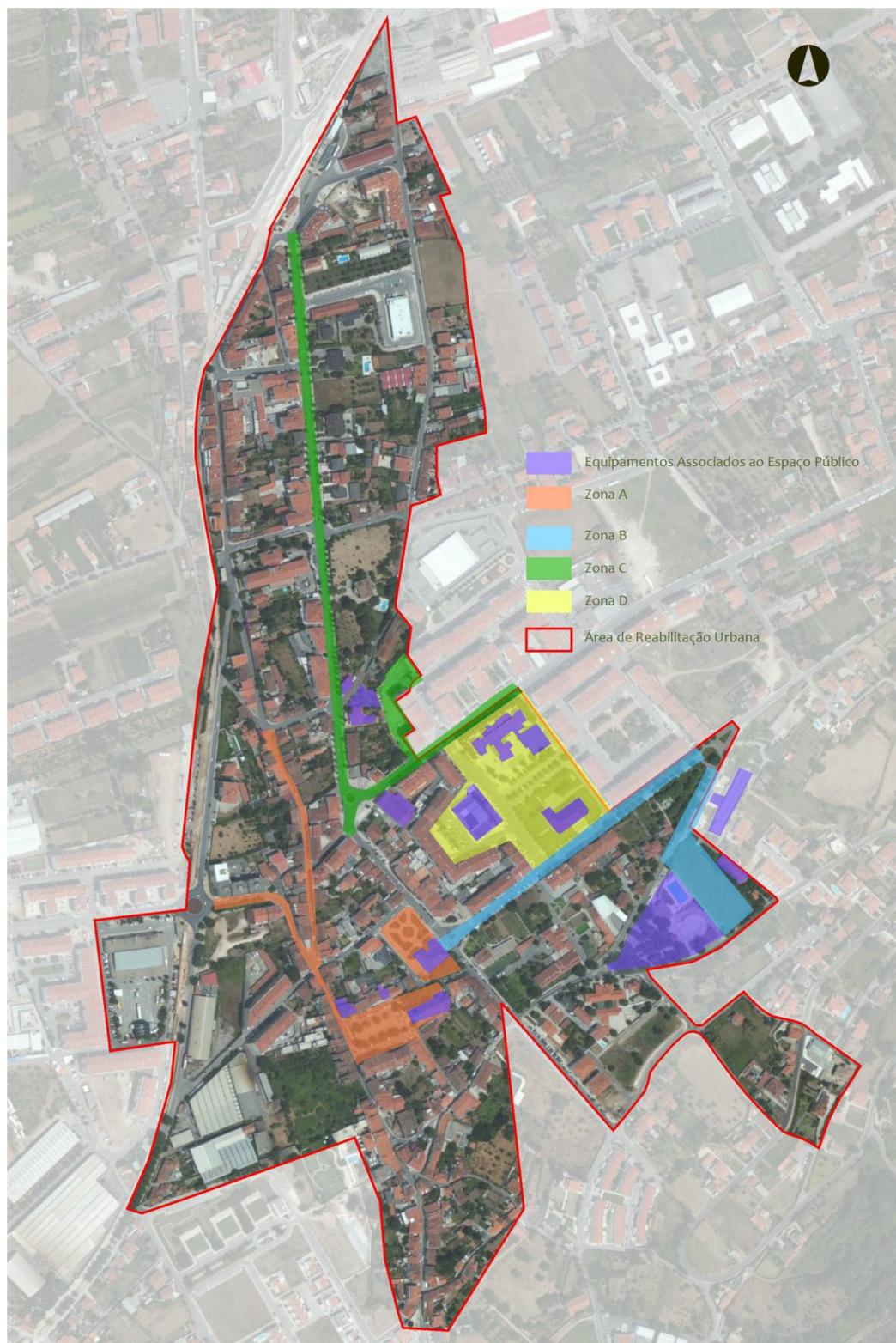


Figura 28 - Ações estratégicas de qualificação e modernização do espaço público

#### 4\_ AÇÕES ESTRUTURANTES DE REABILITAÇÃO URBANA

Nos termos do RJRU, o PERU do Centro Urbano da Vila da Lousã deve estabelecer o programa da operação de reabilitação urbana, identificando as ações estruturantes de reabilitação urbana a adotar (alínea d) do artigo 33º do RJRU).

As ações estruturantes de reabilitação urbana, definidas para a ORU do Centro Urbano da Vila da Lousã, são as apresentadas no quadro seguinte.

	Objetivo Estratégico	Ação
<b>ORU CENTRO URBANO DA VILA DA LOUSÃ</b>	OE1 Valorização do Sistema Urbano do Edificado	1.1_ Cineteatro da Lousã
		1.2_ Requalificação do mercado municipal
		1.3_ Reabilitação de edifício para instalação de Centro de Inovação Social
		1.4_ Reabilitação de edifício para instalação de Centro de Indústrias Criativas
		1.5_ Reabilitação do edificado privado da ARU
	OE2 Valorização do Sistema Urbano do Espaço Público	2.1_ Intervenção na Rua do Comércio
		2.2_ Intervenção na Rua General Humberto Delgado / Largo Alexandre Herculano / Rua da Graça / Rua Combatentes da Grande Guerra
		2.3_ Intervenção no espaço exterior dos Paços do Concelho
		2.4_ Intervenção na Praça Cândido dos Reis
		2.5_ Qualificação e ampliação do Parque Carlos Reis
		2.6_ Arranjos exteriores da Quinta de S. Pedro
		2.7_ Intervenção na Praça Luís De Camões / Rua Dr. Henrique Figueiredo / Praceta Comandante Fernandes Costa
		2.8_ Intervenção na Avenida do Brasil
		2.9_ Intervenção na Avenida Dr. José Maria Cardoso
		2.10_ Intervenção na Avenida S. Silvestre / Rua Prof. António Batista de Almeida

Figura 29 - Ações estruturantes de reabilitação urbana

Posteriormente são apresentadas fichas-síntese para cada ação estruturante. Estas incluem a identificação da ação, os objetivos específicos para os quais concorre, o investimento estimado, o enquadramento financeiro, a calendarização e a maturidade da respetiva ação.

<p>Ação 1.1_ Cine teatro da Lousã</p>	
<p>Promotor</p>	<p>Município da Lousã</p>
<p>Objetivos específicos</p>	<p>Projeto âncora de requalificação do antigo cineteatro, objetivando-se a sua modernização e ampliação por forma a potencializar o seu uso de forma mais polivalente em estreita ligação com as associações de cariz cultural e artístico do concelho e região. Prevê-se uma contribuição ativa na dinamização económica, social e ambiental dos espaços circundantes e, mais alargadamente, à projeção do conjunto no progresso do centro urbano e do concelho.</p>
<p>Investimento</p>	<p>1.600.000,00€</p>
<p>Enquadramento financeiro</p>	<p>Orçamento da CM Lousã Fundos comunitários: Portugal 2020</p>
<p>Calendarização</p>	<p>2018-2020</p>
<p>Maturidade</p>	<p>Estudo Prévio</p>

<p><b>Ação 1.2_ Requalificação do mercado municipal</b></p>	
<p>Promotor</p>	<p>Município da Louçã</p>
<p>Objetivos específicos</p>	<p>Reabilitação do mercado municipal como um grande polo de atividades económicas em meio urbano. O projeto visa reinterpretar a tipologia de mercado, criando um grande centro criativo de mostra e divulgação de produtos, atividades e ideias. Este novo espaço, polivalente e aberto à população, constituirá a referência física do ambiente urbano criativo que se pretende dinamizar. Prevê-se uma contribuição ativa na dinamização económica, social e ambiental dos espaços circundantes e, mais alargadamente, à projeção do conjunto no progresso do centro urbano e do concelho.</p>
<p>Investimento</p>	<p>250.000,00€</p>
<p>Enquadramento financeiro</p>	<p>Orçamento da CM Louçã Fundos comunitários: Portugal 2020</p>
<p>Calendarização</p>	<p>2018-2020</p>
<p>Maturidade</p>	<p>Programa-Base</p>

**Ação 1.3\_** Reabilitação de edifício para instalação de Centro de Inovação Social



Promotor	Município da Lousã
Objetivos específicos	Requalificação de edifício municipal antigo existente, adaptando-o a funções de apoio a atividades de iniciativa local e associativa, através do apoio e promoção de novas ideias e projetos que contribuam para o desenvolvimento social da região, permitindo afirmar a Lousã como um lugar solidário, inclusivo e inovador. Prevê-se uma contribuição ativa na dinamização económica, social e ambiental dos espaços circundantes e, mais alargadamente, à projeção do conjunto no progresso do centro urbano e do concelho.
Investimento	200.000,00€
Enquadramento financeiro	Orçamento da CM Lousã Fundos comunitários: Portugal 2020
Calendarização	2018-2020
Maturidade	Estudo Prévio

**Ação 1.4\_** Reabilitação de edifício para instalação de Centro de Indústrias Criativas



Promotor	Município da Lousã
Objetivos específicos	Reabilitação e modernização de edifício tendo em vista a instalação de centro de indústrias criativas e desenvolvendo atividades ligadas à I&D, que fomentem e estimulem a criatividade, explorando as tecnologias e artes na criação de novos e inovadores produtos, com o envolvimento estratégico da Associação Empresarial da Serra da Lousã. Este espaço pretende promover setores nos quais a criatividade é uma dimensão essencial do negócio, na convergência concetual e prática do talento individual com a escala de massas, no contexto das novas tecnologias (TICs).
Investimento	100.000,00€
Enquadramento financeiro	Orçamento da CM Lousã Fundos comunitários: Portugal 2020
Calendarização	2018-2020
Maturidade	Estudo Prévio

**Ação 1.5\_** Reabilitação do  
edificado privado da ARU



Promotor	Privados
Objetivos específicos	<p>Requalificação das condições do parque edificado da ARU do Centro Urbano da Vila da Lousã, focando-se na reabilitação do edificado privado.</p> <p>A análise realizada à ARU destaca a existência de edifícios com necessidade de conservação dispersos pela ARU, com uma maior concentração no núcleo histórico da Lousã. Como tal, é necessário promover ações concretas ao nível da melhoria das condições de habitabilidade e da atração de novas funções indutoras de dinâmicas.</p> <p>Implementação de campanhas promocionais e de <i>marketing</i> que coloque a ARU do Centro Urbano da Vila da Lousã em destaque em meios de comunicação e suportes que influenciem a decisão dos privados que se pretende alcançar – residentes e novos residentes /visitantes e turistas /investidores e empresários, etc.</p>
Investimento	> 2.000.000,00€
Enquadramento financeiro	<p>Financiamento próprio (privado)</p> <p>Financiamento através do Instrumento de Reabilitação e Revitalização Urbana (IFRRU)</p> <p>Orçamento da CM Lousã</p> <p>Fundos comunitários: Portugal 2020</p>
Calendarização	2018-2033
Maturidade	-

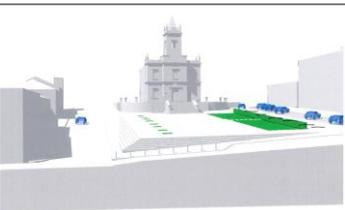
<p><b>Ação 2.1_ Intervenção na Rua do Comércio</b></p>	
<p>Promotor</p>	<p>Município da Lousã</p>
<p>Objetivos específicos</p>	<p>Qualificação e modernização do espaço público de eixo central do centro urbano, através da melhoria das condições de conforto e segurança do espaço público ao nível da mobilidade, ordenamento espacial sistematizado ao nível do mobiliário urbano, pavimentos, iluminação, sinalética, sombra e estrutura verde, aumentando a funcionalidade e amenidade das diversas áreas e garantindo uma gestão e manutenção eficazes, regulamentação clara da ocupação via pública, tanto no ordenamento do espaço como dos usos, de modo a contribuir para reforçar a atratividade e as dinâmicas de animação urbana diurna e noturna. Esta ação está integrada na rede prevista, que cobre todo o centro urbano de forma hierarquizada, promovendo a sua vertente multifuncional e garantindo a coexistência e compatibilidade de usos (habitação, comércio, turismo e recreio). Pretende-se que esta intervenção contribua não só para aumentar os níveis de qualidade e conforto ambiental e urbanístico, mas também para reforçar e consolidar, de um modo inequívoco, a vocação cívica, turística e comercial deste espaço, assumindo-se, assim, como instrumento de suporte à estratégia de atração de novos residentes, utilizadores e investidores.</p>
<p>Investimento</p>	<p>370.000,00€</p>
<p>Enquadramento financeiro</p>	<p>Orçamento da CM Lousã Fundos comunitários: Portugal 2020</p>
<p>Calendarização</p>	<p>2018-2020</p>
<p>Maturidade</p>	<p>Programa-base</p>

<p><b>Ação 2.2_ Intervenção na Rua General Humberto Delgado /Largo Alexandre Herculano/Rua da Graça / Rua Combatentes da Grande Guerra</b></p>	
<p>Promotor</p>	<p>Município da Lousã</p>
<p>Objetivos específicos</p>	<p>Qualificação e modernização do espaço público central do centro urbano, através da melhoria das condições de conforto e segurança do espaço público ao nível da mobilidade, ordenamento espacial sistematizado ao nível do mobiliário urbano, pavimentos, iluminação, sinalética, sombra e estrutura verde, aumentando a funcionalidade e amenidade das diversas áreas e garantindo uma gestão e manutenção eficazes, regulamentação clara da ocupação via pública, tanto no ordenamento do espaço como dos usos, de modo a contribuir para reforçar a atratividade e as dinâmicas de animação urbana diurna e noturna. Esta ação está integrada na rede prevista, que cobre todo o centro urbano de forma hierarquizada, promovendo a sua vertente multifuncional e garantindo a coexistência e compatibilidade de usos (habitação, comércio, turismo e recreio). Pretende-se que esta intervenção contribua não só para aumentar os níveis de qualidade e conforto ambiental e urbanístico, mas também para reforçar e consolidar, de um modo inequívoco, a vocação cívica, turística e comercial deste espaço, assumindo-se, assim, como instrumento de suporte à estratégia de atração de novos residentes, utilizadores e investidores.</p>
<p>Investimento</p>	<p>300.000,00€</p>
<p>Enquadramento financeiro</p>	<p>Orçamento da CM Lousã Fundos comunitários: Portugal 2020</p>
<p>Calendarização</p>	<p>2018-2020</p>
<p>Maturidade</p>	<p>Estudo Prévio</p>

**Ação 2.3\_** Intervenção no espaço exterior dos Paços do Concelho



Promotor	Município da Louçã
Objetivos específicos	Intervenção de requalificação do espaço público da área exterior ao edifício dos Paços do Concelho (recentemente concluídas as obras de reabilitação e modernização à data do presente documento), tendo em vista uma intervenção paisagística de modernização e adequação no sentido de promover a sua atratividade, nos padrões contemporâneos de utilização. Pretende-se que esta intervenção contribua não só para aumentar os níveis de qualidade e conforto ambiental e urbanístico, mas também para reforçar e consolidar, de um modo inequívoco, a vocação cívica, turística e comercial deste espaço, assumindo-se, assim, como instrumento de suporte à estratégia de atração de novos residentes, utilizadores e investidores.
Investimento	250.000,00€
Enquadramento financeiro	Orçamento da CM Louçã Fundos comunitários: Portugal 2020
Calendarização	2018-2020
Maturidade	Programa-base

<p>Ação 2.4_ Intervenção na Praça Cândido dos Reis</p>	
<p>Promotor</p>	<p>Município da Lousã</p>
<p>Objetivos específicos</p>	<p>Qualificação e modernização do espaço público associado à Igreja Matriz, através da melhoria das condições de conforto e segurança do espaço público ao nível da mobilidade, ordenamento espacial sistematizado ao nível do mobiliário urbano, pavimentos, iluminação, sinalética, sombra e estrutura verde, aumentando a funcionalidade e amenidade das diversas áreas e garantindo uma gestão e manutenção eficazes regulamentação clara da ocupação via pública, tanto no ordenamento do espaço como dos usos, de modo a contribuir para reforçar a atratividade e as dinâmicas de animação urbana diurna e noturna. Esta ação está integrada na rede prevista, que cobre todo o centro urbano de forma hierarquizada, promovendo a sua vertente multifuncional e garantindo a coexistência e compatibilidade de usos (habitação, comércio, turismo e recreio). Pretende-se que esta intervenção contribua não só para aumentar os níveis de qualidade e conforto ambiental e urbanístico, mas também para reforçar e consolidar, de um modo inequívoco, a vocação cívica, turística e comercial deste espaço, assumindo-se, assim, como instrumento fundamental de suporte à estratégia de atração de novos residentes, utilizadores e investidores.</p>
<p>Investimento</p>	<p>260.000,00€</p>
<p>Enquadramento financeiro</p>	<p>Orçamento da CM Lousã Fundos comunitários: Portugal 2020</p>
<p>Calendarização</p>	<p>2018-2020</p>
<p>Maturidade</p>	<p>Estudo Prévio</p>

**Ação 2.5\_ Qualificação e  
ampliação do Parque Carlos  
Reis**



Promotor	Município da Lousã
Objetivos específicos	Intervenção integrada de qualificação e ampliação do Parque Carlos Reis, permitindo a conexão com o jardim público e equipamentos a norte, com recurso a aquisição de terreno, para criação de espaço verde lúdico multifuncional, incluindo piscina infantil e estacionamento de apoio ao conjunto. Pretende-se que esta intervenção contribua não só para aumentar os níveis de qualidade e conforto ambiental e urbanístico, mas também para reforçar e consolidar, de um modo inequívoco, a vocação cívica, turística e comercial deste espaço, assumindo-se, assim, como instrumento de suporte à estratégia de atração de novos residentes, utilizadores e investidores.
Investimento	350.000,00€
Enquadramento financeiro	Orçamento da CM Lousã Fundos comunitários: Portugal 2020
Calendarização	2018-2020
Maturidade	Programa-Base

<p><b>Ação 2.6_</b> Arranjos Exteriores da Quinta de S. Pedro</p>	
<p>Promotor</p>	<p>Município da Lousã</p>
<p>Objetivos específicos</p>	<p>Qualificação e modernização do espaço público associado ao Centro Pastoral e ao investimento previsto do Cineteatro da Lousã, através da melhoria das condições de conforto e segurança do espaço público ao nível da mobilidade, ordenamento espacial sistematizado ao nível do mobiliário urbano, pavimentos, iluminação, sinalética, sombra e estrutura verde, aumentando a funcionalidade e amenidade das diversas áreas e garantindo uma gestão e manutenção eficazes, regulamentação clara da ocupação via pública, tanto no ordenamento do espaço como dos usos, de modo a contribuir para reforçar a atratividade e as dinâmicas de animação urbana diurna e noturna. Esta ação está integrada na rede prevista, que cobre todo o centro urbano de forma hierarquizada, promovendo a sua vertente multifuncional e garantindo a coexistência e compatibilidade de usos (habitação, comércio, turismo e recreio). Pretende-se que esta intervenção contribua não só para aumentar os níveis de qualidade e conforto ambiental e urbanístico, mas também para reforçar e consolidar, de um modo inequívoco, a vocação cívica, turística e comercial deste espaço, assumindo-se, assim, como instrumento fundamental de suporte à estratégia de atração de novos residentes, utilizadores e investidores.</p>
<p>Investimento</p>	<p>52.000,00€</p>
<p>Enquadramento financeiro</p>	<p>Orçamento da CM Lousã Fundos comunitários: Portugal 2020</p>
<p>Calendarização</p>	<p>2016-2017</p>
<p>Maturidade</p>	<p>concluída</p>

<p><b>Ação 2.7_</b> Intervenção na Praça Luís de Camões / Rua Dr. Henrique Figueiredo / Praceta Comandante Fernandes Costa</p>	
Promotor	Município da Lousã
Objetivos específicos	<p>Qualificação e modernização do espaço público tendo em vista a criação de uma grande praça multifuncional, conectando com o mercado municipal e os equipamentos contíguos e diluindo os seus espaços envolventes, através da melhoria das condições de conforto e segurança do espaço público ao nível da mobilidade, ordenamento espacial sistematizado ao nível do mobiliário urbano, pavimentos, iluminação, sinalética, sombra e estrutura verde, aumentando a funcionalidade e amenidade das diversas áreas e garantindo uma gestão e manutenção eficazes regulamentação clara da ocupação via pública, tanto no ordenamento do espaço como dos usos, de modo a contribuir para reforçar a atratividade e as dinâmicas de animação urbana diurna e noturna. Esta ação está integrada na rede prevista, que cobre todo o centro urbano de forma hierarquizada, promovendo a sua vertente multifuncional e garantindo a coexistência e compatibilidade de usos (habitação, comércio, turismo e recreio). Pretende-se que esta intervenção contribua não só para aumentar os níveis de qualidade e conforto ambiental e urbanístico, mas também para reforçar e consolidar, de um modo inequívoco, a vocação cívica, turística e comercial deste espaço, assumindo-se, assim, como instrumento fundamental de suporte à estratégia de atração de novos residentes, utilizadores e investidores</p>
Investimento	285.000,00€
Enquadramento financeiro	Orçamento da CM Lousã Fundos comunitários: Portugal 2020
Calendarização	2018-2020
Maturidade	Programa-base

<p><b>Ação 2.8_</b> Intervenção na Avenida do Brasil</p>	
<p>Promotor</p>	<p>Município da Lousã</p>
<p>Objetivos específicos</p>	<p>Qualificação e modernização do espaço público em eixo de conexão com o centro urbano e associado ao investimento previsto do Cineteatro da Lousã, através da melhoria das condições de conforto e segurança do espaço público ao nível da mobilidade, ordenamento espacial sistematizado ao nível do mobiliário urbano, pavimentos, iluminação, sinalética, sombra e estrutura verde, aumentando a funcionalidade e amenidade das diversas áreas e garantindo uma gestão e manutenção eficazes, regulamentação clara da ocupação via pública, tanto no ordenamento do espaço como dos usos, de modo a contribuir para reforçar a atratividade e as dinâmicas de animação urbana diurna e noturna. Esta ação está integrada na rede prevista, que cobre todo o centro urbano de forma hierarquizada, promovendo a sua vertente multifuncional e garantindo a coexistência e compatibilidade de usos (habitação, comércio, turismo e recreio). Pretende-se que esta intervenção contribua não só para aumentar os níveis de qualidade e conforto ambiental e urbanístico, mas também para reforçar e consolidar, de um modo inequívoco, a vocação cívica, turística e comercial deste espaço, assumindo-se, assim, como instrumento fundamental de suporte à estratégia de atração de novos residentes, utilizadores e investidores.</p>
<p>Investimento</p>	<p>245.000,00€</p>
<p>Enquadramento financeiro</p>	<p>Orçamento da CM Lousã Fundos comunitários: Portugal 2020</p>
<p>Calendarização</p>	<p>2018-2020</p>
<p>Maturidade</p>	<p>Programa-base</p>

<p><b>Ação 2.9_</b> Intervenção na Avenida Dr. José Maria Cardoso</p>	
<p>Promotor</p>	<p>Município da Lousã</p>
<p>Objetivos específicos</p>	<p>Qualificação e modernização do espaço público de conexão ao centro urbano e ao investimento previsto do Cineteatro da Lousã, através da melhoria das condições de conforto e segurança do espaço público ao nível da mobilidade, ordenamento espacial sistematizado ao nível do mobiliário urbano, pavimentos, iluminação, sinalética, sombra e estrutura verde, aumentando a funcionalidade e amenidade das diversas áreas e garantindo uma gestão e manutenção eficazes regulamentação clara da ocupação via pública, tanto no ordenamento do espaço como dos usos, de modo a contribuir para reforçar a atratividade e as dinâmicas de animação urbana diurna e noturna. Esta ação está integrada na rede prevista, que cobre todo o centro urbano de forma hierarquizada, promovendo a sua vertente multifuncional e garantindo a coexistência e compatibilidade de usos (habitação, comércio, turismo e recreio). Pretende-se que esta intervenção contribua não só para aumentar os níveis de qualidade e conforto ambiental e urbanístico, mas também para reforçar e consolidar, de um modo inequívoco, a vocação cívica, turística e comercial deste espaço, assumindo-se, assim, como instrumento fundamental de suporte à estratégia de atração de novos residentes, utilizadores e investidores.</p>
<p>Investimento</p>	<p>100.000,00€</p>
<p>Enquadramento financeiro</p>	<p>Orçamento da CM Lousã Fundos comunitários: Portugal 2020</p>
<p>Calendarização</p>	<p>2018-2020</p>
<p>Maturidade</p>	<p>Programa-base</p>

<p><b>Ação 2.10</b> _ Intervenção na Avenida S. Silvestre / Rua Prof. António Batista de Almeida</p>	
<p>Promotor</p>	<p>Município da Lousã</p>
<p>Objetivos específicos</p>	<p>Qualificação e modernização do espaço público em eixo de conexão com o centro urbano e interligação com parque Carlos Reis, Pousada da Juventude e o Jardim da Família, através da melhoria das condições de conforto e segurança do espaço público ao nível da mobilidade sustentável, ordenamento espacial sistematizado ao nível do mobiliário urbano, pavimentos, iluminação, sinalética, sombra e estrutura verde, aumentando a funcionalidade e amenidade das diversas áreas e garantindo uma gestão e manutenção eficazes, regulamentação clara da ocupação via pública, tanto no ordenamento do espaço como dos usos, de modo a contribuir para reforçar a atratividade e as dinâmicas de animação urbana diurna e noturna. Esta ação está integrada na rede prevista, que cobre todo o centro urbano de forma hierarquizada, promovendo a sua vertente multifuncional e garantindo a coexistência e compatibilidade de usos (habitação, comércio, turismo e recreio). Pretende-se que esta intervenção contribua não só para aumentar os níveis de qualidade e conforto ambiental e urbanístico, mas também para reforçar e consolidar, de um modo inequívoco, a vocação cívica, turística e comercial deste espaço, assumindo-se, assim, como instrumento fundamental de suporte à estratégia de atração de novos residentes, utilizadores e investidores.</p>
<p>Investimento</p>	<p>250.000,00€</p>
<p>Enquadramento financeiro</p>	<p>Orçamento da CM Lousã Fundos comunitários: Portugal 2020</p>
<p>Calendarização</p>	<p>2018-2020</p>
<p>Maturidade</p>	<p>Estudo Prévio</p>



## Capítulo IV - Operacionalização

- 1\_ Modelo de Gestão e Execução
- 2\_ Quadro de apoios e incentivos à Reabilitação Urbana
  - 2.1\_ Benefícios e incentivos fiscais e financeiros
  - 2.2\_ Outros incentivos à reabilitação urbana
  - 2.3\_ Acesso aos benefícios fiscais e aos incentivos decorrentes do estatuto dos benefícios fiscais
- 3\_ Programa de Investimento e Financiamento
  - 3.1\_ Programa de Investimento
  - 3.2\_ Financiamento
- 4\_ Prazo Global do Programa e Cronograma de Execução

## 1\_ MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO

O município assumirá as funções de entidade gestora da ORU do Centro Urbano da Vila da Lousã, fazendo uso de todas as competências e utensílios que lhes são conferidos e ao seu dispor pelo RJRU, a serem aplicadas na agilização da execução do presente PERU.

A ORU do Centro Urbano da Vila da Lousã terá um sistema de execução misto:

- Por iniciativa da Câmara Municipal da Lousã, quanto entidade gestora, podendo esta entidade assumir uma execução direta da ORU ou através da modalidade de administração conjunta;
- Por iniciativa dos particulares, podendo aqui desenvolver-se o apoio da entidade gestora ou através de administração conjunta.

A reabilitação do edificado privado será assim promovida pelos proprietários ou titulares de outros direitos, ónus ou encargos, não obstante a Câmara Municipal da Lousã, enquanto entidade gestora da ORU, apoiar a sua execução e/ou mesmo associar-se com os proprietários e titulares de outros direitos, ónus ou encargos (administração conjunta).

O município enquanto entidade gestora, dispõe de um conjunto de poderes previstos pelo RJRU, que lhe permitem atuar ao nível do controlo das operações urbanísticas e da execução de política urbanística.

Relativamente ao controlo das operações urbanísticas, a entidade gestora pode exercer os seguintes poderes, para executar a operação de reabilitação (artigos 44.º a 48.º RJRU):

1. As competências para a prática dos atos administrativos inseridos nos procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas, e ainda de autorização de utilização, que, nos termos do disposto no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação, sejam da competência da câmara municipal ou do seu presidente;

2. Inspeções e vistorias, nomeadamente as competências para ordenar e promover, em relação a imóveis localizados na respetiva área de reabilitação urbana, a realização de inspeções e vistorias de fiscalização, nos termos previstos no RJUE;
3. Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística nos termos previstos no RJUE;
4. Cobrança de taxas;
5. Receção das cedências ou compensações devidas.

O Município da Lousã enquanto entidade gestora pode utilizar os seguintes instrumentos na execução da ORU sistemática do Centro Urbano da Vila da Lousã, previstos no artigo 54.º e seguintes do RJRU:

1. Imposição da obrigação de reabilitar e de obras coercivas, em caso de os proprietários terem capacidade financeira para suportarem os encargos da operação urbanística de reabilitação urbana, e sem prejuízo de programas específicos de apoio eventualmente existentes para esta tipologia de operação urbanística, tendo em conta os termos do estabelecido no artigo 55.º do RJRU;
2. Execução de empreitada única, quando esta constituir uma forma rentável e eficiente de execução das intervenções, nos termos do estabelecido no artigo 56.º do RJRU;
3. Ordem de demolição de edifícios, nos termos do estabelecido no artigo 57.º do RJRU;
4. Exercício do Direito de preferência, tendo em conta os termos do estabelecido no artigo 58.º do RJRU;
5. Ordem de arrendamento forçado, tendo em conta os termos do estabelecido no artigo 59.º do RJRU;
6. Constituição de servidões, tendo em conta nos termos do estabelecido no artigo 60.º do RJRU;
7. Exercício de ações de expropriação, tendo em conta os termos do estabelecido no artigo 61.º do RJRU;
8. Ordem de venda forçada, tendo em conta os termos do estabelecido no artigo 62.º do RJRU;
9. Promoção de reestruturação de propriedade, tendo em conta os termos do estabelecido no artigo 64.º do RJRU.

Nos termos dos artigos 65.º a 68.º do RJRU, para efeitos de execução da operação de reabilitação, à entidade gestora da ORU do Centro Urbano da Vila da Lousã são ainda conferidas as seguintes competências:

1. Determinar o nível de conservação de um prédio urbano, ou de uma fração, compreendido numa área de reabilitação urbana, ainda que não estejam arrendados, nos termos definidos em diploma próprio;
2. Identificar os prédios ou frações que se encontram devolutos, para efeitos de aplicação do disposto no Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto;
3. Estabelecer um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à realização das operações urbanísticas;
4. Estabelecer um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à instalação, dinamização e modernização de atividades económicas, com aplicação restrita a ações enquadradas em operações de reabilitação urbana sistemática;
5. Estabelecer, em regulamento municipal, um regime especial de cálculo das compensações devidas ao município pela não cedência de áreas para implantação de infraestruturas urbanas, equipamentos e espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, nos termos do disposto nos n.ºs 4 e 5 do artigo 44.º do RJUE;
6. Constituir fundos de compensação com o objetivo de receber e pagar as compensações devidas pela aplicação de mecanismos de perequação compensatória.

## **2\_ QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA**

### **2.1\_ BENEFÍCIOS E INCENTIVOS FISCAIS E FINANCEIROS**

Com a aprovação da delimitação da ARU do Centro Urbano da Vila da Lousã, o Município da Lousã definiu o quadro dos benefícios e incentivos fiscais e financeiros aplicáveis aos prédios urbanos localizados na referida ARU, objeto de obras de reabilitação.

Os benefícios e incentivos fiscais e financeiros previstos para promover a reabilitação de edifícios na ARU do centro urbano da Vila da Lousã incidem sobre:

- **O Imposto Municipal sobre Imóveis;**
- **O Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis;**
- **As taxas urbanísticas;**
- **Apoio financeiro à pintura de fachadas.**

Sem prejuízo de outros benefícios e incentivos a criar, apresenta-se de seguida aqueles que, no presente momento, se encontram disponíveis para a reabilitação do património edificado da ARU do Centro Urbano da Vila da Lousã:

#### **1. Benefícios fiscais associados aos impostos municipais para os prédios urbanos ou frações autónomas localizadas na ARU do Centro Urbano da Vila da Lousã, que preencham os requisitos referidos no n.º 1 do artigo 45.º do EFB:**

- **Isenção de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)** para os prédios urbanos ou frações autónomas localizados na ARU do Centro Urbano da Vila da Lousã, por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação (podendo ser renovável por mais cinco anos, a requerimento do proprietário, no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente), nos termos da alínea a) do n.º 2 do artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, alterado pela Lei do Orçamento do Estado para o ano de 2018 - Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro;

- **Isenção do Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)** nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição, nos termos da alínea b) do n.º 2 do artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, alterado pela Lei do Orçamento do Estado para o ano de 2018 - Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro;
- **Isenção do Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)** na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente, nos termos da alínea c) do n.º 2 do artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), alterado pela Lei do Orçamento do Estado para o ano de 2018 - Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.

## 2. Incentivos financeiros

- **Redução de 50% do valor das taxas de entrada e apreciação de processos de obras**, relativos a ações de reabilitação realizadas em imóveis localizados na ARU do Centro Urbano da Vila da Lousã, previstas no Regulamento Municipal de Taxas e Compensações Urbanísticas em vigor;
- **Redução de 25% do valor das taxas inerentes à emissão de alvará de licença de obras ou à admissão de comunicação prévia de obras** relativas a ações de reabilitação realizadas em imóveis localizados na ARU do Centro Urbano da Vila da Lousã, previstas no Regulamento Municipal de Taxas e Compensações Urbanísticas em vigor;
- **Isenção do pagamento das taxas devidas pela ocupação da via pública por motivo de obras**, bem como da respetiva taxa de apreciação do pedido de licenciamento;
- **Realização a título gratuito das vistorias de aferição do estado de conservação** do imóvel a reabilitar;

- **Apoio financeiro de 2€/m2 para a pintura de fachadas** que confinem com vias ou espaços públicos, de edifícios situados no Núcleo Histórico da Lousã, que tenham sido construídos há pelo menos 30 anos.

### 3. Outros incentivos decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais

- **Dedução à coleta, em sede de Imposto sobre Rendimento Singular (IRS), com um limite de 500€, de 30 % dos encargos suportados pelo proprietário** relacionados com a reabilitação de imóveis localizados na ARU do Centro Urbano da Vila da Lousã (n.º 4 do artigo 71º do EBF);
- **Tributação à taxa autónoma de 5% das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português** decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado na ARU do Centro Urbano da Vila da Lousã (n.º 5 do artigo 71º do EBF, alterado pela Lei do Orçamento do Estado para o ano de 2018 - Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro);
- **Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS** quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis localizados na ARU do Centro Urbano da Vila da Lousã, recuperados nos termos da estratégia de reabilitação (n.º 7 do artigo 71º do EBF, alterado pela Lei do Orçamento do Estado para o ano de 2018 - Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro);
- **Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA) à taxa reduzida de 6%** em obras de reabilitação urbana (Lista I anexa ao Código do IVA, na redação em vigor).

## 2.2\_ OUTROS INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA

Além do quadro de benefícios e incentivos fiscais e financeiros supra apresentado, os proprietários e investidores no domínio da reabilitação urbana dispõem ainda dos seguintes incentivos à reabilitação urbana:

- **Apoio técnico municipal personalizado**, estando disponível uma linha de apoio à reabilitação urbana, através da qual poderão ser prestadas informações, esclarecimentos de dúvidas e apoio para a instrução de processos, por parte dos

técnicos afetos a este processo, através de um contato telefónico direto: 239990373;

- **Celeridade na análise e apreciação de projetos reabilitação;**
- **Regime excecional e temporário de reabilitação de edifícios ou de frações,** aprovado pelo Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, que adota medidas de simplificação administrativa, que visam reforçar o objetivo de dinamização, de forma efetiva, dos processos administrativos de reabilitação urbana.

O regime excecional e temporário supramencionado estabelece um conjunto de normas destinadas a simplificar e estimular o processo de reabilitação do parque edificado. Com este regime excecional, as obras de reabilitação do edificado ficam dispensadas do cumprimento de determinadas normas técnicas aplicáveis à construção, pelo facto de essas normas estarem sobretudo orientadas para a construção nova e não para a reabilitação de edifícios antigos e de diferentes épocas de construção.

Este regime engloba os edifícios ou frações concluídas há pelo menos 30 anos ou localizados em ARU, sempre que se destinem total ou predominantemente ao uso habitacional. Estão abrangidas as obras de conservação, de alteração, de reconstrução e de construção ou ampliação (neste caso, condicionadas por circunstâncias preexistentes e desde que respeitam os alinhamentos e cêrceas, e não agravem as condições de segurança e salubridade).

Trata-se de um regime excecional porque pretende dar resposta a uma conjuntura económica e social extraordinária. É também temporário porque vigora até 9 de abril de 2021.

### 3\_ PROGRAMA DE INVESTIMENTO E FINANCIAMENTO

#### 3.1\_ PROGRAMA DE INVESTIMENTO

O programa de investimento da ORU do Centro Urbano da Vila da Lousã prevê-se um investimento público de 4.612.000,00€, sendo estimado um investimento privado superior a 2.000.000,00€.

Os valores de investimento apresentados constituem, apenas, valores indicativos que serão aferidos e consolidados ao longo do desenvolvimento do presente PERU.

O investimento previsto para a ORU do Centro Urbano da Vila da Lousã é essencialmente público, desempenhando um papel chave na dinamização do processo de reabilitação e revitalização de todo o tecido urbano do centro urbano da Vila da Lousã, dado que as ações estruturantes previstas serão indutoras de iniciativas de reabilitação do edificado privado. Tal resulta numa estratégia de crescimento acompanhado, onde o investimento público alavanca o privado e vice-versa.

A estimativa de valor de investimento associado à reabilitação do edificado da ARU teve como base níveis de intervenção distintos em função do estado de conservação do edificado:

Níveis de intervenção	Valor de referência por área (sem IVA incluído)
Intervenção ligeira	150 €/ m2
Intervenção média	450 €/ m2
Intervenção profunda	850 €/ m2

São apresentadas na figura 30 as estimativas do investimento para cada ação proposta.

	Objetivo Estratégico	Ação	Investimento	Tipo de investimento
ORU CENTRO URBANO DA VILA DA LOUSÃ	OE1 Valorização do Sistema Urbano do Edificado	1.1_ Cineteatro da Lousã	1.600.000,00€	Público
		1.2_ Requalificação do mercado municipal	250.000,00€	Público
		1.3_ Reabilitação de edifício para instalação de Centro de Inovação Social	200.000,00€	Público
		1.4_ Reabilitação de edifício para instalação de Centro de Indústrias Criativas	100.000,00€	Público
		1.5_ Reabilitação do edificado privado da ARU	> 2.000.000,00€	Público e privado
	OE2 Valorização do Sistema Urbano do Espaço Público	2.1_ Intervenção na Rua do Comércio	370.000,00€	Público
		2.2_ Intervenção na Rua General Humberto Delgado / Largo Alexandre Herculano / Rua da Graça / Rua Combatentes da Grande Guerra	300.000,00€	Público
		2.3_ Intervenção no espaço exterior dos Paços do Concelho	250.000,00€	Público
		2.4_ Intervenção na Praça Cândido dos Reis	260.000,00€	Público
		2.5_ Qualificação e ampliação do Parque Carlos Reis	350.000,00€	Público
		2.6_ Arranjos exteriores da Quinta de S. Pedro	52.000,00€	Público
		2.7_ Intervenção na Praça Luís De Camões / Rua Dr. Henrique Figueiredo / Praceta Comandante Fernandes Costa	285.000,00€	Público
		2.8_ Intervenção na Avenida do Brasil	245.000,00€	Público
		2.9_ Intervenção na Avenida Dr. José Maria Cardoso	100.000,00€	Público
		2.10_ Intervenção na Avenida S. Silvestre / Rua Prof. António Batista de Almeida	250.000,00€	Público

Figura 30 – Estimativa de investimento por ação estruturante de reabilitação urbana

### 3.2\_ FINANCIAMENTO

A concretização dos objetivos estratégicos definidos no presente PERU do Centro Urbano da Vila da Lousã tem subjacente a realização de um programa de investimentos associado a um conjunto de ações com tipologias e dimensões físicas e financeiras distintas e identificadas anteriormente.

A implementação do referido programa de investimentos exige o envolvimento institucional e operacional das entidades públicas e de agentes privados, bem como a ponderação e captação de meios financeiros disponíveis - públicos e privados - que permitam garantir a concretização dos objetivos definidos através da execução das ações consideradas.

De acordo com o programa de investimentos do presente PERU, as ações estruturantes de reabilitação urbana previstas serão concretizadas através de financiamento próprio da Câmara Municipal da Lousã, de financiamento comunitário, de instrumentos financeiros para a reabilitação urbana e de financiamento privado, como indicado nas respetivas fichas de ação.

O financiamento comunitário diz respeito a ações enquadráveis nas prioridades de investimento definidas no Acordo Parceria Portugal 2020 e nos respetivos programas operacionais regionais e temáticos – PO Centro.

No que diz respeito aos instrumentos financeiros, importa destacar o Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020). O IFRRU 2020 é um instrumento financeiro, criado a partir do Portugal 2020, financiado pelos Programas Operacionais Regionais e pelo Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos, para apoio à reabilitação e revitalização urbanas, incluindo a promoção da eficiência energética, em complementaridade, na reabilitação de habitação para particulares.

Os apoios são concedidos através de produtos financeiros, criados pela banca comercial, a disponibilizar com condições mais favoráveis do que as condições atuais do mercado, sendo

cofinanciáveis as operações de reabilitação de edifícios localizadas dentro das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e/ou Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU), que se aplicam a casos devidamente definidos:

- **Reabilitação integral de edifícios**, que se encontrem dentro das áreas de reabilitação urbana, e com idade igual ou superior a 30 anos, e no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2 (DL n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro);
- **Reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas com o objetivo de reconversão;**
- **Reabilitação de frações privadas inseridas em edifícios de habitação social que sejam alvo de reabilitação integral.**

O financiamento privado direciona-se concretamente para a concretização da ação de reabilitação do edificado privado do Centro Urbano da Vila da Lousã, a promover por entidades privadas, sendo o investimento a realizar da responsabilidade dos proprietários/particulares.

De seguida apresenta-se uma tabela indicativa das fontes de financiamento previsíveis para cada ação proposta (Figura 31).

	Ação	Financiamento			
		CML	Comunitário	Instrumentos Financeiros	Privado
ORU CENTRO URBANO DA VILA DA LOUSÃ	1.1_ Cineteatro da Lousã	•	•		
	1.2_ Requalificação do mercado municipal	•	•		
	1.3_ Reabilitação de edifício para instalação de Centro de Inovação Social	•	•		
	1.4_ Reabilitação de edifício para instalação de Centro de Indústrias Criativas	•	•		
	1.5_ Reabilitação do edificado privado da ARU	•		•	•
	2.1_ Intervenção na Rua do Comércio	•	•		
	2.2_ Intervenção na Rua General Humberto Delgado / Largo Alexandre Herculano / Rua da Graça / Rua Combatentes da Grande Guerra	•	•		
	2.3_ Intervenção no espaço exterior dos Paços do Concelho	•	•		
	2.4_ Intervenção na Praça Cândido dos Reis	•	•		
	2.5_ Qualificação e ampliação do Parque Carlos Reis	•	•		
	2.6_ Arranjos exteriores da Quinta de S. Pedro	•	•		
	2.7_ Intervenção na Praça Luís De Camões / Rua Dr. Henrique Figueiredo / Praceta Comandante Fernandes Costa	•	•		
	2.8_ Intervenção na Avenida do Brasil	•	•		

	2.9_ Intervenção na Avenida Dr. José Maria Cardoso	•	•		
	2.10_ Intervenção na Avenida S. Silvestre / Rua Prof. António Batista de Almeida	•	•		

Figura 31 – Potenciais fontes de financiamento, por ação

#### 4\_ PRAZO DE EXECUÇÃO DA ORU

Ao abrigo do artigo 20.º do RJRU, a ORU do Centro Urbano da Vila da Lousã vigorará pelo prazo de 15 anos, a contar da data da sua aprovação.

Ao abrigo dos n.ºs 1 e 3 do artigo 20.º-A do RJRU, a entidade gestora elaborará anualmente um relatório de monitorização da operação de reabilitação em curso, o qual será submetido à apreciação da assembleia municipal, e posteriormente divulgado na página eletrónica do município.

Ao abrigo dos n.ºs 2 e 3 do artigo 20.º-A do RJRU, a cada cinco anos de vigência da ORU, a Câmara Municipal deve submeter à apreciação da assembleia municipal um relatório de avaliação da execução dessa operação, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação que deverá ser divulgado na página eletrónica do município.