

1.ª REVISÃO

**P**LANO

**D**IRETOR

**M**UNICIPAL



JANEIRO 2013

---

REGULAMENTO DO PLANO-2013

---

**ÍNDICE**

<b>TÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS .....</b>	<b>19</b>
Artigo 1.º	
Natureza e âmbito territorial.....	19
Artigo 2.º	
Objetivos e estratégia .....	19
Artigo 3.º	
Composição do plano .....	20
Artigo 4.º	
Instrumentos de gestão territorial a observar .....	21
Artigo 5.º	
Definições .....	22
Artigo 6.º	
Vinculação .....	24
<b>TÍTULO II - SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA .....</b>	<b>25</b>
Artigo 7.º	
Identificação.....	25
<b>TÍTULO III - USO DO SOLO .....</b>	<b>27</b>
<b>CAPÍTULO I - CLASSIFICAÇÃO DO SOLO RURAL E URBANO .....</b>	<b>27</b>
Artigo 8.º	
Identificação.....	27
Artigo 9.º	
Tipologia de ocupações e utilizações .....	27
<b>CAPÍTULO II - DISPOSIÇÕES COMUNS AO SOLO URBANO E AO SOLO RURAL.....</b>	<b>28</b>

Artigo 10.º	
Compatibilidade de ocupações e utilizações .....	28
Artigo 11.º	
Condições de edificabilidade .....	29
Artigo 12.º	
Condicionamentos estéticos, ambientais e paisagísticos .....	31
Artigo 13.º	
Alinhamentos e recuos .....	32
Artigo 14.º	
Povoamentos florestais percorridos por incêndios .....	33
CAPÍTULO III - SISTEMA URBANO .....	33
Artigo 15.º	
Identificação.....	33
CAPÍTULO IV - ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL.....	35
Artigo 16.º	
Identificação.....	35
SECÇÃO I - ESTRUTURA ECOLÓGICA EM SOLO RURAL .....	35
Artigo 17.º	
Identificação.....	35
Artigo 18.º	
Regime .....	35
SECÇÃO II - ESTRUTURA ECOLÓGICA EM SOLO URBANO .....	36
Artigo 19.º	
Identificação.....	36
Artigo 20.º	
Regime .....	36
CAPÍTULO V - ZONAS INUNDÁVEIS EM PERÍMETRO URBANO.....	36

Artigo 21.º	
Identificação.....	36
Artigo 22.º	
Regime específico .....	36
CAPÍTULO VI - ZONAMENTO ACÚSTICO.....	37
Artigo 23.º	
Identificação e regime.....	37
<b>TÍTULO IV -QUALIFICAÇÃO DO SOLO RURAL .....</b>	<b>39</b>
CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS.....	39
Artigo 24.º	
Identificação das categorias de espaço .....	39
Artigo 25.º	
Disposições comuns .....	40
Artigo 26.º	
Construções existentes.....	41
CAPÍTULO II - ESPAÇOS AGRÍCOLAS OU FLORESTAIS.....	42
Artigo 27.º	
Identificação.....	42
SECÇÃO I - ÁREAS AGRÍCOLAS DE PRODUÇÃO FUNDAMENTAL.....	43
Artigo 28.º	
Identificação.....	43
Artigo 29.º	
Ocupações e utilizações .....	43
Artigo 30.º	
Regime de edificabilidade .....	44
SECÇÃO II - ÁREAS AGRÍCOLAS DE PRODUÇÃO COMPLEMENTAR .....	47
Artigo 31.º	
Identificação.....	47

Artigo 32.º	
Ocupações e utilizações .....	47
Artigo 33.º	
Regime de edificabilidade .....	48
SECÇÃO III - ÁREAS FLORESTAIS DE PRODUÇÃO .....	51
Artigo 34.º	
Identificação.....	51
Artigo 35.º	
Ocupações e utilizações .....	51
Artigo 36.º	
Regime de edificabilidade .....	52
SECÇÃO IV - ÁREAS FLORESTAIS DE CONSERVAÇÃO .....	55
Artigo 37.º	
Identificação.....	55
Artigo 38.º	
Ocupações e utilizações .....	55
Artigo 39.º	
Regime de edificabilidade .....	56
SECÇÃO V - ÁREAS DE USO MÚLTIPLO AGRÍCOLA E FLORESTAL.....	58
Artigo 40.º	
Identificação.....	58
Artigo 41.º	
Ocupações e utilizações .....	58
Artigo 42.º	
Regime de edificabilidade .....	59
CAPÍTULO III - ESPAÇOS AFETOS À EXPLORAÇÃO DE RECURSOS GEOLÓGICOS .....	62
SECÇÃO I - ÁREAS DE EXPLORAÇÃO CONSOLIDADA .....	62

Artigo 43.º	
Identificação.....	62
Artigo 44.º	
Ocupações, utilizações e regime de edificabilidade .....	62
Artigo 45.º	
Medida de salvaguarda .....	63
SECÇÃO II - ÁREAS DE SALVAGUARDA DE EXPLORAÇÃO .....	63
Artigo 46.º	
Identificação.....	63
Artigo 47.º	
Ocupações, utilizações e regime de edificabilidade .....	63
Artigo 48.º	
Medida de salvaguarda .....	64
SECÇÃO III - ÁREAS POTENCIAIS .....	64
Artigo 49.º	
Identificação.....	64
Artigo 50.º	
Ocupações, utilizações e regime de edificabilidade .....	64
Artigo 51.º	
Medida de salvaguarda .....	65
CAPÍTULO IV - ESPAÇOS AFETOS A ATIVIDADES INDUSTRIAIS .....	65
SECÇÃO I - UNIDADE INDUSTRIAL – “LICOR BEIRÃO” .....	65
Artigo 52.º	
Identificação.....	65
Artigo 53.º	
Ocupações e utilizações .....	65
Artigo 54.º	
Regime de edificabilidade.....	66

CAPÍTULO V - ESPAÇOS DE EQUIPAMENTOS E OUTRAS ESTRUTURAS .....	66
SECÇÃO I – AERÓDROMO DA LOUSÃ .....	66
Artigo 55.º	
Identificação.....	66
Artigo 56.º	
Ocupações e utilizações .....	66
Artigo 57.º	
Regime de edificabilidade .....	67
SECÇÃO II – PARQUE DE CAMPISMO .....	68
Artigo 58.º	
Identificação.....	68
Artigo 59.º	
Ocupações, utilizações e regime de edificabilidade .....	68
SECÇÃO III – ÁREA DE CAÇA E PESCA .....	68
Artigo 60.º	
Identificação.....	68
Artigo 61.º	
Ocupações, utilizações e regime de edificabilidade .....	69
SECÇÃO IV – ÁREA DE RECREIO E LAZER - DESPORTOS MOTORIZADOS .....	69
Artigo 62.º	
Identificação.....	69
Artigo 63.º	
Ocupações, utilizações e regime de edificabilidade .....	69
CAPÍTULO VI - .....	70
- ESPAÇO CULTURAL DA SR.ª DA PIEDADE.....	70
Artigo 64.º	
Identificação.....	70

Artigo 65.º	
Ocupações e utilizações .....	70
Artigo 66.º	
Regime de edificabilidade .....	71
<b>CAPÍTULO VII - AGLOMERADOS RURAIS .....</b>	<b>72</b>
Artigo 67.º	
Identificação.....	72
Artigo 68.º	
Ocupações e utilizações .....	74
Artigo 69.º	
Regime de edificabilidade .....	74
<b>TÍTULO V - QUALIFICAÇÃO DO SOLO URBANO .....</b>	<b>76</b>
<b>CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS.....</b>	<b>76</b>
Artigo 70.º	
Identificação e caracterização das categorias.....	76
Artigo 71.º	
Ocupações e utilizações .....	77
Artigo 72.º	
Profundidade das edificações .....	78
<b>CAPÍTULO II - SOLOS URBANIZADOS .....</b>	<b>79</b>
<b>SECÇÃO I - ESPAÇOS CENTRAIS .....</b>	<b>79</b>
Artigo 73.º	
Identificação das subcategorias de espaço.....	79
<b>SUBSECÇÃO I - NÚCLEO HISTÓRICO DA LOUSÃ.....</b>	<b>79</b>
Artigo 74.º	
Identificação.....	79
Artigo 75.º	
Ocupações e utilizações .....	80

Artigo 76.º	
Regime de edificabilidade .....	80
SUBSECÇÃO II - ÁREAS URBANAS CENTRAIS .....	82
Artigo 77.º	
Identificação.....	82
Artigo 78.º	
Ocupações e utilizações .....	82
Artigo 79.º	
Regime de edificabilidade .....	83
SECÇÃO II - ESPAÇOS RESIDENCIAIS.....	85
SUBSECÇÃO I - DISPOSIÇÕES GERAIS .....	85
Artigo 80.º	
Identificação das subcategorias de espaço.....	85
SUBSECÇÃO II - ÁREAS RESIDENCIAIS ENVOLVENTES .....	85
Artigo 81.º	
Identificação.....	85
Artigo 82.º	
Ocupações e utilizações .....	86
Artigo 83.º	
Regime de edificabilidade .....	86
SUBSECÇÃO III - ÁREAS RESIDENCIAIS DISPERSAS .....	88
Artigo 84.º	
Identificação.....	88
Artigo 85.º	
Ocupações e utilizações .....	88
Artigo 86.º	
Regime de edificabilidade .....	89
SECÇÃO III - ESPAÇOS URBANOS DE BAIXA DENSIDADE .....	90

SUBSECÇÃO I - ALDEIAS DE XISTO DA SERRA DA LOUSÃ .....	90
Artigo 87.º	
Identificação.....	90
Artigo 88.º	
Ocupações e utilizações .....	90
Artigo 89.º	
Regime de edificabilidade.....	91
SECÇÃO IV - ESPAÇOS DE USO ESPECIAL .....	93
SUBSECÇÃO I - ÁREAS PARA EQUIPAMENTOS ESTRUTURANTES.....	93
Artigo 90.º	
Identificação.....	93
Artigo 91.º	
Ocupações, utilizações e regime de edificabilidade .....	93
SECÇÃO V - ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS .....	94
SUBSECÇÃO I - ÁREAS INDUSTRIAIS E EMPRESARIAIS .....	94
Artigo 92.º	
Identificação.....	94
Artigo 93.º	
Ocupações e utilizações .....	95
Artigo 94.º	
Regime de edificabilidade.....	96
SECÇÃO VI - ESPAÇOS VERDES .....	97
SUBSECÇÃO I - ÁREAS VERDES DE ENQUADRAMENTO .....	97
Artigo 95.º	
Identificação.....	97
Artigo 96.º	
Ocupações, utilizações e regime de edificabilidade .....	97
CAPÍTULO III - SOLOS URBANIZÁVEIS.....	99

SECÇÃO I - ESPAÇOS CENTRAIS .....	99
SUBSECÇÃO I - ÁREA URBANA CENTRAL URBANIZÁVEL.....	99
Artigo 97.º	
Identificação.....	99
Artigo 98.º	
Ocupações e utilizações .....	99
Artigo 99.º	
Regime de edificabilidade.....	100
SECÇÃO II - ESPAÇOS RESIDENCIAIS.....	100
SUBSECÇÃO I - ÁREA RESIDENCIAL ENVOLVENTE URBANIZÁVEL .....	100
Artigo 100.º	
Identificação.....	100
Artigo 101.º	
Ocupações e utilizações .....	100
Artigo 102.º	
Regime de edificabilidade.....	100
SECÇÃO III - ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS .....	101
SUBSECÇÃO I - ÁREAS INDUSTRIAIS E EMPRESARIAIS URBANIZÁVEIS .....	101
Artigo 103.º	
Identificação.....	101
Artigo 104.º	
Ocupações e utilizações .....	101
Artigo 105.º	
Regime de edificabilidade.....	102
<b>TÍTULO VI - ESPAÇOS CANAIS .....</b>	<b>103</b>
Artigo 106.º	
Definição .....	103
CAPÍTULO I - REDE RODOVIÁRIA.....	103

Artigo 107.º	
Hierarquia viária.....	103
Artigo 108.º	
Regime de proteção .....	104
<b>CAPÍTULO II - REDE DE METRO LIGEIRO.....</b>	<b>105</b>
Artigo 109.º	
Identificação e regime.....	105
<b>TÍTULO VII - INFRAESTRUTURAS BÁSICAS .....</b>	<b>106</b>
Artigo 110.º	
Identificação e regime.....	106
<b>TÍTULO VIII - VALORES PATRIMONIAIS.....</b>	<b>107</b>
<b>CAPÍTULO I - PATRIMÓNIO EDIFICADO .....</b>	<b>107</b>
<b>SECÇÃO I - BENS IMÓVEIS CLASSIFICADOS E EM VIAS DE CLASSIFICAÇÃO .....</b>	<b>107</b>
Artigo 111.º	
Identificação.....	107
Artigo 112.º	
Regime .....	109
<b>SECÇÃO II - EDIFÍCIOS PÚBLICOS E OUTRAS CONSTRUÇÕES DE INTERESSE PÚBLICO ...</b>	<b>110</b>
Artigo 113.º	
Identificação.....	110
<b>SECÇÃO III – ESTABELECIMENTOS ESCOLARES.....</b>	<b>110</b>
Artigo 114.º	
Disposições Gerais.....	110
<b>CAPÍTULO II - PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO .....</b>	<b>111</b>
Artigo 115.º	
Identificação.....	111

Artigo 116.º	
Conjuntos ou sítios arqueológicos .....	112
<b>TÍTULO IX - PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO .....</b>	<b>114</b>
<b>CAPÍTULO I – PROGRAMAÇÃO .....</b>	<b>114</b>
Artigo 117.º	
Programação estratégica das intervenções urbanísticas .....	114
<b>CAPÍTULO II – EXECUÇÃO DO PLANO .....</b>	<b>114</b>
Artigo 118.º	
Zonamento operacional .....	114
Artigo 119.º	
Execução em solo urbanizado .....	115
Artigo 120.º	
Execução em solo urbanizável .....	115
<b>CAPÍTULO III - PLANEAMENTO E GESTÃO .....</b>	<b>116</b>
<b>SECÇÃO I - ÁREAS PARA ESPAÇOS VERDES E EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA</b>	
Artigo 121.º	
Parâmetros de dimensionamento .....	116
<b>SECÇÃO II - ESTACIONAMENTO E INFRAESTRUTURAS VIÁRIAS.....</b>	<b>117</b>
Artigo 122.º	
Estacionamento .....	117
Artigo 123.º	
Infraestruturas viárias.....	121
<b>CAPÍTULO IV - MECANISMOS DE PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA.....</b>	<b>122</b>
Artigo 124.º.....	122
Critérios e mecanismos de perequação compensatória .....	122
Artigo 125.º	
Aplicação dos mecanismos de perequação compensatória .....	123
<b>CAPÍTULO V - UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO .....</b>	<b>124</b>

SECÇÃO I - DISPOSIÇÕES GERAIS.....	124
Artigo 126.º	
Identificação.....	124
Artigo 127.º	
Conteúdos programáticos e objetivos.....	125
Artigo 128.º	
Execução.....	125
SECÇÃO II - UNIDADE OPERATIVA DE PLANEAMENTO E GESTÃO U1- ÁREA SUJEITA AO PLANO DE URBANIZAÇÃO DA VILA DA LOUSÃ.....	126
Artigo 129.º	
Objetivos programáticos.....	126
Artigo 130.º	
Uso e edificabilidade.....	126
Artigo 131.º	
Disposições supletivas.....	127
Artigo 132.º	
Forma de execução.....	127
SECÇÃO III - SUB-UNIDADE OPERATIVA DE PLANEAMENTO E GESTÃO U1.1- PLANO DE PORMENOR DA ZONA DA AVENIDA DR. JOSÉ MARIA CARDOSO - RUA DR. PEDRO DE LE MOS .....	128
Artigo 133.º	
Objetivos programáticos.....	128
Artigo 134.º	
Parâmetros urbanísticos e forma de execução .....	128
SECÇÃO IV - SUB-UNIDADE OPERATIVA DE PLANEAMENTO E GESTÃO U1.2- ÁREA SUJEITA AO PLANO DE PORMENOR DA ZONA DA RUA DE COIMBRA - AVENIDA D. MANUEL I.....	129

Artigo 135.º		
Objetivos programáticos.....	129	
Artigo 136.º		
Uso e edificabilidade.....	129	
Artigo 137.º		
Forma de execução.....	130	
Artigo 138.º		
Disposições supletivas.....	130	
SECÇÃO V - SUB-UNIDADE OPERATIVA DE PLANEAMENTO E GESTÃO U1.3- ÁREA		
ENVOLVENTE À ESTAÇÃO DE ESPÍRITO SANTO.....		131
Artigo 139.º		
Objetivos programáticos.....	131	
Artigo 140.º		
Uso e edificabilidade.....	132	
Artigo 141.º		
Forma de execução.....	132	
Artigo 142.º		
Disposições supletivas.....	132	
SECÇÃO VI - UNIDADE OPERATIVA DE PLANEAMENTO E GESTÃO U2- ÁREA SUJEITA AO		
PLANO DE URBANIZAÇÃO DA SEDE DE FREGUESIA DE FOZ DE AROUCE.....		133
Artigo 143.º		
Objetivos programáticos.....	133	
Artigo 144.º		
Uso e edificabilidade.....	134	
Artigo 145.º		
Forma de execução.....	134	
Artigo 146.º		
Disposições supletivas.....	134	

SECÇÃO VII - UNIDADE OPERATIVA DE PLANEAMENTO E GESTÃO U3- ÁREA SUJEITA AO PLANO DE URBANIZAÇÃO DA SEDE DE FREGUESIA DE CASAL DE ERMIO.....	135
Artigo 147.º	
Objetivos programáticos.....	135
Artigo 148.º	
Uso e edificabilidade.....	135
Artigo 149.º	
Forma de execução.....	136
Artigo 150.º	
Disposições supletivas.....	136
SECÇÃO VIII - UNIDADE OPERATIVA DE PLANEAMENTO E GESTÃO U4- ÁREA SUJEITA AO PLANO DE URBANIZAÇÃO DA VILA DE SERPINS.....	137
Artigo 151.º	
Objetivos programáticos.....	137
Artigo 152.º	
Uso e edificabilidade.....	137
Artigo 153.º	
Forma de execução.....	138
Artigo 154.º	
Disposições supletivas.....	138
SECÇÃO IX - UNIDADE OPERATIVA DE PLANEAMENTO E GESTÃO U5- ÁREA SUJEITA AO PLANO DE URBANIZAÇÃO DA SEDE DE FREGUESIA DE VILARINHO .....	139
Artigo 155.º	
Objetivos programáticos.....	139
Artigo 156.º	
Uso e edificabilidade.....	139
Artigo 157.º	
Forma de execução.....	140

Artigo 158.º	
Disposições supletivas.....	140
SECÇÃO X - UNIDADE OPERATIVA DE PLANEAMENTO E GESTÃO U6- ESTRUTURAÇÃO URBANA DE VALE PEREIRA DO AREAL .....	141
Artigo 159.º	
Objetivos programáticos.....	141
Artigo 160.º	
Uso e edificabilidade .....	141
Artigo 161.º	
Forma de execução .....	141
SECÇÃO XI - UNIDADE OPERATIVA DE PLANEAMENTO E GESTÃO U7- EXPANSÃO DA ÁREA INDUSTRIAL E EMPRESARIAL DO ALTO DO PADRÃO .....	142
Artigo 162.º	
Objetivos programáticos.....	142
Artigo 163.º	
Uso e edificabilidade .....	142
Artigo 164.º	
Forma de execução .....	143
Artigo 165.º	
Disposições supletivas.....	143
SECÇÃO XII - UNIDADE OPERATIVA DE PLANEAMENTO E GESTÃO U8- ÁREA INDUSTRIAL E EMPRESARIAL DE FOZ DE AROUCE.....	144
Artigo 166.º	
Objetivos programáticos.....	144
Artigo 167.º	
Uso e edificabilidade .....	144
Artigo 168.º	
Forma de execução .....	145

Artigo 169.º	
Disposições supletivas.....	145
SECÇÃO XIII - UNIDADE OPERATIVA DE PLANEAMENTO E GESTÃO U9- ÁREA INDUSTRIAL E EMPRESARIAL DE SERPINS .....	146
Artigo 170.º	
Objetivos programáticos.....	146
Artigo 171.º	
Uso e edificabilidade .....	146
Artigo 172.º	
Forma de execução .....	147
Artigo 173.º	
Disposições supletivas.....	147
SECÇÃO XIV - UNIDADE OPERATIVA DE PLANEAMENTO E GESTÃO U10- ÁREA DE RECREIO E LAZER – DESPORTOS MOTORIZADOS .....	147
Artigo 174.º	
Objetivos programáticos.....	147
Artigo 175.º	
Uso e edificabilidade .....	148
Artigo 176.º	
Forma de execução .....	148
SECÇÃO XV - UNIDADE OPERATIVA DE PLANEAMENTO E GESTÃO U11- PARQUE DE CAMPISMO .....	149
Artigo 177.º	
Objetivos programáticos.....	149
Artigo 178.º	
Uso e edificabilidade .....	149
Artigo 179.º	
Forma de execução .....	150

SECÇÃO XVI - UNIDADE OPERATIVA DE PLANEAMENTO E GESTÃO U12- ÁREA DE CAÇA E PESCA.....	150
Artigo 180.º	
Objetivos programáticos.....	150
Artigo 181.º	
Uso e edificabilidade.....	150
Artigo 182.º	
Forma de execução.....	151
<b>TÍTULO X - DISPOSIÇÕES FINAIS .....</b>	<b>152</b>
Artigo 183.º	
Omissões .....	152
Artigo 184.º	
Norma Transitória.....	152
Artigo 185.º	
Plano em Vigor .....	152
Artigo 186.º	
Revisão .....	152
Artigo 187.º	
Entrada em vigor .....	153

## TÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

---

### Artigo 1.º

#### Natureza e âmbito territorial

1- O presente Regulamento, a Planta de Ordenamento e a Planta de Condicionantes estabelecem as regras e orientações a que devem obedecer a ocupação, o uso e a transformação do solo no território municipal e os critérios a utilizar na execução do Plano Diretor Municipal da Lousã, adiante designado por PDMLSA.

2- O PDMLSA é aplicável à totalidade do território municipal, conforme definido na Planta de Ordenamento, à escala 1:25 000.

### Artigo 2.º

#### Objetivos e estratégia

O PDMLSA reflete e concretiza as opções estratégicas de ocupação do território concelhio, enquanto elemento fundamental para alcançar o desenvolvimento sustentado, e tem como principais objetivos:

- a) Afirmação do Município no contexto regional e nacional, como área privilegiada de oferta de atividades turísticas/lazer e económicas, sustentada no ambiente natural e nos recursos endógenos com destaque para a floresta;
- b) Ajustamento das acessibilidades inter-regionais e conservação/monitorização das vias intraconcelhias;
- c) Conclusão e manutenção da política de infraestruturação e saneamento básico nos aglomerados urbanos e rurais, conciliada com sistemas multimunicipais;
- d) Adequação da oferta de equipamentos de utilização coletiva e serviços de carácter social, cultural, educativo, de saúde, bem como de infraestruturas industriais e económicas, às necessidades da população;

- e) Promoção, valorização e preservação do património arquitetónico, arqueológico e paisagístico;
- f) Implementação, dinamização e monitorização dos diversos Planos de nível concelhios, regionais e nacionais.

### **Artigo 3.º**

#### **Composição do plano**

1- O PDMLSA é constituído pelos seguintes elementos fundamentais:

- a) Regulamento;
- b) Planta de Ordenamento, desdobrada em:
  - i) Classificação e Qualificação do Solo;
  - ii) Valores Patrimoniais e Infraestruturas;
  - iii) Zonamento Acústico – Zonas sensíveis e Zonas mistas e Áreas de conflito (indicador Ln);
  - iv) Zonamento Acústico – Zonas sensíveis e Zonas mistas e Áreas de conflito (indicador Lden);
- c) Planta de Condicionantes, desdobrada em:
  - i) Património Natural;
  - ii) Património Classificado e Infraestruturas;
  - iii) Povoamentos Florestais percorridos por Incêndios;
  - iv) Defesa da Floresta contra Incêndios.

2- O PDMLSA é acompanhado pelos seguintes elementos:

- a) Relatório 1 – Estudos de Caracterização do Território Municipal;
- b) Relatório 2 – Objetivos e Estratégias - Fundamentação e Programa de Execuções;
- c) Avaliação Ambiental Estratégica:
  - i) Relatório Ambiental;
  - ii) Resumo Não Técnico;
- d) Planta de Enquadramento Regional;

- e) Planta da Situação Existente;
- f) Planta da Estrutura Ecológica Municipal;
- g) Planta de Valores Naturais da Rede Natura 2000;
- h) Planta do Potencial Valor Arqueológico;
- i) Carta das Zonas Inundáveis:
  - i) Foz de Arouce – Videira;
  - ii) Ribeira – Fontainhas;
  - iii) Outeiro;
  - iv) Amiais;
- j) Relatório dos Compromissos Urbanísticos;
- k) Ficha de Dados Estatísticos;
- l) Processo da Reserva Agrícola Nacional;
- m) Processo de Delimitação da Reserva Ecológica Nacional;
- n) Processo de Reclassificação do Solo;
- o) Mapa de Ruído do Município da Lousã:
  - i) Relatório e Peças Desenhadas;
  - ii) Resumo Não Técnico;
- p) Carta Educativa;
- q) Elementos para a Carta Arqueológica da Lousã;
- r) Participações recebidas em sede de Discussão Pública e respetivo Relatório de Ponderação.

#### **Artigo 4.º**

##### **Instrumentos de gestão territorial a observar**

1- No Concelho da Lousã encontram-se em vigor os seguintes Instrumentos de Gestão Territorial, aos quais o PDMLSA obedece, prevalecendo os regimes dos planos referidos sobre o presente plano em tudo o que este seja omissivo:

- a) Programa Nacional de Política do Ordenamento do Território (Lei n.º 58/2007, de 4 de setembro, com as alterações introduzidas pela Declaração de Retificação n.º 80 - A/2007, de 7 de setembro, e pela Declaração de Retificação n.º 103-A/2007, de 2 de novembro);
- b) Plano de Bacia Hidrográfica do Mondego (Decreto Regulamentar n.º 9/2002, de 1 de março);
- c) Plano Regional de Ordenamento Florestal do Pinhal Interior Norte (Decreto Regulamentar n.º 9/2006, de 19 de julho);
- d) Plano Sectorial da Rede Natura 2000 (Resolução do Conselho de Ministros n.º 115-A/2008, de 21 de julho, publicado no Diário da República n.º 139, I Série).

2- Enquanto não for alterado, revisto ou suspenso, mantém-se em vigor e prevalece sobre o PDMLSA, o Plano de Pormenor da Zona da Avenida Dr. José Maria Cardoso - Rua Dr. Pedro de Lemos (ratificado pela Resolução de Conselho de Ministro n.º 58/97, publicada no Diário da República I Série B, n.º 79, de 4 de abril), com a delimitação constante da Planta de Ordenamento.

## **Artigo 5.º**

### **Definições**

1- Para efeitos do presente Regulamento são adotadas as definições constantes no Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio, e na demais legislação aplicável.

2- No âmbito do presente Regulamento, sem prejuízo do disposto no número anterior, são ainda adotadas as seguintes definições:

- a) Colmatação: preenchimento com edificação de um prédio situado em espaço de colmatação;
- b) Construções de apoio às atividades agrícola, pecuária e/ou florestal: Construções de apoio às atividades inerentes à produção e gestão agrícola, pecuária e/ou florestal, designadamente, tanques para rega, cabines para rega, arrumos de produtos e alfaías agrícolas, abrigos para animais, parques de gado;

- c) Eixo da via: Eixo da secção transversal da estrada, arruamento ou caminho;
- d) Empreendimentos turísticos isolados: Correspondem a estabelecimentos hoteleiros, nas tipologias hotéis, desde que associados a temáticas específicas (saúde, desporto, atividades cinegéticas, da natureza, educativas, culturais, sociais, etc.) que contribuam para a valorização económica e ambiental do espaço rural, e pousadas; empreendimentos de turismo no espaço rural, empreendimentos de turismo de habitação, parques de campismo e de caravanismo;
- e) Espaço de colmatação: Prédio, ou conjunto de prédios contíguos, confinante com uma frente urbana situado entre dois edifícios existentes, cuja distância entre ambos não seja superior a 20 metros;
- f) Instalação agrícola, pecuária e/ou florestal: Qualquer instalação coberta ou não coberta, edifício ou grupo de edifícios, nas quais sejam exercidas as atividades agrícola, pecuária e/ou florestal ou quaisquer outras atividades diretamente associadas que tenham uma relação técnica com as atividades exercidas;
- g) Número de pisos: Número total de andares ou pavimentos sobrepostos de uma edificação, excluindo sótãos sem condições regulamentares de habitabilidade e caves sem frentes livres;
- h) Número de pisos acima da cota de soleira: Número total de andares ou pavimentos sobrepostos de uma edificação, excluindo sótãos sem condições regulamentares de habitabilidade e caves, com ou sem frentes livres, desde que não se elevem mais de 1,00 metro em relação à cota média do terreno ou arruamento fronteiro;
- i) Plataforma de via pública: Abrange a(s) faixa(s) de rodagem e as bermas;
- j) Recursos endógenos: Conjunto de recursos particulares e típicos do Concelho da Lousã e da região onde se insere, suscetíveis de serem valorizados pelas instituições e atores de desenvolvimento local. Os recursos endógenos podem ser físicos, ambientais, culturais, humanos, económicos e institucionais, tais como recursos naturais, património histórico e cultural e saberes tradicionais;

k) Tecido urbano estruturado: Correspondem a áreas urbanizadas providas de infraestruturas urbanas e que apresentam características tipo-morfológicas dominantes e estabilizadas, o que lhes conferem o estatuto de áreas aptas para suportar ações de edificação e/ou urbanização imediatas.

## **Artigo 6.º**

### **Vinculação**

- 1- O PDMLSA vincula as entidades públicas e ainda, direta e imediatamente, os particulares.
- 2- São nulos os atos praticados em violação das normas constantes do PDMLSA.

## **TÍTULO II - SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA**

---

### **Artigo 7.º**

#### **Identificação**

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

a) Recursos hídricos:

i) Domínio hídrico;

b) Recursos geológicos:

i) Recursos do domínio público do Estado: Concessões (depósitos minerais, águas minerais, águas minero-industriais, recursos geotérmicos), perímetros de proteção, áreas cativas e de reserva, concessões para recuperação, contratos de prospeção e pesquisa;

ii) Recursos do domínio privado: Licenças para massas minerais (Pedreiras);

c) Recursos agrícolas e florestais:

i) Reserva Agrícola Nacional;

ii) Obras de aproveitamento hidroagrícola;

iii) Regime florestal;

iv) Povoamentos florestais percorridos por incêndios;

d) Recursos ecológicos:

i) Reserva Ecológica Nacional;

ii) Rede Natura 2000 – Sítio da lista nacional de sítios e Sítio de Importância Comunitária, com o código PTCO0060 - Serra da Lousã;

e) Património edificado:

i) Bens imóveis classificados e respetivas zonas de proteção;

f) Infraestruturas básicas:

i) Rede elétrica;

ii) Rede rodoviária nacional e regional;

iii) Rede ferroviária;

iv) Telecomunicações;

v) Marcos geodésicos.

## TÍTULO III - USO DO SOLO

---

### CAPÍTULO I - CLASSIFICAÇÃO DO SOLO RURAL E URBANO

#### **Artigo 8.º**

##### **Identificação**

1- O território do Concelho da Lousã reparte-se, de acordo com o expresso na Planta de Ordenamento, nas classes de solo rural e solo urbano.

2- O solo rural é constituído pelos espaços aos quais se reconhece vocação para as atividades agrícolas, pecuárias, florestais ou minerais, assim como o que integra os espaços naturais de proteção ou de lazer, ou que seja ocupado por infraestruturas que pela sua especificidade não lhe confirmam o estatuto de solo urbano.

3- O solo urbano é constituído pelos espaços aos quais se reconhece vocação para o processo de urbanização e de edificação, nele se compreendendo os terrenos urbanizados ou cuja urbanização seja possível programar e os afetos à estrutura ecológica urbana, constituindo o seu todo o perímetro urbano.

#### **Artigo 9.º**

##### **Tipologia de ocupações e utilizações**

1- A cada categoria e subcategoria de espaços corresponde, nos termos definidos no presente Plano, uma ocupação e utilização ou conjunto de ocupações e utilizações dominantes, a que podem ser associadas ocupações e utilizações complementares e ainda, eventualmente, outras ocupações e utilizações que sejam compatíveis com as primeiras.

2- Ocupações e utilizações dominantes são os usos que constituem a vocação predominante de utilização do solo em cada categoria ou subcategoria de espaços considerada.

3- Ocupações e utilizações complementares são usos não integrados no dominante, mas cuja presença concorre para a valorização ou reforço deste.

4- Ocupações e utilizações compatíveis são usos que, não se articulando necessariamente com o dominante, podem conviver com este mediante o cumprimento dos requisitos previstos neste Regulamento que garantam essa compatibilização.

5- As ocupações e utilizações referidas nos números anteriores constituem no seu conjunto as ocupações e utilizações correntes do solo em cada categoria ou subcategoria de espaços.

## CAPÍTULO II - DISPOSIÇÕES COMUNS AO SOLO URBANO E AO SOLO RURAL

### **Artigo 10.º**

#### **Compatibilidade de ocupações e utilizações**

1- Em qualquer prédio, localizado em solo rural ou solo urbano, só poderão ser autorizadas as ocupações e utilizações estabelecidas no presente Regulamento para a categoria ou subcategoria de espaço em que se localizem.

2- São razões suficientes de incompatibilidade, fundamentando a recusa de licenciamento, autorização ou comunicação prévia, as ocupações e utilizações que:

- a) Deem lugar à produção de fumos, cheiros ou resíduos que afetem as condições de salubridade ou dificultem a sua melhoria;
- b) Perturbem gravemente as condições de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de cargas e descargas que prejudiquem as condições de utilização da via pública;
- c) Acarretem agravados riscos de toxicidade, incêndio ou explosão;

- d) Prejudiquem a salvaguarda e valorização do património classificado ou de reconhecido valor cultural, arquitetónico, arqueológico, paisagístico ou ambiental;
- e) Correspondam a outras situações de incompatibilidade previstas na legislação em vigor.

## **Artigo 11.º**

### **Condições de edificabilidade**

1- É condição necessária para que um terreno seja considerado apto para a edificação, seja qual for o tipo ou utilização da mesma, que satisfaça, cumulativamente, as seguintes exigências mínimas:

- a) A sua dimensão, configuração e circunstâncias topográficas, sejam adaptadas ao aproveitamento previsto, em boas condições de funcionalidade e integração paisagística;
- b) Seja servido por via pública ou por via que possua condições de acessibilidade de veículos automóveis e de veículos de emergência;
- c) Seja servido por infraestruturas de abastecimento de água, de drenagem de águas residuais e águas pluviais, e de eletricidade.

2- Os lotes de terreno resultantes de uma operação de loteamento e os prédios correspondentes a uma só unidade cadastral apta para a edificação, nos termos do número anterior, deverão ser destinados a uma só edificação de uso habitacional, comercial e de serviços, incluindo eventualmente anexos destinados a apoio à edificação principal, podendo englobar vários módulos edificados funcionalmente dependentes, apenas no caso de edifícios públicos, de equipamentos de utilização coletiva, de empreendimentos turísticos, de estabelecimentos industriais, de armazéns ou de instalações agrícolas, florestais ou pecuárias.

3- A qualquer edificação é exigida, exceto quando destinada a construções de apoio às atividades agrícolas ou florestais, a realização de infraestruturas próprias de drenagem de

águas residuais e de águas pluviais, de abastecimento de água, de eletricidade e de gás e a sua ligação às redes públicas quando estas existam.

4- O abastecimento de energia elétrica e de gás, o abastecimento de água e a drenagem de águas residuais, caso não exista ligação às redes públicas, têm que ser assegurados por sistemas autónomos, com características técnicas adequadas ao fim em vista e que garantam a salvaguarda do ambiente, a estabilidade ecológica e a utilização sustentável dos recursos naturais, cuja construção e manutenção ficam a cargo dos interessados, a menos que estes suportem o custo da extensão das redes públicas, se ela for autorizada.

5- No caso das operações de loteamento urbano é exigida a execução da totalidade das infraestruturas urbanas, bem como de espaços verdes e de utilização coletiva e de outros espaços de utilização coletiva, quando exigíveis.

6- Todas as infraestruturas a executar pelos particulares deverão ficar preparadas para ligação às redes públicas existentes ou que venham a ser instaladas na zona.

7- Nas edificações a erigir em parcelas legalmente constituídas e nas operações de loteamento urbano que não impliquem a criação de novas vias públicas, os proprietários terão de assegurar as adequadas condições de acessibilidade de veículos automóveis e de peões, prevendo-se, quando necessário, a beneficiação da via pública existente, nomeadamente, no que se refere ao respetivo traçado e largura do perfil transversal, à melhoria da faixa de rodagem e à criação de passeios e de baías de estacionamento, nos termos da legislação em vigor e do disposto no presente Regulamento.

8- Para efeitos do número anterior, a Câmara Municipal define as áreas a integrar no domínio público municipal necessárias à retificação de vias, tanto para a melhoria da faixa de rodagem como de passeios, ou de outros espaços públicos, as quais deverão respeitar os parâmetros de dimensionamento definidos no artigo 123.º do presente Regulamento.

9- As áreas referidas no número anterior serão sempre cedidas graciosamente.

## Artigo 12.º

### Condicionamentos estéticos, ambientais e paisagísticos

1- Sempre que se verificar a necessidade de garantir uma correta integração urbanística e paisagística das edificações e urbanizações, a Câmara Municipal determinará condicionamentos de ordem arquitetónica, construtiva, estética e ambiental ao alinhamento, recuo e implantação das edificações, à sua volumetria ou ao seu aspeto exterior e ainda à modelação e impermeabilização do solo, bem como à alteração do coberto vegetal.

2- Para efeitos do disposto no número anterior, a Câmara Municipal exigirá, isolada ou cumulativamente, que os projetos incorporem medidas de salvaguarda devidamente especificadas destinadas a garantir:

- a) A integração visual e paisagística de empreendimentos, instalações ou atividades, nomeadamente, através do condicionamento dos tipos de materiais e da gama de cores a utilizar nas componentes que interfiram com o seu aspeto exterior, e da imposição de criação de cortinas arbóreas e arbustivas dentro do perímetro das parcelas que lhes sejam adstritas;
- b) O controlo dos efluentes e de quaisquer outros efeitos nocivos nas condições ambientais;
- c) A segurança de pessoas e bens, quer no interior das áreas adstritas ao empreendimento ou atividade, quer nas áreas da envolvente exterior com que a atividade possa interferir;
- d) A limitação ou compensação de impactos sobre as infraestruturas.

3- As edificações que se localizem em terrenos desnivelados terão que obedecer às seguintes disposições:

- a) Serem integradas visualmente na parcela onde se desenvolvem, devendo adaptar-se à modelação natural do terreno e serem implantadas com o mínimo de escavações e aterros;

- b) Deverá privilegiar-se as soluções construtivas e arquitetónicas em socorro não podendo originar taludes superiores a 3,50 metros;
- c) As fachadas com caves com frentes livres deverão apresentar um tratamento estético e arquitetónico em concordância com as restantes fachadas.

### **Artigo 13.º**

#### **Alinhamentos e recuos**

1- Sem prejuízo do previsto em legislação geral e específica em vigor, ou em plano de pormenor eficaz ou em operações de loteamento licenciadas, na implantação das edificações serão cumpridas as seguintes disposições:

- a) Para parcelas confinantes com vias públicas integradas na rede rodoviária nacional e regional e na rede rodoviária municipal inserida em solo rural, os alinhamentos e os recuos deverão respeitar os respetivos regimes de proteção previstos na legislação geral e específica em vigor e no presente Regulamento;
- b) Para parcelas confinantes com vias públicas que não estejam na situação referida na alínea anterior, tomar-se-ão como recuos dos edifícios as linhas paralelas ao eixo das vias públicas traçadas à distância mínima de 10 metros e nunca a menos de 5 metros das respetivas plataformas;
- c) Os alinhamentos das vedações confinantes com vias públicas ou outros espaços públicos que não estejam na situação referida na alínea a) deverão respeitar as condições de edificabilidade previstas nos números 7 a 9 do artigo 11.º do presente Regulamento.

2- Em zonas urbanas consolidadas pode ser admitida a manutenção do recuo estabelecido pelas edificações contíguas existentes, desde que não advenham inconvenientes funcionais para a circulação pedonal ou viária.

3- Excecionalmente pode a Câmara Municipal fixar outros recuos:

- a) Quando se trate de edificações cuja natureza, uso, carácter arquitetónico ou enquadramento funcional na envolvente urbana, requeiram recuos especiais;
- b) Fundamentados na melhoria da rede viária ou da imagem urbana.

## **Artigo 14.º**

### **Povoamentos florestais percorridos por incêndios**

Os povoamentos florestais percorridos por incêndios são os constantes da Planta de Condicionantes, sendo a edificabilidade nestas áreas condicionada ao estabelecido na legislação em vigor e no presente Regulamento.

## CAPÍTULO III - SISTEMA URBANO

## **Artigo 15.º**

### **Identificação**

1- De acordo com a população, o crescimento, a acessibilidade, as funções realizadas no contexto concelhio e regional e o potencial de desenvolvimento, hierarquizam-se os aglomerados do Concelho da Lousã em níveis diferenciados:

- a) Nível 1 - Vila da Lousã e Vila de Serpins;
- b) Nível 2 - Casal de Ermio, Gândaras, Foz de Arouce e Vilarinho;
- c) Nível 3 - Restantes aglomerados;
- d) Nível 4 - Aldeias de xisto da serra da Lousã: Candal, Casal Novo, Catarredor, Cerdeira, Chiqueiro, Silveira de Baixo, Talasnal e Vaqueirinho.

2- Integram-se ainda no sistema urbano do território do Concelho da Lousã, as áreas empresariais e industriais com efeito estruturador na organização do território, designadamente:

- a) Espaço industrial do Alto do Padrão;

- b) Espaço industrial/empresarial dos Matinhos;
- c) Espaço industrial de Foz de Arouce;
- d) Espaço industrial de Serpins;
- e) Pólo empresarial de Casal de Ermio.

## CAPÍTULO IV - ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL

### **Artigo 16.º**

#### **Identificação**

1- A estrutura ecológica municipal do Concelho da Lousã, delimitada na Planta da Estrutura Ecológica Municipal, corresponde aos sistemas de proteção de valores e recursos naturais, agrícolas, florestais e culturais, integrando as áreas e sistemas fundamentais para a proteção e valorização ambiental dos espaços rurais e urbanos.

2- A estrutura ecológica municipal subdivide-se em estrutura ecológica em solo rural e estrutura ecológica em solo urbano.

### SECÇÃO I - ESTRUTURA ECOLÓGICA EM SOLO RURAL

### **Artigo 17.º**

#### **Identificação**

Integram a estrutura ecológica em solo rural todas as áreas da Reserva Agrícola Nacional, da Reserva Ecológica Nacional e da Rede Natura 2000, bem como as áreas abrangidas pelo espaço cultural da Sr.ª da Piedade e pelo corredor ecológico do Plano Regional de Ordenamento Florestal do Pinhal Interior Norte.

### **Artigo 18.º**

#### **Regime**

Nas áreas da estrutura ecológica em solo rural aplica-se o disposto nos artigos 24.º a 69.º do presente Regulamento.

## SECÇÃO II - ESTRUTURA ECOLÓGICA EM SOLO URBANO

### **Artigo 19.º**

#### **Identificação**

Integram a estrutura ecológica em solo urbano os solos classificados como áreas verdes de enquadramento.

### **Artigo 20.º**

#### **Regime**

Nas áreas da estrutura ecológica em solo urbano aplica-se o disposto nos artigos 95.º e 96.º do presente Regulamento.

## CAPÍTULO V - ZONAS INUNDÁVEIS EM PERÍMETRO URBANO

### **Artigo 21.º**

#### **Identificação**

As zonas inundáveis, delimitadas na Planta de Ordenamento, correspondem às áreas atingidas pela maior cheia conhecida de um curso de água, inseridas no interior dos perímetros urbanos.

### **Artigo 22.º**

#### **Regime específico**

1- Sem prejuízo do respetivo regime jurídico e do regime aplicável às áreas incluídas na Reserva Ecológica Nacional, as zonas inundáveis destinam-se preferencialmente a espaços verdes e de utilização coletiva, que contribuam para uma elevada permeabilidade do solo e promovam boas condições de drenagem.

2- Nestas zonas não são admitidas:

- a) A edificação resultante de operações urbanísticas de construção ou de ampliação, à exceção da que constitua:
- i) a ocupação de espaços intersticiais da malha urbana consolidada;
  - ii) complemento indispensável de outras já existentes, devidamente licenciadas, e desde que se destinem a melhorar as condições de habitabilidade/utilização e salubridade da construção inicial;
- b) Alteração das condições naturais de escoamento por obstrução à livre circulação das águas;
- c) Instalação de vazadouros, lixeiras, depósito de veículos em fim de vida e outras instalações que de alguma forma possam contribuir para a contaminação do solo ou dos aquíferos;
- d) Construção de caves ainda que apenas destinadas a estacionamento;
- e) Realização de quaisquer tipos de aterros.

3- As cotas dos pisos inferiores das edificações resultantes de operações urbanísticas de construção ou de ampliação admitidas na alínea a) do número anterior deverão ser superiores à cota local da máxima cheia conhecida.

4- O disposto na alínea a) do número 2 não pode ser aplicável às instalações de equipamentos de saúde, ensino, forças de segurança e proteção civil, nem à produção ou armazenagem de substâncias químicas ou biológicas perigosas.

## CAPÍTULO VI - ZONAMENTO ACÚSTICO

### **Artigo 23.º**

#### **Identificação e regime**

1- O zonamento acústico, decorrente do mapa de ruído elaborado para o Concelho da Lousã, integra, como desdobramento, a Planta de Ordenamento.

2- O zonamento acústico do solo urbano compreende as seguintes zonas:

- a) Zonas sensíveis;

b) Zonas mistas;

c) Áreas de conflito.

3- Às zonas e às áreas definidas no número anterior aplica-se o estabelecido no Regime Geral do Ruído.

4- No solo rural, todos os recetores sensíveis construídos ou a construir são equiparados, para efeito da aplicação do Regime Geral do Ruído, a zonas mistas.

## TÍTULO IV - QUALIFICAÇÃO DO SOLO RURAL

---

### CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

#### **Artigo 24.º**

##### **Identificação das categorias de espaço**

O solo rural integra as seguintes categorias e subcategorias de espaço, identificadas na Planta de Ordenamento:

- a) Espaços agrícolas ou florestais:
  - i) Áreas agrícolas de produção fundamental;
  - ii) Áreas agrícolas de produção complementar;
  - iii) Áreas florestais de produção;
  - iv) Áreas florestais de conservação;
  - v) Áreas de uso múltiplo agrícola e florestal;
- b) Espaços afetos à exploração de recursos geológicos:
  - i) Áreas de exploração consolidada;
  - ii) Áreas de salvaguarda de exploração;
  - iii) Áreas potenciais;
- c) Espaços afetos a atividades industriais:
  - i) Unidade industrial - "Licor Beirão";
- d) Espaços de equipamento e outras estruturas:
  - i) Aeródromo da Lousã;
  - ii) Parque de campismo;
  - iii) Área de caça e pesca;
  - iv) Área de recreio e lazer - Desportos motorizados;
- e) Espaço cultural da Sr.ª da Piedade;

f) Aglomerados rurais.

## **Artigo 25.º**

### **Disposições comuns**

1- Sem prejuízo do disposto nos regimes jurídicos das servidões administrativas e restrições de utilidade pública e de outras condicionantes previstas na lei, ficam interditas no solo rural:

a) As práticas que conduzam à destruição do revestimento vegetal, do relevo natural e das camadas de solo arável, desde que não integradas em práticas associadas à exploração agrícola, pecuária e florestal, ou destinadas a ocupações e utilizações expressamente previstas no presente Regulamento;

b) A deposição de sucatas ou resíduos de qualquer natureza.

2- Sem prejuízo do disposto nos regimes jurídicos das servidões administrativas e restrições de utilidade pública e de outras condicionantes previstas na lei, no solo rural é permitida:

a) Implantação de infraestruturas de saneamento, de abastecimento de água, de telecomunicações, de eletricidade, de gás, bem como as instalações e o transporte de energia obtida a partir de fontes de energia renováveis, designadamente, os parques eólicos e os parques fotovoltaicos, ecocentros, infraestruturas viárias, de infraestruturas de radiocomunicações ou outras as quais a própria lei confira essa possibilidade;

b) Realização de aproveitamentos hidroelétricos ou hidroagrícolas e de obras hidráulicas.

3- Nas áreas florestais de conservação, as infraestruturas mencionadas nas alíneas do número anterior apenas são permitidas quando não exista alternativa de localização fora dessas áreas.

4- As edificações associadas às ocupações e utilizações estabelecidas nas secções relativas às categorias e subcategorias de espaço integrado em solo rural ficam ainda condicionadas à seguinte regulamentação comum:

- a) Os efluentes não podem ser lançados diretamente em linhas de água ou no solo, sem que seja previamente assegurado um tratamento adequado;
- b) É interdita a edificação nos espaços coincidentes com as áreas de perigosidade de risco de incêndio muito elevado e elevado, identificadas na Planta de Condicionantes;
- c) Fora dos aglomerados rurais, quando admitido o uso habitacional são aplicados os parâmetros estabelecidos em cada categoria ou subcategoria de espaço integrado em solo rural, sendo o número máximo de fogos igual a um.

## **Artigo 26.º**

### **Construções existentes**

1- Sem prejuízo do cumprimento dos regimes jurídicos das servidões administrativas e restrições de utilidade pública e de outras condicionantes previstas na lei e no presente Regulamento, para as edificações existentes cujo uso não seja admitido para cada categoria e subcategoria de espaço do solo rural, permite-se a ampliação, desde que essa ampliação não crie condições de incompatibilidade constantes no artigo 10.º do presente Regulamento, até 30% da área licenciada à data de entrada em vigor do PDMLSA, desde que se enquadre numa das seguintes situações:

- a) Seja para garantir as condições de habitabilidade/utilização e salubridade das edificações;
- b) Seja para garantir a melhoria das condições ambientais através da redução dos impactos gerados pela atividade instalada;
- c) No caso de se tratar de uma unidade industrial ou instalação agrícola, florestal e/ou pecuária, essa ampliação resultar da imprescindibilidade de alteração do *lay-out* para garantir a viabilidade económica da indústria ou exploração.

2- Sem prejuízo do cumprimento dos regimes jurídicos das servidões administrativas e restrições de utilidade pública e de outras condicionantes previstas na lei e no presente

Regulamento, no caso das edificações existentes admitidas para cada categoria e subcategoria de espaço do solo rural cuja área licenciada exceda, à data de entrada em vigor do PDMLSA, os parâmetros definidos para cada categoria e subcategoria de espaço do solo rural, é permitida a ampliação até cerca de 20% da área licenciada à data de entrada em vigor do PDMLSA, desde que se enquadre numa das seguintes situações:

- a) Seja para garantir as condições de habitabilidade/utilização e salubridade das edificações;
- b) Seja para garantir a melhoria das condições ambientais através da redução dos impactos gerados pela atividade instalada;
- c) Seja no caso de se tratar de uma unidade industrial ou instalação agrícola, florestal e/ou pecuária, essa ampliação resultar da imprescindibilidade de alteração do *lay-out* para garantir a viabilidade económica da indústria ou exploração.

## CAPÍTULO II - ESPAÇOS AGRÍCOLAS OU FLORESTAIS

### **Artigo 27.º**

#### **Identificação**

1- Os espaços agrícolas compreendem os espaços do solo rural com maiores potencialidades para a exploração e produção agrícola e pecuária, que constituem os seus usos dominantes, tendo ainda como função contribuir para a manutenção do equilíbrio ambiental do território.

2- Os espaços florestais compreendem os espaços do solo rural com aptidão florestal, revestidos ou não com espécies arbustivas e arbóreas, que se destinam, para além da preservação do equilíbrio ecológico e da preservação paisagística do território, à promoção da produção florestal e de atividades associadas a esta.

3- Os espaços agrícolas ou florestais compreendem as seguintes subcategorias:

- a) Áreas agrícolas de produção fundamental;

- b) Áreas agrícolas de produção complementar;
- c) Áreas florestais de produção;
- d) Áreas florestais de conservação;
- e) Áreas de uso múltiplo agrícola e florestal.

## SECÇÃO I - ÁREAS AGRÍCOLAS DE PRODUÇÃO FUNDAMENTAL

### **Artigo 28.º**

#### **Identificação**

As áreas agrícolas de produção fundamental correspondem aos solos de elevada e moderada aptidão agrícola do Município, integrando os solos da Reserva Agrícola Nacional.

### **Artigo 29.º**

#### **Ocupações e utilizações**

1- As áreas agrícolas de produção fundamental destinam-se à manutenção e desenvolvimento do potencial produtivo, segundo formas de aproveitamento agrícola ou agropecuário que conservem a fertilidade dos solos.

2- Sem prejuízo do cumprimento dos regimes jurídicos das servidões administrativas e restrições de utilidade pública e de outras condicionantes previstas na lei e no presente Regulamento, nas áreas agrícolas de produção fundamental são admitidas as seguintes ocupações e utilizações:

- a) Habitação para residência de quem exerça atividade agrícola ou atividades conexas ou complementares à mesma, nos termos do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março, desde que comprovada a inexistência de qualquer outra habitação na mesma exploração agrícola e de alternativas de localização;
- b) Instalações agrícolas, pecuárias e/ou florestais;

- c) Construções de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e/ou florestais;
- d) Estabelecimentos industriais, incluindo os afetos à atividade extrativa, cuja localização exija proximidade da matéria-prima ou que pela sua natureza técnica e económica justifique a sua localização em solo rural;
- e) Empreendimentos de turismo em espaço rural, de turismo de habitação e de turismo de natureza, complementares à atividade agrícola, e estabelecimentos de alojamento local;
- f) Instalações de recreio e lazer;
- g) Equipamentos públicos de utilização coletiva na proximidade dos aglomerados que possibilite uma forte interação com estes e quando, devido ao grau de consolidação dos referidos aglomerados, estes não os possam acolher;
- h) Ocupações e utilizações ligadas a atividades que contribuam para reforçar a base económica e a promoção de emprego nos espaços rurais ou que, pela sua natureza técnica, económica e/ou de complementaridade com as atividades instaladas, justifique a sua localização em solo rural;
- i) Instalações de prevenção, vigilância e combate de incêndios florestais;
- j) Prospecção, pesquisa e exploração de recursos geológicos, devidamente autorizadas pelas entidades de tutela competentes, nos espaços identificados na Planta de Ordenamento como áreas de salvaguarda de exploração.

### **Artigo 30.º**

#### **Regime de edificabilidade**

1- As condições de edificabilidade para as áreas agrícolas de produção fundamental são as constantes no Quadro 1.

**Quadro 1- Regime de edificabilidade em áreas agrícolas de produção fundamental**

Usos	Dimensão mínima da parcela <sup>(1)</sup> (m <sup>2</sup> )	N.º máximo de pisos		Altura máxima da fachada (m)	Área máxima total de construção (m <sup>2</sup> )	Índice máximo de impermeabilização de solo (%)
		Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira			
Habitação	30 000	2	1	7,00	300	1
Instalações agrícolas, pecuárias e/ou florestais	(2)	1	-	7,00 <sup>(3)</sup>	-	10
Construções de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e/ou florestais	A existente	1	-	7,00 <sup>(3)</sup>	-	3
Estabelecimentos industriais	(2)	2	-	9,00 <sup>(3)</sup>	-	10
Empreendimentos de turismo em espaço rural, de turismo de habitação e de turismo de natureza	(2)	2 <sup>(4)</sup>	1	7,00 <sup>(4)</sup>	1 000	50
Instalações de recreio e lazer	A existente	-	-	-	-	50
Equipamentos de utilização coletiva	(2)	3	-	-	-	50
Outras ocupações e utilizações	(2)	2	1	7,00 <sup>(3)</sup>	-	5

(1) Parcela a afetar ao respetivo uso.

(2) A parcela tem que cumprir os afastamentos às extremas de acordo com o previsto no Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios da Lousã.

(3) Exceto instalações técnicas devidamente justificadas.

(4) Excecionalmente nos hotéis rurais poderá ser admitido o número máximo de 3 pisos acima da cota de soleira e uma altura máxima da fachada de 12,00 metros.

2- As ampliações de edificações existentes licenciadas deverão respeitar as disposições e parâmetros constantes no Quadro 1, com exceção da dimensão mínima da parcela, e,

no caso concreto dos empreendimentos de turismo em espaço rural, de turismo de habitação e de turismo de natureza, também da área máxima total de construção e do índice máximo de impermeabilização de solo.

3- Os hotéis rurais construídos de raiz devem obedecer aos seguintes parâmetros:

- a) Mínimo de 3 estrelas;
- b) Densidade máxima: 40 camas/hectares;
- c) Número máximo de camas: 200 camas;
- d) Associar equipamentos de recreio e lazer de ar livre (campos de jogos, piscinas, percursos pedonais e ciclovias, etc.).

4- São excecionados dos parâmetros referidos no número anterior os hotéis rurais que resultem da reabilitação e renovação de edifícios pré-existentes e de valia patrimonial.

5- A construção de novas edificações e a ampliação de edificações existentes licenciadas deverão respeitar os seguintes condicionamentos:

- a) Deverão ser adotadas soluções arquitetónicas e construtivas que assegurem a adequada inserção na morfologia do terreno e garantam a preservação das vistas e da paisagem, bem como promovam a concentração da edificação e das áreas impermeabilizadas;
- b) Só é permitida a destruição do coberto vegetal na extensão estritamente necessária à implantação das edificações e respetivos acessos, sendo obrigatório o tratamento paisagístico adequado nas suas áreas envolventes, a executar de acordo com projeto realizado para o efeito;
- c) Deverão ser adotadas soluções paisagísticas que valorizem o património natural e cultural do local e da envolvente.

## SECÇÃO II - ÁREAS AGRÍCOLAS DE PRODUÇÃO COMPLEMENTAR

### **Artigo 31.º**

#### **Identificação**

As áreas agrícolas de produção complementar são constituídas por áreas não integradas em Reserva Agrícola Nacional, cujas características do solo, a ocupação atual ou a localização, as potenciam para usos agrícolas.

### **Artigo 32.º**

#### **Ocupações e utilizações**

1- As áreas agrícolas de produção complementar serão preferencialmente destinadas a atividades agrícolas, agroflorestais e pecuárias.

2- Sem prejuízo do cumprimento dos regimes jurídicos das servidões administrativas e restrições de utilidade pública e de outras condicionantes previstas na lei e no presente Regulamento, nas áreas agrícolas de produção complementar são admitidas as seguintes ocupações e utilizações:

- a) Habitação para residência de quem exerça atividade agrícola ou atividades conexas ou complementares à mesma, nos termos do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março, desde que comprovada a inexistência de qualquer outra habitação na mesma exploração agrícola e de alternativas de localização;
- b) Instalações agrícolas, pecuárias e/ou florestais;
- c) Construções de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e/ou florestais;
- d) Estabelecimentos industriais, incluindo os afetos à atividade extrativa, cuja localização exija proximidade da matéria-prima ou que pela sua natureza técnica e económica justifique a sua localização em solo rural;
- e) Empreendimentos turísticos isolados e estabelecimentos de alojamento local;
- f) Instalações de recreio e lazer;

- g) Equipamentos públicos de utilização coletiva na proximidade dos aglomerados que possibilite uma forte interação com estes e quando, devido ao grau de consolidação dos referidos aglomerados, estes não os possam acolher;
- h) Ocupações e utilizações ligadas a atividades que contribuam para reforçar a base económica e a promoção de emprego nos espaços rurais ou que, pela sua natureza técnica, económica e/ou de complementaridade com as atividades instaladas justifique a sua localização em solo rural;
- i) Instalações de prevenção, vigilância e combate de incêndios florestais;
- j) Prospecção, pesquisa e exploração de recursos geológicos, devidamente autorizadas pelas entidades de tutela competentes, nos espaços identificados na Planta de Ordenamento como áreas de salvaguarda de exploração.

### **Artigo 33.º**

#### **Regime de edificabilidade**

1- As condições de edificabilidade para as áreas agrícolas de produção complementar são as constantes no Quadro 2.

**Quadro 2- Regime de edificabilidade em áreas agrícolas de produção complementar**

Usos	Dimensão mínima da parcela <sup>(1)</sup> (m <sup>2</sup> )	N.º máximo de pisos		Altura máxima da fachada (m)	Área máxima total de construção (m <sup>2</sup> )	Índice máximo de impermeabilização de solo (%)
		Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira			
<b>Habitação</b>	30 000	2	1	7,00	300	1,5
<b>Instalações agrícolas, pecuárias e/ou florestais</b>	(2)	1	-	7,00 <sup>(3)</sup>	-	10
<b>Construções de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e/ou florestais</b>	A existente	1	-	7,00 <sup>(3)</sup>	-	3
<b>Estabelecimentos industriais</b>	(2)	2	-	9,00 <sup>(3)</sup>	-	20
<b>Empreendimentos turísticos isolados</b>	(2)	2 <sup>(4)</sup>	1	7,00 <sup>(4)</sup>	1 000	50
<b>Instalações de recreio e lazer</b>	A existente	-	-	-	-	50
<b>Equipamentos de utilização coletiva</b>	(2)	3	-	-	-	50
<b>Outras ocupações e utilizações</b>	(2)	2	1	7,00 <sup>(3)</sup>	-	10

(1) Parcela a afetar ao respetivo uso.

(2) A parcela tem que cumprir os afastamentos às extremas de acordo com o previsto no Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios da Lousã.

(3) Exceto instalações técnicas devidamente justificadas.

(4) Excecionalmente nos hotéis, pousadas e hotéis rurais poderá ser admitido o número máximo de 3 pisos acima da cota de soleira e uma altura máxima da fachada de 12,00 metros.

2- As ampliações de edificações existentes licenciadas deverão respeitar as disposições e parâmetros constantes no Quadro 2, com exceção da dimensão mínima da parcela, e, no caso concreto dos empreendimentos turísticos, também do índice máximo de impermeabilização do solo.

3- Os hotéis, pousadas e hotéis rurais construídos de raiz devem obedecer aos seguintes parâmetros:

- a) Mínimo de 3 estrelas;
- b) Densidade máxima: 40 camas/hectares;
- c) Número máximo de camas: 200 camas;
- d) Associar equipamentos de recreio e lazer de ar livre (campos de jogos, piscinas, percursos pedonais e ciclovias, etc.).

4- São excecionados dos parâmetros referidos no número anterior os hotéis que resultem da reabilitação e renovação de edifícios pré-existent e de valia patrimonial.

5- A construção de novas edificações e a ampliação de edificações existentes licenciadas deverão respeitar os seguintes condicionamentos:

- a) Deverão ser adotadas soluções arquitetónicas e construtivas que assegurem a adequada inserção na morfologia do terreno e garantam a preservação das vistas e da paisagem, bem como promovam a concentração da edificação e das áreas impermeabilizadas;
- b) Só é permitida a destruição do coberto vegetal na extensão estritamente necessária à implantação das edificações e respetivos acessos, sendo obrigatório o tratamento paisagístico adequado nas suas áreas envolventes, a executar de acordo com projeto realizado para o efeito;
- c) Deverão ser adotadas soluções paisagísticas que valorizem o património natural e cultural do local e da envolvente.

## SECÇÃO III - ÁREAS FLORESTAIS DE PRODUÇÃO

### **Artigo 34.º**

#### **Identificação**

As áreas florestais de produção são constituídas pelas áreas do espaço florestal destinadas preferencialmente ao desenvolvimento de processos produtivos.

### **Artigo 35.º**

#### **Ocupações e utilizações**

1- As áreas florestais de produção destinam-se prioritariamente ao aproveitamento do seu potencial produtivo.

2- As normas de gestão para estas áreas são as constantes no Plano Regional de Ordenamento Florestal do Pinhal Interior Norte, nomeadamente, no que respeita às normas genéricas de intervenção nos espaços florestais e aos modelos de silvicultura.

3- Sem prejuízo do cumprimento dos regimes jurídicos das servidões administrativas e restrições de utilidade pública e de outras condicionantes previstas na lei e no presente Regulamento, nas áreas florestais de produção são admitidas as seguintes ocupações e utilizações:

- a) Habitação para residência de quem exerça atividade florestal ou atividades conexas ou complementares à mesma, desde que comprovada a inexistência de qualquer outra habitação na mesma exploração florestal e de alternativas de localização;
- b) Instalações florestais, agroflorestais, agrícolas e/ou pecuárias;
- c) Construções de apoio às atividades florestais, agroflorestais, agrícolas e/ou pecuárias;

- d) Estabelecimentos industriais, incluindo os afetos à atividade extrativa, cuja localização exija proximidade da matéria-prima ou que pela sua natureza técnica e económica justifique a sua localização em solo rural;
- e) Empreendimentos turísticos isolados e estabelecimentos de alojamento local;
- f) Instalações de recreio e lazer;
- g) Equipamentos públicos de utilização coletiva na proximidade dos aglomerados que possibilite uma forte interação com estes e quando, devido ao grau de consolidação dos referidos aglomerados, estes não os possam acolher;
- h) Ocupações e utilizações ligadas a atividades que contribuam para reforçar a base económica e a promoção de emprego nos espaços rurais ou que, pela sua natureza técnica, económica e/ou de complementaridade com as atividades instaladas justifique a sua localização em solo rural;
- i) Instalações de prevenção, vigilância e combate de incêndios florestais;
- j) Prospecção, pesquisa e exploração de recursos geológicos, devidamente autorizadas pelas entidades de tutela competentes, nos espaços identificados na Planta de Ordenamento como áreas de exploração consolidadas e áreas de salvaguarda de exploração.

### **Artigo 36.º**

#### **Regime de edificabilidade**

- 1- As condições de edificabilidade para as áreas florestais de produção são as constantes no Quadro 3.

**Quadro 3- Regime de edificabilidade em áreas florestais de produção**

Usos	Dimensão mínima da parcela <sup>(1)</sup> (m <sup>2</sup> )	N.º máximo de pisos		Altura máxima da fachada (m)	Área máxima total de construção (m <sup>2</sup> )	Índice máximo de impermeabilização de solo (%)
		Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira			
Habitação	30 000	2	1	7,00	300	1,5
Instalações florestais, agroflorestais, agrícolas e/ou pecuárias	(2)	1	-	7,00 <sup>(3)</sup>	-	10
Construções de apoio às atividades florestal, agroflorestal, agrícolas e/ou pecuária	A existente	1	-	7,00 <sup>(3)</sup>	-	3
Estabelecimentos industriais	(2)	2	-	9,00 <sup>(3)</sup>	-	20
Empreendimentos turísticos isolados	(2)	2 <sup>(4)</sup>	1	7,00 <sup>(4)</sup>	1 000	50
Instalações de recreio e lazer	A existente	-	-	-	-	50
Equipamentos de utilização coletiva	(2)	3	-	-	-	50
Outras ocupações e utilizações	(2)	2	1	7,00 <sup>(3)</sup>	-	10

(1) Parcela a afetar ao respetivo uso.

(2) A parcela tem que cumprir os afastamentos às extremas de acordo com o previsto no Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios da Lousã.

(3) Exceto instalações técnicas devidamente justificadas.

(4) Excecionalmente nos hotéis, pousadas e hotéis rurais poderá ser admitido o número máximo de 3 pisos acima da cota de soleira e uma altura máxima da fachada de 12,00 metros.

2- As ampliações de edificações existentes licenciadas deverão respeitar as disposições e parâmetros constantes no Quadro 3, com exceção da dimensão mínima da parcela, e,

no caso concreto dos empreendimentos turísticos, também do índice máximo de impermeabilização do solo.

3- Os hotéis, pousadas e hotéis rurais construídos de raiz devem obedecer aos seguintes parâmetros:

- a) Mínimo de 3 estrelas;
- b) Densidade máxima: 40 camas/hectares;
- c) Número máximo de camas: 200 camas;
- d) Associar equipamentos de recreio e lazer de ar livre (campos de jogos, piscinas, percursos pedonais e ciclovias, etc.).

4- São excecionados dos parâmetros referidos no número anterior os hotéis que resultem da reabilitação e renovação de edifícios pré-existent e de valia patrimonial.

5- A construção de novas edificações e a ampliação de edificações existentes licenciadas deverão respeitar os seguintes condicionamentos:

- a) Deverão ser adotadas soluções arquitetónicas e construtivas que assegurem a adequada inserção na morfologia do terreno e garantam a preservação das vistas e da paisagem, bem como promovam a concentração da edificação e das áreas impermeabilizadas;
- b) Só é permitida a destruição do coberto vegetal na extensão estritamente necessária à implantação das edificações e respetivos acessos, sendo obrigatório o tratamento paisagístico adequado nas suas áreas envolventes, a executar de acordo com projeto realizado para o efeito;
- c) Deverão ser adotadas soluções paisagísticas que valorizem o património natural e cultural do local e da envolvente.

## SECÇÃO IV - ÁREAS FLORESTAIS DE CONSERVAÇÃO

### **Artigo 37.º**

#### **Identificação**

As áreas florestais de conservação são constituídas pelas áreas do espaço florestal integradas ou não na Rede Natura 2000, no Regime Florestal e na Reserva Ecológica Nacional, cuja função de proteção contra a erosão dos solos, da rede hidrográfica e da biodiversidade se sobrepõe às funções de produção florestal.

### **Artigo 38.º**

#### **Ocupações e utilizações**

1- Nas áreas florestais de conservação deve privilegiar-se a manutenção do coberto vegetal, valorizando os modelos de silvicultura direcionados para a proteção e recuperação do equilíbrio ecológico, a proteção da rede hidrográfica e o controlo da erosão dos solos.

2- As normas de gestão para estas áreas são as constantes no Plano Regional de Ordenamento Florestal do Pinhal Interior Norte, nomeadamente, no que respeita às normas genéricas de intervenção nos espaços florestais e aos modelos de silvicultura.

3- Sem prejuízo do disposto nos regimes jurídicos das servidões administrativas e restrições de utilidade pública, de outras condicionantes previstas na lei, e no presente Regulamento, nas áreas florestais de conservação são admitidas as seguintes ocupações e utilizações:

- a) Pequenas infraestruturas e equipamentos de apoio à exploração florestal e às atividades coletivas de recreio e lazer;
- b) Empreendimentos de turismo em espaço rural e estabelecimentos de alojamento local;
- c) Instalações de prevenção, vigilância e combate de incêndios florestais;

- d) Prospecção, pesquisa e exploração de recursos geológicos, devidamente autorizadas pelas entidades de tutela competentes, nos espaços identificados na Planta de Ordenamento como áreas de exploração consolidadas e áreas potenciais.
- 4- São proibidas as mobilizações de solo, as alterações do perfil dos terrenos e os modelos de exploração florestal que sejam suscetíveis de aumentar o risco de degradação dos solos.

### **Artigo 39.º**

#### **Regime de edificabilidade**

- 1- As condições de edificabilidade para as áreas florestais de conservação são as constantes no Quadro 4.

**Quadro 4- Regime de edificabilidade em áreas florestais de conservação**

Usos	Dimensão mínima da parcela <sup>(1)</sup> (m <sup>2</sup> )	N.º máximo de pisos		Altura máxima da fachada (m)	Área máxima total de construção (m <sup>2</sup> )	Índice máximo de impermeabilização (%)
		Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira			
<b>Pequenas infraestruturas e equipamentos de apoio à exploração florestal e às atividades coletivas de recreio e lazer</b>	(2)	1	-	7,00 <sup>(3)</sup>	-	10
<b>Empreendimentos de turismo em espaço rural</b>	(2)	2 <sup>(4)</sup>	1	7,00 <sup>(4)</sup>	-	15

(1) Parcela a afetar ao respetivo uso.

(2) A parcela tem que cumprir os afastamentos às extremas de acordo com o previsto no Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios da Lousã.

(3) Exceto instalações técnicas devidamente justificadas.

(4) Excepcionalmente nos hotéis rurais poderá ser admitido o número máximo de 3 pisos acima da cota de soleira e uma altura máxima da fachada de 12,00 metros.

2- As ampliações de edificações existentes licenciadas deverão respeitar as disposições e parâmetros constantes no Quadro 4, com exceção da dimensão mínima da parcela, e, no caso concreto dos empreendimentos de turismo em espaço rural, também do índice máximo de impermeabilização do solo.

3- A construção de novas edificações e a ampliação de edificações existentes licenciadas deverão respeitar os seguintes condicionamentos:

- a) Deverão ser adotadas soluções arquitetónicas e construtivas que assegurem a adequada inserção na morfologia do terreno e garantam a preservação das vistas e da paisagem, bem como promovam a concentração da edificação e das áreas impermeabilizadas;

- b) Só é permitida a destruição do coberto vegetal na extensão estritamente necessária à implantação das edificações e respetivos acessos, sendo obrigatório o tratamento paisagístico adequado nas suas áreas envolventes, a executar de acordo com projeto realizado para o efeito;
- c) Deverão ser adotadas soluções paisagísticas que valorizem o património natural e cultural do local e da envolvente.

## SECÇÃO V - ÁREAS DE USO MÚLTIPLO AGRÍCOLA E FLORESTAL

### **Artigo 40.º**

#### **Identificação**

As áreas de uso múltiplo agrícola e florestal compreendem as áreas ocupadas quer por sistemas agro-silvo-pastoris quer por usos agrícolas e silvícolas alternados e funcionalmente complementares.

### **Artigo 41.º**

#### **Ocupações e utilizações**

1- As formas de ocupação e utilização do solo das áreas de uso múltiplo agrícola e florestal são aquelas que decorrem das suas aptidões próprias e dos regimes de gestão específicos a que venham a estar eventualmente vinculados.

2- Sem prejuízo do cumprimento dos regimes jurídicos das servidões administrativas e restrições de utilidade pública e de outras condicionantes previstas na lei e no presente Regulamento, nas áreas de uso múltiplo agrícola e florestal são admitidas as seguintes ocupações e utilizações:

- a) Habitação para residência de quem exerça atividade agrícola ou florestal ou atividades conexas ou complementares às mesmas, desde que comprovada a

inexistência de qualquer outra habitação na mesma exploração agrícola ou florestal e de alternativas de localização;

b) Instalações agrícolas, florestais, agroflorestais e/ou pecuárias;

c) Construções de apoio às atividades agrícolas, florestais, agroflorestais e/ou pecuárias;

d) Estabelecimentos industriais, incluindo os afetos à atividade extrativa, cuja localização exija proximidade da matéria-prima ou que pela sua natureza técnica e económica justifique a sua localização em solo rural;

e) Empreendimentos turísticos isolados e estabelecimentos de alojamento local;

f) Instalações de recreio e lazer;

g) Equipamentos públicos de utilização coletiva na proximidade dos aglomerados que possibilite uma forte interação com estes e quando, devido ao grau de consolidação dos referidos aglomerados, estes não os possam acolher;

h) Ocupações e utilizações ligadas a atividades que contribuam para reforçar a base económica e a promoção de emprego nos espaços rurais ou que, pela sua natureza técnica, económica e/ou de complementaridade com as atividades instaladas justifique a sua localização em solo rural;

i) Instalações de prevenção, vigilância e combate de incêndios florestais;

j) Prospeção, pesquisa e exploração de recursos geológicos, devidamente autorizadas pelas entidades de tutela competentes, nos espaços identificados na Planta de Ordenamento como áreas de salvaguarda de exploração.

## **Artigo 42.º**

### **Regime de edificabilidade**

1- As condições de edificabilidade para as áreas de uso múltiplo agrícola e florestal são as constantes no Quadro 5.

**Quadro 5- Regime de edificabilidade em áreas de uso múltiplo agrícola e florestal**

Usos	Dimensão mínima da parcela <sup>(1)</sup> (m <sup>2</sup> )	N.º máximo de pisos		Altura máxima da fachada (m)	Área máxima total de construção (m <sup>2</sup> )	Índice máximo de impermeabilização de solo (%)
		Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira			
Habitação	30 000	2	1	7,00	300	1,5
Instalações agrícolas, florestais, agroflorestais e/ou pecuárias	(2)	1	-	7,00 <sup>(3)</sup>	-	10
Construções de apoio às atividades agrícola, florestal, agroflorestal e/ou pecuária	A existente	1	-	7,00 <sup>(3)</sup>	-	3
Estabelecimentos industriais	(2)	2	-	9,00 <sup>(3)</sup>	-	20
Empreendimentos turísticos isolados	(2)	2 <sup>(4)</sup>	1	7,00 <sup>(4)</sup>	1 000	50
Instalações de recreio e lazer	A existente	-	-	-	-	50
Equipamentos de utilização coletiva	(2)	3	-	-	-	50
Outras ocupações e utilizações	(2)	2	1	7,00 <sup>(3)</sup>	-	10

**(1)** Parcela a afetar ao respetivo uso.

**(2)** A parcela tem que cumprir os afastamentos às extremas de acordo com o previsto no Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios da Lousã.

**(3)** Exceto instalações técnicas devidamente justificadas.

**(4)** Excecionalmente nos hotéis, pousadas e hotéis rurais poderá ser admitido o número máximo de 3 pisos acima da cota de soleira e uma altura máxima da fachada de 12,00 metros.

2- As ampliações de edificações existentes licenciadas deverão respeitar as disposições e parâmetros constantes no Quadro 5, com exceção da dimensão mínima da parcela, e,

no caso concreto dos empreendimentos turísticos, também do índice máximo de impermeabilização.

3- Os hotéis, pousadas e hotéis rurais construídos de raiz devem obedecer aos seguintes parâmetros:

- a) Mínimo de 3 estrelas;
- b) Densidade máxima: 40 camas/hectares;
- c) Número máximo de camas: 200 camas;
- d) Associar equipamentos de recreio e lazer de ar livre (campos de jogos, piscinas, percursos pedonais e ciclovias, etc.).

4- São excecionados dos parâmetros referidos no número anterior os hotéis que resultem da reabilitação e renovação de edifícios pré-existent e de valia patrimonial.

5- A construção de novas edificações e a ampliação de edificações existentes licenciadas deverão respeitar os seguintes condicionamentos:

- a) Deverão ser adotadas soluções arquitetónicas e construtivas que assegurem a adequada inserção na morfologia do terreno e garantam a preservação das vistas e da paisagem, bem como promovam a concentração da edificação e das áreas impermeabilizadas;
- b) Só é permitida a destruição do coberto vegetal na extensão estritamente necessária à implantação das edificações e respetivos acessos, sendo obrigatório o tratamento paisagístico adequado nas suas áreas envolventes, a executar de acordo com projeto realizado para o efeito;
- c) Deverão ser adotadas soluções paisagísticas que valorizem o património natural e cultural do local e da envolvente.

## CAPÍTULO III - ESPAÇOS AFETOS À EXPLORAÇÃO DE RECURSOS

### GEOLÓGICOS

#### SECÇÃO I - ÁREAS DE EXPLORAÇÃO CONSOLIDADA

##### **Artigo 43.º**

##### **Identificação**

As áreas de exploração consolidada são áreas onde ocorre uma atividade produtiva significativa de depósitos minerais e/ou de massas minerais e que correspondem às áreas concessionadas, licenciadas ou em vias de licenciamento e outras áreas adjacentes para a progressão da atividade.

##### **Artigo 44.º**

##### **Ocupações, utilizações e regime de edificabilidade**

Sem prejuízo do cumprimento dos regimes jurídicos das servidões administrativas e restrições de utilidade pública e de outras condicionantes previstas na lei e no presente Regulamento, nas áreas de exploração consolidada é permitida:

- a) A exploração dos recursos minerais existentes, conforme previsto na legislação em vigor;
- b) A instalação de anexos de pedreira e de infraestruturas de apoio direto à exploração dos recursos geológicos com a área máxima total de construção de 200 m<sup>2</sup>;
- c) Em casos devidamente justificados e quando aceites pela Câmara Municipal, a construção de novas edificações destinadas à instalação de indústrias de transformação dos próprios produtos da exploração, com a área máxima total de construção de 2000 m<sup>2</sup>, não podendo nunca exceder 10 % da área afeta ao plano de exploração.

## **Artigo 45.º**

### **Medida de salvaguarda**

Para além das medidas de salvaguarda ambiental previstas na legislação específica em vigor, o requerente tem que, obrigatoriamente, apresentar declaração em como se compromete a anular os efeitos negativos resultantes da sobreutilização das vias de acesso à pedreira da rede municipal, classificada ou não, em função da respetiva exploração, nomeadamente, executando, à sua custa, a pavimentação e outros trabalhos de manutenção dessas vias sempre que se verifique uma situação de degradação causada por essa sobreutilização.

## SECÇÃO II - ÁREAS DE SALVAGUARDA DE EXPLORAÇÃO

## **Artigo 46.º**

### **Identificação**

As áreas de salvaguarda de exploração são áreas de reconhecido potencial geológico passíveis de dar origem a diferentes figuras que possibilitem o aproveitamento direto dos recursos geológicos existentes, em função do critério e/ou da necessidade.

## **Artigo 47.º**

### **Ocupações, utilizações e regime de edificabilidade**

No caso de licenciamento de novos espaços destinados à exploração de recursos geológicos, aplicam-se as regras de ocupação, utilização e de edificabilidade constantes no artigo 44º do presente Regulamento.

## **Artigo 48.º**

### **Medida de salvaguarda**

Às áreas de salvaguarda de exploração aplica-se a medida de salvaguarda constante no artigo 45.º do presente Regulamento.

## SECÇÃO III - ÁREAS POTENCIAIS

## **Artigo 49.º**

### **Identificação**

As áreas potenciais são as áreas cujo potencial geológico carece de um aprofundar do seu conhecimento, tendo em vista as funções desempenhadas pelos recursos geológicos, ou sitas em unidade geológica em que os estudos existentes, ou a realizar, possibilitam inferir a existência de recursos geológicos passíveis de exploração.

## **Artigo 50.º**

### **Ocupações, utilizações e regime de edificabilidade**

1- Sem prejuízo da regulamentação própria das categorias e subcategorias de espaços abrangidos pela delimitação das áreas potenciais, o regime de utilização dos recursos geológicos potenciais obedece à legislação em vigor aplicável e não são permitidas atividades e ocupações que ponham em risco os recursos geológicos existentes e a sua exploração futura.

2- No caso de licenciamento de espaços destinados à exploração de recursos geológicos, aplicam-se as regras de ocupação, utilização e de edificabilidade constantes no artigo 44.º do presente Regulamento.

## **Artigo 51.º**

### **Medida de salvaguarda**

Às áreas potenciais aplica-se a medida de salvaguarda constante no artigo 45.º do presente Regulamento.

## CAPÍTULO IV - ESPAÇOS AFETOS A ATIVIDADES INDUSTRIAIS

### SECÇÃO I - UNIDADE INDUSTRIAL – “LICOR BEIRÃO”

## **Artigo 52.º**

### **Identificação**

O espaço afeto à unidade industrial – “Licor Beirão”, identificada na Planta de Ordenamento como “I”, corresponde ao espaço onde se encontra implantado o estabelecimento industrial onde se procede à produção de bebidas espirituosas como seja o “Licor Beirão”.

## **Artigo 53.º**

### **Ocupações e utilizações**

Sem prejuízo do cumprimento dos regimes jurídicos das servidões administrativas e restrições de utilidade pública e de outras condicionantes previstas na lei e no presente Regulamento, no espaço afeto à unidade industrial – “Licor Beirão” é admitida:

- a) Conservação, reconstrução, alteração e ampliação das edificações existentes afetas à unidade industrial – Licor Beirão;
- b) Construção de novas edificações destinadas a atividades complementares e de suporte à expansão da unidade industrial existente, quando tal for comprovadamente necessário e fundamentado por ausência de alternativas de localização e/ou por razões de carácter económico e social.

**Artigo 54.º****Regime de edificabilidade**

As condições de edificabilidade para o espaço afeto à unidade industrial – “Licor Beirão” são as seguintes:

- a) A altura máxima da fachada é de 9,00 metros, exceto instalações técnicas devidamente justificadas;
- b) O índice máximo de impermeabilização do solo é de 30 %.

**CAPÍTULO V - ESPAÇOS DE EQUIPAMENTOS E OUTRAS ESTRUTURAS****SECÇÃO I – AERÓDROMO DA LOUSÃ****Artigo 55.º****Identificação**

O espaço de equipamentos e outras estruturas - Aeródromo da Lousã, identificado na Planta de Ordenamento, abrange a área ocupada pelo aeródromo (centro de coordenação de meios aéreos, hangares, pistas e respetivas zonas de proteção), a Escola Nacional de Bombeiros, o Laboratório de Estudos sobre Incêndios Florestais, o Núcleo de Investigação Científica de Incêndios Florestais e a Autoridade Florestal Nacional.

**Artigo 56.º****Ocupações e utilizações**

1- Sem prejuízo do cumprimento dos regimes jurídicos das servidões administrativas e restrições de utilidade pública e de outras condicionantes previstas na lei e no presente

Regulamento, no espaço de equipamentos e outras estruturas - Aeródromo da Lousã são admitidas as seguintes ocupações e utilizações:

- a) Ocupações e utilizações associadas à prevenção de risco de incêndio e à área de proteção civil;
- b) Ocupações e utilizações complementares e compatíveis com as dominantes;
- c) Equipamentos de utilização coletiva;
- d) Infraestruturas de interesse público reconhecido pelo Município.

2- Os equipamentos e as infraestruturas referidas nas alíneas c) e d) do número anterior terão que pertencer a um dos seguintes grupos:

- a) Educação e formação profissional;
- b) Segurança pública.

## **Artigo 57.º**

### **Regime de edificabilidade**

1- A construção de novas edificações na zona de proteção ao aeródromo da Lousã fica sujeito aos condicionamentos fixados em planta de servidão aeronáutica, sendo, cautelarmente, a zona de proteção *non aedificandi* do aeródromo definida da seguinte forma:

- a) Sentido longitudinal das pistas - 300 metros, para além dos seus limites asfaltados;
- b) Sentido transversal das pistas - 100 metros, para além dos seus limites asfaltados.

2- As condições de edificabilidade para o espaço de equipamentos e outras estruturas - Aeródromo da Lousã são as seguintes:

- a) A ampliação de edificações existentes não poderá implicar um acréscimo de área de implantação superior a 30% da área de implantação existente;
- b) A altura máxima da fachada é de 9,00 metros, exceto instalações técnicas devidamente justificadas e que não interfira com a zona de proteção do aeródromo.

## SECÇÃO II – PARQUE DE CAMPISMO

### **Artigo 58.º**

#### **Identificação**

O espaço de equipamentos e outras estruturas – Parque de campismo, identificado na Planta de Ordenamento, localizado junto à aldeia do Chiqueiro, corresponde a uma área cujas condições ambientais e paisagísticas lhe confere potencialidades para o desenvolvimento de atividades turísticas e recreativas.

### **Artigo 59.º**

#### **Ocupações, utilizações e regime de edificabilidade**

- 1- O espaço de equipamentos e outras estruturas – Parque de campismo destina-se à implantação de um parque de campismo.
- 2- Este espaço constitui uma unidade operativa de planeamento e gestão, cujos usos, condições de edificabilidade e forma de execução estão definidos nos artigos 178.º e 179.º do presente Regulamento.

## SECÇÃO III – ÁREA DE CAÇA E PESCA

### **Artigo 60.º**

#### **Identificação**

O espaço de equipamentos e outras estruturas – Área de caça e pesca, identificado na Planta de Ordenamento, corresponde ao espaço que se pretende dotar de infraestruturas de apoio e de equipamentos direcionados para a prática de caça e pesca, beneficiando dos recursos naturais existentes, nomeadamente, a área florestal e o rio Arouce, e garantindo a salvaguarda dos valores naturais em presença.

## **Artigo 61.º**

### **Ocupações, utilizações e regime de edificabilidade**

1- O espaço de equipamentos e outras estruturas – Área de caça e pesca destina-se à implementação de infraestruturas de apoio e de equipamentos vocacionados para a prática de pesca e caça.

2- Este espaço constitui uma unidade operativa de planeamento e gestão, cujos usos, condições de edificabilidade e forma de execução estão definidos nos artigos 181.º e 182.º do presente Regulamento.

## **SECÇÃO IV – ÁREA DE RECREIO E LAZER - DESPORTOS MOTORIZADOS**

## **Artigo 62.º**

### **Identificação**

O espaço de equipamentos e outras estruturas – Área de recreio e lazer - Desportos motorizados, identificado na Planta de Ordenamento, corresponde ao espaço destinado à implementação de infraestruturas de apoio e de equipamentos direccionados para a prática de desportos motorizados, beneficiando dos recursos naturais existentes, nomeadamente, a morfologia do terreno, e garantindo a salvaguarda dos valores naturais em presença.

## **Artigo 63.º**

### **Ocupações, utilizações e regime de edificabilidade**

1- O espaço de equipamentos e outras estruturas – Área de recreio e lazer - Desportos motorizados destina-se à implementação de infraestruturas de apoio e de equipamentos vocacionados para a prática de desportos motorizados.

2- Este espaço constitui uma unidade operativa de planeamento e gestão, cujos usos, condições de edificabilidade e forma de execução estão definidos nos artigos 175.º e 176.º do presente Regulamento.

## CAPÍTULO VI -- ESPAÇO CULTURAL DA SR.ª DA PIEDADE

### **Artigo 64.º**

#### **Identificação**

O espaço cultural da Sr.ª da Piedade, identificado na Planta de Ordenamento, engloba áreas compostas por paisagens naturais - piscina fluvial, envolventes de ocupações humanas de características cénicas, históricas e culturais - castelo e ermidas, em que se pretende a conservação da natureza e proteção da paisagem, de forma a permitir a salvaguarda da estrutura biofísica necessária para que se possa realizar a utilização dos recursos naturais do território, sem que sejam degradados determinados ecossistemas de que dependem a estabilidade e fertilidade do local e a permanência de muitos dos seus valores económicos, sociais e culturais.

### **Artigo 65.º**

#### **Ocupações e utilizações**

1- Sem prejuízo do cumprimento dos regimes jurídicos das servidões administrativas e restrições de utilidade pública e de outras condicionantes previstas na lei e no presente Regulamento, no espaço cultural da Sr.ª da Piedade são admitidas as seguintes ocupações e utilizações:

- a) Ocupações e utilizações que contribuam para a sua divulgação tais como turismo, religião, cultura, recreio, desporto, lazer, comércio e serviços;
- b) Ações que visem melhorar as condições ambientais e paisagísticas locais;

c) Infraestruturas e equipamentos públicos de utilização coletiva que visem promover a fruição deste espaço, nos seguintes domínios:

- i) Turismo;
- ii) Recreio e Lazer;
- iii) Religião;
- iv) Cultura;

d) Instalações de prevenção, vigilância e combate a incêndios florestais.

## **Artigo 66.º**

### **Regime de edificabilidade**

1- As condições de edificabilidade para o espaço cultural da Sr.ª da Piedade são as seguintes:

- a) A ampliação de edificações existentes não poderá implicar um acréscimo de área de implantação superior a 20% da área de implantação existente, não sendo admitido o aumento do número de pisos existente;
- b) O número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira é 1;
- c) A altura máxima da fachada é de 4,00 metros.

2- A construção de novas edificações e a ampliação de edificações existentes licenciadas deverão respeitar os seguintes condicionamentos:

- a) Deverão ser adotadas soluções arquitetónicas e construtivas que assegurem a adequada inserção na morfologia do terreno e garantam a preservação das vistas e da paisagem, bem como promovam a concentração da edificação e das áreas impermeabilizadas;
- b) Só é permitida a destruição do coberto vegetal na extensão estritamente necessária à implantação das edificações e respetivos acessos, sendo obrigatório o tratamento paisagístico adequado nas suas áreas envolventes, a executar de acordo com projeto realizado para o efeito;

- c) Deverão ser adotadas soluções paisagísticas que valorizem o património natural e cultural do local e da envolvente;
- d) Os materiais, os revestimentos e as cores a aplicar no exterior de novas edificações e de ampliações de edificações existentes deverão ser escolhidos de modo a proporcionar a sua adequada inserção na área envolvente, por forma a promover e salvaguardar a defesa da imagem panorâmica da Sr.ª da Piedade.

## CAPÍTULO VII - AGLOMERADOS RURAIS

### **Artigo 67.º**

#### **Identificação**

1- Os aglomerados rurais correspondem a pequenos núcleos de edificação concentrada, servidos de arruamentos públicos, com funções residenciais e de apoio a atividades localizadas em solo rural e que apresentam uma diminuta dinâmica urbana.

2- Constituem aglomerados rurais, os a seguir identificados:

- a) Alcaide;
- b) Boavista;
- c) Braçal;
- d) Breja;
- e) Cabanões;
- f) Codeçais;
- g) Casal das Travessas;
- h) Casal de S. Miguel;
- i) Covão;
- j) Covas;
- k) Chã;
- l) Choisa;
- m) Ferrajosa;

- n) Fonte do Ouro;
- o) Fonte Fria;
- p) Fórnea;
- q) Levegadas;
- r) Lomba do Moinho;
- s) Matinhas;
- t) Mingachos;
- u) Nossa Senhora da Luz;
- v) Porto da Pedra;
- w) Póvoa de Fiscal;
- x) Pousafoles;
- y) Quinta;
- z) Ribeira Cimeira;
- aa) Ribeira do Conde;
- ab) Ribeira Fundeira;
- ac) Santo Aleixo;
- ad) Silvares;
- ae) Soutelo;
- af) Travasso;
- ag) Vale de Aires;
- ah) Vale de Carvalhos;
- ai) Vale Domingos;
- aj) Vale de Ferro;
- ak) Vale de Pereira da Serra;
- al) Vale de Vale de Aires.

## **Artigo 68.º**

### **Ocupações e utilizações**

Sem prejuízo do cumprimento dos regimes jurídicos das servidões administrativas e restrições de utilidade pública e de outras condicionantes previstas na lei e no presente Regulamento, nos aglomerados rurais são admitidas as seguintes ocupações e utilizações:

- a) Habitação;
- b) Ocupações e utilizações complementares e compatíveis com o uso residencial, tais como comércio, serviços, armazenagem e pequenas indústrias;
- c) Construções de apoio às atividades agrícola, florestal, agroflorestal, pecuária e/ou relacionadas com a utilização de recursos endógenos;
- d) Estabelecimentos industriais complementares às atividades agrícola, florestal agroflorestal, pecuária e/ou relacionados com a utilização de recursos endógenos;
- e) Empreendimentos turísticos e estabelecimentos de alojamento local;
- f) Equipamentos de utilização coletiva;
- g) Infraestruturas territoriais, designadamente, nos domínios dos transportes, do abastecimento de água e do saneamento, da energia e das comunicações;
- h) Infraestruturas e equipamentos de interesse público reconhecido pelo Município.

## **Artigo 69.º**

### **Regime de edificabilidade**

1- As condições de edificabilidade para os aglomerados rurais são as seguintes:

- a) São admitidos pisos abaixo e acima da cota de soleira, em que o número máximo de pisos acima da cota de soleira e a altura máxima da fachada serão os dominantes no local e nunca superior a 2, com altura máxima de fachada de 7,00 metros, podendo ser admitidas caves com frentes livres desde que seja dado cumprimento às

disposições constantes do n.º 3 do artigo 12.º e que não sejam suscetíveis de prejudicar a estética das povoações, a sua adequada inserção no ambiente rural ou a beleza das paisagens;

b) O índice máximo de ocupação do solo é de 50%;

c) O índice máximo de utilização do solo é de 0,80;

d) O índice máximo de impermeabilização do solo é de 60%.

2- As novas edificações e as ampliações das edificações existentes licenciadas devem-se integrar harmoniosamente no tecido urbano construído, pelo que deverão ser respeitadas as características urbanísticas do aglomerado onde se inserem, tais como a altura da fachada e volumetria dominantes.

## TÍTULO V - QUALIFICAÇÃO DO SOLO URBANO

---

### CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

#### **Artigo 70.º**

##### **Identificação e caracterização das categorias**

1- O solo urbano integra as seguintes categorias operativas:

- a) Solo urbanizado – aquele que se encontra dotado de infraestruturas urbanas e é servido por equipamentos de utilização coletiva;
- b) Solo urbanizável – aquele que se destina à expansão urbana e no qual a urbanização é sempre precedida de programação.

2- O solo urbano compreende as seguintes categorias funcionais de espaço:

- a) Espaços centrais - áreas que se destinam a desempenhar funções de centralidade, para o conjunto do aglomerado urbano, com concentração de atividades terciárias e funções residenciais;
- b) Espaços residenciais – áreas que se destinam preferencialmente a funções residenciais, podendo acolher outros usos desde que compatíveis com a utilização dominante;
- c) Espaços urbanos de baixa densidade – áreas edificadas que devem ser objeto de um regime de uso de solo que garanta o seu ordenamento numa ótica de sustentabilidade e a sua infraestruturização com recurso a soluções apropriadas;
- d) Espaços de uso especial – áreas destinadas a equipamentos ou infraestruturas estruturantes ou a outros usos específicos, nomeadamente de recreio, lazer e turismo;
- e) Espaços verdes - áreas com funções de equilíbrio ecológico e de acolhimento de atividades ao ar livre de recreio, lazer, desporto e cultura, agrícolas ou florestais;

f) Espaços de atividades económicas - áreas que se destinam preferencialmente ao acolhimento de atividades económicas com especiais necessidades de afetação e organização de espaço urbano.

## **Artigo 71.º**

### **Ocupações e utilizações**

1- Sem prejuízo do articulado relativo a cada categoria ou subcategoria de espaço, as áreas integradas no solo urbano destinam-se preferencialmente ao desenvolvimento de atividades habitacionais, de comércio e de serviços, industriais, turísticas, de equipamentos públicos ou privados de utilização coletiva, e de recreio e lazer.

2- É permitida a realização de ações de reconhecido interesse público, nacional ou local, nomeadamente, a construção de infraestruturas ou equipamentos públicos, desde que enquadráveis e não conflituais com as atividades e usos mencionados no número anterior.

3- Independentemente de em cada categoria ou subcategoria de espaço as ocupações e utilizações dominantes condicionarem a permanência ou a instalação de usos com elas incompatíveis, consideram-se incompatíveis com o solo urbano:

- a) O depósitos de entulhos, de sucata, de produtos tóxicos ou perigosos e de resíduos sólidos urbanos, fora das áreas destinadas a esses fins;
- b) A criação de animais quando possam suscitar ruído ou cheiro comprovadamente incómodo para as funções habitacional e dominantes nesse local.

4- As atividades instaladas que gerem incompatibilidades com as ocupações e utilizações dominantes, tendo em conta os impactes sobre os espaços em que se localizam ou os níveis de incomodidade inoportáveis para as atividades e funções envolventes, devem adotar medidas minimizadoras que eliminem as incompatibilidades geradas ou ser alvo de deslocalização.

5- As atividades agrícolas, florestais e agroflorestais podem desenvolver-se de forma extensiva, desde que não gerem situações de incompatibilidade com as ocupações, utilizações e atividades características do solo urbano.

6- Considera-se que existem condições de incompatibilidade quando as atividades mencionadas no número anterior:

- a) Deem lugar a vibrações, ruídos, maus cheiros, fumos, resíduos ou agravem as condições de salubridade;
- b) Perturbem as condições de trânsito e de estacionamento com operações de carga e de descarga ou com inoportável trânsito de veículos;
- c) Acarretem agravados riscos de toxicidade, incêndio ou explosão;
- d) Possuam dimensões ou outras características que não permitam a sua adequada integração no solo urbano.

7- A instalação de estações de serviço e oficinas de reparação de veículos motorizados, quer em construções de raiz, quer em instalações pré-existentes adaptadas, só é permitida desde que não se verifiquem as incompatibilidades descritas no número anterior.

## **Artigo 72.º**

### **Profundidade das edificações**

1- A profundidade máxima das edificações é de 20,00 metros, medida entre a fachada orientada para o arruamento público que serve a respetiva edificação, e a fachada oposta, não contando para o efeito varandas, palas e outros corpos salientes abertos.

2- Excetuam-se do estabelecido no número anterior, as seguintes situações:

- a) Os pisos abaixo do solo, desde que destinados exclusivamente a estacionamento e/ou arrumos e totalmente enterrados;
- b) Os estabelecimentos comerciais presentemente regulados pelo Decreto-Lei n.º 21/2009, de 19 de janeiro;

- c) As edificações respeitantes a empreendimentos turísticos, a equipamentos de utilização coletiva e a equipamentos de interesse público reconhecido pelo Município;
- d) As edificações integradas na categoria de espaços de atividades económicas.

## CAPÍTULO II - SOLOS URBANIZADOS

### SECÇÃO I - ESPAÇOS CENTRAIS

#### **Artigo 73.º**

##### **Identificação das subcategorias de espaço**

Os espaços centrais integram as seguintes subcategorias de espaço, identificadas na Planta de Ordenamento:

- a) Núcleo histórico da Lousã;
- b) Áreas urbanas centrais.

### SUBSECÇÃO I - NÚCLEO HISTÓRICO DA LOUSÃ

#### **Artigo 74.º**

##### **Identificação**

O núcleo histórico da Lousã corresponde ao tecido urbano consolidado mais antigo da Vila da Lousã e constitui-se como um espaço cultural onde deve ser privilegiada a proteção, conservação, recuperação e revitalização dos valores históricos, arquitetónicos, arqueológicos e urbanísticos.

## **Artigo 75.º**

### **Ocupações e utilizações**

1- No núcleo histórico da Lousã pretende-se a potenciação da vertente lúdica, turística e comercial ancorada na natureza singular do património em presença, o reforço da componente habitacional e a instalação de equipamentos de escala local, municipal e supramunicipal.

2- Neste espaço são admitidas ocupações e utilizações destinadas a habitação, comércio, serviços, equipamentos de utilização coletiva e espaços verdes públicos e privados.

3- São ainda permitidas as seguintes ocupações e utilizações:

- a) Empreendimentos turísticos e estabelecimentos de alojamento local;
- b) Ocupações e utilizações compatíveis com as dominantes.

## **Artigo 76.º**

### **Regime de edificabilidade**

As operações urbanísticas a realizar no núcleo histórico da Lousã deverão obedecer às seguintes orientações:

- a) Deverá manter-se, tanto quanto possível, a topografia natural do terreno;
- b) As intervenções a levar a efeito nas edificações existentes deverão privilegiar a preservação e valorização das mesmas;
- c) As obras de ampliação de edificações existentes ou de construção de novas edificações devem ter presente:
  - i) 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;

- ii) Sem prejuízo do disposto no ponto anterior, o estabelecimento de alinhamentos e recuos que contribuam para a valorização do espaço público;
  - iii) A conservação dos elementos arquitetónicos e construtivos que contribuam para a caracterização patrimonial da imagem urbana do local onde se inserem;
  - iv) A linguagem arquitetónica contemporânea é admitida desde que respeite o disposto nos pontos anteriores;
- d) Apenas serão permitidas demolições totais de edificações que, reconhecidamente, não apresentem valor histórico ou arquitetónico ou quando a sua conservação não seja possível, sob o ponto de vista de segurança e salubridade, desde que devidamente demonstrada e justificada, bem como aceite pela Câmara Municipal;
- e) Não é permitida a demolição ou alteração de qualquer elemento ou pormenor notável;
- f) Nas obras de conservação deverão ser recuperados os pormenores notáveis deteriorados. Constituem elementos obrigatórios dos projetos de obras de conservação, de reconstrução, de ampliação e de alteração:
- i) Levantamento desenhado rigoroso do existente nas escalas 1:50 ou superior;
  - ii) Documentação fotográfica pormenorizada de exteriores e interiores;
- g) Nas obras de conservação e de alteração deverão ser mantidos a tipologia geral da edificação, os materiais e os elementos arquitetónicos que a caracterizam;
- h) Não é permitida a colocação de portas metálicas de tipo industrial;
- i) A caixilharia será em madeira envernizada ou pintada, admitindo-se a utilização de outros materiais, desde que seja salvaguardada a sua identificação com a estética do edifício, a harmonia e a autenticidade/identidade própria da zona;
- j) As portas e janelas deverão respeitar as características das existentes na zona, no que se refere ao pormenor, incluindo puxadores e ferragens;
- k) As coberturas inclinadas deverão ser em telha do tipo Romana, podendo em casos pontuais e desde que os edifícios não sejam classificados aceitar-se a telha cerâmica vermelha do tipo Lusa;

l) É proibida a redução das superfícies dos pátios, jardins e outros espaços livres ao nível térreo de que resulte aumento da densidade de ocupação do solo, exceto quando se destine a melhorar as condições de habitabilidade/utilização e salubridade das edificações;

m) É proibida a colocação de estendais na(s) fachada(s) confinante(s) com espaço público, sendo apenas admitida nas restantes fachadas desde que adotadas soluções arquitetónicas que minimizem o impacto visual dos mesmos.

## SUBSECÇÃO II - ÁREAS URBANAS CENTRAIS

### **Artigo 77.º**

#### **Identificação**

1- As áreas urbanas centrais caracterizam-se pelo elevado nível de infraestruturação e concentração de edificações, destinando-se o solo predominantemente à construção.

2- Correspondem a áreas centrais, relativamente homogéneas onde se verifica uma concentração de edificações e de funções habitacionais, comerciais e de serviços mais significativas.

3- As áreas urbanas centrais localizam-se na Vila da Lousã, na Vila de Serpins e nos aglomerados de Casal Ermio, Foz de Arouce e Vilarinho, correspondendo às zonas urbanas de maior densidade.

### **Artigo 78.º**

#### **Ocupações e utilizações**

1- As áreas urbanas centrais destinam-se predominantemente a habitação, comércio, serviços, equipamentos de utilização coletiva e espaços verdes públicos e privados.

2- São ainda permitidas as seguintes ocupações e utilizações:

a) Ocupações e utilizações compatíveis com as dominantes, nomeadamente, oficinas, armazéns e indústrias do tipo 2 e 3, desde que se integrem na envolvente urbana e não contrariem o disposto no artigo 10.º do presente Regulamento;

b) Empreendimentos turísticos e estabelecimentos de alojamento local.

3- É permitida a alteração e ou ampliação dos estabelecimentos industriais existentes do tipo 2 e 3, desde que:

a) Vise a melhoria das condições de funcionamento;

b) Não agrave as condições ambientais;

c) Não crie situações de incompatibilidade com a envolvente urbana;

d) Não contrarie o disposto no artigo 10.º do presente Regulamento.

4- Os estabelecimentos industriais do tipo 2 e 3 só podem ser instalados em edifício próprio ou em frações autónomas, construídos ou adaptados por forma a garantir o devido isolamento e insonorização, devendo as máquinas, sempre que necessário, ser assentes em maciços antivibratórios.

## **Artigo 79.º**

### **Regime de edificabilidade**

1- Na área central localizada na Vila da Lousã, as operações urbanísticas a realizar nesta área devem dar cumprimento aos seguintes parâmetros urbanísticos:

a) São admitidos pisos abaixo e acima da cota de soleira, em que o número máximo de pisos acima da cota de soleira e a altura máxima da fachada serão os dominantes no local e nunca superior a 5, com altura máxima de fachada de 18,00 metros, podendo ser admitidas caves com frentes livres desde que seja dado cumprimento às disposições constantes do n.º 3 do artigo 12.º e que não sejam suscetíveis de prejudicar a estética das povoações, a sua adequada inserção no ambiente urbano ou a beleza das paisagens;

b) O índice máximo de ocupação do solo é de 80%;

c) O índice máximo de utilização do solo é de 1,40;

d) O índice máximo de impermeabilização do solo é de 80%.

2- Na área central localizada na Vila de Serpins, as operações urbanísticas a realizar nesta área devem dar cumprimento aos seguintes parâmetros urbanísticos:

a) São admitidos pisos abaixo e acima da cota de soleira, em que o número máximo de pisos acima da cota de soleira e a altura máxima da fachada serão os dominantes no local e nunca superior a 4, com altura máxima de fachada de 15,00 metros, podendo ser admitidas caves com frentes livres desde que seja dado cumprimento às disposições constantes do n.º 3 do artigo 12.º e que não sejam suscetíveis de prejudicar a estética das povoações, a sua adequada inserção no ambiente urbano ou a beleza das paisagens;

b) O índice máximo de ocupação do solo é de 80%;

c) O índice máximo de utilização do solo é de 1,20;

d) O índice máximo de impermeabilização do solo é de 80%.

3- Nas áreas centrais localizadas nos aglomerados de Casal de Ermio, Foz de Arouce e Vilarinho, as operações urbanísticas devem dar cumprimento aos seguintes parâmetros urbanísticos:

a) São admitidos pisos abaixo e acima da cota de soleira, em que o número máximo de pisos acima da cota de soleira e a altura máxima da fachada serão os dominantes no local e nunca superior a 3, com altura máxima de fachada de 12,00 metros, podendo ser admitidas caves com frentes livres desde que seja dado cumprimento às disposições constantes do n.º 3 do artigo 12.º e que não sejam suscetíveis de prejudicar a estética das povoações, a sua adequada inserção no ambiente urbano ou a beleza das paisagens;

b) O índice máximo de ocupação do solo é de 80%;

c) O índice máximo de utilização do solo é de 1,00;

d) O índice máximo de impermeabilização do solo é de 80%.

4- Excetuam-se do cumprimento dos índices, n.º de pisos e altura das fachadas previstos nos números anteriores, as novas edificações e ampliações de edificações existentes

licenciadas a realizar em espaços de colmatação, devendo as mesmas cumprir as seguintes condições:

- a) A correta relação com as edificações vizinhas, nomeadamente, no respeito pela altura da fachada da frente urbana respetiva e da confrontante, pelos alinhamentos e recuos, pelas volumetrias e pela forma que definem a silhueta dos edifícios;
- b) Sem prejuízo do disposto na alínea anterior, o estabelecimento de alinhamentos e recuos que contribuam para a valorização do espaço público.

## SECÇÃO II - ESPAÇOS RESIDENCIAIS

### SUBSECÇÃO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

#### **Artigo 80.º**

##### **Identificação das subcategorias de espaço**

Os espaços residenciais encontram-se divididos nas seguintes subcategorias de espaço, identificadas na Planta de Ordenamento:

- a) Áreas residenciais envolventes;
- b) Áreas residenciais dispersas.

### SUBSECÇÃO II - ÁREAS RESIDENCIAIS ENVOLVENTES

#### **Artigo 81.º**

##### **Identificação**

As áreas residenciais envolventes abrangem as áreas urbanas envolventes aos centros urbanos da Vila da Lousã, da Vila de Serpins e dos aglomerados de Casal Ermio, Foz de Arouce e Vilarinho, que se destinam preferencialmente a funções residenciais.

## **Artigo 82.º**

### **Ocupações e utilizações**

1- As áreas residenciais envolventes destinam-se predominantemente a habitação, comércio, serviços, equipamentos de utilização coletiva e espaços verdes públicos e privados.

2- São ainda permitidas as seguintes ocupações e utilizações:

- a) Ocupações e utilizações compatíveis com as dominantes, nomeadamente, oficinas, armazéns e indústrias do tipo 2 e 3, desde que se integrem na envolvente urbana e não contrariem o disposto no artigo 10.º do presente Regulamento;
- b) Empreendimentos turísticos e estabelecimentos de alojamento local.

3- É permitida a alteração e ou ampliação dos estabelecimentos industriais existentes do tipo 2 e 3, desde que:

- a) Vise a melhoria das condições de funcionamento;
- b) Não agrave as condições ambientais;
- c) Não crie situações de incompatibilidade com a envolvente urbana;
- d) Não contrarie o disposto no artigo 10.º do presente Regulamento.

4- Os estabelecimentos industriais do tipo 2 e 3 só podem ser instalados em edifício próprio ou em frações autónomas, construídos ou adaptados por forma a garantir o devido isolamento e insonorização, devendo as máquinas, sempre que necessário, ser assentes em maciços antivibratórios.

## **Artigo 83.º**

### **Regime de edificabilidade**

1- Nas áreas residenciais envolventes localizadas na Vila da Lousã, as operações urbanísticas a realizar nestas áreas devem dar cumprimento aos seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) São admitidos pisos abaixo e acima da cota de soleira, em que o número máximo de pisos acima da cota de soleira e a altura máxima da fachada serão os dominantes

no local e nunca superior a 3, com altura máxima de fachada de 12,00 metros, podendo ser admitidas caves com frentes livres desde que seja dado cumprimento às disposições constantes do n.º 3 do artigo 12.º e que não sejam suscetíveis de prejudicar a estética das povoações, a sua adequada inserção no ambiente urbano ou a beleza das paisagens;

b) O índice máximo de ocupação do solo é de 70%;

c) O índice máximo de utilização do solo é de 1,00;

d) O índice máximo de impermeabilização do solo é de 70%.

2- Nas áreas residenciais envolventes localizadas na Vila de Serpins e nos aglomerados de Casal de Ermio, Foz de Arouce e Vilarinho, as operações urbanísticas devem dar cumprimento aos seguintes parâmetros urbanísticos:

a) São admitidos pisos abaixo e acima da cota de soleira, em que o número máximo de pisos acima da cota de soleira e a altura máxima da fachada serão os dominantes no local e nunca superior a 3, com altura máxima de fachada de 12,00 metros, podendo ser admitidas caves com frentes livres desde que seja dado cumprimento às disposições constantes do n.º 3 do artigo 12.º e que não sejam suscetíveis de prejudicar a estética das povoações, a sua adequada inserção no ambiente urbano ou a beleza das paisagens;

b) O índice máximo de ocupação do solo é de 60%;

c) O índice máximo de utilização do solo é de 0,80;

d) O índice máximo de impermeabilização do solo é de 70%.

3- Excetuam-se do cumprimento dos índices, n.º de pisos e altura das fachadas previstos nos números anteriores, as novas edificações e ampliações de edificações existentes licenciadas a realizar em espaços de colmatação, devendo as mesmas cumprir as seguintes condições:

a) A correta relação com as edificações vizinhas, nomeadamente, no respeito pela altura da fachada da frente urbana respetiva e da confrontante, pelos alinhamentos e recuos, pelas volumetrias e pela forma que definem a silhueta dos edifícios;

b) Sem prejuízo do disposto na alínea anterior, o estabelecimento de alinhamentos e recuos que contribuam para a valorização do espaço público.

### SUBSECÇÃO III - ÁREAS RESIDENCIAIS DISPERSAS

#### **Artigo 84.º**

##### **Identificação**

1- As áreas residenciais dispersas correspondem às áreas urbanas de características demográficas e urbanísticas de menor dimensão que as sedes de freguesia.

2- As áreas residenciais dispersas abrangem os seguintes aglomerados: Alveite Pequeno, Amiais, Avesada, Boque, Cacilhas, Casais, Ceira dos Vales, Chapinheira, Cornaga, Cova do Lobo, Covelos, Cume, Eira da Calva, Espinheiro, Fonte da Pulga, Forcado, Framilo, Golpilhares, Levegadas, Lomba de Alveite, Marmeleira, Matas, Meiral, Olival, Padrão, Pegos, Ponte Velha, Póvoa (da Lousã), Póvoa (Serpins), Prilhão, Quatro Águas, Relvios, Rogela, Terra da Gaga, Valada, Vale, Vale da Clara, Vale Escuro, Valeiro, Vale Pereira do Areal, Vale do Porto, Vale de Neira, Vale de Nogueira, Vale de Maceira e Vale Sancho.

#### **Artigo 85.º**

##### **Ocupações e utilizações**

1- As áreas residenciais dispersas destinam-se predominantemente a habitação, comércio, serviços, equipamentos de utilização coletiva e espaços verdes públicos e privados.

2- São ainda permitidas as seguintes ocupações e utilizações:

a) Ocupações e utilizações compatíveis com as dominantes, nomeadamente, oficinas, armazéns e indústrias do tipo 2 e 3, desde que se integrem na envolvente urbana e não contrariem o disposto no artigo 10.º do presente Regulamento;

b) Empreendimentos turísticos e estabelecimentos de alojamento local.

3- É permitida a alteração e ou ampliação dos estabelecimentos industriais existentes do tipo 2 e 3, desde que:

- a) Vise a melhoria das condições de funcionamento;
- b) Não agrave as condições ambientais;
- c) Não crie situações de incompatibilidade com a envolvente urbana;
- d) Não contrarie o disposto no artigo 10.º do presente Regulamento.

4- Os estabelecimentos industriais do tipo 2 e 3 só podem ser instalados em edifício próprio ou em frações autónomas, construídos ou adaptados por forma a garantir o devido isolamento e insonorização, devendo as máquinas, sempre que necessário, ser assentes em maciços antivibratórios.

## **Artigo 86.º**

### **Regime de edificabilidade**

1- As operações urbanísticas a realizar nas áreas residenciais dispersas devem dar cumprimento aos seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) São admitidos pisos abaixo e acima da cota de soleira, em que o número máximo de pisos acima da cota de soleira e a altura máxima da fachada serão os dominantes no local e nunca superior a 3, com altura máxima de fachada de 12,00 metros, podendo ser admitidas caves com frentes livres desde que seja dado cumprimento às disposições constantes do n.º 3 do artigo 12.º e que não sejam suscetíveis de prejudicar a estética das povoações, a sua adequada inserção no ambiente urbano ou a beleza das paisagens;
- b) O índice máximo de ocupação do solo é de 60%;
- c) O índice máximo de utilização do solo é de 0,80;
- d) O índice máximo de impermeabilização do solo é de 70%.

2- Excetuam-se do cumprimento dos índices, n.º de pisos e altura das fachadas previstos no número anterior, as novas edificações e ampliações de edificações existentes

licenciadas a realizar em espaços de colmatação, devendo as mesmas cumprir as seguintes condições:

- a) A correta relação com as edificações vizinhas, nomeadamente, no respeito pela altura da fachada da frente urbana respetiva e da confrontante, pelos alinhamentos e recuos, pelas volumetrias e pela forma que definem a silhueta dos edifícios;
- b) Sem prejuízo do disposto na alínea anterior, o estabelecimento de alinhamentos e recuos que contribuam para a valorização do espaço público.

### SECÇÃO III - ESPAÇOS URBANOS DE BAIXA DENSIDADE

#### SUBSECÇÃO I - ALDEIAS DE XISTO DA SERRA DA LOUSÃ

#### **Artigo 87.º**

##### **Identificação**

1- Correspondem às aldeias da Serra da Lousã, bem delimitadas e com personalidade própria. Trata-se de aglomerados urbanos com características tipicamente serranas, quer pela sua implantação em vertentes inclinadas, quer pelos materiais de construção que se pretende conservar, dadas as características tipológicas diferenciadas que possuem. Não se pretende fomentar, nestas aldeias, o crescimento da área edificada, mas sim, a recuperação e conservação dos imóveis existentes, com manutenção das características tipológicas e dos materiais habitualmente utilizados.

2- Constituem as aldeias de xisto da serra da Lousã os seguintes aglomerados: Candal, Talasnal, Casal Novo, Chiqueiro, Vaqueirinho, Catarredor, Cerdeira e Silveira de Baixo.

#### **Artigo 88.º**

##### **Ocupações e utilizações**

1- As aldeias de xisto da serra da Lousã destinam-se predominantemente a habitação, comércio, serviços, turismo e equipamentos de utilização coletiva.

2- São ainda permitidas ocupações e utilizações compatíveis com as dominantes, relacionadas com a utilização de recursos endógenos, desde que se integrem na envolvente urbana e não contrariem o disposto no artigo 10.º do presente Regulamento.

## **Artigo 89.º**

### **Regime de edificabilidade**

As operações urbanísticas a realizar nas aldeias de xisto da serra da Lousã deverão obedecer às seguintes orientações:

- a) As intervenções a levar a efeito nas edificações existentes deverão privilegiar a preservação e valorização das mesmas;
- b) Serão permitidas obras de demolições nos seguintes casos:
  - i) Edifícios que, reconhecidamente, não apresentem valor histórico ou arquitetónico ou quando a sua conservação não seja possível, sob o ponto de vista de segurança e salubridade, desde que devidamente demonstrado e justificado, bem como aceite pela Câmara Municipal;
  - ii) Edifícios ou partes destes quando apresentem estado de derrocada iminente, constituindo perigo para a segurança das pessoas e bens;
  - iii) Edifícios dissonantes;
- c) As obras de ampliação, reconstrução e alteração das edificações deverão respeitar as seguintes condições:
  - i) Respeitar a forma que define a silhueta dos edifícios, designadamente, das águas, das coberturas e dos volumes equilibrados, admitindo-se apenas alterações devidamente justificadas, desde que as mesmas não representem perda de qualidade ou coerência ou interfiram na harmonia do conjunto urbano;
  - ii) Nas edificações de um só piso poderá eventualmente acrescentar-se mais um, desde que daí não decorram inconvenientes urbanísticos e do ambiente paisagístico local e que o referido acréscimo não interfira com vãos existentes nas edificações contíguas;

- iii) Observância das características das coberturas pré-existentes designadamente, a inclinação e os materiais;
  - iv) Observância dos princípios compositivos das fachadas, incluindo ritmo e proporção dos vãos e elementos da sua construção;
  - v) Conservar, sempre que possível, os elementos estruturais internos;
  - vi) Privilegiar, manter e enquadrar os pormenores notáveis;
  - vii) Remover e/ou substituir os elementos dissonantes;
- d) Será admitida a edificação de construções novas apenas quando as mesmas não alterem a escala do aglomerado e na condição de elas acompanharem um processo de reabilitação integrada das edificações existentes. De qualquer modo não serão autorizadas novas construções que estendam o aglomerado ao longo da estrada que o serve, ou que venham a situar-se do lado contrário em relação a essa estrada;
- e) As construções novas devem respeitar as características urbanísticas da aldeia onde se inserem, por forma a contribuírem para a valorização da imagem urbana e da paisagem da zona que integram;
- f) É interdita a introdução/utilização de:
- i) Reboco nas paredes exteriores;
  - ii) Telha que não seja a existente na construção originária ou de canudo vermelho (que deverá ser coberta com placas de ardósia negra);
  - iii) Alumínios ou outro material que não a madeira em portas e janelas e de guarnições metálicas nas guardas das varandas de modelo diferente dos existentes nas aldeias;
  - iv) Chaminés ou saídas de exaustão em materiais e/ou modelo diferentes das características das aldeias;
  - v) Elementos dissonantes que contribuam para a descaracterização das aldeias;
- g) Na utilização de energias renováveis deverão ser adotadas soluções não suscetíveis de causar impacto estético e que não ponham em causa as características e a autenticidade das aldeias.

## SECÇÃO IV - ESPAÇOS DE USO ESPECIAL

### SUBSECÇÃO I - ÁREAS PARA EQUIPAMENTOS ESTRUTURANTES

#### **Artigo 90.º**

##### **Identificação**

1- As áreas para equipamentos estruturantes correspondem às áreas de equipamentos existentes e previstos, vocacionadas para a instalação de equipamentos de utilização coletiva, públicos, cooperativos ou privados, que pela sua dimensão ou nível de funções praticadas ou a praticar, apresentam um carácter estruturante no ordenamento do território concelhio.

2- As áreas para equipamentos estruturantes, identificados na Planta de Ordenamento, localizam-se na Vila da Lousã, na Vila de Serpins e no aglomerado de Foz de Arouce.

#### **Artigo 91.º**

##### **Ocupações, utilizações e regime de edificabilidade**

1- É permitida a conservação, alteração, reconstrução e/ou ampliação dos equipamentos existentes, necessária(s) para a correta prestação das funções a que se destinam, bem como a construção de novos equipamentos de utilização coletiva e de espaços verdes de utilização coletiva.

2- Nas áreas para equipamentos estruturantes são ainda admitidas ocupações e utilizações complementares de apoio ao uso dominante, tais como estabelecimentos de restauração e bebidas, comércio e serviços.

3- As ampliações, alterações e reconstruções dos equipamentos existentes e as novas edificações deverão respeitar as condições topográficas, morfológicas, urbanísticas e ambientais que caracterizam a envolvente e harmonizar-se com os edifícios existentes.

4- As ampliações dos equipamentos existentes e as novas edificações têm que respeitar um índice máximo de impermeabilização do solo de 80%.

5- Na área de equipamento estruturante localizada na Vila de Serpins, e que integra as antigas instalações da Fábrica de Papel do Boque admite-se a possibilidade de instalação de outros usos e atividades desde que:

- a) Integrem atividades associadas ao setor do turismo;
- b) Se promova a recuperação e valorização das estruturas edificadas existentes.

## SECÇÃO V - ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS

### SUBSECÇÃO I - ÁREAS INDUSTRIAIS E EMPRESARIAIS

#### **Artigo 92.º**

##### **Identificação**

1- As áreas industriais e empresariais são áreas destinadas à instalação de atividades industriais e empresariais, de armazenagem, de comércio, de serviços e de equipamentos de apoio a estas atividades.

2- As áreas industriais e empresariais, identificadas na Planta de Ordenamento, abrangem as áreas industriais e empresariais do Alto do Padrão, dos Matinhos e de Casal de Ermio e as áreas ocupadas pelas instalações fabris pertencentes à empresa EFAPEL - Empresa Fabril de Produtos Elétricos, S.A., à empresa CIDACEL – Comércio e Indústria de Azeites Central Lousanense, S.A., e à empresa Prado - Cartolinas da Lousã, S.A, localizadas em Vale Madeiros, freguesia de Serpins, em Videira, freguesia de Foz de Arouce e no Penedo, freguesia da Lousã, respetivamente.

## **Artigo 93.º**

### **Ocupações e utilizações**

1- As áreas industriais e empresariais destinam-se a ser ocupadas por estabelecimentos industriais e empresariais, sendo ainda admitidas as seguintes ocupações e utilizações:

- a) Armazenagem, comércio e serviços;
- b) Equipamentos de apoio às atividades industrial e empresarial;
- c) Ocupações e utilizações compatíveis com as dominantes;
- d) Equipamentos de utilização coletiva e espaços verdes.

2- Não é permitida a construção de novos estabelecimentos industriais do tipo 1 nas áreas industriais e empresariais dos Matinhos e de Casal de Ermio.

3- É permitido licenciar, conservar, reconstruir, alterar e ampliar os estabelecimentos industriais existentes à data da entrada em vigor do PDMLSA, mesmo que daí resulte a alteração de tipologia, desde que a alteração tenha por objetivo a melhoria das condições de funcionamento e que não agrave as condições ambientais.

4- Nestas áreas é ainda privilegiada a instalação de unidades de investigação tecnológica, de iniciativa pública ou privada, e de unidades de gestão e formação.

5- É interdita a construção de novas edificações para fins habitacionais, exceto as que se destinem a pessoal de vigilância e segurança.

6- É admitida a alteração e a ampliação dos edifícios habitacionais existentes licenciados.

7- Apenas é permitida a construção de instalações destinadas a operações de gestão de resíduos sujeitas a avaliação de impacte ambiental na área industrial e empresarial do Alto do Padrão.

## Artigo 94.º

### Regime de edificabilidade

1- Sem prejuízo da legislação em vigor, a Câmara Municipal da Lousã pode exigir estudos de incidências ambientais, sempre que considere que os projetos em causa possam apresentar riscos para a qualidade ambiental.

2- As operações urbanísticas a realizar nas áreas industriais e empresariais devem dar cumprimento aos seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) O índice máximo de ocupação do solo é de 80%;
- b) O índice máximo de utilização do solo é de 0,8;
- c) O Índice máximo de impermeabilização do solo é de 80%;
- d) A altura máxima da fachada é de 9,00 metros, com exceção das instalações técnicas devidamente justificadas;
- e) As edificações não poderão ter uma frente contínua superior a 75,00 metros ou profundidade superior a 50,00 metros, salvo instalações técnicas devidamente justificadas ou unidades cujo *lay-out* assim o obrigue;
- f) A área destinada a instalações para o pessoal afeto à vigilância e segurança não deverá ser superior a 10 % da área da construção principal, nunca ultrapassando 140 m<sup>2</sup>.

3- Excetuam do disposto nas alíneas a) e b) do número anterior a ampliação de estabelecimentos industriais existentes licenciados.

4- Os espaços livres não impermeabilizados serão tratados como espaços verdes arborizados, sem prejuízo de se assegurar a possibilidade de acesso à circulação de veículos de emergência e implantação de estação de tratamento de águas residuais, quando necessário.

5- A ocupação urbanística das áreas industriais e empresariais deve, ainda, cumprir as seguintes condições:

- a) Os efluentes, sempre que necessário, deverão ainda ser tratados em estação de tratamento de águas residuais própria, antes de serem lançados na rede pública ou

linhas de drenagem natural, devendo o projeto justificar tecnicamente o tratamento dos efluentes produzidos;

b) Deve ser efetuado um controlo eficaz das condições ambientais, incluindo o nível de ruído, a poluição atmosférica e a utilização de recursos hídricos.

6- A ampliação de edifícios habitacionais existentes licenciados só poderá ser destinada a suprir necessidades de estacionamento ou de condições de habitabilidade, bem como à criação de acessos para pessoas com mobilidade condicionada, não podendo a mesma implicar um acréscimo de área de implantação superior a 20% da área de implantação existente.

## SECÇÃO VI - ESPAÇOS VERDES

### SUBSECÇÃO – I - ÁREAS VERDES DE ENQUADRAMENTO

#### **Artigo 95.º**

##### **Identificação**

As áreas verdes de enquadramento, identificadas na Planta de Ordenamento, integram as áreas que pelas suas características físicas ou topográficas não apresentam vocação para a edificação, que assumem importantes funções de enquadramento paisagístico das áreas urbanas envolventes, e que podem ou não ser coincidentes com a Reserva Ecológica Nacional.

#### **Artigo 96.º**

##### **Ocupações, utilizações e regime de edificabilidade**

1- Nas áreas verdes de enquadramento apenas se permitem atividades socioculturais, de recreio, de desporto e lazer compatíveis com a natureza e as condicionantes legais aplicáveis.

2- Sem prejuízo do disposto nos regimes jurídicos das servidões administrativas e restrições de utilidade pública e de outras condicionantes previstas na lei e no presente Regulamento, nas áreas verdes de enquadramento poderá ser admitida:

- a) Conservação, reconstrução e alteração de edificações existentes licenciadas;
- b) Ampliação de edificações existentes licenciadas, desde que destinada a suprir necessidades de estacionamento ou de condições de habitabilidade, bem como à criação de acessos para pessoas com mobilidade condicionada, não podendo a mesma implicar um acréscimo de área de implantação superior a 20% da área de implantação existente.

3- Nos casos previstos no número anterior tem que ser demonstrada a necessidade funcional e social e o enquadramento paisagístico da pretensão.

4- Sem prejuízo do cumprimento dos regimes jurídicos das servidões administrativas e restrições de utilidade pública e de outras condicionantes previstas na lei e no presente Regulamento, nas áreas verdes de enquadramento é interdito:

- a) Operações de loteamento urbano;
- b) Construção de novas edificações;
- c) Destruição do relevo natural, do revestimento vegetal e das camadas de solo arável, desde que não integradas em práticas normais de exploração agrícola ou florestal.

## CAPÍTULO III - SOLOS URBANIZÁVEIS

### SECÇÃO I - ESPAÇOS CENTRAIS

#### SUBSECÇÃO I - ÁREA URBANA CENTRAL URBANIZÁVEL

#### **Artigo 97.º**

##### **Identificação**

1- A área urbana central urbanizável compreende o espaço urbanizável estruturante da Vila da Lousã, onde se pretende promover a multifuncionalidade, privilegiando o uso habitacional, comercial e de serviços. Nesta área pretende-se uma maior qualificação e disponibilização de espaço público, devendo ser criadas boas condições para a estadia e a circulação pedonal.

2- A área urbana central urbanizável, identificada na Planta de Ordenamento corresponde à área de intervenção da subunidade operativa de planeamento e gestão U1.2- Área a sujeitar ao Plano de Pormenor da Zona da Rua de Coimbra - Avenida D. Manuel I.

#### **Artigo 98.º**

##### **Ocupações e utilizações**

A área urbana central urbanizável destina-se a habitação, comércio, serviços e outras ocupações e utilizações compatíveis com o uso habitacional, equipamentos de utilização coletiva e espaços verdes de utilização coletiva, públicos e privados.

## **Artigo 99.º**

### **Regime de edificabilidade**

Na área urbana central urbanizável aplica-se as regras constantes do n.º 1 do artigo 79.º do presente Regulamento.

## SECÇÃO II - ESPAÇOS RESIDENCIAIS

### SUBSECÇÃO I - ÁREA RESIDENCIAL ENVOLVENTE URBANIZÁVEL

## **Artigo 100.º**

### **Identificação**

A área residencial envolvente urbanizável, delimitada na Planta de Ordenamento, corresponde a uma nova área localizada no aglomerado de Foz de Arouce que se destina a ser urbanizada, para fins predominantemente residenciais.

## **Artigo 101.º**

### **Ocupações e utilizações**

A área residencial envolvente urbanizável destina-se a habitação, comércio, serviços, turismo e outras ocupações e utilizações compatíveis com o uso habitacional, equipamentos de utilização coletiva e espaços verdes de utilização coletiva, públicos e privados.

## **Artigo 102.º**

### **Regime de edificabilidade**

Na área residencial envolvente urbanizável aplica-se as regras constantes do n.º 2 do artigo 83.º do presente Regulamento.

## SECÇÃO III - ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS

### SUBSECÇÃO I - ÁREAS INDUSTRIAIS E EMPRESARIAIS URBANIZÁVEIS

#### **Artigo 103.º**

##### **Identificação**

1- As áreas industriais e empresariais urbanizáveis, assinaladas na Planta de Ordenamento, são as áreas que se destinam a ser urbanizadas por instalações de atividades industriais e empresariais, de armazenagem, de comércio, de serviços e de equipamentos de apoio a estas atividades.

2- As áreas industriais e empresariais urbanizáveis abrangem a expansão da área industrial e empresarial do Alto do Padrão e as novas áreas industriais e empresariais de Serpins e de Foz de Arouce.

#### **Artigo 104.º**

##### **Ocupações e utilizações**

1- As áreas industriais e empresariais urbanizáveis destinam-se a ser ocupadas por estabelecimentos industriais e empresariais, sendo ainda admitidas as seguintes ocupações e utilizações:

- a) Armazenagem, comércio e serviços;
- b) Equipamentos de apoio às atividades industrial e empresarial;
- c) Ocupações e utilizações compatíveis com as dominantes;
- d) Equipamentos de utilização coletiva e espaços verdes.

2- Não é permitida a construção de estabelecimentos industriais do tipo 1 na nova área industrial e empresarial de Foz de Arouce.

3- Nestas áreas é ainda privilegiada a instalação de unidades de investigação tecnológica, de iniciativa pública ou privada, e de unidades de gestão e formação.

4- É interdita a construção de edificações para fins habitacionais, exceto as que se destinem a pessoal de vigilância e segurança ou a de ocupação não permanente e incluída nas unidades de formação e investigação tecnológica.

5- Apenas é permitida a construção de instalações destinadas a operações de gestão de resíduos sujeitas a avaliação de impacto ambiental na área de expansão da área industrial e empresarial do Alto do Padrão e na nova área industrial e empresarial de Serpins.

## **Artigo 105.º**

### **Regime de edificabilidade**

Nas áreas industriais e empresariais urbanizáveis aplicam-se as regras constantes do artigo 94.º do presente Regulamento.

## TITULO VI - ESPAÇOS CANAIS

---

### Artigo 106.º

#### Definição

Os espaços canais encontram-se delimitados na Planta de Ordenamento e correspondem a:

- a) Espaço que integra a rede rodoviária;
- b) Espaço que integra a rede de metro ligeiro.

## CAPÍTULO I - REDE RODOVIÁRIA

### Artigo 107.º

#### Hierarquia viária

1- A rede rodoviária é constituída pela rede nacional e regional e pela rede municipal, identificadas na Planta de Ordenamento.

2- A rede rodoviária nacional e regional integra as vias incluídas no Plano Rodoviário Nacional, sendo constituídas pelos troços das EN 17, EN 342, das variantes à EN 342 e EN 236 e da ER 2.

3- A rede rodoviária municipal integra as estradas e caminhos municipais que desempenham um papel estruturante na organização da circulação viária e dos transportes, estando subdividida em:

- a) Rede municipal coletora que faz a ligação entre a rede nacional e a rede municipal distribuidora, assegurando as ligações entre os aglomerados urbanos mais importantes do Município como sejam a sede de concelho, sedes de freguesia e

lugares equiparáveis, e que integra as seguintes vias, identificadas na Planta de Ordenamento como MC236, MC342, MC342-3, MC552, MC554 e MC555;

b) Rede municipal distribuidora que tem como principal função assegurar a ligação aos aglomerados urbanos, a partir de vias hierarquicamente superiores e que integra as seguintes vias, identificadas na Planta de Ordenamento como MD17-A, MD342-3, MD522, MD551, MD553, MD553-1, MD553-2, MD554, MD571, MD580, MD 1206, MD1208, MD1209, MD1209-1, MD1211, MD1221, MD1222, MD1223, MD1223-1, MD1224, MD1225, MD1226, MD1227, MD1228, MD1229, MD1230, MD1231, MD1232, MD1233, MD1235, MD1236, MD1237 e MD1238.

## **Artigo 108.º**

### **Regime de proteção**

1- A rede rodoviária corresponde ao traçado e plataforma das vias e inclui as respetivas faixas de proteção *non aedificandi*.

2- As faixas de proteção *non aedificandi* aplicáveis às vias da rede rodoviária nacional e regional são as constantes na legislação em vigor aplicável.

3- As faixas de proteção *non aedificandi* aplicáveis aos troços pertencentes às Estradas Nacionais desclassificadas, após a sua efetiva entrega à jurisdição da Autarquia, são as estabelecidas para as vias pertencentes à rede rodoviária municipal coletora.

4- As faixas de proteção *non aedificandi* aplicáveis à rede rodoviária municipal estão relacionadas com a função e o nível de serviço a desempenhar pela infraestrutura rodoviária.

5- As faixas de proteção *non aedificandi* aplicáveis à rede rodoviária municipal inserida em solo rural são as seguintes:

- a) 20,00 metros de afastamento ao eixo da via para a rede rodoviária municipal coletora;
- b) 10,00 metros de afastamento ao eixo da via para a rede rodoviária municipal distribuidora.

6- Na rede rodoviária municipal inserida em solo urbano deverá ser respeitado o disposto no artigo 13.º do presente Regulamento.

7- Podem ser constituídas novas faixas de proteção, com vista à implementação de novas vias ou reconstrução e requalificação de vias existentes que visem a melhoria do sistema viário municipal.

## CAPÍTULO II - REDE DE METRO LIGEIRO

### **Artigo 109.º**

#### **Identificação e regime**

1- A rede de metro ligeiro do Concelho da Lousã corresponde à infraestrutura de metro ligeiro, em construção e prevista, que se desenvolve à superfície, em canal próprio exclusivo.

2- As faixas de proteção *non aedificandi* aplicáveis à rede de metro ligeiro são as definidas pela legislação em vigor aplicável.

## TITULO VII - INFRAESTRUTURAS BÁSICAS

---

### Artigo 110.º

#### Identificação e regime

1- No Município da Lousã, as infraestruturas básicas existentes, identificadas nas Plantas de Ordenamento e de Condicionantes, são as seguintes:

a) Infraestruturas de abastecimento de água:

i) Captações;

ii) Adutoras;

iii) Reservatórios;

b) Infraestruturas de drenagem e tratamento de águas residuais:

i) Coletores;

ii) Emissários;

iii) Estações de tratamento de águas residuais;

c) Infraestruturas de gás natural:

i) Rede de distribuição;

ii) Unidade autónoma de regaseificação;

d) Infraestruturas de produção e transporte de energia elétrica:

i) Linhas elétricas;

ii) Parques eólicos;

iii) Infraestrutura de aproveitamento hidroelétrico.

2- Para as infraestruturas referidas no artigo anterior, aplica-se a cada uma o estipulado na legislação geral e específica em vigor, designadamente, em matéria de zonas *non-aedificandi* e de proteção, quando for o caso.

---

## TITULO VIII - VALORES PATRIMONIAIS

---

### CAPÍTULO I - PATRIMÓNIO EDIFICADO

#### SECÇÃO I - BENS IMÓVEIS CLASSIFICADOS E EM VIAS DE CLASSIFICAÇÃO

##### **Artigo 111.º**

##### **Identificação**

1- O património edificado a que se refere a presente subsecção, identificado na Planta de Ordenamento e no Quadro 6, integra os bens imóveis classificados, no Município da Lousã, que, pelas suas características, se assumem como valores de reconhecido interesse histórico, arquitetónico, arqueológico, científico, técnico ou social.

**Quadro 6 – Património edificado classificado no concelho**

<b>Freguesia</b>	<b>Lugar</b>	<b>Elemento Patrimonial</b>	<b>Classificação/Proteção</b>
Foz de Arouce	Foz de Arouce	Casa dos Condes de Foz de Arouce	<b>Imóvel de Interesse Municipal</b> Dec. n.º 129/77, DG 226 de 29 de setembro 1977
Lousã	Lousã	Castelo da Lousã	<b>Monumento Nacional</b> Dec. n.º 16/06/1910, DG 136 de 23 de junho 1910  ZEP DG 64 de 17 de março de 1971
		Pelourinho da Lousã	<b>Monumento Nacional</b> Dec. n.º 16/06/1910, DG 136 de 23 de junho de 1910
		Capela da Misericórdia da Lousã	<b>Imóvel de Interesse Público</b> Dec. n.º 37077 DG 228 de 29 de setembro de 1948
		Palácio dos Salazares	<b>Imóvel de Interesse Público</b> <u>Dec. n.º 05/02 de 19 fevereiro</u>
		Casa de Cima da Rua Nova	<b>Imóvel de Interesse Público</b> Dec. n.º 37 366 DG 70 de 05 de abril de 1949
		Casa de Baixo da Rua Nova	<b>Imóvel de Interesse Municipal</b> n.º 129/77 DG 226 de 29 de setembro de 1977
		Casa do Fundo da Vila	<b>Imóvel de Interesse Municipal</b> Dec. n.º 129/77 DG 226 de 29 de setembro de 1977
		Casa de Santa Rita	<b>Imóvel de Interesse Municipal</b> Dec. n.º 129/77 DG 226 de 29 de setembro de 1977
		Casa da Quinta de Baixo	<b>Imóvel de Interesse Municipal</b> Deliberação Camarária de 21/02/2005
		Casa do Comendador Montenegro	<b>Imóvel de Interesse Municipal</b> Deliberação Camarária de 21/02/2005
		Casa de São Bento	<b>Imóvel de Interesse Municipal</b> Deliberação Camarária de 03/12/2007
Serpins	Serpins	Pelourinho de Serpins	<b>Imóvel de interesse público</b> Dec. n.º 23122 DG 231 de 11 de outubro de 1933
	Casal de Santo António	Fábrica de Papel do Boque	<b>Imóvel de Interesse Municipal</b> Dec. n.º 26-A/92 DG 126 de 01 de junho de 1992
Vilarinho	Vilarinho	Igreja Paroquial de Vilarinho	<b>Imóvel de Interesse Público</b> Dec. n.º 34452 DG 59 de 20 de março de 1945
	Fiscal	Capela de Santa Rita	<b>Imóvel de Interesse Público</b> Dec. n.º 34452 DG 59 de 20 de março de 1945
		Casa dos Lopes Quaresma	<b>Imóvel de Interesse Municipal</b> Dec. n.º 129/77 DG 226 de 29 de setembro de 1977
		Casa dos Magalhães Mexia	<b>Imóvel de Interesse Municipal</b> Dec. n.º 129/77 DG 226 de 29 de setembro de 1977

2- A proteção e a valorização dos bens imóveis classificados concretizam-se, nomeadamente, através:

- a) Da preservação do carácter e dos elementos determinantes que constituem a sua imagem e identidade, sem prejuízo da sua adaptação, quando possível, às necessidades contemporâneas;
- b) Do condicionamento à transformação do seu espaço envolvente.

## **Artigo 112.º**

### **Regime**

1- Os bens imóveis classificados referidos no artigo anterior beneficiam de uma área de proteção, que corresponde:

- a) À zona especial de proteção de património classificado, quando exista;
- b) Ao território delimitado por uma linha traçada a 50,00 metros de distância do bem imóvel classificado, contados a partir do seu perímetro exterior.

2- Os bens imóveis em vias de classificação beneficiam automaticamente de uma zona geral de proteção de 50 metros contados a partir dos seus perímetros exteriores.

3- Nas intervenções ou obras em bens imóveis classificados e em vias de classificação e respetivas áreas de proteção deve ser observada a legislação em vigor aplicável.

4- Sem prejuízo do disposto na legislação em vigor aplicável, nos bens imóveis classificados ou em vias de classificação e respetivas áreas de proteção devem ser aplicadas as seguintes disposições:

- a) Qualquer intervenção ou obras deve ter como primeiro objetivo a salvaguarda e valorização dos mesmos, só sendo permitidas obras de alteração ou ampliação, desde que devidamente justificadas e que não desvirtuem as características arquitetónicas e volumétricas do existente;
- b) A demolição total ou parcial só é permitida nas seguintes condições:
  - i) Por razões excecionais de evidente interesse público;
  - ii) Por risco de ruína evidente.

## SECÇÃO II - EDIFÍCIOS PÚBLICOS E OUTRAS CONSTRUÇÕES DE INTERESSE PÚBLICO

### **Artigo 113.º**

#### **Identificação**

1- Os edifícios públicos e outras construções de interesse público, identificados na Planta de Ordenamento, são:

- a) Quartel da Guarda Nacional Republicana da Lousã;
- b) Escola Nacional de Bombeiros – Centro de Formação da Lousã;
- c) Quartel dos Bombeiros Municipais da Lousã;
- d) Quartel dos Bombeiros Voluntários de Serpins;
- e) Câmara Municipal da Lousã;
- f) Tribunal da Comarca da Lousã;
- g) Biblioteca Municipal da Lousã;
- h) Cineteatro da Lousã;
- i) Centro de Saúde da Lousã.

2- São ainda considerados edifícios públicos todos os estabelecimentos escolares existentes no Concelho da Lousã.

## SECÇÃO III – ESTABELECIMENTOS ESCOLARES

### **Artigo 114.º**

#### **Disposições Gerais**

1- A solução arquitetónica de novos estabelecimentos escolares deverá ser efetuada de forma a assegurar uma adequada integração urbanística e paisagística na envolvente, de forma a valorizar o património edificado.

2- A implantação deverá assegurar uma adequada inserção na morfologia do terreno, de forma a garantir o desafogo do estabelecimento escolar e adequadas condições de exposição solar.

3- Na localização dos estabelecimentos escolares, deverão ficar asseguradas as condições de segurança designadamente, as resultantes de riscos naturais e/ou tecnológicos e as relativas a inundações e risco de incêndio.

4- A fim de salvaguardar as condições de privacidade, segurança e salubridade dos recintos escolares, nas áreas imediatamente envolventes aos estabelecimentos escolares existentes e a prever, deverá ser assegurada uma distância livre de obstáculos entre as edificações e o recinto escolar, definida através de uma linha traçada a partir de qualquer ponto das extremas sul, nascente e poente do limite exterior do recinto escolar e formando um ângulo de 35° com plano horizontal que passa por esse ponto. Na extrema norte do terreno, aquele ângulo será de 45°.

5- Deverá ser estabelecido em regulamento municipal a delimitação da área em que deve ser interdito o exercício da atividade de venda de bebidas alcoólicas, bem como a instalação de estabelecimentos de restauração e/ou de bebidas e de produtos alimentares, onde se vendam bebidas alcoólicas, junto de estabelecimentos escolares.

## CAPÍTULO II - PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO

### **Artigo 115.º**

#### **Identificação**

1- O património arqueológico encontra-se identificado na Planta de Potencial Valor Arqueológico, compreendendo:

- a) Conjuntos ou sítios correspondentes aos valores arqueológicos conhecidos e identificáveis;

b) Áreas de potencial valor arqueológico correspondentes à delimitação de um território suscetível de ocorrência de valores arqueológicos.

## **Artigo 116.º**

### **Conjuntos ou sítios arqueológicos**

1- As áreas que integram os conjuntos ou sítios arqueológicos são um espaço cultural onde deve ser privilegiada a proteção, a conservação e a valorização dos vestígios arqueológicos nele existentes.

2- Estas áreas integram as seguintes áreas de proteção:

- a) As zonas especiais de proteção, que correspondem aos perímetros legalmente definidos para os bens imóveis classificados;
- b) As zonas automáticas de proteção, que correspondem aos perímetros das zonas de proteção de 50,00 metros de imóveis classificados ou em vias de classificação para os quais não esteja estabelecida a zona especial de proteção;
- c) Os perímetros especiais de proteção arqueológica, que correspondem às áreas não incluídas nas alíneas anteriores e definidas com base em intervenções arqueológicas ou achados devidamente localizados;
- d) As zonas de potencial arqueológico, que correspondem:
  - i) Ao núcleo histórico da Lousã;
  - ii) Às áreas não incluídas nas alíneas anteriores e definidas com base em referências documentais, toponímicas ou eventuais achados, cuja localização precisa se desconhece;
  - iii) A todas as igrejas e capelas privadas ou não, e seus respetivos adros, não classificadas e de construção anterior ao séc. XIX.

3- Sempre que seja criada uma nova zona especial de proteção ou zona automática de proteção, ou que a realização de intervenções arqueológicas e novos achados determinem a reformulação ou o estabelecimento de novos perímetros especiais de

proteção arqueológica e zonas de potencial arqueológico, proceder-se-á à atualização da Planta de Potencial Valor Arqueológico.

## TÍTULO IX - PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO

---

### CAPITULO I – PROGRAMAÇÃO

#### **Artigo 117.º**

##### **Programação estratégica das intervenções urbanísticas**

1- A programação estratégica de execução do PDMLSA será determinada pela Câmara Municipal nos seus programas anuais ou plurianuais de gestão urbanística, devendo privilegiar as seguintes intervenções:

- a) As que, contribuindo para a concretização dos objetivos do PDMLSA, possuam carácter estruturante no ordenamento do território e sejam catalisadores do desenvolvimento do concelho;
- b) As de consolidação e qualificação do solo urbanizado;
- c) As de qualificação de espaços designadamente, para o desenvolvimento turístico do concelho;
- d) As de proteção e valorização da estrutura ecológica;
- e) As que permitam a disponibilização de solo para equipamentos, espaços verdes e infraestruturas necessárias à satisfação das carências detetadas.

### CAPITULO II – EXECUÇÃO DO PLANO

#### **Artigo 118.º**

##### **Zonamento operacional**

1- Para efeitos de execução do Plano, o solo urbano é dividido em duas categorias operacionais diferenciadas quanto à existência de uma estrutura de suporte à ocupação do solo:

- a) Solo urbanizado;
- b) Solo urbanizável.

### **Artigo 119.º**

#### **Execução em solo urbanizado**

1- Em solo urbanizado a execução do Plano processa-se, predominantemente, através da realização avulsa de operações urbanísticas previstas no regime em matéria de urbanização e de edificação.

2- Excetuam-se do disposto do número anterior:

- a) A área integrada na unidade operativa de planeamento e gestão U6- Estruturação urbana de Vale Pereira do Areal;
- b) As situações para as quais a Câmara Municipal venha a condicionar o aproveitamento urbanístico através da delimitação de unidades de execução ou programas de ação territorial, por se justificar que as intervenções sejam suportadas por uma solução integrada de conjunto.

### **Artigo 120.º**

#### **Execução em solo urbanizável**

1- Em solo urbanizável a execução do Plano processa-se através de planos de pormenor ou de unidades de execução, enquadradas ou não em unidades operativas de planeamento e gestão.

2- Supletivamente, podem ser admitidas em solo urbanizável operações urbanísticas avulsas, quando digam respeito a prédios situados em tecido urbano estruturado, ou em contiguidade com o mesmo, ou com áreas que tenham adquirido características semelhantes àquele, através de ações de urbanização ou edificação, e desde que se considere que as soluções propostas asseguram uma correta articulação formal e funcional com o tecido urbano estruturado, respeitam os objetivos programáticos das

unidades operativas de planeamento e de gestão, quando aplicável, e se adequam aos instrumentos de gestão territorial em curso ou em vigor.

3- Nas situações referidas no número anterior aplicam-se as disposições definidas para o solo urbano, nomeadamente, as da respetiva categoria ou subcategoria de espaço.

## CAPÍTULO III - PLANEAMENTO E GESTÃO

### SECÇÃO I - ÁREAS PARA ESPAÇOS VERDES E EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO

#### COLETIVA

#### **Artigo 121.º**

##### **Parâmetros de dimensionamento**

Em operações de loteamento urbano, em operações urbanísticas consideradas de impacte relevante e em obras de impactes semelhantes a um loteamento, as áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e a equipamentos de utilização coletiva, serão dimensionadas de acordo com os parâmetros constantes no Quadro 7.

**Quadro 7 – Parâmetros de dimensionamento mínimo de espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva**

<b>Tipo de ocupação</b>	<b>Espaços verdes e de utilização coletiva</b>	<b>Equipamento de utilização coletiva</b>
Habitação unifamiliar	28 m <sup>2</sup> /fogo	35 m <sup>2</sup> /fogo
Habitação plurifamiliar	28 m <sup>2</sup> /120 m <sup>2</sup> a.c.hab.	35 m <sup>2</sup> /120 m <sup>2</sup> a.c.hab.
Comércio	28 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> a.c.com.	25 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> a.c.com.
Serviços	28 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> a.c.serv.	25 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> a.c.serv.
Indústria e ou armazéns	23 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> a.c.ind./armaz.	10 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> a.c.ind./armaz.

Nota: a.c. - área de construção (valor expresso em m<sup>2</sup>); a.c.hab. - área de construção para habitação; a.c.com. - área de construção para comércio; a.c.serv. - área de construção para serviços (inclui escritórios); a.c.ind./armaz. - área de construção para indústria ou armazéns.

## SECÇÃO II - ESTACIONAMENTO E INFRAESTRUTURAS VIÁRIAS

**Artigo 122.º****Estacionamento**

1- Todas as novas edificações terão de disponibilizar, dentro do perímetro do respetivo lote ou prédio, ou das suas partes comuns privadas, quando existam, lugares de estacionamento de veículos automóveis para uso privado dos ocupantes do edifício ou suas frações, devendo ainda garantir a criação de espaços para estacionamento de utilização pública.

2- Sem prejuízo do disposto na legislação vigente, os parâmetros de dimensionamento mínimo de estacionamento privado e público, determinados em função do tipo de ocupação, são os constantes do Quadro 8.

**Quadro 8 – Parâmetros de dimensionamento mínimo de estacionamento**

<b>Tipo de ocupação</b>	<b>Número mínimo de lugares de estacionamento privado</b>	<b>Número mínimo de lugares de estacionamento público (%)</b>
Habitação unifamiliar	1 lugar/fogo com a. c. < 120 m <sup>2</sup> 2 lugares/fogo com a. c. > 120 m <sup>2</sup>	O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios referidos na coluna anterior é acrescido de 20 % para estacionamento público <sup>(1)</sup>
Habitação plurifamiliar	1 lugar por cada 120 m <sup>2</sup> de área bruta de construção afeta a habitação e nunca menos de 1 lugar por fogo	O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios referidos na coluna anterior é acrescido de 20 % para estacionamento público
Comércio e serviços	1 lugar por cada 50 m <sup>2</sup> de área comercial e ou serviços e nunca menos de 1 lugar por unidade	O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios referidos na coluna anterior é acrescido de 20 % para estacionamento público
Estabelecimentos hoteleiros, empreendimentos de turismo de habitação, empreendimentos de turismo no espaço rural, parques de campismo e de caravanismo e empreendimentos de turismo da natureza	1 lugar por cada 2 unidades de alojamento 1 lugar por cada 50 unidades de alojamento para veículos pesados de passageiros	O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios referidos na coluna anterior é acrescido de 20 % para estacionamento público

<b>Tipo de ocupação</b>	<b>Número mínimo de lugares de estacionamento privado</b>	<b>Número mínimo de lugares de estacionamento público (%)</b>
Estabelecimentos de restauração e bebidas	1 lugar por cada 25 m <sup>2</sup> de área e nunca menos de 1 lugar por unidade.	O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios referidos na coluna anterior é acrescido de 30 % para estacionamento público
Indústria e armazéns	1 lugar de estacionamento para ligeiros por cada 50 m <sup>2</sup> de área industrial ou armazenagem. Deverá ser prevista, no interior do lote ou prédio, a área necessária à carga e descarga de veículos pesados e ao estacionamento dos mesmos, em número a determinar em função do tipo de indústria, armazém a instalar, sendo no mínimo de um lugar por lote ou prédio.	O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios referidos na coluna anterior é acrescido de 20 % para estacionamento público
Equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas especiais	Deve ser dimensionado e justificado em estudo próprio, devendo maximizar-se a integração do mesmo dentro do lote ou prédio, bem como adequar-se à função do equipamento ou infraestrutura.	O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios referidos na coluna anterior é acrescido de 30 % para estacionamento público

Nota: a.c. — área de construção (valor expresso em m<sup>2</sup>).

(1) Apenas aplicável em operação de loteamento urbano.

3- Os parâmetros referidos no quadro anterior aplicam-se ainda às obras de ampliação e alteração ao uso de edifícios existentes, bem como às obras de alteração que impliquem o aumento do número de fogos ou de unidades comerciais e ou de serviços ou de unidades de alojamento.

4- Excetuam-se do disposto nos números anteriores os casos em que seja devidamente demonstrada e justificada a impossibilidade total de criação de estacionamento próprio no interior do lote ou prédio, definidos nas alíneas seguintes:

- a) Razões de dimensões insuficientes do lote ou prédio;
- b) Incapacidade dos acessos na execução das manobras necessárias;
- c) Edifícios cuja qualidade, pelo seu valor arquitetónico, histórico ou cultural, mereça ser preservada e desde que comprovada a impossibilidade de criação de estacionamento privado, mesmo que haja lugar a ampliação ou remodelação decorrente do projeto aprovado;
- d) Os casos em que se mostre de todo desadequada a alteração do perfil do arruamento e das características morfológicas da envolvente.

5- Nas edificações novas, a localizar nas situações de colmatação de zona urbana consolidada, poderão ser aceites valores de estacionamento privado menores do que os mencionados no Quadro 8, desde que devidamente justificados e aceites pela Câmara Municipal, conforme análise pontual dos casos e das circunstâncias condicionantes.

6- Nos casos devidamente demonstrados, justificados e aceites pela Câmara Municipal, em que os prédios ou todos os lotes resultantes de operações de loteamento, confinem com via pública existente cujo perfil ou características sejam limitadores da criação de estacionamento público e desde que a dimensão e configuração do prédio inicial impossibilitem ou condicionem a criação de estacionamento público em área não adjacente à via pública existente, não há lugar a cedência para estacionamento público, ficando, no entanto, o proprietário obrigado ao pagamento de uma compensação, nos termos definidos em regulamento municipal.

7- Nos estacionamentos de utilização pública a criar ao abrigo das disposições do presente artigo, serão previstos lugares reservados exclusivamente a veículos utilizados por pessoas com mobilidade condicionada, de acordo com a legislação em vigor aplicável.

**Artigo 123.º****Infraestruturas viárias**

1- As infraestruturas viárias correspondem aos arruamentos em solos urbanizados e solos urbanizáveis, servem o tráfego local, sendo partilhadas por peões e veículos, e obedecem aos parâmetros de dimensionamento definidos no Quadro 9, com exceção de arruamentos em zonas urbanas consolidadas com alinhamentos definidos.

**Quadro 9 – Parâmetros de dimensionamento mínimo de arruamentos**

<b>Tipo de ocupação</b>	<b>Largura mínima dos arruamentos</b>
Habitação	a) faixa de rodagem = 6,5 m; b) passeio = 2,25 m (x2); c) estacionamento = 2,5 m (x2 opcional);
Habitação, comércio e ou serviços.	a) faixa de rodagem = 7,5 m; b) passeio = 2,25 m (x2); c) estacionamento = 2,5 m (x2 opcional);
Quando exista indústria e ou armazéns.	a) faixa de rodagem = 9 m; b) passeio = 1,6 m (x2); c) estacionamento = 2,5 m (x2 opcional).

2- Os novos arruamentos devem ter um traçado cuja solução urbanística adotada se adequa ao cadastro, devendo ainda estabelecer ou prever a ligação a arruamento ou entre arruamentos já existentes de forma a:

- a) Evitar a criação de “culs-de-sac”;
- b) Facilitar a circulação de peões, bicicletas e permitir a arborização dos espaços de circulação.

## CAPITULO IV - MECANISMOS DE PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA

### **Artigo 124.º**

#### **Critérios e mecanismos de perequação compensatória**

1- Os mecanismos de perequação compensatória visam assegurar a justa repartição de benefícios e encargos decorrentes da execução do Plano entre os proprietários abrangidos pelo mesmo.

2- A aplicação dos mecanismos de perequação compensatória definidos no presente Plano ocorre ao nível dos planos de pormenor e das unidades de execução a efetuar no âmbito das unidades operativas de planeamento e gestão, bem como das unidades de execução que venham a ser delimitadas pela Câmara Municipal nos termos da legislação em vigor aplicável.

3- Na subunidade operativa de planeamento e gestão U.1.1- Plano de Pormenor da Zona da Avenida Dr. José Maria Cardoso - Rua Dr. Pedro de Lemos abrangida por plano de pormenor eficaz, o princípio de perequação compensatória será estabelecido aquando da sua revisão, sem prejuízo da sua aplicação em unidade de execução.

4- Os mecanismos de perequação a utilizar no âmbito da aplicação estabelecida no número 2, são os seguintes:

- a) Índice médio de utilização;
- b) Área de cedência média;
- c) Repartição dos custos de urbanização;

5- Os valores numéricos do índice médio de utilização serão estabelecidos no âmbito de cada um dos planos de pormenor ou unidade de execução, sendo calculados através da média dos índices de utilização do solo das parcelas que constituem o Plano ou unidade de execução, resultante do desenho urbano do Plano ou da unidade de execução.

6- A área de cedência média assume o valor de 0,53 para todas as unidades operativas de planeamento e gestão e unidades de execução que venham a ser delimitadas pela Câmara Municipal nos termos da legislação em vigor aplicável.

## **Artigo 125.º**

### **Aplicação dos mecanismos de perequação compensatória**

- 1- É fixado para cada um dos prédios abrangidos pelas unidades operativas de planeamento e gestão ou unidades de execução, um direito abstrato de construir, que se designa por edificabilidade média, dado pelo produto do índice médio de utilização pela área do mesmo prédio.
- 2- Quando a edificabilidade do prédio for superior à edificabilidade média, o proprietário deve ceder, para integração no domínio privado do município, uma área de terreno que comporte esse excedente de capacidade construtiva.
- 3- Quando a edificabilidade for inferior à média, o proprietário será recompensado nos termos do disposto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.
- 4- Quando o proprietário ou promotor, podendo realizar a edificabilidade média no seu prédio, não o queira fazer, não há lugar à compensação a que se refere o número anterior.
- 5- Quando a área de cedência efetiva for superior ou inferior à cedência média deverá verificar-se a compensação nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.
- 6- A repartição dos custos de urbanização deve adotar isolada ou conjuntamente os critérios previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

## CAPÍTULO V - UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO

### SECÇÃO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

#### **Artigo 126.º**

##### **Identificação**

1- As unidades operativas de planeamento e gestão demarcam espaços de intervenção com uma planeada coerência, que requerem uma abordagem integrada e de conjunto, com programas diferenciados, para tratamento a um nível de planeamento mais detalhado, com vista à sua execução, prevalecendo as suas disposições sobre as restantes do presente Regulamento.

2- O PDMLSA institui as seguintes unidades operativas de planeamento e gestão, que se encontram delimitadas na Planta de Ordenamento:

- a) U1- Área sujeita ao Plano de Urbanização da Vila da Lousã;
  - i) U1.1- Plano de Pormenor da Zona da Avenida Dr. José Maria Cardoso - Rua Dr. Pedro de Lemos;
  - ii) U1.2- Área sujeita ao Plano de Pormenor da Zona da Rua de Coimbra - Avenida D. Manuel I;
  - iii) U1.3- Área envolvente à estação de Espírito Santo;
- b) U2- Área sujeita ao Plano de Urbanização da Sede de Freguesia de Foz de Arouce;
- c) U3- Área sujeita ao Plano de Urbanização da Sede de Freguesia de Casal de Ermio;
- d) U4- Área sujeita ao Plano de Urbanização da Vila de Serpins;
- e) U5- Área sujeita ao Plano de Urbanização da Sede de Freguesia de Vilarinho;
- f) U6- Estruturação urbana de Vale Pereira do Areal;
- g) U7- Expansão da área industrial e empresarial do Alto do Padrão;
- h) U8- Área industrial e empresarial de Foz de Arouce;
- i) U9- Área industrial e empresarial de Serpins;
- j) U10- Área de recreio e lazer - Desportos motorizados;

k) U11- Parque de campismo;

l) U12- Área de caça e pesca.

3- A delimitação das unidades operativas de planeamento e gestão pode sofrer ajustes para adequação a limites cadastrais e a limites físicos, como taludes, linhas de água e caminhos.

## **Artigo 127.º**

### **Conteúdos programáticos e objetivos**

As unidades operativas de planeamento e gestão são dotadas de conteúdos programáticos que orientam e promovem a concretização do Plano no seu âmbito territorial, tendo como objetivos gerais:

- a) Garantir uma evolução articulada da ocupação do território, promovendo o seu desenvolvimento ordenado de acordo com as prioridades que melhor sirvam o interesse do concelho;
- b) Garantir as dotações de espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos e infraestruturas essenciais para o concelho;
- c) Promover a qualificação do desenho urbano através de soluções de conjunto.

## **Artigo 128.º**

### **Execução**

1- A execução das unidades operativas de planeamento e gestão realiza-se através de operações urbanísticas obrigatoriamente enquadradas pelos seguintes instrumentos, utilizados isolada ou articuladamente:

- a) Programas de Ação Territorial;
- b) Planos de Urbanização;
- c) Planos de Pormenor;
- d) Unidades de Execução.

2- Os instrumentos a que se refere o número anterior podem reportar-se à totalidade ou a parte das unidades operativas de planeamento e gestão.

## SECÇÃO II - UNIDADE OPERATIVA DE PLANEAMENTO E GESTÃO U1- ÁREA SUJEITA AO PLANO DE URBANIZAÇÃO DA VILA DA LOUSÃ

### **Artigo 129.º**

#### **Objetivos programáticos**

A unidade operativa de planeamento e gestão U1- Área sujeita ao Plano de Urbanização da Vila da Lousã visa promover o estudo e a gestão do espaço correspondente à sede de concelho da Lousã, tendo por base os seguintes objetivos:

- a) Ordenamento e qualificação do aglomerado central;
- b) Valorização das centralidades tradicionais;
- c) Estruturação das novas áreas de desenvolvimento e crescimento urbano;
- d) Valorização das zonas de interesse histórico;
- e) Estruturação, qualificação e valorização urbana das áreas envolventes às estações de metro da Vila da Lousã;
- f) Promoção de atividades económicas secundárias e terciárias;
- g) Criação de um modelo de mobilidade urbana sustentada.

### **Artigo 130.º**

#### **Uso e edificabilidade**

1- Na unidade operativa de planeamento e gestão U1- Área sujeita ao Plano de Urbanização da Vila da Lousã são admitidas as ocupações e utilizações inerentes a cada categoria ou subcategoria de espaço abrangida por esta unidade, em acordo com o disposto no presente Regulamento.

2- Os parâmetros urbanísticos a adotar para a unidade operativa de planeamento e gestão U1- Área sujeita ao Plano de Urbanização da Vila da Lousã são os seguintes:

- a) São admitidos pisos abaixo e acima da cota de soleira, em que o número máximo de pisos acima da cota de soleira é 5;
- b) O índice máximo de utilização do solo aplicado à totalidade da unidade operativa de planeamento e gestão é de 1,20.

## **Artigo 131.º**

### **Disposições supletivas**

1- Na ausência de plano de urbanização plenamente eficaz, podem ser admitidas operações urbanísticas avulsas, desde que inseridas em tecido urbano estruturado, ou em contiguidade com o mesmo ou com áreas que tenham adquirido características semelhantes àquele, através de ações de urbanização ou edificação, e desde que se considere que as soluções propostas asseguram uma correta articulação formal e funcional com o tecido urbano estruturado e respeitam os objetivos programáticos estabelecidos no artigo 129.º do presente Regulamento.

2- Para as situações referidas no número anterior, aplica-se o disposto nas respetivas categorias ou subcategorias de espaço em que se inserem, bem como as disposições definidas para o solo urbano.

## **Artigo 132.º**

### **Forma de execução**

Esta unidade operativa de planeamento e gestão deve ser objecto de Plano de Urbanização.

SECÇÃO III - SUB-UNIDADE OPERATIVA DE PLANEAMENTO E GESTÃO U1.1- PLANO  
DE PORMENOR DA ZONA DA AVENIDA DR. JOSÉ MARIA CARDOSO - RUA DR.  
PEDRO DE LEMOS

**Artigo 133.º**

**Objetivos programáticos**

Esta subunidade operativa de planeamento e gestão compreende o Plano de Pormenor, em vigor, da zona compreendida entre a Avenida Dr. José Maria Cardoso e a Rua Dr. Pedro Lemos (ratificado pela Resolução de Conselho de Ministro n.º 58/97, publicada no Diário da República I Série B, n.º 79, de 4 de abril) e define a estrutura de ocupação de uma área central da Vila da Lousã.

**Artigo 134.º**

**Parâmetros urbanísticos e forma de execução**

A ocupação, o uso e a transformação do solo regem-se pelo Plano de Pormenor da Zona da Avenida Dr. José Maria Cardoso - Rua Dr. Pedro de Lemos.

SECÇÃO IV - SUB-UNIDADE OPERATIVA DE PLANEAMENTO E GESTÃO U1.2- ÁREA  
SUJEITA AO PLANO DE PORMENOR DA ZONA DA RUA DE COIMBRA - AVENIDA D.

MANUEL I

**Artigo 135.º**

**Objetivos programáticos**

A subunidade operativa de planeamento e gestão U1.2- Área sujeita a Plano de Pormenor da Zona da Rua de Coimbra - Avenida D. Manuel I deverá ter como objetivos:

- a) Requalificação urbana da área envolvente ao troço que liga a variante à EN 342 à Avenida do Brasil (o novo acesso viário à Vila da Lousã) e à estação de metro da Lousã;
- b) Criação de um espaço urbano multifuncional, onde habitação, comércio e serviços coexistam de forma harmoniosa, com a previsão das necessárias infraestruturas de suporte;
- c) Reordenar a estrutura edificatória existente e articulá-la com as novas construções;
- d) Dotar o espaço público com condições atrativas para a sua apropriação social;
- e) Definir a localização específica das áreas previstas para equipamentos de utilização coletiva.

**Artigo 136.º**

**Uso e edificabilidade**

1- Na subunidade operativa de planeamento e gestão U1.2- Área sujeita a Plano de Pormenor da Zona da Rua de Coimbra - Avenida D. Manuel I são admitidas as ocupações e utilizações constantes no artigo 98.º do presente Regulamento.

2- Os parâmetros urbanísticos a adotar para a subunidade operativa de planeamento e gestão U1.2- Área sujeita a Plano de Pormenor da Zona da Rua de Coimbra - Avenida D. Manuel I são os seguintes:

- a) São admitidos pisos abaixo e acima da cota de soleira, em que o número máximo de pisos acima da cota de soleira é 5;
- b) O índice máximo de utilização do solo aplicado à totalidade da subunidade operativa de planeamento e gestão é de 1,00.

### **Artigo 137.º**

#### **Forma de execução**

Esta subunidade operativa de planeamento e gestão deve ser objeto de Plano de Pormenor e/ou de unidades de execução.

### **Artigo 138.º**

#### **Disposições supletivas**

1- Na ausência de plano de urbanização e de plano de pormenor plenamente eficazes, podem ser admitidas operações urbanísticas avulsas, desde que inseridas em tecido urbano estruturado, ou em contiguidade com o mesmo ou com áreas que tenham adquirido características semelhantes àquele, através de ações de urbanização ou edificação, e desde que se considere que as soluções propostas asseguram uma correta articulação formal e funcional com o tecido urbano estruturado e respeitam os objetivos programáticos estabelecidos no artigo 135.º do presente Regulamento.

2- Para as situações referidas no número anterior, aplica-se o disposto nos artigos 98.º e 99.º do presente Regulamento, bem como as disposições definidas para o solo urbano.

SECÇÃO V - SUB-UNIDADE OPERATIVA DE PLANEAMENTO E GESTÃO U1.3- ÁREA  
ENVOLVENTE À ESTAÇÃO DE ESPÍRITO SANTO

**Artigo 139.º**

**Objetivos programáticos**

A subunidade operativa de planeamento e gestão U1.3- Área envolvente à estação de Espírito Santo deverá ter como objetivos:

- a) Estruturar urbanisticamente a área envolvente da estação de metro ligeiro de superfície de Casal do Espírito Santo, tirando partido desta nova centralidade;
- b) Definir uma estrutura de espaços públicos, disciplinada e racionalizada, que qualifiquem a área envolvente da estação e garantam um destaque do edifício da mesma;
- c) Definir um tecido urbano mais compacto, através do estabelecimento de princípios orientadores de ocupação edificatória, com uma imagem e uma estrutura qualificada ao nível dos espaços públicos, dos equipamentos e das características tipomorfológicas dominantes;
- d) Melhorar os percursos pedonais, de forma a garantir o fácil e rápido acesso à estação;
- e) Investir na mobilidade, na acessibilidade universal, na funcionalidade, na qualidade material e estética e no conforto de utilização;
- f) Impulsionar a utilização do transporte público;
- g) Garantir uma relação urbanística com o espaço para equipamentos estruturantes, onde se insere a nova Unidade de Saúde Familiar da Lousã e a Escola Básica da Lousã;
- h) Avaliar e promover, se necessário, os adequados processos de reclassificação de solo, de forma a garantir a execução de um espaço envolvente à estação, urbanisticamente qualificado.

## **Artigo 140.º**

### **Uso e edificabilidade**

1- Na subunidade operativa de planeamento e gestão U1.3- Área envolvente à estação de Espírito Santo são admitidas as ocupações e utilizações inerentes a cada categoria ou subcategoria de espaço abrangida por esta unidade, em acordo com o disposto no presente Regulamento.

2- Os parâmetros urbanísticos a adotar para a subunidade operativa de planeamento e gestão U1.3- Área envolvente à estação de Espírito Santo são os seguintes:

- a) São admitidos pisos abaixo e acima da cota de soleira, em que o número máximo de pisos acima da cota de soleira é 3;
- b) O índice máximo de utilização do solo aplicado à totalidade da subunidade operativa de planeamento e gestão é de 1,00.

## **Artigo 141.º**

### **Forma de execução**

Esta subunidade operativa de planeamento e gestão deve ser objecto de:

- a) Plano de Pormenor, caso se verifique a necessidade de se proceder a processos de reclassificação do solo;
- b) Uma ou várias unidades de execução, enquadradas ou não em Programa de Ação Territorial.

## **Artigo 142.º**

### **Disposições supletivas**

1- Na ausência de plano de urbanização e de plano de pormenor plenamente eficazes, podem ser admitidas operações urbanísticas avulsas, desde que inseridas em tecido urbano estruturado, ou em contiguidade com o mesmo ou com áreas que tenham adquirido características semelhantes àquele, através de ações de urbanização ou edificação, e desde que se considere que as soluções propostas asseguram uma correta

articulação formal e funcional com o tecido urbano estruturado e respeitam os objetivos programáticos estabelecidos no artigo 139.º do presente Regulamento.

2- Para as situações referidas no número anterior, aplica-se o disposto nas respetivas categorias ou subcategorias de espaço em que se inserem, bem como as disposições definidas para o solo urbano.

## SECÇÃO VI - UNIDADE OPERATIVA DE PLANEAMENTO E GESTÃO U2- ÁREA SUJEITA AO PLANO DE URBANIZAÇÃO DA SEDE DE FREGUESIA DE FOZ DE AROUCE

### **Artigo 143.º**

#### **Objetivos programáticos**

A unidade operativa de planeamento e gestão U2- Área sujeita ao Plano de Urbanização da Sede de Freguesia de Foz de Arouce visa promover o estudo e a gestão do espaço correspondente à sede de freguesia de Foz de Arouce, tendo por base os seguintes objetivos:

- a) Qualificar o centro urbano tradicional do aglomerado de Foz de Arouce;
- b) Estruturação e desenvolvimento de novos espaços urbanos;
- c) Integração e valorização dos elementos ambientais do aglomerado de Foz de Arouce;
- d) Promoção do carácter de pólo de atividades desportivas e de lazer;
- e) Criação de um modelo de mobilidade urbana sustentada.

## **Artigo 144.º**

### **Uso e edificabilidade**

1- Na unidade operativa de planeamento e gestão U2- Área sujeita ao Plano de Urbanização da Sede de Freguesia de Foz de Arouce são admitidas as ocupações e utilizações inerentes a cada categoria ou subcategoria de espaço abrangida por esta unidade, em acordo com o disposto no presente Regulamento.

2- Os parâmetros urbanísticos a adotar para a unidade operativa de planeamento e gestão U2- Área sujeita ao Plano de Urbanização da Sede de Freguesia de Foz de Arouce são os seguintes:

- a) São admitidos pisos abaixo e acima da cota de soleira, em que o número máximo de pisos acima da cota de soleira é 3;
- b) O índice máximo de utilização do solo aplicado à totalidade da unidade operativa de planeamento e gestão é de 0,90.

## **Artigo 145.º**

### **Forma de execução**

Esta unidade operativa de planeamento e gestão deve ser objeto de Plano de Urbanização.

## **Artigo 146.º**

### **Disposições supletivas**

1- Na ausência de plano de urbanização plenamente eficaz, podem ser admitidas operações urbanísticas avulsas, desde que inseridas em tecido urbano estruturado, ou em contiguidade com o mesmo ou com áreas que tenham adquirido características semelhantes àquele, através de ações de urbanização ou edificação, e desde que se considere que as soluções propostas asseguram uma correta articulação formal e

funcional com o tecido urbano estruturado e respeitam os objetivos programáticos estabelecidos no artigo 143.º do presente Regulamento.

2- Para as situações referidas no número anterior, aplica-se o disposto nas respetivas categorias ou subcategorias de espaço em que se inserem, bem como as disposições definidas para o solo urbano.

## SECÇÃO VII - UNIDADE OPERATIVA DE PLANEAMENTO E GESTÃO U3- ÁREA SUJEITA AO PLANO DE URBANIZAÇÃO DA SEDE DE FREGUESIA DE CASAL DE ERMIO

### **Artigo 147.º**

#### **Objetivos programáticos**

A unidade operativa de planeamento e gestão U3- Área sujeita ao Plano de Urbanização da Sede de Freguesia de Casal de Ermio visa promover o estudo e a gestão do espaço correspondente à sede de freguesia de Casal de Ermio, tendo por base os seguintes objetivos:

- a) Qualificar o centro urbano tradicional do aglomerado de Casal de Ermio;
- b) Estruturação e desenvolvimento de novos espaços urbanos;
- c) Integração e valorização dos elementos ambientais do aglomerado de Casal de Ermio;
- d) Criação de um modelo de mobilidade urbana sustentada.

### **Artigo 148.º**

#### **Uso e edificabilidade**

1- Na unidade operativa de planeamento e gestão U3- Área sujeita ao Plano de Urbanização da Sede de Freguesia de Casal de Ermio são admitidas as ocupações e utilizações inerentes a cada categoria ou subcategoria de espaço abrangida por esta unidade, em acordo com o disposto no presente Regulamento.

2- Os parâmetros urbanísticos a adotar para a unidade operativa de planeamento e gestão U3- Área sujeita ao Plano de Urbanização da Sede de Freguesia de Casal de Ermio são os seguintes:

- a) São admitidos pisos abaixo e acima da cota de soleira, em que o número máximo de pisos acima da cota de soleira é 3;
- b) O índice máximo de utilização do solo aplicado à totalidade da unidade operativa de planeamento e gestão é de 0,90.

### **Artigo 149.º**

#### **Forma de execução**

Esta unidade operativa de planeamento e gestão deve ser objeto de Plano de Urbanização.

### **Artigo 150.º**

#### **Disposições supletivas**

1- Na ausência de plano de urbanização plenamente eficaz, podem ser admitidas operações urbanísticas avulsas, desde que inseridas em tecido urbano estruturado, ou em contiguidade com o mesmo ou com áreas que tenham adquirido características semelhantes àquele, através de ações de urbanização ou edificação, e desde que se considere que as soluções propostas asseguram uma correta articulação formal e funcional com o tecido urbano estruturado e respeitam os objetivos programáticos estabelecidos no artigo 147.º do presente Regulamento.

2- Para as situações referidas no número anterior, aplica-se o disposto nas respetivas categorias ou subcategorias de espaço em que se inserem, bem como as disposições definidas para o solo urbano.

SECÇÃO VIII - UNIDADE OPERATIVA DE PLANEAMENTO E GESTÃO U4- ÁREA SUJEITA  
AO PLANO DE URBANIZAÇÃO DA VILA DE SERPINS

**Artigo 151.º**

**Objetivos programáticos**

A unidade operativa de planeamento e gestão U4- Área sujeita ao Plano de Urbanização da Vila de Serpins visa promover o estudo e a gestão do espaço correspondente à sede de freguesia de Serpins, tendo por base os seguintes objetivos:

- a) Criação de uma nova centralidade urbana como elo de ligação entre os espaços urbanos tradicionais e as novas intervenções;
- b) Reforço da imagem urbana da Vila de Serpins;
- c) Estruturação e desenvolvimento de novos espaços urbanos;
- d) Estruturação, qualificação e valorização urbana das áreas envolventes às estações de metro de Serpins;
- e) Integração e valorização dos elementos ambientais da Vila de Serpins;
- f) Criação de um modelo de mobilidade urbana sustentada.

**Artigo 152.º**

**Uso e edificabilidade**

1- Na unidade operativa de planeamento e gestão U4- Área sujeita ao Plano de Urbanização da Vila de Serpins são admitidas as ocupações e utilizações inerentes a cada categoria ou subcategoria de espaço abrangida por esta unidade, em acordo com o disposto no presente Regulamento.

2- Os parâmetros urbanísticos a adotar para a unidade operativa de planeamento e gestão U4- Área sujeita ao Plano de Urbanização da Vila de Serpins são os seguintes:

- a) São admitidos pisos abaixo e acima da cota de soleira, em que o número máximo de pisos acima da cota de soleira é 4;

b) O índice máximo de utilização do solo aplicado à totalidade da unidade operativa de planeamento e gestão é de 1,00.

### **Artigo 153.º**

#### **Forma de execução**

Esta unidade operativa de planeamento e gestão deve ser objeto de Plano de Urbanização.

### **Artigo 154.º**

#### **Disposições supletivas**

1- Na ausência de plano de urbanização plenamente eficaz, podem ser admitidas operações urbanísticas avulsas, desde que inseridas em tecido urbano estruturado, ou em contiguidade com o mesmo ou com áreas que tenham adquirido características semelhantes àquele, através de ações de urbanização ou edificação, e desde que se considere que as soluções propostas asseguram uma correta articulação formal e funcional com o tecido urbano estruturado e respeitam os objetivos programáticos estabelecidos no artigo 151.º do presente Regulamento.

2- Para as situações referidas no número anterior, aplica-se o disposto nas respetivas categorias ou subcategorias de espaço em que se inserem, bem como as disposições definidas para o solo urbano.

SECÇÃO IX - UNIDADE OPERATIVA DE PLANEAMENTO E GESTÃO U5- ÁREA SUJEITA  
AO PLANO DE URBANIZAÇÃO DA SEDE DE FREGUESIA DE VILARINHO

**Artigo 155.º**

**Objetivos programáticos**

A unidade operativa de planeamento e gestão U5- Área sujeita ao Plano de Urbanização da Sede de Freguesia de Vilarinho visa promover o estudo e a gestão do espaço correspondente à sede de freguesia de Vilarinho, tendo por base os seguintes objetivos estratégicos:

- a) Qualificar o centro urbano tradicional do aglomerado de Vilarinho;
- b) Estruturação e desenvolvimento de novos espaços urbanos;
- c) Integração e valorização dos elementos ambientais do aglomerado de Vilarinho;
- d) Criação de um modelo de mobilidade urbana sustentada.

**Artigo 156.º**

**Uso e edificabilidade**

1- Na unidade operativa de planeamento e gestão U5- Área sujeita ao Plano de Urbanização da Sede de Freguesia de Vilarinho são admitidas as ocupações e utilizações inerentes a cada categoria ou subcategoria de espaço abrangida por esta unidade, em acordo com o disposto no presente Regulamento.

2- Os parâmetros urbanísticos a adotar para a unidade operativa de planeamento e gestão U5- Área sujeita ao Plano de Urbanização da Sede de Freguesia de Vilarinho são os seguintes:

- a) São admitidos pisos abaixo e acima da cota de soleira, em que o número máximo de pisos acima da cota de soleira é 3;
- b) O índice máximo de utilização do solo aplicado à totalidade da unidade operativa de planeamento e gestão é de 0,90.

## **Artigo 157.º**

### **Forma de execução**

Esta unidade operativa de planeamento e gestão deve ser objeto de Plano de Urbanização.

## **Artigo 158.º**

### **Disposições supletivas**

1- Na ausência de plano de urbanização plenamente eficaz, podem ser admitidas operações urbanísticas avulsas, desde que inseridas em tecido urbano estruturado, ou em contiguidade com o mesmo ou com áreas que tenham adquirido características semelhantes àquele, através de ações de urbanização ou edificação, e desde que se considere que as soluções propostas asseguram uma correta articulação formal e funcional com o tecido urbano estruturado e respeitam os objetivos programáticos estabelecidos no artigo 155.º do presente Regulamento.

2- Para as situações referidas no número anterior, aplica-se o disposto nas respetivas categorias ou subcategorias de espaço em que se inserem, bem como as disposições definidas para o solo urbano.

## SECÇÃO X - UNIDADE OPERATIVA DE PLANEAMENTO E GESTÃO U6- ESTRUTURAÇÃO URBANA DE VALE PEREIRA DO AREAL

### **Artigo 159.º**

#### **Objetivos programáticos**

A unidade operativa de planeamento e gestão U6- Estruturação urbana de Vale Pereira do Areal tem como objetivos:

- a) Estruturação urbana do lugar de Vale Pereira do Areal, articulando-a com o tecido urbano envolvente;
- b) Articulação viária entre as vias existentes e os novos arruamentos a criar.

### **Artigo 160.º**

#### **Uso e edificabilidade**

1- Na unidade operativa de planeamento e gestão U6- Estruturação urbana de Vale Pereira do Areal são admitidas as ocupações e utilizações constantes no artigo 85.º do presente Regulamento.

2- Os parâmetros urbanísticos a adotar para a unidade operativa de planeamento e gestão U6- Estruturação urbana de Vale Pereira do Areal são os seguintes:

- a) São admitidos pisos abaixo e acima da cota de soleira, em que o número máximo de pisos acima da cota de soleira é 3;
- b) O índice máximo de utilização do solo aplicado à totalidade da unidade operativa de planeamento e gestão é de 0,80.

### **Artigo 161.º**

#### **Forma de execução**

Esta unidade operativa de planeamento e gestão deve ser concretizada através de unidade(s) de execução, enquadrada(s) ou não em Programas de Ação Territorial.

## SECÇÃO XI - UNIDADE OPERATIVA DE PLANEAMENTO E GESTÃO U7- EXPANSÃO DA ÁREA INDUSTRIAL E EMPRESARIAL DO ALTO DO PADRÃO

### **Artigo 162.º**

#### **Objetivos programáticos**

A unidade operativa de planeamento e gestão U7- Expansão da área industrial e empresarial do Alto do Padrão tem por objetivos:

- a) Acolher novas atividades industriais e empresariais e outras funções complementares e relocalizar atividades existentes;
- b) Estruturação urbana e viária da área de expansão da área industrial e empresarial do Alto do Padrão;
- c) Integração e proteção paisagística da área industrial e empresarial com a envolvente rural;
- d) Salvaguarda das linhas de água e das linhas de drenagem natural existentes na área industrial e empresarial.

### **Artigo 163.º**

#### **Uso e edificabilidade**

1- Na unidade operativa de planeamento e gestão U7- Expansão da área industrial e empresarial do Alto do Padrão são admitidas as ocupações e utilizações constantes no artigo 104.º do presente Regulamento.

2- Os parâmetros urbanísticos a adotar para a unidade operativa de planeamento e gestão U7- Expansão da área industrial e empresarial do Alto do Padrão são os seguintes:

- a) A altura máxima da fachada é de 9,00 metros, exceto instalações técnicas devidamente justificadas;

- b) O índice máximo de utilização do solo aplicado à totalidade da unidade operativa de planeamento e gestão é de 1,20;
- c) O índice máximo de ocupação do solo é de 80%.

### **Artigo 164.º**

#### **Forma de execução**

Esta unidade operativa de planeamento e gestão deve ser objeto de Plano de Pormenor e/ou de unidades de execução.

### **Artigo 165.º**

#### **Disposições supletivas**

1- Na ausência de plano de pormenor plenamente eficaz, podem ser admitidas operações urbanísticas avulsas, desde que inseridas em tecido urbano estruturado, ou em contiguidade com o mesmo ou com áreas que tenham adquirido características semelhantes àquele, através de ações de urbanização ou edificação, e desde que se considere que as soluções propostas asseguram uma correta articulação formal e funcional com o tecido urbano estruturado e respeitam os objetivos programáticos estabelecidos no artigo 162.º do presente Regulamento.

2- Para as situações referidas no número anterior, aplica-se o disposto nos artigos 104.º e 105.º do presente Regulamento, bem como as disposições definidas para o solo urbano.

## SECÇÃO XII - UNIDADE OPERATIVA DE PLANEAMENTO E GESTÃO U8- ÁREA INDUSTRIAL E EMPRESARIAL DE FOZ DE AROUCE

### **Artigo 166.º**

#### **Objetivos programáticos**

A unidade operativa de planeamento e gestão U8- Área industrial e empresarial de Foz de Arouce tem como objetivos:

- a) Acolher novas atividades industriais e empresariais e outras funções complementares e relocalizar atividades existentes;
- b) Estruturação urbana e viária da área industrial e empresarial;
- c) Articulação entre a área industrial e empresarial e o nó rodoviário da Variante à EN 236;
- d) Integração e proteção paisagística da área industrial e empresarial com a envolvente urbana e rural;
- e) Salvaguarda das linhas de água e das linhas de drenagem natural existentes na área industrial e empresarial;
- f) Previsão de uma faixa de enquadramento e proteção da área industrial e empresarial constituída por áreas verdes.

### **Artigo 167.º**

#### **Uso e edificabilidade**

1- Na unidade operativa de planeamento e gestão U8- Área industrial e empresarial de Foz de Arouce são admitidas as ocupações e utilizações constantes no artigo 104.º do presente Regulamento.

2- Os parâmetros urbanísticos a adotar para a unidade operativa de planeamento e gestão U8- Área industrial e empresarial de Foz de Arouce são os seguintes:

- a) A altura máxima da fachada é de 9,00 metros, exceto instalações técnicas devidamente justificadas;

b) O índice máximo de utilização do solo aplicado à totalidade da unidade operativa de planeamento e gestão é de 1,20;

c) O índice máximo de ocupação do solo é de 80%.

3- Deverá ser criada uma faixa verde contínua envolvente à área industrial e empresarial de Foz de Arouce, a arborizar, com uma largura mínima de 30 metros relativamente ao limite do aglomerado urbano de Vale Escuro, onde deverá ser interdita qualquer construção.

### **Artigo 168.º**

#### **Forma de execução**

Esta unidade operativa de planeamento e gestão deve ser objeto de Plano de Pormenor e/ou de unidades de execução.

### **Artigo 169.º**

#### **Disposições supletivas**

1- Na ausência de plano de pormenor plenamente eficaz, podem ser admitidas operações urbanísticas avulsas, desde que inseridas em tecido urbano estruturado, ou em contiguidade com o mesmo ou com áreas que tenham adquirido características semelhantes àquela, através de ações de urbanização ou edificação, e desde que se considere que as soluções propostas asseguram uma correta articulação formal e funcional com o tecido urbano estruturado e respeitam os objetivos programáticos estabelecidos no artigo 166.º do presente Regulamento.

2- Para as situações referidas no número anterior, aplica-se o disposto nos artigos 104.º e 105.º do presente Regulamento, bem como as disposições definidas para o solo urbano.

## SECÇÃO XIII - UNIDADE OPERATIVA DE PLANEAMENTO E GESTÃO U9- ÁREA INDUSTRIAL E EMPRESARIAL DE SERPINS

### **Artigo 170.º**

#### **Objetivos programáticos**

A unidade operativa de planeamento e gestão U9- Área industrial e empresarial de Serpins tem como objetivos:

- a) Acolher novas atividades industriais e empresariais e outras funções complementares e relocalizar atividades existentes;
- b) Estruturação urbana e viária da área industrial e empresarial;
- c) Integração e proteção paisagística da área industrial e empresarial;
- d) Salvaguarda das linhas de água e das linhas de drenagem natural existentes na área industrial e empresarial.

### **Artigo 171.º**

#### **Uso e edificabilidade**

1- Na unidade operativa de planeamento e gestão U9- Área industrial e empresarial de Serpins são admitidas as ocupações e utilizações constantes no artigo 104.º do presente Regulamento.

2- Os parâmetros urbanísticos a adotar para a unidade operativa de planeamento e gestão U9- Área industrial e empresarial de Serpins são os seguintes:

- a) A altura máxima da fachada é de 9,00 metros, exceto instalações técnicas devidamente justificadas;
- b) O índice máximo de utilização do solo aplicado à totalidade da unidade operativa de planeamento e gestão é de 1,20;
- c) O índice máximo de ocupação do solo é de 80%.

## **Artigo 172.º**

### **Forma de execução**

Esta unidade operativa de planeamento e gestão deve ser objeto de Plano de Pormenor e/ou de unidades de execução.

## **Artigo 173.º**

### **Disposições supletivas**

1- Na ausência de plano de pormenor plenamente eficaz, podem ser admitidas operações urbanísticas avulsas, desde que inseridas em tecido urbano estruturado, ou em contiguidade com o mesmo ou com áreas que tenham adquirido características semelhantes àquele, através de ações de urbanização ou edificação, e desde que se considere que as soluções propostas asseguram uma correta articulação formal e funcional com o tecido urbano estruturado e respeitam os objetivos programáticos estabelecidos no artigo 170.º do presente Regulamento.

2- Para as situações referidas no número anterior, aplica-se o disposto nos artigos 104.º e 105.º do presente Regulamento, bem como as disposições definidas para o solo urbano.

## **SECÇÃO XIV - UNIDADE OPERATIVA DE PLANEAMENTO E GESTÃO U10- ÁREA DE RECREIO E LAZER – DESPORTOS MOTORIZADOS**

## **Artigo 174.º**

### **Objetivos programáticos**

A unidade operativa de planeamento e gestão U10- Área de recreio e lazer – Desportos motorizados tem como objetivos:

- a) Criação de um espaço de recreio e lazer ligado aos desportos motorizados, beneficiando dos recursos naturais existentes, nomeadamente, da morfologia do terreno, garantindo a salvaguarda dos valores naturais em presença;
- b) Aumentar a oferta turística de qualidade do Município ligada à prática de desportos.

## **Artigo 175.º**

### **Uso e edificabilidade**

1- A unidade operativa de planeamento e gestão U10- Área de recreio e lazer – Desportos motorizados destina-se à implementação de infraestruturas de apoio e equipamentos vocacionados para a prática de desportos motorizados.

2- Poderá ser permitida:

a) Construção de edificações destinadas a usos e funções de apoio às atividades praticadas, nomeadamente, sede, balneários, espaço para reuniões e imprensa, restauração e bebidas, desde que observem os seguintes parâmetros urbanísticos:

- i) A altura máxima da fachada é de 7,00 metros;
- ii) A área máxima total de construção é de 500 m<sup>2</sup>.

b) Colocação de mobiliário urbano e de infraestruturas necessárias ao correto funcionamento do espaço;

c) Implementação de caminhos e sinalética;

d) Criação de áreas de estacionamento não impermeabilizado.

3- A construção de novas edificações deverá ser adaptada ao perfil natural do terreno.

## **Artigo 176.º**

### **Forma de execução**

Esta unidade operativa de planeamento e gestão deve ser concretizada através de unidade(s) de execução e/ou Programa de Ação Territorial, que enquadre um projeto para a totalidade da referida unidade operativa.

## SECÇÃO XV - UNIDADE OPERATIVA DE PLANEAMENTO E GESTÃO U11- PARQUE DE CAMPISMO

### **Artigo 177.º**

#### **Objetivos programáticos**

A unidade operativa de planeamento e gestão U11- Parque de campismo tem como objetivos:

- a) Criação de um parque de campismo, próximo da aldeia do Chiqueiro, na Serra da Lousã, beneficiando dos recursos naturais e paisagísticos existentes;
- b) Aumentar a oferta turística de qualidade do Município.

### **Artigo 178.º**

#### **Uso e edificabilidade**

1- A unidade operativa de planeamento e gestão U11- Parque de campismo destina-se à implementação de um parque de campismo dotado de estruturas destinadas a permitir a instalação de tendas, de bungalows e demais material e equipamento necessários à prática do campismo.

2- Poderá ser permitida:

- a) Construção de bungalows e de equipamentos de utilização comum pelos campistas, desde que observem os seguintes parâmetros urbanísticos:
  - i) A altura máxima da fachada é de 7,00 metros;
  - ii) A área máxima total de construção é de 2000 m<sup>2</sup>;
- b) Colocação de mobiliário urbano e de infraestruturas necessárias ao correto funcionamento do espaço;
- c) Criação de áreas de estacionamento não impermeabilizado.

3- A construção de novas edificações deverá ser adaptada ao perfil natural do terreno.

## **Artigo 179.º**

### **Forma de execução**

Esta unidade operativa de planeamento e gestão deve ser concretizada através de unidade(s) de execução e/ou Programa de Ação Territorial, que enquadre um projeto para a totalidade da referida unidade operativa.

## SECÇÃO XVI - UNIDADE OPERATIVA DE PLANEAMENTO E GESTÃO U12- ÁREA DE CAÇA E PESCA

## **Artigo 180.º**

### **Objetivos programáticos**

A unidade operativa de planeamento e gestão U12- Área de caça e pesca tem como objetivos:

- a) Criação de uma área de lazer vocacionada para a caça e pesca, beneficiando dos recursos naturais existentes, nomeadamente, a área florestal e o rio Arouce e garantindo a salvaguarda dos valores naturais em presença;
- b) Aumentar a oferta turística de qualidade do Município ligada à prática de desportos.

## **Artigo 181.º**

### **Uso e edificabilidade**

1- A unidade operativa de planeamento e gestão U12- Área de caça e pesca destina-se à implementação de infraestruturas de apoio e equipamentos vocacionados para a prática de pesca e caça.

2- Poderá ser permitida:

a) Construção de edificações destinadas a usos e funções de apoio às atividades praticadas, nomeadamente, sede, balneários, espaço para reuniões e imprensa, restauração e bebidas, desde que observem os seguintes parâmetros urbanísticos:

i) i) A altura máxima da fachada é de 7,00 metros;

ii) A área máxima total de construção é de 800 m<sup>2</sup>;

b) Colocação de mobiliário urbano e de infraestruturas necessárias ao correto funcionamento do espaço;

c) Implementação de caminhos e sinalética;

d) Criação de áreas de estacionamento não impermeabilizado.

3- A construção de novas edificações deverá ser adaptada ao perfil natural do terreno.

## **Artigo 182.º**

### **Forma de execução**

Esta unidade operativa de planeamento e gestão deve ser concretizada através de unidade(s) de execução e/ou Programa de Ação Territorial, que enquadre um projeto para a totalidade da referida unidade operativa.

---

## **TÍTULO X - DISPOSIÇÕES FINAIS**

---

### **Artigo 183.º**

#### **Omissões**

Toda e qualquer situação não contemplada neste Regulamento observará o disposto na legislação vigente e nos regulamentos municipais aplicáveis.

### **Artigo 184.º**

#### **Norma Transitória**

O PDMLSA não afeta a validade dos atos de licenciamento ou autorização ou comunicação prévia, de informações prévias favoráveis e de aprovação de projetos de arquitetura, enquanto estes atos se mantenham em vigor, nos termos da lei.

### **Artigo 185.º**

#### **Plano em Vigor**

Encontra-se em vigor o Plano de Pormenor da Zona da Avenida Dr. José Maria Cardoso - Rua Dr. Pedro de Lemos, ratificado pela Resolução de Conselho de Ministro n.º 58/97, publicada no Diário da República I Série B, n.º 79, de 4 de abril.

### **Artigo 186.º**

#### **Revisão**

O presente Plano Diretor Municipal deve ser revisto nos termos da legislação aplicável.

**Artigo 187.º****Entrada em vigor**

O presente Regulamento entra em vigor no dia útil seguinte ao da sua publicação no Diário da República.