

**1.ª ALTERAÇÃO À 1.ª REVISÃO DO
PLANO DIRETOR MUNICIPAL DA
LOUSÃ**

REGULAMENTO

JULHO 2024

Esta folha foi deixada em branco propositadamente



O novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, instituiu novas regras de classificação e qualificação do solo que determinam a necessidade de proceder a alterações no Regulamento da 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) da Lousã.

Acresce ainda que, a experiência na implementação do referido Regulamento, sugere que algumas normas sejam alteradas ou eliminadas, tendo por objetivo a concretização dos objetivos e estratégias do plano e ainda dar resposta aos termos de referência para a alteração da 1.ª Revisão do PDM da Lousã

O presente documento contém, assim, no formato que será publicado em Diário da República, a proposta de alteração do Regulamento da 1.ª Revisão do PDM da Lousã.

1.ª ALTERAÇÃO À 1.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DA LOUSÃ (Regulamento)

Artigo 1.º

Alteração ao Regulamento da 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal da Lousã

Os artigos 3.º, 4.º, 5.º, 7.º, 8.º, 10.º, 11.º, 13.º, 15.º, 16.º, 17.º, 18.º, 19.º, 23.º, 24.º, 25.º, 26.º, 27.º, 28.º, 29.º, 30.º, 31.º, 32.º, 33.º, 34.º, 35.º, 36.º, 37.º, 38.º, 39.º, 40.º, 41.º, 42.º, 43.º, 44.º, 46.º, 48.º, 49.º, 50.º, 51.º, 55.º, 56.º, 57.º, 58.º, 59.º, 60.º, 61.º, 62.º, 63.º, 67.º, 68.º, 69.º, 70.º, 73.º, 77.º, 78.º, 79.º, 80.º, 81.º, 82.º, 83.º, 84.º, 85.º, 86.º, 90.º, 91.º, 92.º, 93.º, 94.º, 95.º, 96.º, 106.º, 107.º, 108.º, 109.º, 111.º, 117.º, 119.º, 120.º, 121.º, 122.º, 123.º, 126.º, 128.º, 129.º, 130.º, 135.º, 136.º, 137.º, 138.º, 139.º, 141.º, 142.º, 143.º, 144.º, 147.º, 148.º, 151.º, 155.º, 156.º, 161.º, 162.º, 163.º, 164.º, 165.º, 166.º, 167.º, 168.º, 170.º, 171.º, 172.º, 173.º, 176.º, 179.º e 182.º do Regulamento da 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal da Lousã passam a ter a seguinte redação:



Artigo 3.º

[...]

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);
 - v) Estrutura Ecológica Municipal
- c) Planta de Condicionantes, desdobrada em:
 - i) Património Natural;
 - ii) Património Classificado e Infraestruturas;
 - iii) (Revogada);
 - iv) Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais.

2- [...].

«Artigo 4.º

[...]

1- [...].

- a) Programa Nacional da Política do Ordenamento do Território (Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro);
- b) Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis (Resolução do Conselho de Ministros n.º 52/2016, de 20 de setembro, retificada e republicada pela Declaração de Retificação n.º 22-B/2016, de 18 de novembro);
- c) Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral (Portaria n.º 56/2019, de 11 de fevereiro);
- d) [...];
- e) Plano Nacional da Água (Decreto-Lei n.º 76/2016, de 9 de novembro de 2016);



f) Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Tejo e Ribeiras do Oeste (Resolução do Conselho de Ministros n.º 52/2016, de 20 de setembro de 2016, retificada e republicada pela Declaração de Retificação n.º 22-B/2016, de 18 de novembro).

2- [Revogado].

Artigo 5.º

[...]

1- Para efeitos do presente Regulamento são adotadas as definições constantes no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, e na demais legislação aplicável.

2- [...]:

- a) [...];
- b) [...];
- c) [...];
- d) [...];
- e) [...];
- f) [...];
- g) [...];
- h) [...];
- i) Plano da fachada: plano vertical dominante da fachada da edificação segundo o qual se considera o recuo ou o afastamento do edifício, consoante se trate de fachada principal ou de fachada lateral ou de tardoz, respetivamente, e sobre o qual se referenciam os corpos balanceados e os elementos salientes;
- j) Plataforma de via pública: Abrange a(s) faixa(s) de rodagem, bermas, estacionamento(s) e passeio(s);
- k) [*Anterior alínea i*)];
- l) [*Anterior alínea j*)].

Artigo 7.º

[...]

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



- a) Recursos hídricos:
 - i) Domínio hídrico;
 - i1) Leitos e margens de cursos de água;
 - i2) Captações de água para abastecimento público;
- b) [...]:
 - i) [...];
 - ii) [...];
- c) [...]:
 - i) [...];
 - ii) [...];
 - iii) [...];
 - iv) (*Revogada*);
 - v) Proteção do sobreiro e azinheira;
 - vi) Árvores e povoamentos de interesse público;
- d) [...]:
 - i) [...];
 - ii) Rede Natura 2000 – Zona Especial de Conservação, com o Código PTCON0060 – Serra da Lousã;
- e) [...]:
 - i) [...];
- f) Infraestruturas:
 - i) [...];
 - ii) Rede Rodoviária Nacional;
 - ii1) Rede Nacional Complementar - EN17 (entre o limite do concelho da Lousã e a União das Freguesias de Semide e Rio Vide e na proximidade a Couchel); EN342 (entre o limite do concelho da Lousã com Miranda do Corvo e com Albergaria); EN236 (entre a EN17 e a EN342);
 - iii) Rede Ferroviária
 - iii1) Ramal da Lousã (kms 22,000 a 35, 000) – sem exploração;
 - iv) [...];
 - v) [...];
 - vi) Sistema de Gestão Integrado de Fogos Rurais;
 - vi1) Classes de perigosidade de incêndio rural



vi2) Faixas de gestão de combustível de 1.ª ordem;

vi3) Rede de pontos de água.

Artigo 8.º

[...]

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

2- O solo rústico é aquele que, pela sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, valorização e exploração de recursos naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo, recreio e lazer ou à proteção de riscos, ainda que seja ocupado por infraestruturas, e aquele que não seja classificado como urbano.

3- O solo urbano é o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, incluindo o solo afeto à estrutura ecológica necessário ao equilíbrio do sistema urbano.

Artigo 10.º

[...]

1- Em qualquer prédio, localizado em solo rústico 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- [...]:

a) Deem lugar à produção de fumos, cheiros, ruídos ou resíduos que afetem as condições de salubridade ou dificultem a sua melhoria;

b) [...];

c) [...];

d) [...];

e) [...].



Artigo 11.º

[...]

1- [...]:

- a) [...];
- b) [...];
- c) [...].

2- [...].

3- A qualquer edificação é exigida, exceto quando destinada a garagem, arrumos ou 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 e de eletricidade e a sua ligação às redes públicas quando estas existam.

4- [...].

5- [...].

6- [...].

7- [...].

8- [...].

9- [...].

10- Sem prejuízo da legislação aplicável devem ser salvaguardados todos os sistemas de transporte e distribuição de água para a rega. O restabelecimento dos sistemas que, eventualmente, forem interrompidos devido a qualquer tipo de edificação deve ser, obrigatoriamente, feito de acordo com as orientações técnicas da Direção Regional de Agricultura e Pescas do Centro em conjunto com a entidade que superintende na gestão da área regada.

Artigo 13.º

[...]

1- [...]:

- a) Para parcelas confinantes com vias públicas integradas na rede rodoviária nacional e regional e na rede rodoviária municipal inserida em solo rústico, 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, contando para o efeito qualquer saliência relativamente ao plano da fachada;

c) [...].

2- [...].

3- [...]:

a) [...];

b) [...].

Artigo 15.º

[...]

1- [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...];

d) Nível 4 - Aldeias de xisto da serra da Lousã: Candal, Casal Novo, Catarredor, Cerdeira, Chiqueiro, Silveira de Baixo, Silveira de Cima, Talasnal e Vaqueirinho.

2- [...]:

a) Espaço industrial e empresarial do Alto do Padrão;

b) Espaço industrial e empresarial dos Matinhos;

c) Espaço industrial e empresarial de Foz de Arouce;

d) Espaço industrial e empresarial de Serpins;

e) Espaço Industrial e empresarial de Casal de Ermio.

Artigo 16.º

[...]

1- [...].



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

Artigo 17.º

[...]

Integram a estrutura ecológica em solo rústico 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 Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral.

Artigo 18.º

[...]

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

Artigo 19.º

[...]

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

Artigo 23.º

[...]

1- [...].

2- [...]:

- a) [...];
- b) [...];
- c) [...].

3- [...].

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



Artigo 24.º

[...]

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

- a) Espaços agrícolas:
 - i) Espaços agrícolas de produção fundamental;
 - ii) Espaços agrícolas de produção complementar;
- b) Espaços florestais:
 - i) Espaços florestais de produção;
 - ii) Espaços florestais de conservação;
 - iii) Espaços mistos de uso silvícola com agrícola;
- c) Espaços de exploração de recursos geológicos:
 - i) Espaços de exploração consolidada;
 - ii) Espaços de salvaguarda de exploração;
 - iii) Espaços potenciais;
- d) Espaços de atividades industriais:
 - i) [antiga subalínea i) da alínea c]
- e) Espaços de equipamentos, infraestruturas e outras estruturas:
 - i) [antiga subalínea i) da alínea d];
 - ii) [antiga subalínea ii) da alínea d];
 - iii) [antiga subalínea iii) da alínea d];
 - iv) [antiga subalínea iv) da alínea d];
 - v) Área de equipamentos de Foz de Arouce;
- f) [antiga alínea e];
- g) [antiga alínea f].

Artigo 25.º

[...]

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 rústico:

- a) [...];
- b) [...].



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 rústico 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, cemitérios ou outras as quais a própria lei confira essa possibilidade;
- b) [...].

3- Nos espaços 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 rústico ficam ainda condicionadas à seguinte regulamentação comum:

- a) [...];
- b) Nas áreas prioritárias de prevenção e segurança correspondentes às classes de perigosidade de incêndio rural “alta” e “muito alta”, delimitadas na Planta de Condicionantes, deverão ser respeitados os condicionamentos da edificação previstos pelo Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais, regulado por diploma próprio;
- 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 rústico, sendo o número máximo de fogos igual a um.

Artigo 26.º

[...]

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 rústico, 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) [...];
- b) [...];
- c) [...].

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 rústico cuja área licenciada exceda, à data de entrada em vigor do PDMLSA, os parâmetros definidos para cada categoria e subcategoria de espaço do solo rústico, 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) [...];
- b) [...];
- c) [...].

Artigo 27.º

[...]

1- Os espaços agrícolas compreendem os espaços do solo rústico 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 rústico 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 compreendem as seguintes subcategorias:

- a) Espaços agrícolas de produção fundamental;
- b) Espaços agrícolas de produção complementar;
- c) (*Revogada*);
- d) (*Revogada*);
- e) (*Revogada*).

4- Os espaços florestais compreendem as seguintes subcategorias:

- a) Espaços florestais de produção;



- b) Espaços florestais de conservação;
- c) Espaços mistos de uso silvícola com agrícola.

Artigo 28.º

[...]

Os espaços 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

[...]

1- Os espaços 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, nos espaços agrícolas de produção fundamental são admitidas as seguintes ocupações e utilizações:

- a) Habitação, através de operações urbanísticas de reconstrução, ampliação ou alteração;
- b) [...];
- c) [...];
- d) Instalações de comércio, serviços e indústria diretamente ligadas às utilizações agrícolas, pecuárias, aquícolas, piscícolas, florestais ou de recursos geológicos e energéticos;
- e) Empreendimentos de turismo em espaço rural e de turismo de habitação, complementares à atividade agrícola;
- f) [...];
- g) [...];
- h) [...];
- j) Prospeção, pesquisa e exploração de recursos geológicos, devidamente autorizadas pelas entidades de tutela competentes, nos espaços identificados na Planta de Ordenamento como espaços de salvaguarda de exploração.



Artigo 30.º

[...]

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

Quadro 1- Regime de edificabilidade em espaços agrícolas de produção fundamental

Usos	Dimensão mínima da parcela ⁽¹⁾ (m²)	N.º máximo de pisos		Altura máxima da fachada (m)	Área máxima total de construção (m²)	Índice máximo de impermeabilização de solo (%)
		Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira			
Habitação ^(a)	A existente ⁽²⁾	[...]	[...]	[...]	[...]	10
Instalações agrícolas, pecuárias e/ou florestais	A existente ⁽²⁾	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Construções de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e/ou florestais	A existente ⁽²⁾	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Instalações de comércio, serviços e indústria diretamente ligadas às utilizações agrícolas, pecuárias, aquícolas, piscícolas, florestais ou de exploração de recursos energéticos	A existente ⁽²⁾	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Empreendimentos de turismo em espaço rural, de turismo de habitação e de turismo de natureza	A existente ⁽²⁾	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Instalações de recreio e lazer	A existente ⁽²⁾	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Equipamentos de utilização coletiva	A existente ⁽²⁾	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Outras ocupações e utilizações	A existente ⁽²⁾	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]

(a) Apenas para operações urbanísticas de reconstrução, ampliação ou alteração.

(1) [...].

(2) A parcela deverá assegurar o cumprimento dos afastamentos às extremas estabelecidos pelo Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais.

(3) [...].

(4) [...].

2- [...].



3- [...]:

- a) [...];
- b) [...];
- c) [...];
- d) [...].

4- [...].

5- [...]:

- a) [...];
- b) [...];
- c) [...].

Artigo 31.º

[...]

Os espaços agrícolas de produção complementar são constituídos 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

[...]

1- Os espaços agrícolas de produção complementar serão preferencialmente destinados 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, nos espaços agrícolas de produção complementar são admitidas as seguintes ocupações e utilizações:

- a) Habitação, através de operações urbanísticas de reconstrução, ampliação ou alteração;
- b) [...];
- c) [...];
- d) Instalações de comércio, serviços e indústria diretamente ligadas às utilizações agrícolas, pecuárias, aquícolas, piscícolas, florestais ou de recursos geológicos e energéticos;
- e) Empreendimentos turísticos isolados;



f) [...];

g) [...];

h) [...];

i) [...];

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

Artigo 33.º

[...]

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

Quadro 2- Regime de edificabilidade em espaços agrícolas de produção complementar

Usos	Dimensão mínima da parcela ⁽¹⁾ (m²)	N.º máximo de pisos		Altura máxima da fachada (m)	Área máxima total de construção (m²)	Índice máximo de impermeabilização de solo (%)
		Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira			
Habitação ^(a)	A existente ⁽²⁾	[...]	[...]	[...]	[...]	10
Instalações agrícolas, pecuárias e/ou florestais	A existente ⁽²⁾	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Construções de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e/ou florestais	A existente ⁽²⁾	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Instalações de comércio, serviços e indústria diretamente ligadas às utilizações agrícolas, pecuárias, aquícolas, piscícolas, florestais ou de exploração de recursos energéticos	A existente ⁽²⁾	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Empreendimentos turísticos isolados	A existente ⁽²⁾	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Instalações de recreio e lazer	A existente ⁽²⁾	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Equipamentos de utilização coletiva	A existente ⁽²⁾	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Outras ocupações e	A existente ⁽²⁾	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]



utilizações						
-------------	--	--	--	--	--	--

(a) Apenas para operações urbanísticas de reconstrução, ampliação ou alteração.

(1) [...].

(2) A parcela deverá assegurar o cumprimento dos afastamentos às extremas estabelecidos pelo Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais.

(3) [...].

(4) [...].

2- [...].

3- [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...];

d) [...].

4- [...].

5- [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...].

Artigo 34.º

[...]

Os espaços florestais de produção contribuem para o bem-estar material das sociedades rurais e urbanas, e corresponde às áreas de maior aptidão florestal integradas, predominantemente na sub-região homogénea Floresta da Beira Serra, definida no Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral, na qual prevalece a função de produção. Apesar de não serem especialmente vocacionados para a produção lenhosa, integram-se também nesta categoria as sub-regiões homogéneas Lousã e Açor.

Artigo 35.º

[...]

1- Sem prejuízo da legislação em vigor, os projetos e ações, usos e atividades a desenvolver nos espaços florestais, públicos ou privados regem-se pelo regulamentado e normas de intervenção e modelos de silvicultura estabelecidos no Programa Regional de Ordenamento



Florestal do Centro Litoral para as Sub-Regiões Homogéneas Floresta da Beira Serra e Lousã e Açor, devendo contribuir para a concretização dos objetivos específicos comuns e objetivos específicos, bem como para o cumprimento das metas para a composição dos espaços florestais arborizados.

2. As ações de arborização, rearborização e reconversão florestal e as intervenções nos espaços florestais obedecem ainda às disposições do Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios da Lousã (que vai ser substituído pelo Plano Municipal de Execução) e ao disposto na lei referente ao Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais, promovendo a descontinuidade horizontal e vertical dos combustíveis florestais e a alternância de parcelas com distinta inflamabilidade e combustibilidade.

3- Nas ações de arborização, de rearborização e de reconversão florestal os povoamentos monoespecíficos e equienios, não deverão ter uma superfície contínua superior a 50 ha, devendo ser compartimentados alternadamente:

- a) Pela rede de faixas de gestão de combustíveis ou por outros usos do solo com baixa perigosidade de incêndio rural;
- b) Por linhas de água temporárias ou permanentes e respetivas faixas de proteção, convenientemente geridas;
- c) Por faixa de arvoredo de alta densidade com as especificações técnicas definidas nos instrumentos de planeamento florestal.

4- O desenvolvimento dos modelos de gestão, o arranjo estrutural e a composição específica dos espaços florestais adequados à concretização dos objetivos estratégicos e específicos regem-se pelo regulamentado no Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral.

5- 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 espaços florestais de produção são admitidas as seguintes ocupações e utilizações:

- a) Habitação, através de operações urbanísticas de reconstrução, ampliação ou alteração;
- b) *[Anterior alínea b) do n.º 3];*
- c) *[Anterior alínea c) do n.º 3];*
- d) Instalações de comércio, serviços e indústria diretamente ligadas às utilizações agrícolas, pecuárias, aquícolas, piscícolas, florestais ou de recursos geológicos e energéticos;



- e) Empreendimentos turísticos isolados;
- f) [Anterior alínea f) do n.º 3];
- g) [Anterior alínea g) do n.º 3];
- i) [Anterior alínea i) do n.º 3];
- j) Prospeção, pesquisa e exploração de recursos geológicos, devidamente autorizadas pelas entidades de tutela competentes, nos espaços identificados na Planta de Ordenamento como espaços de exploração consolidada e espaços de salvaguarda de exploração.
- k) Equipamentos ou instalações associados à valorização, animação e sensibilização ambiental.

Artigo 36.º

[...]

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

Quadro 3- Regime de edificabilidade em espaços florestais de produção

Usos	Dimensão mínima da parcela ⁽¹⁾ (m²)	N.º máximo de pisos		Altura máxima da fachada (m)	Área máxima total de construção (m²)	Índice máximo de impermeabilização de solo (%)
		Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira			
Habitação ^(a)	A existente ⁽²⁾	[...]	[...]	[...]	[...]	10
Instalações agrícolas, pecuárias e/ou florestais	A existente ⁽²⁾	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Construções de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e/ou florestais	A existente ⁽²⁾	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Instalações de comércio, serviços e indústria diretamente ligadas às utilizações agrícolas, pecuárias, aquícolas, piscícolas, florestais ou de exploração de recursos energéticos	A existente ⁽²⁾	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Empreendimentos turísticos isolados	A existente ⁽²⁾	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Instalações de recreio e lazer	A existente ⁽²⁾	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]



Equipamentos de utilização coletiva	A existente ⁽²⁾	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Outras ocupações e utilizações	A existente ⁽²⁾	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]

(a) Apenas para operações urbanísticas de reconstrução, ampliação ou alteração.

(1) [...].

(2) A parcela deverá assegurar o cumprimento dos afastamentos às extremas estabelecidos pelo Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais.

(3) [...].

(4) [...].

2- [...].

3- [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...];

d) [...].

4- [...].

5- [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...].

Artigo 37.º

[...]

Os espaços florestais de conservação são constituídos 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

[...]

1- Nestes espaços têm enquadramento as intervenções necessárias à instalação e exploração dos recursos florestais, nas condições previstas na lei em vigor e que não ponham em causa os



objetivos de proteção do solo, rede hidrográfica, regulação climática e valorização da qualidade da paisagem.

2- É interdita a destruição de linhas de água temporárias e ou permanentes, bem como a alteração da morfologia do terreno, nos termos da legislação em vigor.

3- Nas operações de preparação do terreno, instalação de povoamentos, remoção de cepos e limpeza de matos devem utilizar-se métodos que não impliquem a mobilização do solo em profundidade, sem prejuízo da legislação legal aplicável.

4- As ações a desenvolver nas áreas florestais de conservação, nomeadamente, as operações de instalação de povoamentos florestais, gestão e exploração florestal, devem:

- a) Obedecer às normas de intervenção e modelos de silvicultura por função de proteção definidas no Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral;
- b) Acautelar a preservação dos núcleos de vegetação natural existentes constituídos por espécies florestais de folhosas autóctones;
- c) As operações de exploração florestal, de corte raso, devem respeitar as normas técnicas previstas na zona especial de conservação da Serra da Lousã;
- d) Respeitar as normas técnicas constantes do Regime Jurídico das ações de Arborização e rearborização.

5- 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, nos espaços florestais de conservação são admitidas as seguintes ocupações e utilizações:

- a) [*Anterior alínea a) do n.º 3*];
- b) Empreendimentos de turismo em espaço rural;
- c) [*Anterior alínea c) do n.º 3*];
- d) Prospeção, pesquisa e exploração de recursos geológicos, devidamente autorizadas pelas entidades de tutela competentes, nos espaços identificados na Planta de Ordenamento como espaços de exploração consolidada e espaços potenciais.
- e) Equipamentos ou instalações associados à valorização, animação e sensibilização ambiental.

6- 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, de acordo com o disposto no Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral.



Artigo 39.º

[...]

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

Quadro 4- Regime de edificabilidade em espaços florestais de conservação

Usos	Dimensão mínima da parcela ⁽¹⁾ (m²)	N.º máximo de pisos		Altura máxima da fachada (m)	Área máxima total de construção (m²)	Índice máximo de impermeabilização (%)
		Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira			
Pequenas infraestruturas e equipamentos de apoio à exploração florestal e às atividades coletivas de recreio e lazer	A existente ⁽²⁾	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Empreendimentos de turismo em espaço rural	A existente ⁽²⁾	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]

(1) [...].

(2) A parcela deverá assegurar o cumprimento dos afastamentos às extremas estabelecidos pelo Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais.

(3) [...].

(4) [...].

2- [...].

3- [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...].

Artigo 40.º

[...]

Os espaços mistos de uso silvícola com agrícola compreendem as áreas ocupadas quer por sistemas agro-silvo-pastoris quer por usos agrícolas e silvícolas alternados e funcionalmente complementares.



Artigo 41.º

[...]

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

2- Constituem objetivos específicos de ordenamento destes espaços o desenvolvimento da agricultura, da atividade pastoril, da apicultura e o suporte à caça e à pesca em águas interiores, nas áreas de especial sensibilidade ecológica, acautelando a aplicação das normas de silvicultura que constam do Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral.

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, nos espaços mistos de uso silvícola com agrícola são admitidas as seguintes ocupações e utilizações:

- a) Habitação, através de operações urbanísticas de reconstrução, ampliação ou alteração;
- b) *[Anterior alínea b) do n.º 2];*
- c) *[Anterior alínea c) do n.º 2];*
- d) Instalações de comércio, serviços e indústria diretamente ligadas às utilizações agrícolas, pecuárias, aquícolas, piscícolas, florestais ou de recursos geológicos e energéticos;
- e) Empreendimentos turísticos isolados;
- f) *[Anterior alínea f) do n.º 2];*
- g) *[Anterior alínea g) do n.º 2];*
- h) *[Anterior alínea h) do n.º 2];*
- i) *[Anterior alínea i) do n.º 2];*
- j) Prospeção, pesquisa e exploração de recursos geológicos, devidamente autorizadas pelas entidades de tutela competentes, nos espaços identificados na Planta de Ordenamento como espaços de salvaguarda de exploração.

Artigo 42.º

[...]

1- As condições de edificabilidade para os espaços mistos de uso silvícola com agrícola são as constantes no Quadro 5.

**Quadro 5- Regime de edificabilidade em espaços mistos de uso silvícola com agrícola**

Usos	Dimensão mínima da parcela ⁽¹⁾ (m ²)	N.º máximo de pisos		Altura máxima da fachada (m)	Área máxima total de construção (m ²)	Índice máximo de impermeabilização de solo (%)
		Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira			
Habitação ^(a)	A existente ⁽²⁾	[...]	[...]	[...]	[...]	10
Instalações agrícolas, florestais, agroflorestais e/ou pecuárias	A existente ⁽²⁾	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Construções de apoio às atividades agrícola, florestal, agroflorestal e/ou pecuária	A existente ⁽²⁾	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Instalações de comércio, serviços e indústria diretamente ligadas às utilizações agrícolas, pecuárias, aquícolas, piscícolas, florestais ou de exploração de recursos energéticos	A existente ⁽²⁾	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Empreendimentos turísticos isolados	A existente ⁽²⁾	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Instalações de recreio e lazer	A existente ⁽²⁾	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Equipamentos de utilização coletiva	A existente ⁽²⁾	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Outras ocupações e utilizações	A existente ⁽²⁾	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]

(a) Apenas para operações urbanísticas de reconstrução, ampliação ou alteração.

(1) [...].

(2) A parcela deverá assegurar o cumprimento dos afastamentos às extremas estabelecidos pelo Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais.

(3) [...].

(4) [...].

2- [...].

3- [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...];

d) [...].



4- [...].

5- [...]:

- a) [...];
- b) [...];
- c) [...].

Artigo 43.º

[...]

Os espaços de exploração consolidada são espaços onde ocorre uma atividade produtiva significativa de depósitos minerais e/ou de massas minerais e que correspondem às áreas concessionadas, licenciadas.

Artigo 44.º

[...]

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 espaços 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 m²;
- 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 m², não podendo nunca exceder 10 % da área afeta ao plano de exploração.

Artigo 46.º

[...]

Os espaços de salvaguarda de exploração são espaços 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 48.º

[...]

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

Artigo 49.º

[...]

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

Artigo 50.º

[...]

1- Sem prejuízo da regulamentação própria das categorias e subcategorias de espaços abrangidos pela delimitação dos espaços 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- [...].

Artigo 51.º

[...]

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

Artigo 55.º

[...]

O espaço de equipamentos, infraestruturas 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 o Instituto da Conservação da Natureza e Florestas.

Artigo 56.º

[...]

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, infraestruturas e outras estruturas - Aeródromo da Lousã são admitidas as seguintes ocupações e utilizações:

- a) [...];
- b) [...];
- c) [...];
- d) [...].

2- [...]:

- a) [...];
- b) [...].

Artigo 57.º

[...]

1- [...]:

- a) [...];
- b) [...].

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

- a) [...];
- b) [...].

Artigo 58.º

[...]

O espaço de equipamentos, infraestruturas 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

[...]

1- O espaço de equipamentos, infraestruturas e outras estruturas – Parque de campismo destina-se à implantação de um parque de campismo.

2- [...].

Artigo 60.º

[...]

O espaço de equipamentos, infraestruturas 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

[...]

1- O espaço de equipamentos, infraestruturas 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- [...].

Artigo 62.º

[...]

O espaço de equipamentos, infraestruturas 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 direcionados 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

[...]

1- O espaço de equipamentos, infraestruturas 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- [...].

Artigo 67.º

[...]

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 rústico e que apresentam uma diminuta dinâmica urbana.

2- Os aglomerados rurais são de dois tipos:

a) Tipo I , que correspondem aos seguintes aglomerados rurais:

- i) Alcaide;
- ii) Amiais;
- iii) Aversada;
- iv) Boavista;
- v) Boque;
- vi) Braçal;
- vii) Breja;
- viii) Cabanões;
- ix) Cacilhas;
- x) Casais;
- xi) Casal das Travessas;
- xii) Casal de S. Miguel;
- xiii) Chã;
- xiv) Chapinheira;
- xv) Choisa;



- xvi) Codeçais;
- xvii) Covão;
- xviii) Covão d'Água;
- xix) Covas;
- xx) Covelos;
- xxi) Cume;
- xxii) Fonte do Ouro;
- xxiii) Fonte Fria;
- xxiv) Forcado;
- xxv) Fórnea;
- xxvi) Fórnea de Lá;
- xxvii) Framilo;
- xxviii) Golpilhares;
- xxix) Levegadas;
- xxx) Lomba de Alveite;
- xxxi) Lomba do Moinho;
- xxxii) Matas;
- xxxiii) Mingachos;
- xxxiv) Nossa Senhora da Luz;
- xxxv) Ponte Quadiz;
- xxxvi) Porto da Pedra;
- xxxvii) Pousafoles;
- xxxviii) Póvoa;
- xxxix) Póvoa de Fiscal;
- xl) Prilhão;
- xli) Quatro Águas;
- xlii) Quinta;
- xliii) Ribeira Cimeira;
- xliv) Ribeira do Conde;
- xlv) Ribeira Fundeira;
- xlvi) Santo Aleixo;
- xlvii) Silvares;
- xlviii) Soutelo;



- xlix) Terra da Gaga;
- l) Travasso;
- li) Valada;
- lii) Vale da Clara;
- liii) Vale de Aires;
- liv) Vale de Carvalhos;
- lv) Vale de Ferro;
- lvi) Vale de Pereira da Serra;
- lvii) Vale de Vale de Aires;
- lviii) Vale Domingos;
- lix) Vale Escuro;
- lx) Vale Nogueira;
- lxi) Vale Raiz;
- lxii) Vale Sancho;
- lxiii) Valeiro;

b) Tipo II, que correspondem aos seguintes aglomerados rurais:

- i) Candal;
- ii) Casal Novo;
- iii) Catarredor;
- iv) Cerdeira;
- v) Chiqueiro;
- vi) Silveira de Baixo;
- vii) Silveira de Cima;
- viii) Talasnal;
- ix) Vaqueirinho.

Artigo 68.º

[...]

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, nos aglomerados rurais do tipo I 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.

2- A infraestruturização dos aglomerados rurais do tipo I deve ser garantida com recurso a soluções apropriadas às suas características e funções, nomeadamente no que concerne os sistemas de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações.

Artigo 69.º

[...]

1- As condições de edificabilidade para os aglomerados rurais do tipo I 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.

**Artigo 70.º**

[...]

1- *(Revogado).*

a) *(Revogada);*

b) *(Revogada)*

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

a) [...];

b) Espaços habitacionais – áreas que se destinam preferencialmente a funções residenciais, podendo acolher outros usos desde que compatíveis com a utilização dominante;

c) *(Revogada);*

d) [...];

e) [...];

f) [...].

Artigo 73.º

[...]

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

a) [...];

b) Espaços urbanos centrais.

Artigo 77.º

[...]

1- Os espaços urbanos centrais caracterizam-se pelo elevado nível de infraestruturação e concentração de edificações, destinando-se o solo predominantemente à construção.

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

3- Os espaços urbanos 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

[...]

1- Os espaços urbanos 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) [...];

b) [...].

3- [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...];

d) [...].

4- [...].

5- Nos edifícios com mais de uma unidade de utilização, os lugares de estacionamento privados devem, preferencialmente, localizar-se em pisos abaixo do solo, devendo no acesso aos mesmos serem sempre adotadas soluções que evitem a inviabilização de lugares de estacionamento públicos, já existentes ou a criar.

Artigo 79.º

[...]

1- No espaço central localizado na Vila da Lousã, as operações urbanísticas a realizar neste espaço 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 6 pisos, com altura máxima de fachada de 22,00 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) [...];

c) [...];



d) [...].

2- No espaço central localizado na Vila de Serpins, as operações urbanísticas a realizar neste espaço 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 pisos, 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) [...];

c) [...];

d) [...].

3- Nos espaços centrais localizados 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 pisos, 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) [...];

c) [...];

d) [...].

4- Excetuam-se do cumprimento dos índices, número 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) [...];

b) [...].



5- Os edifícios cujo número máximo de pisos acima da cota de soleira tenha sido atingido, devem cumprir o seguinte relativamente às suas coberturas:

- a) Nas coberturas planas, não será admitida a construção de elementos salientes, à exceção de elementos que sirvam exclusivamente para o acesso/manutenção das mesmas ou instalações técnicas, com as áreas estritamente necessárias para o efeito;
- b) Nas coberturas inclinadas, não será admitida a construção de terraços, varandas, mansardas ou outros corpos salientes, à exceção de elementos que sirvam exclusivamente para o acesso/manutenção das mesmas ou instalações técnicas, com as áreas estritamente necessárias para o efeito. O aproveitamento do desvão da cobertura só poderá ser admitido para o uso de arrumos, não podendo o pé-direito ser superior a 0.30 metros nas partes mais baixas, nem a cobertura ter uma só água;
- c) A altura máxima das platibandas é de 1,10 metros.

Artigo 80.º

[...]

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

- a) Espaços habitacionais envolventes;
- b) Espaços habitacionais dispersos.

Artigo 81.º

[...]

Os espaços habitacionais envolventes abrangem os espaços urbanos 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

[...]

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

2- [...]:

- a) [...];



b) [...].

3- [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...];

d) [...].

4- [...].

Artigo 83.º

[...]

1- Nos espaços habitacionais envolventes localizados na Vila da Lousã, as operações urbanísticas a realizar nestes espaços devem dar cumprimento aos seguintes parâmetros urbanísticos:

a) [...];

b) [...];

c) [...];

d) [...].

2- Nos espaços habitacionais envolventes localizados 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) [...];

b) [...];

c) [...];

d) [...].

3- [...]:

a) [...];

b) [...].

Artigo 84.º

[...]



1- Os espaços habitacionais dispersos correspondem aos espaços urbanos de características demográficas e urbanísticas de menor dimensão que as sedes de freguesia.

2- Os espaços habitacionais dispersos abrangem os seguintes aglomerados: Alveite Pequeno, Ceira dos Vales, Cornaga, Cova do Lobo, Eira da Calva, Espinheiro, Fonte da Pulga, Marmeleira, Meiral, Olival, Padrão, Pegos, Ponte Velha, Póvoa (da Lousã), Relvios, Rogela, Vale, Vale Pereira do Areal, Vale do Porto da Pedra, Vale de Neira e Vale de Maceira.

Artigo 85.º

[...]

1- Os espaços habitacionais dispersos destinam-se predominantemente a habitação, comércio, serviços, equipamentos de utilização coletiva e espaços verdes públicos e privados.

2- [...]:

- a) [...];
- b) [...].

3- [...]:

- a) [...];
- b) [...];
- c) [...];
- d) [...].

4- [...].

Artigo 86.º

[...]

1- As operações urbanísticas a realizar nos espaços habitacionais dispersos devem dar cumprimento aos seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) [...];
- b) [...];
- c) [...];
- d) [...].

2- [...]:

- a) [...];



b) [...].

Artigo 90.º

[...]

- 1- Os espaços de equipamentos correspondem aos espaços de equipamentos existentes e previstos, vocacionados 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- Os espaços de equipamentos, 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

[...]

- 1- [...].
- 2- Nos espaços de equipamentos são ainda admitidas ocupações e utilizações complementares de apoio ao uso dominante, tais como estabelecimentos de restauração e bebidas, comércio e serviços.
- 3- [...].
- 4- [...].
- 5- No espaço de equipamento localizado 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) [...];
 - b) [...].

Artigo 92.º

[...]



1- Os espaços industriais e empresariais são espaços destinados à instalação de atividades industriais e empresariais, de armazenagem, de comércio, de serviços e de equipamentos de apoio a estas atividades.

2- Os espaços industriais e empresariais, identificados na Planta de Ordenamento, abrangem os espaços industriais e empresariais do Alto do Padrão, dos Matinhos, de Casal de Ermio, de Serpins 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 Casal de Ermio e no Penedo, freguesia de Lousã e Vilarinho, respetivamente.

Artigo 93.º

[...]

1- Os espaços industriais e empresariais destinam-se a ser ocupados por estabelecimentos industriais e empresariais, sendo ainda admitidas as seguintes ocupações e utilizações:

- a) [...];
- b) [...];
- c) [...];
- d) [...].

2- *(Revogado)*.

3- [...].

4- Nestes espaços 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 e as incluídas em unidades de formação e investigação tecnológica.

6- É admitida a alteração e a ampliação dos edifícios habitacionais existentes licenciados, desde que destinada a suprir necessidades de estacionamento ou de condições de habitabilidade, bem como para 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.

7- Apenas é permitida a construção de novos estabelecimentos industriais de tipo 1, nos termos da classificação do Sistema de Indústria Responsável, e de instalações destinadas a operações de gestão de resíduos, sujeitos a avaliação de impacto ambiental.

8- Exceciona-se da aplicação do número anterior a Zona Industrial de Matinhos, onde não é permitida a instalação de estabelecimentos industriais do tipo 1 sujeitos a avaliação de impacto ambiental

Artigo 94.º

[...]

1- [...].

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

a) [...];

b) [...];

c) [...];

d) d) A altura máxima da fachada é de 12,00 metros, com exceção das instalações técnicas devidamente justificadas;

e) (*Revogada*);

f) [...].

3- [...].

4- [...].

5- [...]:

a) [...];

b) [...].

6- [...].

Artigo 95.º

[...]



Os espaços verdes de enquadramento, identificados na Planta de Ordenamento, integram os espaços que pelas suas características físicas ou topográficas não apresentam vocação para a edificação, que assumem importantes funções de enquadramento paisagístico dos espaços urbanos envolventes, e que podem ou não ser coincidentes com a Reserva Ecológica Nacional.

Artigo 96.º

[...]

1- Nos espaços 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, nos espaços verdes de enquadramento poderá ser admitida:

- a) Conservação, reconstrução e alteração, incluindo da utilização de edificações existentes licenciadas;
- b) [...].

3- [...].

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, nos espaços verdes de enquadramento é interdito:

- a) [...];
- b) [...];
- c) [...].

Artigo 106.º

[...]

1. [...]:

- a) [...];
- b) Espaço que integra o Sistema de Mobilidade do Mondego (antigo Ramal Ferroviário da Lousã).

Artigo 107.º

[...]



1- A rede rodoviária é constituída pela rede rodoviária nacional, as estradas regionais e a rede rodoviária municipal, identificadas na Planta de Ordenamento.

2- A rede rodoviária nacional integra as vias incluídas no Plano Rodoviário Nacional, na Rede Nacional Complementar, sendo constituída pelos troços das EN 17, EN 342, e EN 236.

3- As estradas Regionais asseguram as comunicações públicas rodoviárias do continente com interesse supramunicipal e complementar à Rede Rodoviária Nacional, integrando a ER 2.

4- [...]:

a) [Anterior alínea a) do n.º 4];

b) [Anterior alínea b) do n.º 4].

Artigo 108.º

[...]

1- [...].

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

3- As faixas de proteção *non aedificandi* aplicáveis aos troços pertencentes às Estradas Regionais desclassificadas são as estabelecidas para as vias pertencentes à rede rodoviária municipal coletora.

4- [...].

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

a) [...];

b) [...].

6- [...].

7- [...].

Artigo 109.º

[...]



1- A rede do Sistema de Mobilidade do Mondego corresponde à infraestrutura rodoviária, destinada à circulação de autocarros elétricos em vias autónomas, que se desenvolve à superfície, em canal próprio exclusivo.

2- As faixas de proteção *non aedificandi* aplicáveis à rede do Sistema de Mobilidade do Mondego são as definidas pela legislação em vigor aplicável às infraestruturas ferroviárias.

Artigo 111.º

[...]

1- O património edificado a que se refere a presente subsecção, identificado na Planta de Ordenamento e no Quadro 7, 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 7 – [...]

Freguesia	Lugar	Elemento Patrimonial	Classificação/Proteção
Foz de Arouce e Casal de Ermio	[...]	[...]	[...]
Lousã e Vilarinho	[...]	[...]	[...]
		[...]	[...]
		[...]	[...]
		[...]	[...]
		[...]	[...]
		[...]	[...]
		[...]	[...]
		[...]	[...]
		[...]	[...]
		[...]	[...]
		[...]	[...]
		Aldeias do Candal, Casal Novo, Cerdeira, Chiqueiro e Talasnal	Conjuntos de Interesse Municipal Deliberação Camarária de 01/06/2015 Edital n.º 543/2015, <i>Diário da República</i> 2.ª série, n.º 117, de 18 de junho de 2015 e Deliberação Camarária de 15/04/2024 Edital n.º 726/2024, <i>Diário da República</i> 2.ª série, n.º 103, de 28 de maio de 2024
Serpins	[...]	[...]	[...]
	(Retirado)	(Retirado)	(Retirado)
Lousã e Vilarinho	[...]	[...]	[...]
	[...]	[...]	[...]
		[...]	[...]
		[...]	[...]

**Artigo 117.º**

[...]

1- [...]:

- a) [...];
- b) As de consolidação e qualificação do solo urbano;
- c) [...];
- e) [...].

Artigo 119.º**Execução em áreas urbanas consolidadas**

1- As áreas urbanas consolidadas integram os tecidos urbanos infraestruturados e predominantemente edificados e que se pretendem preservar e valorizar em termos de morfologias e tipologias urbanas.

2- Nas áreas urbanas consolidadas, a execução do Plano processa-se, dominantemente, através da execução não sistemática, com o recurso imediato às operações urbanísticas previstas no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

3- Excetuam-se do número anterior as situações para as quais o Município venha a condicionar o aproveitamento urbanístico através da delimitação de unidades de execução, por se justificar que as intervenções sejam suportadas por uma solução de conjunto, designadamente por implicarem a reestruturação fundiária, a abertura de novos arruamentos ou a disponibilização de espaços para áreas verdes ou de equipamentos de utilização coletiva.

Artigo 120.º**Execução em áreas urbanas a consolidar**

1- As áreas urbanas a consolidar integram áreas que, dada a sua dimensão relativa, a sua inserção no tecido urbano envolvente e o facto de não apresentarem morfologia urbana estabilizada e ou infraestruturação, requerem o desenvolvimento de soluções de conjunto, envolvendo a reestruturação fundiária, a abertura de novos arruamentos, a infraestruturação ou a disponibilização de espaços para áreas verdes ou de equipamentos de utilização coletiva.

2- Nas áreas urbanas a consolidar, a execução do Plano é, dominantemente, sistemática, com recurso a unidades de execução.



3- A proposta de delimitação de unidade de execução, nos termos do número anterior, é acompanhada de estudo urbanístico que estabelece uma solução de conjunto, com definição do desenho urbano e dos princípios morfológicos orientadores da ocupação para a totalidade da área urbana a consolidar.

4- Sem prejuízo do disposto no número anterior, o Município pode autorizar operações urbanísticas avulsas quando a adoção de unidades de execução se revelar desnecessária à luz dos objetivos delineados pelo Plano, nomeadamente nas seguintes situações:

- a) Quando digam respeito a parcelas em contiguidade com espaços urbanos consolidados ou com áreas que tenham adquirido características semelhantes àqueles através de ações de urbanização ou edificação e desde que o Município considere que as soluções propostas asseguram uma correta articulação formal e funcional com os espaços urbanos consolidados e não prejudicam o ordenamento urbanístico da área envolvente e sobrança;
- b) Quando se trate de situações de colmatação entre edifícios existentes e a manter;
- c) Quando se trate de uma única operação urbanística de iniciativa de um ou vários proprietários, que, abrangendo uma parte significativa de espaço urbano a consolidar, permita estruturar o território garantindo a articulação com o tecido urbano envolvente.

5- As áreas classificadas como solo urbano que careçam de infraestruturas programadas no âmbito do Plano são objeto de reclassificação parcial do solo urbano para solo rústico, de acordo com o procedimento previsto na Lei, caso as infraestruturas não sejam executadas no prazo máximo previsto.

Artigo 121.º

[...]

Em operações de loteamento urbano, em operações urbanísticas consideradas de impacto 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 8.

Quadro 8 – [...]

Tipo de ocupação e ou utilização	Espaços verdes e de utilização coletiva	Equipamento de utilização coletiva
[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]



Tipo de ocupação e ou utilização	Espaços verdes e de utilização coletiva	Equipamento de utilização coletiva
Comércio e ou serviços	[...]	[...]
Turismo e ou estabelecimentos de restauração e ou bebidas	[...]	[...]
Indústria, armazéns e ou logística	23 m ² /100 m ² a.c.ind./armaz./log.	10 m ² /100 m ² a.c.ind./armaz./log.

Nota: a.c. - área de construção (valor expresso em m²); 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./log. – área de construção para indústria, armazéns e ou logística.

Artigo 122.º

[...]

1- Todas as operações urbanísticas, em função da sua ocupação e ou utilização, 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, 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 e ou utilização, são os constantes do Quadro 9.

Quadro 9 – [...]

Tipo de ocupação e ou utilização	Número mínimo de lugares de estacionamento privado	Número mínimo de lugares de estacionamento público
Habitação unifamiliar	1 lugares/fogo com a. c. < 120 m ²	1 lugares/fogo com a. c. < 120 m ² +20%
	2 lugares/fogo com a. c. ≥ 120 m ² e ≤ 300m ²	2 lugares/fogo com a. c. ≥ 120 m ² e ≤ 300m ² +20%
	3 lugares/fogo com a. c. > 300 m ²	3 lugares/fogo com a. c. > 300 m ² +20%
	Habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível: 1 lugar/fogo	Habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível: 1 lugar/fogo+10%
Habitação plurifamiliar	1 lugar/fogo para a.m.f. < 90m ²	1 lugar/fogo para a.m.f. < 90m ² +20%
	1.5 lugares/fogo para a.m.f. ≥ 90m ² e ≤ 120m ²	1.5 lugares/fogo para a.m.f. ≥ 90m ² e ≤ 120m ² +20%
	2 lugares/fogo para a.m.f. > 120 m ² e ≤ 300 m ²	2 lugares/fogo para a.m.f. > 120 m ² e ≤ 300m ² +20%



		3 lugares/fogo para a.m.f. > 300 m ²	3 lugares/fogo para a.m.f. > 300 m ² +20%
		Habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível: 1 lugar/fogo	Habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível: 1 lugar/fogo+10%
Comércio		1 lugar/30m ² a.c. com. para estabelecimento <1000m ² a.c.	1 lugar/30m ² a.c. com. para estabelecimento <1000m ² A.C.+20%
		1 lugar/25m ² a.c.com. para estabelecimento ≥1000m ² a.c. e ≤2500m ² a.c.	Isento
		1 lugar/15m ² a.c.com. para estabelecimento >2500m ² a.c. e cumulativamente 1 lugar de pesado/200m ²	Isento
Serviços (*)	Gerais	3 lugares/100m ² a.c. serv. para estabelecimentos ≤ 500m ²	3 lugares/100m ² a.c. serv. para estabelecimentos ≤ 500m ² +30%
		5 lugares/100m ² a.c. serv. para estabelecimentos > 500m ²	5 lugares/100m ² a.c. serv. para estabelecimentos > 500m ² +30%
	Estabelecimento de Restauração e Bebidas	5 lugares/100m ² a.c. serv. para estabelecimentos ≤ 500m ²	5 lugares/100m ² a.c. serv. para estabelecimentos ≤ 500m ² + 30%
Estabelecimentos hoteleiros, empreendimentos turísticos, Empreendimentos de turismo de habitação, empreendimentos de turismo no espaço rural, parques de campismo e de caravanismo, 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	30 % do número total de lugares de estacionamento privado
Estabelecimentos de alojamento local		1 lugar por cada unidade de alojamento 1 lugar por cada 50 unidades de alojamento para veículos pesados de passageiros	30 % do número total de lugares de estacionamento privado
Indústria, armazéns e logística		1 lugar/75m ² a.c. ind/armaz/log Pesados: 1 lugar/500m ² a.a. ind/armaz/log, com um mínimo de um lugar/lote (a localizar no interior do lote ou prédio). Deverá ser prevista, também no interior do lote ou prédio, a área necessária à carga e descarga de veículos pesados	20 % do número total de lugares de estacionamento privado
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.	Deve ser dimensionado e justificado em estudo próprio, devendo adequar-se à função do equipamento ou infraestrutura.
Outras Atividades Económicas		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.	Deve ser dimensionado e justificado em estudo próprio, devendo adequar-se à função do equipamento ou infraestrutura.

Nota: a.c. — a.c.- área de construção; a.m.f. — área média por fogo; a.c. ind./armaz/log. — área de construção indústria, armazém e logística.



(*) – Em situações com mais do que ocupação e ou utilização será aplicável o mais exigente.

3- Os parâmetros referidos no quadro anterior aplicam-se ainda às obras de ampliação e alteração ao uso de edificações 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- [...]:

- a) A dimensão ou configuração do prédio ou sua localização tornarem tecnicamente inviável ou desaconselhável a construção do estacionamento com a dotação exigida, por impossibilidade de obter uma solução funcionalmente adequada;
- b) (*Revogado*);
- c) Edifícios cuja qualidade, pelo seu valor arquitetónico, histórico ou cultural, mereça ser preservada e desde que comprovada a impossibilidade de criação de estacionamento;
- d) Os casos em que se mostre de todo desadequada a alteração do perfil do arruamento e das características morfológicas da envolvente;

5- (*Revogado*).

6- (*Revogado*).

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.

8- Para efeitos de aplicação dos parâmetros de dimensionamento do número de lugares de estacionamento privado e público referidos no Quadro 9, o arredondamento dos valores calculados deverá ser feito para o número inteiro imediatamente superior.

Artigo 123.º

[...]

1- As infraestruturas viárias correspondem aos arruamentos que servem o tráfego local, sendo partilhadas por peões e veículos, e obedecem aos parâmetros de dimensionamento definidos no Quadro 10, com exceção de arruamentos em zonas urbanas consolidadas com alinhamentos definidos.

Quadro 10 – [...]

Tipo de ocupação e ou utilização	Largura mínima dos arruamentos
----------------------------------	--------------------------------



Habitação	a) [...]; b) passeio = 1,60m/2,25 m¹ (x2); c) [...].
Habitação, comércio, serviços, turismo e ou estabelecimentos de restauração e ou bebidas	a) [...]; b) [...]; c) [...];
Quando exista indústria, armazéns e ou logística	a) [...].; b) [...]; c) [...].

¹ O valor mínimo de 1,60m é aplicável nas áreas urbanas dispersas e nos aglomerados rurais, não abrangendo as operações de loteamento urbano.

2- [...]:

a) [...];

b) [...].

Artigo 126.º

[...]

1- [...].

2- [...]:

a) [...];

i) [Revogado];

ii) [...];

iii) [...];

b) U2- Área sujeita ao Plano de Urbanização de Foz de Arouce;

c) U3- Área sujeita ao Plano de Urbanização de Casal de Ermio;

d) [...];

e) U5- Área sujeita ao Plano de Urbanização de Vilarinho;

f) [...];

g) U7- Expansão do Espaço industrial e empresarial do Alto do Padrão;

h) U8- Espaço industrial e empresarial de Foz de Arouce;

i) U9- Espaço industrial e empresarial de Serpins;

j) [...];

k) [...];

l) [...].



3- [...].

Artigo 128.º

[...]

1- [...]:

- a) [...];
- b) [...];
- c) [...];
- d) [...].

2- [...].

3 – Para as Unidades de Execução não enquadradas em Planos de Urbanização ou Planos de Pormenor plenamente eficazes a proposta de delimitação das mesmas é acompanhada de estudo urbanístico que estabelece uma solução de conjunto, com definição do desenho urbano e dos princípios morfológicos orientadores da ocupação para a totalidade da UOPG.

Artigo 129.º

[...]

[...]:

- a) [...];
- b) [...];
- c) [...];
- d) [...];
- e) Estruturação, qualificação e valorização urbana das áreas envolventes das áreas envolventes às estações do Sistema de Mobilidade do Mondego;
- f) [...];
- g) [...].

Artigo 130.º

[...]

1- [...].



2- [...]:

- a) São admitidos pisos abaixo e acima da cota de soleira, em que o número máximo de pisos acima da cota de soleira é 6 pisos;
- b) [...].

Artigo 135.º

[...]

A sub-unidade 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) Valorizar a nova entrada na Vila da Lousã, através da requalificação e consolidação urbana das áreas envolventes ao eixo que liga a Avenida D. Afonso Henriques ao Largo da Estação da Lousã;
- b) Criação de um espaço urbano multifuncional, onde habitação, comércio e serviços, equipamentos, espaços verdes de lazer e os diversos canais de acessibilidade se integrem, articulem e coexistam de forma harmoniosa e sustentável, com a previsão das necessárias infraestruturas de suporte;
- c) Reordenar a estrutura edificatória e a rede de mobilidade existentes por forma a alcançar uma correta articulação com as novas construções e/ou urbanizações;
- d) [...];
- e) Planear e definir a localização das áreas para equipamentos de utilização coletiva e para os espaços verdes de utilização coletiva;
- f) Qualificação e disponibilização de espaço público, devendo serem criadas boas condições para a estadia e circulação pedonal.

Artigo 136.º

[...]



1- Na sub-unidade 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 seguintes ocupações e utilizações:

- a) Habitação, comércio, turismo e serviços;
- b) Outras ocupações e utilizações compatíveis com o uso habitacional;
- c) Equipamentos de utilização coletiva e espaços verdes públicos e privados.

2- [...]:

- 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 pisos;
- b) O índice máximo de utilização do solo aplicado à totalidade da sub-unidade operativa de planeamento e gestão é de 1,40.

Artigo 137.º

Forma de execução

Esta sub-unidade operativa de planeamento e gestão deve ser objeto de Plano de Pormenor e/ou de unidades de execução que cumpram as disposições do número 3 do artigo 128.º.

Artigo 138.º

[...]

1- Na ausência de plano de urbanização e de plano de pormenor plenamente eficazes e de unidades de execução, podem ser admitidas demolições e outras 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- As situações referidas no número anterior deverão ainda ser respeitadas as seguintes disposições:

- a) Os recuos das construções novas aos eixos das vias deverão ser os seguintes:
 - i) Avenida D. Afonso Henriques: 22,00 metros;
 - ii) Avenida D. Manuel I, lado nascente: 15,00 metros;
 - iii) Avenida D. Manuel I, lado poente: 12,50 metros;



- iv) Rua de Coimbra: 10,00 metros;
- v) Ruas transversais às anteriores: 14,00 metros;
- b) Na Avenida D. Afonso Henriques os novos edifícios deverão respeitar o seguinte:
 - i) Implantarem-se paralelamente ao eixo da Avenida;
 - ii) Terem 5 pisos acima da cota de soleira;
 - iii) A altura máxima das fachadas será 18,50 metros;
 - iv) A profundidade máxima da edificação, acima do solo, será 17,00 metros;
 - v) As coberturas devem ser planas;
 - vi) Os estacionamento privados, garagens ou arrumos, deverão ser efetuados abaixo do solo;
 - vii) Não serão admitidas novas construções, usos e ocupações destinadas, designadamente, a indústrias, armazéns, oficinas, lavagens de automóveis, ou semelhantes;
- c) Na Avenida D. Manuel I, os novos edifícios deverão respeitar o seguinte:
 - i) Implantar-se paralelamente ao eixo da Avenida;
 - ii) Terem 4 pisos acima da cota de soleira;
 - iii) A altura máxima das fachadas será 15,00 metros;
 - iv) A profundidade máxima da edificação, acima do solo, será 17,00 metros;
 - v) Os estacionamento privados, garagens ou arrumos, deverão ser efetuados abaixo do solo;
- d) Na Rua de Coimbra, os novos edifícios deverão respeitar o seguinte:
 - i) O número de pisos acima da cota de soleira, será no máximo 4;
 - ii) A altura máxima das fachadas será 15,00 metros;
- e) Nas restantes vias transversais à Avenida D. Afonso Henriques, à Avenida D. Manuel I e à Rua de Coimbra, os novos edifícios deverão respeitar o seguinte:
 - i) O número de pisos acima da cota de soleira será no máximo 4;
 - ii) A altura máxima das fachadas será 15,00 metros;
 - iii) A profundidade máxima da edificação, acima do solo, será 17,00 metros;
 - iv) Os estacionamento privados, garagens ou arrumos, deverão ser efetuados abaixo do solo;
- f) Só serão admitidos corpos em balanço, varandas ou saliências da construção nos andares acima do rés-do-chão, sendo que, sempre que confrontem com espaço público, o seu



balanço não poderá ser superior a 1,50 metros e a altura acima do passeio ou do solo não poderá ser inferior a 3,00 metros;

g) Os edifícios cujo número máximo de pisos acima da cota de soleira tenha sido atingido, devem cumprir o seguinte relativamente às suas coberturas:

i) Nas coberturas planas, não será admitida a construção de elementos salientes, à exceção de elementos que sirvam exclusivamente para o acesso/manutenção das mesmas ou instalações técnicas, com as áreas estritamente necessárias para o efeito;

ii) Nas coberturas inclinadas, não será admitida a construção de terraços, varandas, mansardas ou outros corpos salientes, à exceção de elementos que sirvam exclusivamente para o acesso/manutenção das mesmas ou instalações técnicas, com as áreas estritamente necessárias para o efeito. O aproveitamento do desvão da cobertura só poderá ser admitido para o uso de arrumos, não podendo o pé-direito ser superior a 0.30 metros nas partes mais baixas, nem a cobertura ter uma só água.

iii) A altura máxima das platibandas é de 1,10 metros;

h) Na zona dos recuos não serão permitidas novas edificações, dado que a mesma será destinada à implementação/construção de infraestruturas públicas, designadamente, viárias;

j) Será admitida a abertura de novas vias públicas por iniciativa do município.

Artigo 139.º

[...]

[...]:

a) Estruturar urbanisticamente a área envolvente da estação de Casal do Espírito Santo (Sistema de Mobilidade do Mondego), tirando partido desta nova centralidade;

b) [...];

c) [...];

e) [...];

f) [...];

g) [...];

h) [...].

Artigo 141.º

[...]



[...]:

- a) [...];
- b) Uma ou várias unidades de execução, que cumpram as disposições do número 3 do artigo 128.º.

Artigo 142.º

Disposições supletivas

1- Na ausência de plano de urbanização e de plano de pormenor plenamente eficazes e de unidades de execução, 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 139.º do presente Regulamento.

2- [...]

Artigo 143.º

[...]

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

- a) [...];
- b) [...];
- c) [...]
- d) [...];
- e) [...].

Artigo 144.º

[...]



1- Na unidade operativa de planeamento e gestão U2- Área sujeita ao Plano de Urbanização 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 de Foz de Arouce são os seguintes:

- a) [...];
- b) [...].

Artigo 147.º

[...]

A unidade operativa de planeamento e gestão U3- Área sujeita ao Plano de Urbanização de Casal de Ermio visa promover o estudo e a gestão do aglomerado de Casal de Ermio, tendo por base os seguintes objetivos:

- a) [...];
- b) [...];
- c) [...];
- d) [...].

Artigo 148.º

[...]

1- Na unidade operativa de planeamento e gestão U3- Área sujeita ao Plano de Urbanização 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 de Casal de Ermio são os seguintes:

- a) [...];
- b) [...].

Artigo 151.º

[...]



[...]

- a) [...];
- b) [...];
- c) [...];
- d) Estruturação, qualificação e valorização urbana da área envolvente à estação de Serpins (Sistema de Mobilidade do Mondego);
- e) [...];
- f) [...].

Artigo 155.º

[...]

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

- a) [...];
- b) [...];
- c) [...];
- d) [...].

Artigo 156.º

[...]

1- Na unidade operativa de planeamento e gestão U5- Área sujeita ao Plano de Urbanização 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 de Vilarinho são os seguintes:

- a) [...];
- b) [...].

Artigo 161.º

[...]



Esta unidade operativa de planeamento e gestão deve ser concretizada através de unidade(s) de execução, que cumpram as disposições do número 3 do artigo 128.º .

Artigo 162.º

[...]

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

- a) [...];
- b) Estruturação urbana e viária da área de expansão do espaço industrial e empresarial do Alto do Padrão;
- c) [...];
- d) [...].

Artigo 163.º

[...]

1- Na unidade operativa de planeamento e gestão U7- Expansão do espaço industrial e empresarial do Alto do Padrão são admitidas as ocupações e utilizações constantes no artigo 93.º do presente Regulamento.

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

- a) A altura máxima da fachada é de 12,00 metros, exceto instalações técnicas devidamente justificadas;
- b) [...];
- c) [...].

Artigo 164.º

[...]

Esta unidade operativa de planeamento e gestão deve ser objeto de Plano de Pormenor e/ou de unidades de execução, que cumpram as disposições do número 3 do artigo 128.º .

Artigo 165.º

[...]



1- Na ausência de plano de pormenor plenamente eficaz ou de unidades de execução, 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 93.º e 94.º do presente Regulamento, bem como as disposições definidas para o solo urbano.

Artigo 166.º

[...]

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

- a) [...];
- b) [...];
- c) [...];
- d) [...];
- e) [...];
- f) [...].

Artigo 167.º

[...]

1- Na unidade operativa de planeamento e gestão U8- Espaço industrial e empresarial de Foz de Arouce são admitidas as ocupações e utilizações constantes no artigo 93.º do presente Regulamento.

2- [...]:

- a) [...];
- b) [...];
- c) [...].



3- [...].

Artigo 168.º

[...]

Esta unidade operativa de planeamento e gestão deve ser objeto de Plano de Pormenor com efeitos registais.

Artigo 170.º

[...]

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

- a) [...];
- b) [...];
- c) [...];
- d) [...].

Artigo 171.º

[...]

1- Na unidade operativa de planeamento e gestão U9- Espaço industrial e empresarial de Serpins são admitidas as ocupações e utilizações constantes no artigo 93.º do presente Regulamento.

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

- a) [...];
- b) [...];
- c) [...].

Artigo 172.º

[...]



Esta unidade operativa de planeamento e gestão deve ser objeto de Plano de Pormenor e/ou de unidades de execução, que cumpram as disposições do número 3 do artigo 128.º.

Artigo 173.º

[...]

1- Na ausência de plano de pormenor plenamente eficaz ou unidades de execução, 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 93.º e 94.º do presente Regulamento, bem como as disposições definidas para o solo urbano.

Artigo 176.º

[...]

Esta unidade operativa de planeamento e gestão deve ser concretizada através de unidade(s) de execução, que cumpram as disposições do número 3 do artigo 128.º.

Artigo 179.º

[...]

Esta unidade operativa de planeamento e gestão deve ser concretizada através de unidade(s) de execução, que cumpram as disposições do número 3 do artigo 128.º.

Artigo 182.º

Forma de execução

Esta unidade operativa de planeamento e gestão deve ser concretizada através de unidade(s) de execução, que cumpram as disposições do número 3 do artigo 128.º.»

Artigo 2.º

Aditamento ao Regulamento da 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal da Louã



São aditados ao Regulamento da 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal da Lousã, os artigos 7.º -A, 13.º -A, 13.º-B, 14.º-A, 14.º-B, 14.º-C, 14.º-D, 63.º -A, 63.º-B, 63.º-C, 69.º-A, 69.º-B e 185.º-A com a seguinte redação:

«Artigo 7.º-A

Regime

1- A Rede Natura 2000, identificada na Planta de Condicionantes – Património natural, é constituída pela Zona Especial de Conservação PTCON0060 - Serra da Lousã (Resolução do Conselho de Ministros n.º 76/2000 de 5 de julho e Decreto Regulamentar n.º 01/2020, de 16 de março). De modo a manter e/ou promover o estado de conservação favorável dos valores naturais de interesse comunitário, nas áreas integradas na Rede Natura 2000, são aplicadas as orientações de gestão, preconizadas pelo Plano Setorial da Rede Natura 2000 para cada *habitat* identificado no concelho da Lousã.

2- Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, independentemente da sua representação na Planta de Condicionantes, aplicam-se os respetivos regimes jurídicos, que prevalecem sobre o regime de uso do solo aplicável por força do Plano.

3 - Caso se identifiquem desfasamentos e omissões, entre a representação gráfica do domínio hídrico (leito e margens de cursos de água) na Planta de Condicionantes e a realidade física do território, aplicar-se-á às linhas de água existentes no local, todas as disposições referentes à servidão administrativa, pelo que na instrução dos pedidos de informação prévia, licenciamento e das comunicações prévias deve ser avaliada a área de intervenção da operação em função do existente no sítio e lugar.

4 – A ocupação, o uso e a transformação do solo, nas áreas abrangidas pelas servidões rodoviárias e ferroviárias, obedecem ao disposto na legislação aplicável cumulativamente com as disposições do presente Plano.

5 – As operações urbanísticas em prédios confinantes e vizinhos das infraestruturas rodoviárias integradas na Rede Rodoviária Nacional estão sujeitas às limitações impostas pela zona de servidão *non aedificandi* e, se inseridas em zona de respeito, a parecer prévio da entidade competente, nos termos da legislação aplicável.



6 – Qualquer intervenção em zonas confinantes ou vizinhas da infraestrutura ferroviária está condicionada ao cumprimento da legislação em vigor e ao parecer favorável da respetiva entidade competente.

Artigo 13.º A

Zonas Inundáveis

1- Qualquer ação de edificação ou demolição em zonas inundáveis, carece de autorização/parecer prévio da APA, I.P..

2- É permitida a conservação e reconstrução de edifícios preexistentes, licenciados nos termos legalmente exigidos.

3- Nas áreas delimitadas como zonas inundáveis na Planta de Ordenamento é interdita a realização de novas construções ou a execução de obras suscetíveis de constituir obstrução à livre circulação das águas, com exceção de:

- a) Construções que correspondam à substituição de edifícios existentes, licenciados nos termos legalmente exigidos, a demolir;
- b) As obras de ampliação ou obras de construção precedidas de demolição e que visem exclusivamente retificações volumétricas e alinhamento de fachadas e/ou com a cércea dominante;
- c) Edificações que constituam complemento indispensável de outras já existentes e devidamente licenciadas, bem como ampliação de edifícios com vista ao estabelecimento de condições de habitabilidade mínima, nomeadamente de necessidades básicas de acessibilidade, segurança e salubridade consagradas legalmente;
- d) Construções que correspondam à colmatação de espaços vazios na malha urbana consolidada;
- e) Os equipamentos e apoios às zonas de recreio e lazer, bem como infraestruturas associadas, desde que sejam estruturas ligeiras e não exista localização alternativa.

4- Nas áreas delimitadas como zonas inundáveis na Planta de Ordenamento é ainda interdita:

- a) A construção de edifícios sensíveis, nos termos do Regime Jurídico da Avaliação e Gestão dos Riscos de Inundação, designadamente, equipamentos hospitalares e de saúde, escolares, lares de idosos, de reclusão, edifícios com importância na gestão de emergência



e de socorro, armazenamento de produtos perigosos e poluentes, estabelecimentos industriais abrangidos pelo regime de prevenção de acidentes graves, estabelecimentos industriais perigosos que estejam obrigados por lei ao dever de notificação e à apresentação de um relatório de segurança, bem como qualquer obra de edificação a eles relativa que agrave a suscetibilidade de ocorrência de inundações;

- b) A construção de caves, qualquer que seja a utilização prevista;
- c) A criação de novas unidades funcionais, sempre que à mesma esteja associada o aumento de risco;
- d) A alteração de uso, sempre que à mesma esteja associada o aumento de risco;
- e) Usos e ações passíveis de comprometer o estado das massas de água;
- f) A execução de aterros que possam agravar o risco de inundação;
- g) A destruição do revestimento vegetal, e a alteração do relevo natural, com exceção da prática de culturas tradicionalmente integradas em explorações agrícolas e das ações que visem o controlo das cheias e a infiltração das águas, bem como do estritamente necessário à instalação das ações previstas no ponto 3;
- h) Qualquer ação que conduza à alteração do sistema natural de escoamento por obstrução à circulação das águas, com exceção do estritamente necessário à instalação das ações previstas no ponto 3;
- i) A realização de intervenções suscetíveis de aumentar o risco de inundação.

5- Nas zonas inundáveis, desde que legal e tecnicamente fundamentado, e sem prejuízo dos restantes pontos do presente artigo, são passíveis de aceitação:

- a) As ações que tenham como objetivo o controlo de cheias e a infiltração das águas;
- b) A construção de infraestruturas de saneamento e da rede elétrica;
- c) A implantação de infraestruturas indispensáveis ou a realização de obras de correção hidráulica, bem como de instalações adstritas a aproveitamento hidroagrícola e hidroelétrico;
- d) A realização de obras hidráulicas, de infraestruturas viárias, portuárias e de recreio, e estacionamento, de manifesto interesse público;
- e) Abertura de trilhos e caminhos pedonais/cicláveis, incluindo pequenas estruturas de apoio;
- f) Outras ações que cumpram o disposto no ponto seguinte.



6- A realização das ações previstas nos números anteriores fica condicionada à observância cumulativa dos seguintes princípios gerais e condições:

- a) Seja demonstrada a inexistência de alternativa de localização;
- b) Seja comprovada a eliminação ou o desagravamento do risco para pessoas e bens e da afetação dos valores e recursos naturais a preservar;
- c) A cota do piso inferior da edificação seja superior à cota da cheia definida para o local. Caso não seja possível, nas operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio, devem ser adotadas medidas adequadas de proteção contra inundações devendo, para o efeito, os requerentes/projetistas demonstrar a compatibilidade da operação com o risco associado;
- d) Sempre que possível não é permitida a pernoita no piso inferior à cota de cheia definida para o local;
- e) Seja demonstrado que não resulta agravada a vulnerabilidade à inundação, incluindo nos edifícios confinantes e na zona envolvente;
- f) Seja observado o cumprimento das normas de segurança decorrentes do regime específico, e garantindo a estabilidade dos edifícios a construir e dos que se localizam na sua envolvente próxima;
- g) Seja assegurada a não obstrução da livre circulação das águas, e que não resulte agravado o risco de inundação associado, devendo este risco de inundação ser entendido como a combinação da probabilidade de ocorrência de inundações, tendo em conta a sua magnitude, e das suas potenciais consequências prejudiciais para a saúde humana, o ambiente, o património cultural, as infraestruturas e as atividades económicas;
- h) Os efeitos das cheias sejam minimizados através de normas específicas, sistemas de proteção e drenagem e medidas para a manutenção e recuperação de condições de permeabilidade dos solos, nomeadamente, com utilização preferencial de materiais permeáveis e semipermeáveis;
- i) Nos alvarás de utilização, bem como nas autorizações de utilização a emitir para as construções localizadas em área com risco de inundação, é obrigatória a menção da inclusão da edificação em zona inundável, bem como de eventuais obrigações assumidas com vista a demonstrar a compatibilidade dos usos face ao regime de cheias e inundações;
- j) Assegurar que, no caso de haver danos sobre as ações realizadas por particulares, não serão imputadas à Administração eventuais responsabilidades pelas obras de urbanização, construção, reconstrução ou ampliação em zona inundável, e que estas não constituirão



mais-valias em situação de futura expropriação ou preferência de aquisição por parte do Estado.

Artigo 13.º B

Estabelecimentos Abrangidos pelo Regime de Prevenção de Acidentes Graves (artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 150/2015 de 5 de agosto)

1- Até à entrada em vigor da Portaria prevista no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 150/2015 de 5 de agosto, nas áreas, lotes e parcelas abrangidos pelas zonas de perigosidade ZP1 e ZP2 do estabelecimento abrangido pelo regime de prevenção de acidentes graves, delimitadas na Planta de Ordenamento, não são permitidos:

a) Os seguintes usos:

- i) Habitação;
- ii) Comércio, serviços, indústria e armazenagem, exercidos a título de atividade principal ou acessória com uma área de acesso ao público superior a 25 m²;
- iii) Turismo;
- iv) Equipamentos de utilização coletiva, de iniciativa pública e privada.

b) As utilizações de comércio e serviços nos domínios da saúde, da educação, da cultura e do desporto, recreio e lazer, da justiça e da segurança social;

c) Todas as utilizações que impliquem atividades, em locais abertos e /ou fechados, que recebam o público, com elevada concentração de população, de pessoas com mobilidade reduzida, bem como pessoas que tenham capacidade reduzida de reação aos perigos associados, como crianças, idosos e doentes mesmo que temporário e/ou esporadicamente;

d) Estabelecimentos de restauração e bebidas, de diversão noturna e similares;

e) Os demais usos e atividades que possam agravar a situação de risco presente nestas áreas.

2- As alterações ao uso dentro das zonas de perigosidade 1 e 2 implica o cumprimento das disposições do número anterior.

3- Após a publicação dos critérios de ocupação mencionados no n.º 1 do presente artigo poderão ser revogadas as disposições do presente artigo, passando a vigorar as da referida Portaria.”



Artigo 14.º-A

Edificações legalmente existentes

1- As edificações legalmente existentes correspondem às edificações e equipamentos, nomeadamente aqueles que executados ou em curso à data da entrada em vigor do presente plano, que cumpram pelo menos uma das seguintes condições:

- a) Não careçam de controlo prévio nos termos da lei ou do regulamento municipal;
- b) Estejam licenciados, autorizados ou objeto de comunicação prévia aceite pela entidade competente, nos casos em que a lei a tal obrigue e desde que os respetivos atos se mantenham válidos e eficazes.

2- As edificações legalmente existentes incompatíveis com as normas de uso ou edificabilidade definidas nas várias categorias e subcategorias de uso do solo podem ser objeto de ampliação até 30% da área licenciada à data de entrada em vigor do Plano, desde que se assegure o cumprimento do disposto no artigo 10.º do presente Regulamento e se verifique enquadramento numa das seguintes situações:

- a) Para garantia das condições de habitabilidade, segurança e salubridade das edificações;
- b) Para melhoria das condições ambientais através da redução dos impactos gerados pela atividade instalada;
- c) No caso de se tratar de unidade industrial ou instalação pecuária, essa ampliação resulte da imprescindibilidade de alteração do *layout* para garantir a viabilidade económica da empresa ou exploração;
- d) No caso de reabilitação de unidades industriais desativadas com alteração do seu uso para serviços, comércio ou para armazém.

3- Excecionam-se do cumprimento da percentagem de ampliação mencionada no número anterior as edificações industriais e armazéns existentes, e/ou a sua reabilitação para serviços e/ou comércio, sites em solo urbano, onde se permite a ampliação até um afastamento de 5 m a todas as extremas, não carecendo do cumprimento do índice de ocupação do solo atribuído à respetiva categoria ou subcategoria de solo.

4 – São consideradas compatíveis com as normas de uso do solo ou de edificabilidade previstas no presente regulamento as atividades abrangidas pelo artigo 1º do Decreto-Lei n.º 165/2014, de 5 de novembro e pelo artigo 3º da Lei n.º 21/2016, de 19 de julho, cujos processo de regularização tenham obtido, ao abrigo do regime consagrado nestes diplomas, deliberação favorável ou favorável condicionada.



Artigo 14.ºB

Legalizações de construções e ampliações não licenciadas

1- Nos terrenos onde se localizem construções ou ampliações com atividades ou usos não licenciados anteriores à data da entrada em vigor da versão inicial do Plano Diretor Municipal da Lousã ou posterior a esta data mas cuja ilegalidade resulte apenas de não terem sido sujeitos a procedimento de controlo prévio legalmente exigido, com exceção, neste último caso, das indústrias, das pecuárias e dos operadores de gestão de resíduos, que comprovem ter apresentado procedimento de regularização da atividade de acordo com o respetivo regime legal de exercício de cada uma das atividades, podem as construções, ampliações e os usos existentes à data da entrada em vigor do presente Plano, ser objeto de legalização, conformando-se, no primeiro caso, com as regras estabelecidas em planos e no regulamento geral das edificações urbanas em vigor à data da sua realização e, no segundo caso, com o previsto no Plano Diretor Municipal da Lousã em vigor à data da sua realização.

2- Servirão de comprovativo da data de construção ou ampliação dos edifícios, cartografia ou ortofotomapas da DGT, documento da inscrição da construção ou ampliação na Autoridade Tributária, entre outros documentos descritivos que fundamentem a existência das edificações em causa.

3- Os procedimentos de legalização de construções ou ampliações e respetivos usos terão de dar integral cumprimento às condições de compatibilidade de usos e atividades estabelecido no artigo 10.º do presente regulamento.

4- Pode ser sujeito a procedimento de legalização a construção ou ampliação de edificação existente afeta ao uso habitacional, quando haja divergências com os usos admitidos pelo presente Plano nas áreas em que as mesmas se localizam, desde que:

- a) Seja comprovada a sua existência através de cartografia ou ortofotomapas da DGT anterior à entrada em vigor da versão inicial do Plano Diretor Municipal da Lousã ou, sendo a edificação ou ampliação posterior a esta data e realizada sem controlo prévio legalmente exigido, seja comprovada a sua conformidade, em termos de regime de edificabilidade do edifício ou ampliação, com o previsto no Plano Diretor Municipal da Lousã em vigor à data da sua realização



b) Seja dado integral cumprimento às condições de compatibilidade de usos e atividades estabelecido no artigo 10.º do presente regulamento.

5. A aplicação do presente artigo não dispensa que tenha de ser dado integral cumprimento às medidas preventivas e às disposições respeitantes a servidões administrativas ou restrições de utilidade pública eventualmente aplicáveis no local.

6. A aplicabilidade do regime expresso no presente artigo é válida pelo prazo máximo de 3 anos a contar da data da publicação da 1ª Alteração à 1ª Revisão do PDM da Lousã.

Artigo 14.º - C

Identificação

1- As áreas identificadas na 'Planta de Ordenamento' correspondem aos perímetros de proteção das captações de água para abastecimento público em vigor publicados em Diário da República e estão sujeitas ao regime previsto no diploma legal que os publicou e aprovou.

2- As áreas envolventes às captações de água para abastecimento público cujo perímetro de proteção não está publicado, estão sujeitas às condicionantes do artigo seguinte.

Artigo 14.º - D

Ocupações e utilizações

1- Enquanto não forem delimitados perímetros de proteção, é definida uma «zona de proteção imediata» constituída por um círculo de 50 metros de raio com centro nas captações.

2- Nesta zona de proteção é interdita qualquer instalação ou atividade, com exceção das que têm por objetivo a conservação, manutenção e melhor exploração da captação.

3- O terreno abrangido pela zona de proteção imediata deve ser mantido limpo de quaisquer resíduos, produtos ou líquidos que possam provocar infiltração de substâncias indesejáveis para a qualidade da água da captação.

Artigo 63.º-A

Identificação

O espaço de equipamentos, infraestruturas e outras estruturas – Área de equipamentos de Foz de Arouce, identificado na Planta de Ordenamento, corresponde ao espaço destinado à



implementação de equipamentos de utilização coletiva, cuja instalação é privilegiada pelo contexto situacional do solo rústico.

Artigo 63.º-B

Ocupações e utilizações

No espaço de equipamentos, infraestruturas e outras estruturas – Área de equipamentos de Foz de Arouce são admitidos equipamentos públicos e/ou privados, designadamente nos domínios da segurança social, do recreio e lazer, da cultura, do desporto, proteção civil, da segurança pública, da educação, da saúde ou da proteção da natureza.

Artigo 63.º-C

Regime de edificabilidade

1- As condições de edificabilidade para o espaço de equipamentos, infraestruturas e outras estruturas – Área de equipamentos de Foz de Arouce são as constantes no Quadro 6.

Quadro 6- Regime de edificabilidade em espaço de equipamentos, infraestruturas e outras estruturas – Área de equipamentos de Foz de Arouce

Usos	Dimensão mínima da parcela ⁽¹⁾ (m ²)	N.º máximo de pisos		Índice máximo de impermeabilização de solo (%)
		Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira	
Equipamentos de utilização coletiva	A existente ⁽²⁾	3	-	50

(1) Parcela a afetar ao respetivo uso.

(2) A parcela deverá assegurar o cumprimento dos afastamentos às extremas estabelecidos pelo Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais.

Artigo 69.º-A

Ocupações e utilizações

1- Os aglomerados rurais do tipo II correspondem às aldeias de xisto da Serra da Lousã, bem delimitadas e com personalidade própria. Trata-se de aglomerados rurais com características



tipicamente serranas, quer pela sua implantação em vertentes inclinadas, quer pelos materiais de construção que se pretende conservar, dadas as características tipológicas e arquitetónicas diferenciadas que possuem.

2- Os aglomerados rurais do tipo II destinam-se predominantemente a habitação, podendo também ser admitido comércio, serviços, turismo e equipamentos de utilização coletiva.

3- 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 69.º-B

Regime de edificabilidade

1- As operações urbanísticas a realizar nos aglomerados rurais do tipo II deverão obedecer às seguintes disposições:

- a) As intervenções a levar a efeito nas edificações existentes deverão privilegiar a preservação e valorização das aldeias de xisto da Serra da Lousã;
- b) Serão permitidas obras de demolições nos seguintes casos:
 - i) 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 demonstrado e justificado, bem como aceite pela Câmara Municipal;
 - ii) Edificações ou partes destes quando apresentem estado de derrocada iminente, constituindo perigo para a segurança das pessoas e bens;
 - iii) Edificações dissonantes;
- c) As obras de edificação deverão respeitar as seguintes condições:
 - i) Respeitar a forma que define a silhueta dos edifícios, designadamente, das coberturas, das águas das coberturas, das alturas das fachadas e dos planos das fachadas, admitindo-se alterações e ou ampliações devidamente justificadas, desde que as mesmas não representem perda de qualidade ou coerência ou não interfiram na harmonia do conjunto urbano;
 - ii) Apenas nos edifícios de um só piso poderá ser acrescentado mais um, desde que daí não decorram inconvenientes urbanísticos e do ambiente paisagístico local;
 - iii) Não são admitidas trapeiras, mansardas e claraboias;



- iv) Deverão ser privilegiados os princípios compositivos das fachadas, incluindo ritmo e proporção dos vãos e elementos da sua construção, admitindo-se outras soluções devidamente justificadas e aceites pela Câmara Municipal, desde que não interfiram na harmonia do conjunto urbano;
 - v) Conservar, sempre que possível, os elementos estruturais internos e externos;
 - vi) Privilegiar, manter e enquadrar os pormenores notáveis;
 - vii) Remover e/ou substituir os elementos dissonantes;
 - viii) Devem efetuar 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 e pelas volumetrias;
 - ix) Devem respeitar as características urbanísticas da aldeia onde se inserem, por forma a contribuírem para a valorização da imagem e da paisagem da zona que integram;
 - x) Não poderão alterar a escala do aglomerado, não sendo 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;
- d) 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;
 - vi) Não é admitida a construção de corpos salientes sobre o domínio público, à exceção dos resguardos dos vãos de entrada dos edifícios, com um balanço máximo de 0,50 metros;
 - vii) No domínio privado, o balanço máximo permitido para as varandas é de 1,00 metro;
 - viii) O número máximo de fogos admitido por edifício é igual a um.
- e) 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;



2 - Nos aglomerados rurais do tipo II, cujas aldeias se encontram classificadas como Conjuntos de Interesse Municipal, nomeadamente, os aglomerados rurais correspondentes às aldeias do Candal, Casal Novo, Cerdeira, Chiqueiro e Talasnal, não se pretende fomentar o crescimento da área edificada, mas sim, a recuperação e conservação dos imóveis existentes, com manutenção das características tipológicas e dos materiais habitualmente utilizados, pelo que não é admitida a construção de novos edifícios, com exceção de edifícios de interesse público municipal, reconhecidos pela Câmara Municipal, podendo, contudo, ser autorizadas obras de ampliação desde que não impliquem um acréscimo de área de implantação superior a 20% da área de implantação do edifício existente a ampliar.

3 - Nos aglomerados rurais do tipo II, cujas aldeias não se encontrem classificadas, poderão ser admitidas:

- a) Soluções arquitetónicas com propostas de fachadas, não enquadráveis na alínea iv) da alínea c) do n.º 1 do presente artigo, no que respeita ao ritmo e proporção dos vãos, desde que devidamente justificadas e aceites pela Câmara Municipal, e que não interfiram na harmonia do conjunto;
- b) Outras soluções arquitetónicas que não interfiram na harmonia do aglomerado e da paisagem, desde que incorporadas em projetos conjuntos de construção e/ou de reabilitação integradas, que, cumulativamente:
 - i) Promovam a regeneração urbana das aldeias;
 - ii) Sejam geradores de dinâmicas socioeconómicas sustentáveis;
 - iii) Valorizem o património natural e cultural do local e da envolvente;
 - iv) Sejam de interesse público municipal, reconhecido pela Assembleia Municipal.

Artigo 185.º-A

Revogação

O presente PDM revoga 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 3.º

Alterações sistemáticas ao Regulamento da 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal da Lousã



- 1- O capítulo I sob a epígrafe «Classificação do solo rural e urbano» passa a ter a epígrafe «Classificação do solo rústico e urbano».
- 2- O capítulo II sob a epígrafe «Disposições comuns ao solo urbano e ao solo rural» passa a ter a epígrafe «Disposições comuns ao solo rústico e ao solo urbano».
- 3- Ao capítulo II sob a epígrafe «Disposições comuns ao solo urbano e ao solo rural» é aditada a Secção I “Proteção das Captações de Água para Abastecimento Público”, integrando o artigo 14.º - C e o artigo 14.º - D.
- 4- A secção I sob a epígrafe «Estrutura ecológica em solo rural» passa a ter a epígrafe «Estrutura ecológica em solo rústico».
- 5- O título IV sob a epígrafe «Qualificação do solo rural» passa a designar-se por «Qualificação do solo rústico».
- 6- O capítulo II sob a epígrafe «Espaços agrícolas ou florestais» passa a ter a epígrafe «Espaços agrícolas e Espaços florestais».
- 7- A secção I sob a epígrafe «Áreas agrícolas de produção fundamental» passa a ter a epígrafe «Espaços agrícolas de produção fundamental».
- 8- A secção II sob a epígrafe «Áreas agrícolas de produção complementar» passa a ter a epígrafe «Espaços agrícolas de produção complementar».
- 9- A secção III sob a epígrafe «Áreas florestais de produção» passa a ter a epígrafe «Espaços florestais de produção».
- 10- A secção IV sob a epígrafe «Áreas florestais de conservação» passa a ter a epígrafe «Espaços florestais de conservação».
- 11- A secção V sob a epígrafe «Áreas de uso múltiplo agrícola e florestal» passa a ter a epígrafe «Espaços mistos de uso silvícola com agrícola».
- 12- O capítulo III sob a epígrafe «Espaços afetos à exploração de recursos geológicos» passa a ter a epígrafe «Espaços de exploração de recursos geológicos».
- 13- A secção I sob a epígrafe «Áreas de exploração consolidada» passa a ter a epígrafe «Espaços de exploração consolidada».
- 14- A secção II sob a epígrafe «Áreas de salvaguarda de exploração» passa a ter a epígrafe «Espaços de salvaguarda de exploração».



- 15- A secção III sob a epígrafe «Áreas potenciais» passa a ter a epígrafe «Espaços potenciais».
- 16- O capítulo IV sob a epígrafe «Espaços afetos a atividades industriais» passa a ter a epígrafe «Espaços de atividades industriais».
- 17- O capítulo V sob a epígrafe «Espaços de equipamentos e outras estruturas» passa a ter a epígrafe «Espaços de equipamentos, infraestruturas e outras estruturas».
- 18- Ao capítulo V sob a epígrafe «Espaços de equipamentos, infraestruturas e outras estruturas» é aditada uma secção V com a seguinte epígrafe: «Área de equipamentos de Foz de Arouce», que integra os artigos 63.º-A a 63.º-C.
- 19- Ao capítulo VII sob a epígrafe «Aglomerados rurais» são aditadas duas secções:
- a) A secção I com a seguinte epígrafe: «Aglomerados rurais do tipo I», que integra os artigos 68.º e 69.º;
 - b) A secção II com a seguinte epígrafe: «Aglomerados rurais do tipo II», que integra os artigos 69.º-A e 69.º-B.
- 20- O capítulo II sob a epígrafe «Solos urbanizados» passa a ter a epígrafe «Disposições Específicas».
- 21- A subsecção II sob a epígrafe «Áreas urbanas centrais» passa a ter a epígrafe «Espaços urbanos centrais».
- 22- A secção II sob a epígrafe «Espaços residenciais» passa a ter a epígrafe «Espaços habitacionais».
- 23- A secção II sob a epígrafe «Espaços residenciais» passa a ter a epígrafe «Espaços habitacionais».
- 24- A subsecção II sob a epígrafe «Áreas residenciais envolventes» passa a ter a epígrafe «Espaços habitacionais envolventes».
- 25- A subsecção III sob a epígrafe «Áreas residenciais dispersas» passa a ter a epígrafe «Espaços habitacionais dispersas».
- 26- A subsecção I sob a epígrafe «Áreas para equipamentos estruturantes» passa a ter a epígrafe «Espaços de equipamentos».
- 27- A subsecção I sob a epígrafe «Áreas industriais e empresariais» passa a ter a epígrafe «Espaços industriais e empresariais».



28- A subsecção I sob a epígrafe «Áreas verdes de enquadramento» passa a ter a epígrafe «Espaços verdes de enquadramento».

29- O capítulo II sob a epígrafe «Rede de metro ligeiro» passa a ter a epígrafe «Rede do Sistema de Mobilidade do Mondego».

30- A secção VI sob a epígrafe «Unidade operativa de planeamento e gestão U2- Área sujeita ao Plano de Urbanização da sede de Freguesia de Foz de Arouce» passa a ter a epígrafe «Unidade operativa de planeamento e gestão U2- Área sujeita ao Plano de Urbanização de Foz de Arouce».

31- A secção VII sob a epígrafe «Unidade operativa de planeamento e gestão U3- Área sujeita ao Plano de Urbanização da sede de Freguesia de Casal de Ermio» passa a ter a epígrafe «Unidade operativa de planeamento e gestão U3- Área sujeita ao Plano de Urbanização de Casal de Ermio».

32- A secção IX sob a epígrafe «Unidade operativa de planeamento e gestão U5- Área sujeita ao Plano de Urbanização da sede de Freguesia de Vilarinho» passa a ter a epígrafe «Unidade operativa de planeamento e gestão U5- Área sujeita ao Plano de Urbanização de Vilarinho».

33- A secção XI sob a epígrafe «Unidade operativa de planeamento e gestão U7- Expansão da área industrial e empresarial do Alto do Padrão» passa a ter a epígrafe «Unidade operativa de planeamento e gestão U7- Expansão do espaço industrial e empresarial do Alto do Padrão».

34- A secção XII sob a epígrafe «Unidade operativa de planeamento e gestão U8- Área industrial e empresarial de Foz de Arouce» passa a ter a epígrafe «Unidade operativa de planeamento e gestão U8- Espaço industrial e empresarial de Foz de Arouce».

35- A secção XIII sob a epígrafe «Unidade operativa de planeamento e gestão U9- Área industrial e empresarial de Serpins» passa a ter a epígrafe «Unidade operativa de planeamento e gestão U9- Espaço industrial e empresarial de Serpins».

Artigo 4.º



Norma revogatória

São revogados:

- a) A subalínea iii) da alínea c) do n.º 1 do artigo 3.º, o n.º 2 do artigo 4.º, a subalínea iv) da alínea c) do artigo 7.º, o artigo 14.º, os artigos 21.º e 22.º, as alíneas c), d) e e) do n.º 3 do artigo 27.º, o n.º 1 e a alínea c) do n.º 2 do artigo 70.º, o artigo 72.º, os artigos 87.º a 89.º o n.º 2 do artigo 93.º, a alínea e) do n.º 2 do artigo 94.º, os artigos 97.º a 105.º, o artigo 118.º, a alínea b) do n.º 4 do artigo 122.º, os n.ºs 5 e 6 do artigo 122.º, a subalínea i) da alínea a) do n.º 2 do artigo 126.º, artigo 133.º, artigo 134.º, o artigo 169.º e o artigo 185.º.
- b) O Capítulo V sob a epígrafe «Zonas Inundáveis em Perímetro Urbano» do Título III, bem como todos os seus artigos.
- c) A Secção III sob a epígrafe «Espaços urbanos de baixa densidade», do Título V, Capítulo II, bem como todas as suas subsecções;
- d) O Capítulo III sob a epígrafe «Solo Urbanizáveis» do Título V, bem como todas as suas secções e subsecções;
- e) A Secção III sob a epígrafe « 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 5.º

Republicação

É republicado, em anexo, o Regulamento do Plano Diretor Municipal da Lousã, com a redação atual.

Artigo 6.º

Entrada em vigor

As alterações ao presente Regulamento entram em vigor no primeiro dia útil seguinte ao da sua publicação em *Diário da República*.



ANEXO

(a que se refere o artigo 5.º)

Republicação do Regulamento da 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal da Lousã

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 L_n);
 - iv) Zonamento Acústico – Zonas sensíveis e Zonas mistas e Áreas de conflito (indicador L_{den});
 - v) Estrutura Ecológica Municipal
- c) Planta de Condicionantes, desdobrada em:
 - i) Património Natural;
 - ii) Património Classificado e Infraestruturas;
 - iii) (Revogada);
 - iv) Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais.

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;
 - ii) Foz de Arouce – Videira;
 - ii) Ribeira – Fontaínhas;
 - 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 da Política do Ordenamento do Território (Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro);
- b) Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis (Resolução do Conselho de Ministros n.º 52/2016, de 20 de setembro, retificada e republicada pela Declaração de Retificação n.º 22-B/2016, de 18 de novembro);



- c) Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral (Portaria n.º 56/2019, de 11 de fevereiro);
- d) Plano Setorial da Rede Natura 2000 (Resolução do Conselho de Ministros n.º 115-A/2008, de 21 de julho, publicado no *Diário da República*, 1.ª série, n.º 139);
- e) Plano Nacional da Água (Decreto-Lei n.º 76/2016, de 9 de novembro de 2016);
- f) Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Tejo e Ribeiras do Oeste (Resolução do Conselho de Ministros n.º 52/2016, de 20 de setembro de 2016, retificada e republicada pela Declaração de Retificação n.º 22-B/2016, de 18 de novembro).

2- (Revogado)

Artigo 5.º

Definições

1- Para efeitos do presente Regulamento são adotadas as definições constantes no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, 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 alfaias 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 40 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) Plano da fachada: plano vertical dominante da fachada da edificação segundo o qual se considera o recuo ou o afastamento do edifício, consoante se trate de fachada principal ou de fachada lateral ou de tardoz, respetivamente, e sobre o qual se referenciam os corpos balançados e os elementos salientes;
- j) Plataforma de via pública: Abrange a(s) faixa(s) de rodagem, bermas, estacionamento(s) e passeio(s);
- k) 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;
- l) 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 e, quando representáveis graficamente, delimitadas na Planta de Condicionantes, designadamente:

- a) Recursos hídricos:
 - i) Domínio hídrico;
 - i1) Leitos e margens de cursos de água;
 - i2) captações de água para abastecimento público;
- 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) (Revogada);
 - v) Proteção do sobreiro e azinheira;
 - vi) Árvores e povoamentos de interesse público.
- d) Recursos ecológicos:
 - i) Reserva Ecológica Nacional;
 - ii) Rede Natura 2000 – Zona Especial de Conservação, com o código PTCON0060 - Serra da Lousã;
- e) Património edificado:
 - i) Bens imóveis classificados e respetivas zonas de proteção;
- f) Infraestruturas:



- i) Rede elétrica;
- ii) Rede rodoviária nacional;
 - ii1) Rede Nacional Complementar - EN17 (entre o limite do concelho da Lousã e a União das Freguesias de Semide e Rio Vide e na proximidade a Couchel); EN342 (entre o limite do concelho da Lousã com Miranda do Corvo e com Albergaria); EN236 (entre a EN17 e a EN342);
- iii) Rede Ferroviária;
 - iii1) Ramal da Lousã (kms 22,000 a 35, 000) – sem exploração;
- iv) Telecomunicações;
- v) Marcos geodésicos;
- vi) Sistema de gestão integrado de Fogos Rurais;
 - vi1) Classes de perigosidade de incêndio rural
 - vi2) Faixas de gestão de combustível de 1.ª Ordem;
 - vi3) Rede de pontos de água.

Artigo 7.º-A

Regime

1- A Rede Natura 2000, identificada na Planta de Condicionantes – Património natural, é constituída pela Zona Especial de Conservação PTCON0060 - Serra da Lousã (Resolução do Conselho de Ministros n.º 76/2000 de 5 de julho e Decreto Regulamentar n.º 01/2020, de 16 de março). De modo a manter e/ou promover o estado de conservação favorável dos valores naturais de interesse comunitário, nas áreas integradas na Rede Natura 2000, são aplicadas as orientações de gestão, preconizadas pelo Plano Setorial da Rede Natura 2000 para cada *habitat* identificado no concelho da Lousã.

2- Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, independentemente da sua representação na Planta de Condicionantes, aplicam-se os respetivos regimes jurídicos, que prevalecem sobre o regime de uso do solo aplicável por força do Plano.

3 - Caso se identifiquem desfasamentos e omissões, entre a representação gráfica do domínio hídrico (leito e margens de cursos de água) na Planta de Condicionantes e a realidade física do território, aplicar-se-á às linhas de água existentes no local, todas as disposições referentes à servidão administrativa, pelo que na instrução dos pedidos de informação prévia,



licenciamento e das comunicações prévias deve ser avaliada a área de intervenção da operação em função do existente no sítio e lugar.

4 – A ocupação, o uso e a transformação do solo, nas áreas abrangidas pelas servidões rodoviárias e ferroviárias, obedecem ao disposto na legislação aplicável cumulativamente com as disposições do presente Plano.

5 – As operações urbanísticas em prédios confinantes e vizinhos das infraestruturas rodoviárias integradas na Rede Rodoviária Nacional estão sujeitas às limitações impostas pela zona de servidão *non aedificandi* e, se inseridas em zona de respeito, a parecer prévio da entidade competente, nos termos da legislação aplicável.

6 – Qualquer intervenção em zonas confinantes ou vizinhas da infraestrutura ferroviária está condicionada ao cumprimento da legislação em vigor e ao parecer favorável da respetiva entidade competente.



TÍTULO III

USO DO SOLO

CAPÍTULO I

CLASSIFICAÇÃO DO SOLO RÚSTICO 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 rústico e solo urbano.
- 2- O solo rústico é aquele que, pela sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, valorização e exploração de recursos naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo, recreio e lazer ou à proteção de riscos, ainda que seja ocupado por infraestruturas, e aquele que não seja classificado como urbano.
- 3- O solo urbano é o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, incluindo o solo afeto à estrutura ecológica necessário ao equilíbrio do sistema 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 RÚSTICO E AO SOLO URBANO

Artigo 10.º

Compatibilidade de ocupações e utilizações

1- Em qualquer prédio, localizado em solo rústico 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, ruídos 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 garagem, arrumos ou 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 e de eletricidade 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.

10- Sem prejuízo da legislação aplicável devem ser salvaguardados todos os sistemas de transporte e distribuição de água para a rega. O restabelecimento dos sistemas que, eventualmente, forem interrompidos devido a qualquer tipo de edificação deve ser, obrigatoriamente, feito de acordo com as orientações técnicas da Direção Regional de Agricultura e Pescas do Centro em conjunto com a entidade que superintende na gestão da área regada.

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 socalco 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 rústico, 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, contando para o efeito qualquer saliência relativamente ao plano da fachada;
- 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 13.º A

Zonas Inundáveis

1- Qualquer ação de edificação ou demolição em zonas inundáveis, carece de autorização/parecer prévio da APA, I.P..

2- É permitida a conservação e reconstrução de edifícios preexistentes, licenciados nos termos legalmente exigidos.

3- Nas áreas delimitadas como zonas inundáveis na Planta de Ordenamento é interdita a realização de novas construções ou a execução de obras suscetíveis de constituir obstrução à livre circulação das águas, com exceção de:

- a) Construções que correspondam à substituição de edifícios existentes, licenciados nos termos legalmente exigidos, a demolir;
- b) As obras de ampliação ou obras de construção precedidas de demolição e que visem exclusivamente retificações volumétricas e alinhamento de fachadas e/ou com a cércea dominante;
- c) Edificações que constituam complemento indispensável de outras já existentes e devidamente licenciadas, bem como ampliação de edifícios com vista ao estabelecimento de condições de habitabilidade mínima, nomeadamente de necessidades básicas de acessibilidade, segurança e salubridade consagradas legalmente;
- d) Construções que correspondam à colmatação de espaços vazios na malha urbana consolidada;
- e) Os equipamentos e apoios às zonas de recreio e lazer, bem como infraestruturas associadas, desde que sejam estruturas ligeiras e não exista localização alternativa.

4- Nas áreas delimitadas como zonas inundáveis na Planta de Ordenamento é ainda interdita:



- a) A construção de edifícios sensíveis, nos termos do Regime Jurídico da Avaliação e Gestão dos Riscos de Inundação, designadamente, equipamentos hospitalares e de saúde, escolares, lares de idosos, de reclusão, edifícios com importância na gestão de emergência e de socorro, armazenamento de produtos perigosos e poluentes, estabelecimentos industriais abrangidos pelo regime de prevenção de acidentes graves, estabelecimentos industriais perigosos que estejam obrigados por lei ao dever de notificação e à apresentação de um relatório de segurança, bem como qualquer obra de edificação a eles relativa que agrave a suscetibilidade de ocorrência de inundações;
- b) A construção de caves, qualquer que seja a utilização prevista;
- c) A criação de novas unidades funcionais, sempre que à mesma esteja associada o aumento de risco;
- d) A alteração de uso, sempre que à mesma esteja associada o aumento de risco;
- e) Usos e ações passíveis de comprometer o estado das massas de água;
- f) A execução de aterros que possam agravar o risco de inundação;
- g) A destruição do revestimento vegetal, e a alteração do relevo natural, com exceção da prática de culturas tradicionalmente integradas em explorações agrícolas e das ações que visem o controlo das cheias e a infiltração das águas, bem como do estritamente necessário à instalação das ações previstas no ponto 3;
- h) Qualquer ação que conduza à alteração do sistema natural de escoamento por obstrução à circulação das águas, com exceção do estritamente necessário à instalação das ações previstas no ponto 3;
- i) A realização de intervenções suscetíveis de aumentar o risco de inundação.

5- Nas zonas inundáveis, desde que legal e tecnicamente fundamentado, e sem prejuízo dos restantes pontos do presente artigo, são passíveis de aceitação:

- a) As ações que tenham como objetivo o controlo de cheias e a infiltração das águas;
- b) A construção de infraestruturas de saneamento e da rede elétrica;
- c) A implantação de infraestruturas indispensáveis ou a realização de obras de correção hidráulica, bem como de instalações adstritas a aproveitamento hidroagrícola e hidroelétrico;
- d) A realização de obras hidráulicas, de infraestruturas viárias, portuárias e de recreio, e estacionamento, de manifesto interesse público;



- e) Abertura de trilhos e caminhos pedonais/cicláveis, incluindo pequenas estruturas de apoio;
- f) Outras ações que cumpram o disposto no ponto seguinte.

6- A realização das ações previstas nos números anteriores fica condicionada à observância cumulativa dos seguintes princípios gerais e condições:

- a) Seja demonstrada a inexistência de alternativa de localização;
- b) Seja comprovada a eliminação ou o desagravamento do risco para pessoas e bens e da afetação dos valores e recursos naturais a preservar;
- c) A cota do piso inferior da edificação seja superior à cota da cheia definida para o local. Caso não seja possível, nas operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio, devem ser adotadas medidas adequadas de proteção contra inundações devendo, para o efeito, os requerentes/projetistas demonstrar a compatibilidade da operação com o risco associado;
- d) Sempre que possível não é permitida a pernoita no piso inferior à cota de cheia definida para o local;
- e) Seja demonstrado que não resulta agravada a vulnerabilidade à inundação, incluindo nos edifícios confinantes e na zona envolvente;
- f) Seja observado o cumprimento das normas de segurança decorrentes do regime específico, e garantindo a estabilidade dos edifícios a construir e dos que se localizam na sua envolvente próxima;
- g) Seja assegurada a não obstrução da livre circulação das águas, e que não resulte agravado o risco de inundação associado, devendo este risco de inundação ser entendido como a combinação da probabilidade de ocorrência de inundações, tendo em conta a sua magnitude, e das suas potenciais consequências prejudiciais para a saúde humana, o ambiente, o património cultural, as infraestruturas e as atividades económicas;
- h) Os efeitos das cheias sejam minimizados através de normas específicas, sistemas de proteção e drenagem e medidas para a manutenção e recuperação de condições de permeabilidade dos solos, nomeadamente, com utilização preferencial de materiais permeáveis e semipermeáveis;
- i) Nos alvarás de utilização, bem como nas autorizações de utilização a emitir para as construções localizadas em área com risco de inundação, é obrigatória a menção da inclusão da edificação em zona inundável, bem como de eventuais obrigações assumidas com vista a demonstrar a compatibilidade dos usos face ao regime de cheias e inundações;



j) Assegurar que, no caso de haver danos sobre as ações realizadas por particulares, não serão imputadas à Administração eventuais responsabilidades pelas obras de urbanização, construção, reconstrução ou ampliação em zona inundável, e que estas não constituirão mais-valias em situação de futura expropriação ou preferência de aquisição por parte do Estado.

Artigo 13.º B

Estabelecimentos Abrangidos pelo Regime de Prevenção de Acidentes Graves (artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 150/2015 de 5 de agosto)

1- Até à entrada em vigor da Portaria prevista no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 150/2015 de 5 de agosto, nas áreas, lotes e parcelas abrangidos pelas zonas de perigosidade ZP1 e ZP2 do estabelecimento abrangido pelo regime de prevenção de acidentes graves, delimitadas na Planta de Ordenamento, não são permitidos:

a) Os seguintes usos:

i) Habitação;

ii) Comércio, serviços, indústria e armazenagem, exercidos a título de atividade principal ou acessória com uma área de acesso ao público superior a 25 m²;

iii) Turismo;

iv) Equipamentos de utilização coletiva, de iniciativa pública e privada.

b) As utilizações de comércio e serviços nos domínios da saúde, da educação, da cultura e do desporto, recreio e lazer, da justiça e da segurança social;

c) Todas as utilizações que impliquem atividades, em locais abertos e /ou fechados, que recebam o público, com elevada concentração de população, de pessoas com mobilidade reduzida, bem como pessoas que tenham capacidade reduzida de reação aos perigos associados, como crianças, idosos e doentes mesmo que temporário e/ou esporadicamente;

d) Estabelecimentos de restauração e bebidas, de diversão noturna e similares;

e) Os demais usos e atividades que possam agravar a situação de risco presente nestas áreas.

2- As alterações ao uso dentro das zonas de perigosidade 1 e 2 implica o cumprimento das disposições do número anterior.



3- Após a publicação dos critérios de ocupação mencionados no n.º 1 do presente artigo poderão ser revogadas as disposições do presente artigo, passando a vigorar as da referida Portaria.

Artigo 14.º

(Revogado)

Artigo 14.ºA

Edificações legalmente existentes

1- As edificações legalmente existentes correspondem às edificações e equipamentos, nomeadamente aqueles que executados ou em curso à data da entrada em vigor do presente plano, que cumpram pelo menos uma das seguintes condições:

- a) Não careçam de controlo prévio nos termos da lei ou do regulamento municipal;
- b) Estejam licenciados, autorizados ou objeto de comunicação prévia aceite pela entidade competente, nos casos em que a lei a tal obrigue e desde que os respetivos atos se mantenham válidos e eficazes.

2- As edificações legalmente existentes incompatíveis com as normas de uso ou edificabilidade definidas nas várias categorias e subcategorias de uso do solo podem ser objeto de ampliação até 30% da área licenciada à data de entrada em vigor do Plano, desde que se assegure o cumprimento do disposto no artigo 10.º do presente Regulamento e se verifique enquadramento numa das seguintes situações:

- a) Para garantia das condições de habitabilidade, segurança e salubridade das edificações;
- b) Para melhoria das condições ambientais através da redução dos impactos gerados pela atividade instalada;
- c) No caso de se tratar de unidade industrial ou instalação pecuária, essa ampliação resulte da imprescindibilidade de alteração do *layout* para garantir a viabilidade económica da empresa ou exploração;
- d) No caso de reabilitação de unidades industriais desativadas com alteração do seu uso para serviços, comércio ou para armazém.

3- Excecionam-se do cumprimento da percentagem de ampliação mencionada no número anterior as edificações industriais e armazéns existentes, e/ou a sua reabilitação para serviços e/ou comércio, sítios em solo urbano, onde se permite a ampliação até um afastamento de 5 m



a todas as extremas, não carecendo do cumprimento do índice de ocupação do solo atribuído à respetiva categoria ou subcategoria de solo.

4 – São consideradas compatíveis com as normas de uso do solo ou de edificabilidade previstas no presente regulamento as atividades abrangidas pelo artigo 1º do Decreto-Lei n.º 165/2014, de 5 de novembro e pelo artigo 3º da Lei n.º 21/2016, de 19 de julho, cujos processo de regularização tenham obtido, ao abrigo do regime consagrado nestes diplomas, deliberação favorável ou favorável condicionada.

Artigo 14.ºB

Legalizações de Construções e Ampliações não Licenciadas

1- Nos terrenos onde se localizem construções ou ampliações com atividades ou usos não licenciados anteriores à data da entrada em vigor da versão inicial do Plano Diretor Municipal da Lousã ou posterior a esta data mas cuja ilegalidade resulte apenas de não terem sido sujeitos a procedimento de controlo prévio legalmente exigido, com exceção, neste último caso, das indústrias, das pecuárias e dos operadores de gestão de resíduos, que comprovem ter apresentado procedimento de regularização da atividade de acordo com o respetivo regime legal de exercício de cada uma das atividades, podem as construções, ampliações e os usos existentes à data da entrada em vigor do presente Plano, ser objeto de legalização, conformando-se, no primeiro caso, com as regras estabelecidas em planos e no regulamento geral das edificações urbanas em vigor à data da sua realização e, no segundo caso, com o previsto no Plano Diretor Municipal da Lousã em vigor à data da sua realização.

2- Servirão de comprovativo da data de construção ou ampliação dos edifícios, cartografia ou ortofotomapas da DGT, documento da inscrição da construção ou ampliação na Autoridade Tributária, entre outros documentos descritivos que fundamentem a existência das edificações em causa.

3- Os procedimentos de legalização de construções ou ampliações e respetivos usos terão de dar integral cumprimento às condições de compatibilidade de usos e atividades estabelecido no artigo 10.º do presente regulamento.

4- Pode ser sujeito a procedimento de legalização a construção ou ampliação de edificação existente afeta ao uso habitacional, quando haja divergências com os usos admitidos pelo presente Plano nas áreas em que as mesmas se localizam, desde que:



a) Seja comprovada a sua existência através de cartografia ou ortofotomapas da DGT anterior à entrada em vigor da versão inicial do Plano Diretor Municipal da Lousã ou, sendo a edificação ou ampliação posterior a esta data e realizada sem controlo prévio legalmente exigido, seja comprovada a sua conformidade, em termos de regime de edificabilidade do edifício ou ampliação, com o previsto no Plano Diretor Municipal da Lousã em vigor à data da sua realização

b) Seja dado integral cumprimento às condições de compatibilidade de usos e atividades estabelecido no artigo 10.º do presente regulamento.

5. A aplicação do presente artigo não dispensa que tenha de ser dado integral cumprimento às medidas preventivas e às disposições respeitantes a servidões administrativas ou restrições de utilidade pública eventualmente aplicáveis no local.

6. A aplicabilidade do regime expresso no presente artigo é válida pelo prazo máximo de 3 anos a contar da data da publicação da 1ª Alteração à 1ª Revisão do PDM da Lousã.

SECÇÃO I

PROTEÇÃO DAS CAPTAÇÕES DE ÁGUA PARA ABASTECIMENTO PÚBLICO

Artigo 14.º - C

Identificação

1- As áreas identificadas na 'Planta de Ordenamento' correspondem aos perímetros de proteção das captações de água para abastecimento público em vigor publicados em Diário da República e estão sujeitas ao regime previsto no diploma legal que os publicou e aprovou.

2- As áreas envolventes às captações de água para abastecimento público cujo perímetro de proteção não está publicado, estão sujeitas às condicionantes do artigo seguinte.

Artigo 14.º - D

Ocupações e utilizações

1- Enquanto não forem delimitados perímetros de proteção, é definida uma «zona de proteção imediata» constituída por um círculo de 50 metros de raio com centro nas captações.



2- Nesta zona de proteção é interdita qualquer instalação ou atividade, com exceção das que têm por objetivo a conservação, manutenção e melhor exploração da captação.

3- O terreno abrangido pela zona de proteção imediata deve ser mantido limpo de quaisquer resíduos, produtos ou líquidos que possam provocar infiltração de substâncias indesejáveis para a qualidade da água da captação.

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, Silveira de Cima, 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 e empresarial do Alto do Padrão;
- b) Espaço industrial e empresarial dos Matinhos;
- c) Espaço industrial e empresarial de Foz de Arouce;
- d) Espaço industrial e empresarial de Serpins;
- e) Espaço Industrial e 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 rústico e estrutura ecológica em solo urbano.

SECÇÃO I

ESTRUTURA ECOLÓGICA EM SOLO RÚSTICO

Artigo 17.º

Identificação

Integram a estrutura ecológica em solo rústico 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 Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral.

Artigo 18.º

Regime

Nas áreas da estrutura ecológica em solo rústico 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 espaços 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

(Revogado)

Artigo 21.º

Identificação

(Revogado)

Artigo 22.º

Regime específico

(Revogado)



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 rústico, 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 RÚSTICO

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 24.º

Identificação das categorias de espaço

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

- a) Espaços agrícolas:
 - i) Espaços agrícolas de produção fundamental;
 - ii) Espaços agrícolas de produção complementar;
- b) Espaços florestais:
 - i) Espaços florestais de produção;
 - ii) Espaços florestais de conservação;
 - iii) Espaços mistos de uso silvícola com agrícola;
- c) Espaços de exploração de recursos geológicos:
 - i) Espaços de exploração consolidada;
 - ii) Espaços de salvaguarda de exploração;
 - iii) Espaços potenciais;
- d) Espaços de atividades industriais:
 - i) Unidade industrial - “Licor Beirão”;
- e) Espaços de equipamentos, infraestruturas 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;
 - v) Área de equipamentos de Foz de Arouce;
- f) Espaço cultural da Sr.ª da Piedade;
- g) 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 rústico:

- 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 rústico 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, cemitérios ou outras as quais a própria lei confira essa possibilidade;
- b) Realização de aproveitamentos hidroelétricos ou hidroagrícolas e de obras hidráulicas.

3- Nos espaços 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 rústico 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) Nas áreas prioritárias de prevenção e segurança correspondentes às classes de perigosidade de incêndio rural “alta” e “muito alta”, delimitadas na Planta de Condicionantes, deverão ser respeitados os condicionamentos da edificação previstos pelo Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais, regulado por diploma próprio;



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 rústico, 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 rústico, 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 *layout* 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 rústico cuja área licenciada exceda, à data de entrada em vigor do PDMLSA, os parâmetros definidos para cada categoria e subcategoria de espaço do solo rústico, 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 *layout* para garantir a viabilidade económica da indústria ou exploração.

CAPÍTULO II

ESPAÇOS AGRÍCOLAS E ESPAÇOS FLORESTAIS

Artigo 27.º

Identificação

- 1- Os espaços agrícolas compreendem os espaços do solo rústico 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 rústico 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 compreendem as seguintes subcategorias:
 - a) Espaços agrícolas de produção fundamental;
 - b) Espaços agrícolas de produção complementar;
 - c) (Revogada);
 - d) (Revogada);
 - e) (Revogada).
- 4- Os espaços florestais compreendem as seguintes subcategorias:
 - a) Espaços florestais de produção;
 - b) Espaços florestais de conservação;
 - c) Espaços mistos de uso silvícola com agrícola.



SECÇÃO I

ESPAÇOS AGRÍCOLAS DE PRODUÇÃO FUNDAMENTAL

Artigo 28.º

Identificação

Os espaços 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- Os espaços 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, nos espaços agrícolas de produção fundamental são admitidas as seguintes ocupações e utilizações:

- a) Habitação, através de operações urbanísticas de reconstrução, ampliação ou alteração;
- b) Instalações agrícolas, pecuárias e/ou florestais;
- c) Construções de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e/ou florestais;
- d) Instalações de comércio, serviços e indústria diretamente ligadas às utilizações agrícolas, pecuárias, aquícolas, piscícolas, florestais ou de exploração de recursos geológicos e energéticos;
- e) Empreendimentos de turismo em espaço rural e de turismo de habitação, complementares à atividade agrícola;
- 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 espaços de salvaguarda de exploração.

Artigo 30.º

Regime de edificabilidade

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

Quadro 1- Regime de edificabilidade em espaços agrícolas de produção fundamental

Usos	Dimensão mínima da parcela ⁽¹⁾ (m²)	N.º máximo de pisos		Altura máxima da fachada (m)	Área máxima total de construção (m²)	Índice máximo de impermeabilização de solo (%)
		Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira			
Habitação ^(a)	A existente ⁽²⁾	2	1	7,00	300	10
Instalações agrícolas, pecuárias e/ou florestais	A existente ⁽²⁾	1	-	7,00 ⁽³⁾	-	10
Construções de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e/ou florestais	A existente ⁽²⁾	1	-	7,00 ⁽³⁾	-	3
Instalações de comércio, serviços e indústria diretamente ligadas às utilizações agrícolas, pecuárias, aquícolas, piscícolas, florestais ou de exploração de recursos energéticos	A existente ⁽²⁾	2	-	9,00 ⁽³⁾	-	10
Empreendimentos de turismo em espaço rural, de turismo de habitação e de turismo de natureza	A existente ⁽²⁾	2 ⁽⁴⁾	1	7,00 ⁽⁴⁾	1 000	50
Instalações de recreio e lazer	A existente ⁽²⁾	-	-	-	-	50
Equipamentos de utilização coletiva	A existente ⁽²⁾	3	-	-	-	50



Usos	Dimensão mínima da parcela ⁽¹⁾ (m²)	N.º máximo de pisos		Altura máxima da fachada (m)	Área máxima total de construção (m²)	Índice máximo de impermeabilização de solo (%)
		Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira			
Outras ocupações e utilizações	A existente ⁽²⁾	2	1	7,00 ⁽³⁾	-	5

(a) Apenas para operações urbanísticas de reconstrução, ampliação ou alteração.

(1) Parcela a afetar ao respetivo uso.

(2) A parcela deverá assegurar o cumprimento dos afastamentos às extremas estabelecidos pelo Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais.

(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

ESPAÇOS AGRÍCOLAS DE PRODUÇÃO COMPLEMENTAR

Artigo 31.º

Identificação

Os espaços agrícolas de produção complementar são constituídos 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- Os espaços agrícolas de produção complementar serão preferencialmente destinados 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, nos espaços agrícolas de produção complementar são admitidas as seguintes ocupações e utilizações:
 - a) Habitação, através de operações urbanísticas de reconstrução, ampliação ou alteração;
 - b) Instalações agrícolas, pecuárias e/ou florestais;
 - c) Construções de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e/ou florestais;
 - d) Instalações de comércio, serviços e indústria diretamente ligadas às utilizações agrícolas, pecuárias, aquícolas, piscícolas, florestais ou de exploração de recursos geológicos e energéticos;
 - e) Empreendimentos turísticos isolados;
 - 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 espaços de salvaguarda de exploração.

Artigo 33.º

Regime de edificabilidade

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

Quadro 2- Regime de edificabilidade em espaços agrícolas de produção complementar

Usos	Dimensão mínima da parcela ⁽¹⁾ (m ²)	N.º máximo de pisos		Altura máxima da fachada (m)	Área máxima total de construção (m ²)	Índice máximo de impermeabilização de solo (%)
		Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira			
Habitação ^(a)	A existente ⁽²⁾	2	1	7,00	300	10
Instalações agrícolas, pecuárias e/ou florestais	A existente ⁽²⁾	1	-	7,00 ⁽³⁾	-	10
Construções de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e/ou florestais	A existente ⁽²⁾	1	-	7,00 ⁽³⁾	-	3
Instalações de comércio, serviços e indústria diretamente ligadas às utilizações agrícolas, pecuárias, aquícolas, piscícolas, florestais ou de exploração de recursos energéticos	A existente ⁽²⁾	2	-	9,00 ⁽³⁾	-	20
Empreendimentos turísticos isolados	A existente ⁽²⁾	2 ⁽⁴⁾	1	7,00 ⁽⁴⁾	1 000	50
Instalações de recreio e lazer	A existente ⁽²⁾	-	-	-	-	50
Equipamentos de utilização coletiva	A existente ⁽²⁾	3	-	-	-	50



Usos	Dimensão mínima da parcela ⁽¹⁾ (m²)	N.º máximo de pisos		Altura máxima da fachada (m)	Área máxima total de construção (m²)	Índice máximo de impermeabilização de solo (%)
		Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira			
Outras ocupações e utilizações	A existente ⁽²⁾	2	1	7,00 ⁽³⁾	-	10

(a) Apenas para operações urbanísticas de reconstrução, ampliação ou alteração.

(1) Parcela a afetar ao respetivo uso.

(2) A parcela deverá assegurar o cumprimento dos afastamentos às extremas estabelecidos pelo Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais.

(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

ESPAÇOS FLORESTAIS DE PRODUÇÃO

Artigo 34.º

Identificação

Os espaços florestais de produção contribuem para o bem-estar material das sociedades rurais e urbanas, e corresponde às áreas de maior aptidão florestal integradas, predominantemente na sub-região homogénea Floresta da Beira Serra, definida no Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral, na qual prevalece a função de produção. Apesar de não serem especialmente vocacionados para a produção lenhosa, integram-se também nesta categoria as sub-regiões homogéneas Lousã e Açor.

Artigo 35.º

Ocupações e utilizações

- 1- Sem prejuízo da legislação em vigor, os projetos e ações, usos e atividades a desenvolver nos espaços florestais, públicos ou privados regem-se pelo regulamentado e normas de intervenção e modelos de silvicultura estabelecidos no Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral para as Sub-Regiões Homogéneas Floresta da Beira Serra e Lousã e Açor, devendo contribuir para a concretização dos objetivos específicos comuns e objetivos específicos, bem como para o cumprimento das metas para a composição dos espaços florestais arborizados.
2. As ações de arborização, rearborização e reconversão florestal e as intervenções nos espaços florestais obedecem ainda às disposições do Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios da Lousã (que vai ser substituído pelo Plano Municipal de Execução) e ao disposto na lei referente ao Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais, promovendo a descontinuidade horizontal e vertical dos combustíveis florestais e a alternância de parcelas com distinta inflamabilidade e combustibilidade.



3- Nas ações de arborização, de rearborização e de reconversão florestal os povoamentos monoespecíficos e equiênicos, não deverão ter uma superfície contínua superior a 50 ha, devendo ser compartimentados alternadamente:

- a) Pela rede de faixas de gestão de combustíveis ou por outros usos do solo com baixa perigosidade de incêndio rural;
- b) Por linhas de água temporárias ou permanentes e respectivas faixas de proteção, convenientemente geridas;
- c) Por faixa de arvoredo de alta densidade com as especificações técnicas definidas nos instrumentos de planeamento florestal.

4- O desenvolvimento dos modelos de gestão, o arranjo estrutural e a composição específica dos espaços florestais adequados à concretização dos objetivos estratégicos e específicos regem-se pelo regulamentado no Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral.

5- 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 espaços florestais de produção são admitidas as seguintes ocupações e utilizações:

- a) Habitação, através de operações urbanísticas de reconstrução, ampliação ou alteração;
- b) Instalações florestais, agroflorestais, agrícolas e/ou pecuárias;
- c) Construções de apoio às atividades florestais, agroflorestais, agrícolas e/ou pecuárias;
- d) Instalações de comércio, serviços e indústria diretamente ligadas às utilizações agrícolas, pecuárias, aquícolas, piscícolas, florestais ou de exploração de recursos geológicos e energéticos;
- e) Empreendimentos turísticos isolados;
- 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 espaços de exploração consolidada e espaços de salvaguarda de exploração;
- k) Equipamentos ou instalações associados à valorização, animação e sensibilização ambiental.

Artigo 36.º

Regime de edificabilidade

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

Quadro 3- Regime de edificabilidade em espaços florestais de produção

Usos	Dimensão mínima da parcela ⁽¹⁾ (m²)	N.º máximo de pisos		Altura máxima da fachada (m)	Área máxima total de construção (m²)	Índice máximo de impermeabilização de solo (%)
		Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira			
Habitação ^(a)	A existente ⁽²⁾	2	1	7,00	300	10
Instalações agrícolas, pecuárias e/ou florestais	A existente ⁽²⁾	1	-	7,00 ⁽³⁾	-	10
Construções de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e/ou florestais	A existente ⁽²⁾	1	-	7,00 ⁽³⁾	-	3
Instalações de comércio, serviços e indústria diretamente ligadas às utilizações agrícolas, pecuárias, aquícolas, piscícolas, florestais ou de exploração de recursos energéticos	A existente ⁽²⁾	2	-	9,00 ⁽³⁾	-	20
Empreendimentos turísticos isolados	A existente ⁽²⁾	2 ⁽⁴⁾	1	7,00 ⁽⁴⁾	1 000	50
Instalações de recreio e lazer	A existente ⁽²⁾	-	-	-	-	50
Equipamentos de utilização coletiva	A existente ⁽²⁾	3	-	-	-	50
Outras ocupações e utilizações	A existente ⁽²⁾	2	1	7,00 ⁽³⁾	-	10

(a) Apenas para operações urbanísticas de reconstrução, ampliação ou alteração.



- (1) Parcela a afetar ao respetivo uso.
- (2) A parcela deverá assegurar o cumprimento dos afastamentos às extremas estabelecidos pelo Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais.
- (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-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 IV

ESPAÇOS FLORESTAIS DE CONSERVAÇÃO

Artigo 37.º

Identificação

Os espaços florestais de conservação são constituídos 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- Nestes espaços têm enquadramento as intervenções necessárias à instalação e exploração dos recursos florestais, nas condições previstas na lei em vigor e que não ponham em causa os objetivos de proteção do solo, rede hidrográfica, regulação climática e valorização da qualidade da paisagem.
- 2- É interdita a destruição de linhas de água temporárias e ou permanentes, bem como a alteração da morfologia do terreno, nos termos da legislação em vigor.
- 3- Nas operações de preparação do terreno, instalação de povoamentos, remoção de cepos e limpeza de matos devem utilizar-se métodos que não impliquem a mobilização do solo em profundidade, sem prejuízo da legislação legal aplicável.
- 4- As ações a desenvolver nos espaços florestais de conservação, nomeadamente, as operações de instalação de povoamentos florestais, gestão e exploração florestal, devem:
 - a) Obedecer às normas de intervenção e modelos de silvicultura por função de proteção definidas no Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral;
 - b) Acautelar a preservação dos núcleos de vegetação natural existentes constituídos por espécies florestais de folhosas autóctones;
 - c) As operações de exploração florestal, de corte raso, devem respeitar as normas técnicas previstas na zona especial de conservação da Serra da Lousã;



d) Respeitar as normas técnicas constantes do Regime Jurídico das ações de Arborização e rearborização.

5- 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, nos espaços 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;
- c) Instalações de prevenção, vigilância e combate de incêndios florestais;
- d) Prospeção, pesquisa e exploração de recursos geológicos, devidamente autorizadas pelas entidades de tutela competentes, nos espaços identificados na Planta de Ordenamento como espaços de exploração consolidada e espaços potenciais;
- e) Equipamentos ou instalações associados à valorização, animação e sensibilização ambiental.

6- 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, de acordo com o disposto no Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral.

Artigo 39.º

Regime de edificabilidade

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

Quadro 4- Regime de edificabilidade em espaços florestais de conservação

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

(1) Parcela a afetar ao respetivo uso.



(2) A parcela deverá assegurar o cumprimento dos afastamentos às extremas estabelecidos pelo Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais.

(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

ESPAÇOS MISTOS DE USO SILVÍCOLA COM AGRÍCOLA

Artigo 40.º

Identificação

Os espaços mistos de uso silvícola com agrícola 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 dos espaços mistos de uso silvícola com agrícola são aquelas que decorrem das suas aptidões próprias e dos regimes de gestão específicos a que venham a estar eventualmente vinculados.

2- Constituem objetivos específicos de ordenamento destes espaços o desenvolvimento da agricultura, da atividade pastoril, da apicultura e o suporte à caça e à pesca em águas interiores, nas áreas de especial sensibilidade ecológica, acautelando a aplicação das normas de silvicultura que constam do Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral.

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, nos espaços mistos de uso silvícola com agrícola são admitidas as seguintes ocupações e utilizações:

- a) Habitação, através de operações urbanísticas de reconstrução, ampliação ou alteração;
- b) Instalações florestais, agroflorestais, agrícolas e/ou pecuárias;
- c) Construções de apoio às atividades agrícolas, florestais, agroflorestais e/ou pecuárias;
- d) Instalações de comércio, serviços e indústria diretamente ligadas às utilizações agrícolas, pecuárias, aquícolas, piscícolas, florestais ou de exploração de recursos geológicos e energéticos;
- e) Empreendimentos turísticos isolados;
- 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 espaços de salvaguarda de exploração.



Artigo 42.º

Regime de edificabilidade

1- As condições de edificabilidade para os espaços mistos de uso silvícola com agrícola são as constantes no Quadro 5.

Quadro 5- Regime de edificabilidade em espaços mistos de uso silvícola com agrícola

Usos	Dimensão mínima da parcela ⁽¹⁾ (m²)	N.º máximo de pisos		Altura máxima da fachada (m)	Área máxima total de construção (m²)	Índice máximo de impermeabilização de solo (%)
		Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira			
Habitação ^(a)	A existente ⁽²⁾	2	1	7,00	300	10
Instalações agrícolas, florestais, agroflorestais e/ou pecuárias	A existente ⁽²⁾	1	-	7,00 ⁽³⁾	-	10
Construções de apoio às atividades agrícola, florestal, agroflorestal e/ou pecuária	A existente ⁽²⁾	1	-	7,00 ⁽³⁾	-	3
Instalações de comércio, serviços e indústria diretamente ligadas às utilizações agrícolas, pecuárias, aquícolas, piscícolas, florestais ou de exploração de recursos energéticos	A existente ⁽²⁾	2	-	9,00 ⁽³⁾	-	20
Empreendimentos turísticos isolados	A existente ⁽²⁾	2 ⁽⁴⁾	1	7,00 ⁽⁴⁾	1 000	50
Instalações de recreio e lazer	A existente ⁽²⁾	-	-	-	-	50
Equipamentos de utilização coletiva	A existente ⁽²⁾	3	-	-	-	50
Outras ocupações e utilizações	A existente ⁽²⁾	2	1	7,00 ⁽³⁾	-	10

(a) Apenas para operações urbanísticas de reconstrução, ampliação ou alteração.

(1) Parcela a afetar ao respetivo uso.

(2) A parcela deverá assegurar o cumprimento dos afastamentos às extremas estabelecidos pelo Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais.

(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-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.



CAPÍTULO III

ESPAÇOS DE EXPLORAÇÃO DE RECURSOS GEOLÓGICOS

SECÇÃO I

ESPAÇOS DE EXPLORAÇÃO CONSOLIDADA

Artigo 43.º

Identificação

Os espaços de exploração consolidada são espaços 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, nos espaços 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 m²;
- 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 m², 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

ESPAÇOS DE SALVAGUARDA DE EXPLORAÇÃO

Artigo 46.º

Identificação

Os espaços de salvaguarda de exploração são espaços 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

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



SECÇÃO III

ESPAÇOS POTENCIAIS

Artigo 49.º

Identificação

Os espaços potenciais são os espaços cujo potencial geológico carece de um aprofundar do seu conhecimento, tendo em vista as funções desempenhadas pelos recursos geológicos, ou sítios 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 dos espaços 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

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



CAPÍTULO IV

ESPAÇOS DE 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, INFRAESTRUTURAS E OUTRAS ESTRUTURAS

SECÇÃO I

AERÓDROMO DA LOUSÃ

Artigo 55.º

Identificação

O espaço de equipamentos, infraestruturas 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 o Instituto da Conservação da Natureza e Florestas.

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, infraestruturas 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, infraestruturas 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, infraestruturas 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, infraestruturas 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, infraestruturas 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 direccionados 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, infraestruturas 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, infraestruturas 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 direcionados 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, infraestruturas 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.

SECÇÃO V

ÁREA DE EQUIPAMENTOS DE FOZ DE AROUCE

Artigo 63.º-A

Identificação

O espaço de equipamentos, infraestruturas e outras estruturas – Área de equipamentos de Foz de Arouce, identificado na Planta de Ordenamento, corresponde ao espaço destinado à implementação de equipamentos de utilização coletiva, cuja instalação é privilegiada pelo contexto situacional do solo rústico.

Artigo 63.º-B

Ocupações e utilizações

No espaço de equipamentos, infraestruturas e outras estruturas – Área de equipamentos de Foz de Arouce são admitidos equipamentos públicos e/ou privados, designadamente nos domínios da segurança social, do recreio e lazer, da cultura, do desporto, proteção civil, da segurança pública, da educação, da saúde ou da proteção da natureza.



Artigo 63.º-C

Regime de edificabilidade

1- As condições de edificabilidade para o espaço de equipamentos, infraestruturas e outras estruturas – Área de equipamentos de Foz de Arouce são as constantes no Quadro 6.

Quadro 6- Regime de edificabilidade em espaço de equipamentos, infraestruturas e outras estruturas – Área de equipamentos de Foz de Arouce

Usos	Dimensão mínima da parcela ⁽¹⁾ (m ²)	N.º máximo de pisos		Índice máximo de impermeabilização de solo (%)
		Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira	
Equipamentos de utilização coletiva	A existente ⁽²⁾	3	-	50

(1) Parcela a afetar ao respetivo uso.

(2) A parcela deverá assegurar o cumprimento dos afastamentos às extremas estabelecidos pelo Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais.

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 rústico e que apresentam uma diminuta dinâmica urbana.

2- Os aglomerados rurais são de dois tipos:

a) Tipo I, que correspondem aos seguintes aglomerados rurais:

- i) Alcaide;
- ii) Amiais;
- iii) Avessada;
- iv) Boavista;
- v) Boque;
- vi) Braçal;
- vii) Breja;
- viii) Cabanões;
- ix) Cacilhas;
- x) Casais;
- xi) Casal das Travessas;
- xii) Casal de S. Miguel;



- xiii) Chã;
- xiv) Chapinheira;
- xv) Choisa;
- xvi) Codeçais;
- xvii) Covão;
- xviii) Covão d'Água;
- xix) Covas;
- xx) Covelos;
- xxi) Cume;
- xxii) Fonte do Ouro;
- xxiii) Fonte Fria;
- xxiv) Forcado;
- xxv) Fórnea;
- xxvi) Fórnea de Lá;
- xxvii) Framilo;
- xxviii) Golpilhares;
- xxix) Levegadas;
- xxx) Lomba de Alveite;
- xxxi) Lomba do Moinho;
- xxxii) Matas;
- xxxiii) Mingachos;
- xxxiv) Nossa Senhora da Luz;
- xxxv) Ponte Quadiz;
- xxxvi) Porto da Pedra;
- xxxvii) Pousafoles;
- xxxviii) Póvoa;
- xxxix) Póvoa de Fiscal;
- xl) Prilhão;
- xli) Quatro Águas;
- xlii) Quinta;
- xliii) Ribeira Cimeira;
- xliv) Ribeira do Conde;
- xlvi) Ribeira Fundeira;



- xlvi) Santo Aleixo;
- xlvii) Silvares;
- xlvihi) Soutelo;
- xl ix) Terra da Gaga;
- l) Travasso;
- li) Valada;
- lii) Vale da Clara;
- liii) Vale de Aires;
- liv) Vale de Carvalhos;
- lv) Vale de Ferro;
- lvi) Vale de Pereira da Serra;
- lvii) Vale de Vale de Aires;
- lviii) Vale Domingos;
- lix) Vale Escuro;
- lx) Vale Nogueira;
- lxi) Vale Raiz;
- lxii) Vale Sancho;
- lxiii) Valeiro;

b) Tipo II, que correspondem aos seguintes aglomerados rurais:

- i) Candal;
- ii) Casal Novo;
- iii) Catarredor;
- iv) Cerdeira;
- v) Chiqueiro;
- vi) Silveira de Baixo;
- vii) Silveira de Cima
- viii) Talasnal
- ix) Vaqueirinho.

SECÇÃO I

AGLOMERADOS RURAIS DO TIPO I



Artigo 68.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, nos aglomerados rurais do tipo I 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.

2- A infraestruturização dos aglomerados rurais deve ser garantida com recurso a soluções apropriadas às suas características e funções, nomeadamente no que concerne os sistemas de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações.

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.

SECÇÃO II

AGLOMERADOS RURAIS DO TIPO II

Artigo 69.º-A

Ocupações e utilizações

- 1- Os aglomerados rurais do tipo II correspondem às aldeias de xisto da Serra da Lousã, bem delimitadas e com personalidade própria. Trata-se de aglomerados rurais com características tipicamente serranas, quer pela sua implantação em vertentes inclinadas, quer pelos materiais de construção que se pretende conservar, dadas as características tipológicas e arquitetónicas diferenciadas que possuem.
- 2- Os aglomerados rurais do tipo II destinam-se predominantemente a habitação, podendo também ser admitido comércio, serviços, turismo e equipamentos de utilização coletiva.
- 3- 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 69.º-B

Regime de edificabilidade

- 1 - As operações urbanísticas a realizar nos aglomerados rurais do tipo II deverão obedecer às seguintes disposições:
 - a) As intervenções a levar a efeito nas edificações existentes deverão privilegiar a preservação e valorização das aldeias de xisto da Serra da Lousã;
 - b) Serão permitidas obras de demolições nos seguintes casos:
 - i) 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 demonstrado e justificado, bem como aceite pela Câmara Municipal;

ii) Edificações ou partes destes quando apresentem estado de derrocada iminente, constituindo perigo para a segurança das pessoas e bens;

iii) Edificações dissonantes;

c) As obras de edificação deverão respeitar as seguintes condições:

i) Respeitar a forma que define a silhueta dos edifícios, designadamente, das coberturas, das águas das coberturas, das alturas das fachadas e dos planos das fachadas, admitindo-se alterações e ou ampliações devidamente justificadas, desde que as mesmas não representem perda de qualidade ou coerência ou não interfiram na harmonia do conjunto urbano;

ii) Apenas nos edifícios de um só piso poderá ser acrescentado mais um, desde que daí não decorram inconvenientes urbanísticos e do ambiente paisagístico local;

iii) Não são admitidas trapeiras, mansardas e claraboias;

iv) Deverão ser privilegiados os princípios compositivos das fachadas, incluindo ritmo e proporção dos vãos e elementos da sua construção, admitindo-se outras soluções devidamente justificadas e aceites pela Câmara Municipal, desde que não interfiram na harmonia do conjunto urbano;

v) Conservar, sempre que possível, os elementos estruturais internos e externos;

vi) Privilegiar, manter e enquadrar os pormenores notáveis;

vii) Remover e/ou substituir os elementos dissonantes;

viii) Devem efetuar 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 e pelas volumetrias;

ix) Devem respeitar as características urbanísticas da aldeia onde se inserem, por forma a contribuírem para a valorização da imagem e da paisagem da zona que integram;

x) Não poderão alterar a escala do aglomerado, não sendo 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;

d) 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;
 - vi) Não é admitida a construção de corpos salientes sobre o domínio público, à exceção dos resguardos dos vãos de entrada dos edifícios, com um balanço máximo de 0,50 metros;
 - vii) No domínio privado, o balanço máximo permitido para as varandas é de 1,00 metro;
 - viii) O número máximo de fogos admitido por edifício é igual a um.
- e) 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;

2 - Nos aglomerados rurais do tipo II, cujas aldeias se encontram classificadas como Conjuntos de Interesse Municipal, nomeadamente, os aglomerados rurais correspondentes às aldeias do Candal, Casal Novo, Cerdeira, Chiqueiro e Talasnal, não se pretende fomentar o crescimento da área edificada, mas sim, a recuperação e conservação dos imóveis existentes, com manutenção das características tipológicas e dos materiais habitualmente utilizados, pelo que não é admitida a construção de novos edifícios, com exceção de edifícios de interesse público municipal, reconhecidos pela Câmara Municipal, podendo, contudo, ser autorizadas obras de ampliação desde que não impliquem um acréscimo de área de implantação superior a 20% da área de implantação do edifício existente a ampliar.

3 - Nos aglomerados rurais do tipo II, cujas aldeias não se encontrem classificadas, poderão ser admitidas:

- a) Soluções arquitetónicas com propostas de fachadas, não enquadráveis na alínea iv) da alínea c) do n.º 1 do presente artigo, no que respeita ao ritmo e proporção dos vãos, desde que devidamente justificadas e aceites pela Câmara Municipal, e que não interfiram na harmonia do conjunto;
- b) Outras soluções arquitetónicas que não interfiram na harmonia do aglomerado e da paisagem, desde que incorporadas em projetos conjuntos de construção e/ou de reabilitação integradas, que, cumulativamente:
 - i) Promovam a regeneração urbana das aldeias;
 - ii) Sejam geradores de dinâmicas socioeconómicas sustentáveis;



- iii) Valorizem o património natural e cultural do local e da envolvente;
- iv) Sejam de interesse público municipal, reconhecido pela Assembleia Municipal.



TÍTULO V

QUALIFICAÇÃO DO SOLO URBANO

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 70.º

Identificação e caracterização das categorias

1- (Revogado).

a) (Revogado).

b) (Revogado).

2- O solo urbano compreende as seguintes categorias 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 habitacionais – áreas que se destinam preferencialmente a funções residenciais, podendo acolher outros usos desde que compatíveis com a utilização dominante;

c) (Revogada);

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) Os 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

(Revogado).

CAPÍTULO II

DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

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) Espaços urbanos 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

ESPAÇOS URBANOS CENTRAIS

Artigo 77.º

Identificação

- 1- Os espaços urbanos centrais caracterizam-se pelo elevado nível de infraestruturação e concentração de edificações, destinando-se o solo predominantemente à construção.
- 2- Correspondem a espaços centrais, relativamente homogéneos onde se verifica uma concentração de edificações e de funções habitacionais, comerciais e de serviços mais significativas.
- 3- Os espaços urbanos 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- Os espaços urbanos 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.

5- Nos edifícios com mais de uma unidade de utilização, os lugares de estacionamento privados devem, preferencialmente, localizar-se em pisos abaixo do solo, devendo no acesso aos mesmos serem sempre adotadas soluções que evitem a inviabilização de lugares de estacionamento públicos, já existentes ou a criar.

Artigo 79.º

Regime de edificabilidade

1- No espaço urbano central localizado na Vila da Lousã, as operações urbanísticas a realizar neste espaço 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 6 pisos, com altura máxima de fachada de 22,00 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- No espaço urbano central localizado na Vila de Serpins, as operações urbanísticas a realizar neste espaço 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 pisos, 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- Nos espaços urbanos centrais localizados 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 pisos, 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, número 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.

5- Os edifícios cujo número máximo de pisos acima da cota de soleira tenha sido atingido, devem cumprir o seguinte relativamente às suas coberturas:

a) Nas coberturas planas, não será admitida a construção de elementos salientes, à exceção de elementos que sirvam exclusivamente para o acesso/manutenção das mesmas ou instalações técnicas, com as áreas estritamente necessárias para o efeito;

b) Nas coberturas inclinadas, não será admitida a construção de terraços, varandas, mansardas ou outros corpos salientes, à exceção de elementos que sirvam exclusivamente para o acesso/manutenção das mesmas ou instalações técnicas, com as áreas estritamente necessárias para o efeito. O aproveitamento do desvão da cobertura só poderá ser



admitido para o uso de arrumos, não podendo o pé-direito ser superior a 0.30 metros nas partes mais baixas, nem a cobertura ter uma só água;

c) A altura máxima das platibandas é de 1,10 metros.

SECÇÃO II

ESPAÇOS HABITACIONAIS

SUBSECÇÃO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 80.º

Identificação das subcategorias de espaço

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

- a) Espaços habitacionais envolventes;
- b) Espaços habitacionais dispersos.

SUBSECÇÃO II

ESPAÇOS HABITACIONAIS ENVOLVENTES

Artigo 81.º

Identificação

Os espaços habitacionais envolventes abrangem os espaços urbanos 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- Os espaços habitacionais 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 muros antivibratórios.

Artigo 83.º

Regime de edificabilidade

1- Nos espaços habitacionais envolventes localizados na Vila da Louçã, as operações urbanísticas a realizar nestes espaços 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- Nos espaços habitacionais envolventes localizados 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 colmatção, 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

ESPAÇOS HABITACIONAIS DISPERSOS

Artigo 84.º

Identificação

- 1- Os espaços habitacionais dispersos correspondem aos espaços urbanos de características demográficas e urbanísticas de menor dimensão que as sedes de freguesia.
- 2- Os espaços habitacionais dispersos abrangem os seguintes aglomerados: Alveite Pequeno, Ceira dos Vales, Cornaga, Cova do Lobo, Eira da Calva, Espinheiro, Fonte da Pulga, Marmeleira,



Meiral, Olival, Padrão, Pegos, Ponte Velha, Póvoa (da Lousã), Relvios, Rogela, Vale, Vale Pereira do Areal, Vale do Porto da Pedra, Vale de Neira e Vale de Maceira.

Artigo 85.º

Ocupações e utilizações

1- Os espaços habitacionais dispersos 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 nos espaços habitacionais dispersos 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

(Revogada)

SUBSECÇÃO I

Aldeias de Xisto da Serra da Lousã

(Revogado)

Artigo 87.º

Identificação

(Revogado).

Artigo 88.º

Ocupações e Utilizações

(Revogado).



Artigo 89.º

Regime de edificabilidade

(Revogado).

SECÇÃO IV

ESPAÇOS DE USO ESPECIAL

SUBSECÇÃO I

ESPAÇOS DE EQUIPAMENTOS

Artigo 90.º

Identificação

- 1- Os espaços de equipamentos correspondem aos espaços de equipamentos existentes e previstos, vocacionados 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- Os espaços de equipamentos, 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- Nos espaços de equipamentos 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- No espaço de equipamento localizado 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

ESPAÇOS INDUSTRIAIS E EMPRESARIAIS

Artigo 92.º

Identificação

1- Os espaços industriais e empresariais são espaços destinados à instalação de atividades industriais e empresariais, de armazenagem, de comércio, de serviços e de equipamentos de apoio a estas atividades.

2- Os espaços industriais e empresariais, identificados na Planta de Ordenamento, abrangem os espaços industriais e empresariais do Alto do Padrão, dos Matinhos, de Casal de Ermio, de Serpins 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 Casal de Ermio e no Penedo, freguesia de Lousã e Vilarinho, respetivamente.

Artigo 93.º

Ocupações e utilizações

1- Os espaços industriais e empresariais destinam-se a ser ocupados 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- (Revogado).

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- Nestes espaços 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 e as incluídas em unidades de formação e investigação tecnológica.

6- É admitida a alteração e a ampliação dos edifícios habitacionais existentes licenciados, desde que destinada a suprir necessidades de estacionamento ou de condições de habitabilidade, bem como para 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.

7- É permitida a construção de novos estabelecimentos industriais de tipo 1, nos termos da classificação do Sistema de Indústria Responsável, e de instalações destinadas a operações de gestão de resíduos, sujeitos a avaliação de impacto ambiental.

8- Exceciona-se da aplicação do número anterior a Zona Industrial de Matinhos, onde não é permitida a instalação de estabelecimentos industriais do tipo 1 sujeitos a avaliação de impacto ambiental.

Artigo 94.º

Regime de edificabilidade

1- Sem prejuízo da legislação em vigor, a Câmara Municipal da Louçã 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 nos espaços 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 12,00 metros, com exceção das instalações técnicas devidamente justificadas;
- e) (Revogada);
- 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 m².

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 dos espaços 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

ESPAÇOS VERDES DE ENQUADRAMENTO

Artigo 95.º

Identificação

Os espaços verdes de enquadramento, identificados na Planta de Ordenamento, integram os espaços que pelas suas características físicas ou topográficas não apresentam vocação para a edificação, que assumem importantes funções de enquadramento paisagístico dos espaços urbanos envolventes, e que podem ou não ser coincidentes com a Reserva Ecológica Nacional.

Artigo 96.º

Ocupações, utilizações e regime de edificabilidade

- 1- Nos espaços 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, nos espaços verdes de enquadramento poderá ser admitida:
 - a) Conservação, reconstrução e alteração, incluindo da utilização 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, nos espaços 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

(Revogado)

SECÇÃO I

ESPAÇOS URBANOS CENTRAIS

(Revogada)

SUBSECÇÃO I

ÁREA URBANA CENTRAL URBANIZÁVEL

(Revogada)

Artigo 97.º

Identificação

(Revogado).

Artigo 98.º

Ocupações e Utilizações

(Revogado).

Artigo 99.º

Regime de Edificabilidade

(Revogado).

SECÇÃO II



Espaços Residenciais

(Revogada)

SUBSECÇÃO I

Área Residencial Envolvente Urbanizável

(Revogada)

Artigo 100.º

Identificação

(Revogado).

Artigo 101.º

Ocupações e Utilizações

(Revogado).

Artigo 102.º

Regime de Edificabilidade

(Revogado).

SECÇÃO III

Espaços de Atividades Económicas

(Revogada)

SUBSECÇÃO I

Áreas Industriais e Empresariais Urbanizáveis

(Revogada)

Artigo 103.º

Identificação



(Revogado).

Artigo 104.º

Ocupações e Utilizações

(Revogado).

Artigo 105.º

Regime de Edificabilidade

(Revogado).



TÍTULO 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 o Sistema de Mobilidade do Mondego (antigo Ramal Ferroviário da Lousã).

CAPÍTULO I

REDE RODOVIÁRIA

Artigo 107.º

Hierarquia viária

1- A rede rodoviária é constituída pela rede rodoviária nacional, as estradas regionais e a rede rodoviária municipal, identificadas na Planta de Ordenamento.

2- A rede rodoviária nacional integra as vias incluídas no Plano Rodoviário Nacional, na Rede Nacional Complementar, sendo constituída pelos troços das EN 17, EN 342 e EN 236.

3- As estradas Regionais asseguram as comunicações públicas rodoviárias do continente com interesse supramunicipal e complementar à Rede Rodoviária Nacional, integrando a ER 2.

4- 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 são as constantes na legislação em vigor aplicável.
- 3- As faixas de proteção *non aedificandi* aplicáveis aos troços pertencentes às Estradas Regionais desclassificadas 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 rústico 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 DO SISTEMA DE MOBILIDADE DO MONDEGO

Artigo 109.º

Identificação e regime

- 1- A rede do Sistema de Mobilidade do Mondego corresponde à infraestrutura rodoviária, destinada à circulação de autocarros elétricos em vias autónomas, que se desenvolve à superfície, em canal próprio exclusivo.
- 2- As faixas de proteção *non aedificandi* aplicáveis à rede do Sistema de Mobilidade do Mondego são as definidas pela legislação em vigor aplicável às infraestruturas ferroviárias.



TÍTULO 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.



TÍTULO 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 7, 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 7 – Património edificado classificado no concelho

Freguesia	Lugar	Elemento Patrimonial	Classificação/Proteção
Foz de Arouce e Casal de Ermio	Foz de Arouce	Casa dos Condes de Foz de Arouce	Imóvel de Interesse Municipal Dec. n.º 129/77, DG 226 de 29 de setembro 1977
Lousã e Vilarinho	Lousã	Castelo da Lousã	Monumento Nacional 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	Monumento Nacional Dec. n.º 16/06/1910, DG 136 de 23 de junho de 1910
		Capela da Misericórdia da Lousã	Imóvel de Interesse Público Dec. n.º 37077 DG 228 de 29 de setembro de 1948
		Palácio dos Salazares	Imóvel de Interesse Público Dec. n.º 05/02 de 19 fevereiro
		Casa de Cima da Rua Nova	Imóvel de Interesse Público Dec. n.º 37 366 DG 70 de 05 de abril de 1949
		Casa de Baixo da Rua Nova	Imóvel de Interesse Municipal n.º 129/77 DG 226 de 29 de setembro de 1977
		Casa do Fundo da Vila	Imóvel de Interesse Municipal Dec. n.º 129/77 DG 226 de 29 de setembro de 1977
		Casa de Santa Rita	Imóvel de Interesse Municipal Dec. n.º 129/77 DG 226 de 29 de setembro de 1977
		Casa da Quinta de Baixo	Imóvel de Interesse Municipal Deliberação Camarária de 21/02/2005



Freguesia	Lugar	Elemento Patrimonial	Classificação/Proteção
		Casa do Comendador Montenegro	Imóvel de Interesse Municipal Deliberação Camarária de 21/02/2005
		Casa de São Bento	Imóvel de Interesse Municipal Deliberação Camarária de 03/12/2007
		Aldeias do Candal, Casal Novo, Cerdeira, Chiqueiro e Talasnal	Conjuntos de Interesse Municipal Deliberação Camarária de 01/06/2015 Edital n.º 543/2015, <i>Diário da República</i> 2.ª série, n.º 117, de 18 de junho de 2015 e Deliberação Camarária de 15/04/2024 Edital n.º 726/2024, <i>Diário da República</i> 2.ª série, n.º 103, de 28 de maio de 2024
Serpins	Serpins	Pelourinho de Serpins	Imóvel de Interesse Público Dec. n.º 23122 DG 231 de 11 de outubro de 1933
	[Retirado]	[Retirado]	[Retirado]
Lousã e Vilarinho	Vilarinho	Igreja Paroquial de Vilarinho	Imóvel de Interesse Público Dec. n.º 34452 DG 59 de 20 de março de 1945
	Fiscal	Capela de Santa Rita	Imóvel de Interesse Público Dec. n.º 34452 DG 59 de 20 de março de 1945
		Casa dos Lopes Quaresma	Imóvel de Interesse Municipal Dec. n.º 129/77 DG 226 de 29 de setembro de 1977
		Casa dos Magalhães Mexia	Imóvel de Interesse Municipal 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:

- Da preservação do caráter e dos elementos determinantes que constituem a sua imagem e identidade, sem prejuízo da sua adaptação, quando possível, às necessidades contemporâneas;
- 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:

- À zona especial de proteção de património classificado, quando exista;
- 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) Cine-Teatro 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 desfogo 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

CAPÍTULO 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 urbano;
- 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.

CAPÍTULO II

EXECUÇÃO DO PLANO

Artigo 118.º

Zonamento Operacional

(Revogado).



Artigo 119.º

Execução em áreas urbanas consolidadas

- 1- As áreas urbanas consolidadas integram os tecidos urbanos infraestruturados e predominantemente edificados e que se pretendem preservar e valorizar em termos de morfologias e tipologias urbanas.
- 2- Nas áreas urbanas consolidadas, a execução do Plano processa-se, dominantemente, através da execução não sistemática, com o recurso imediato às operações urbanísticas previstas no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.
- 3- Excetuam-se do número anterior as situações para as quais o Município venha a condicionar o aproveitamento urbanístico através da delimitação de unidades de execução, por se justificar que as intervenções sejam suportadas por uma solução de conjunto, designadamente por implicarem a reestruturação fundiária, a abertura de novos arruamentos ou a disponibilização de espaços para áreas verdes ou de equipamentos de utilização coletiva.

Artigo 120.º

Execução em áreas urbanas a consolidar

- 1- As áreas urbanas a consolidar integram áreas que, dada a sua dimensão relativa, a sua inserção no tecido urbano envolvente e o facto de não apresentarem morfologia urbana estabilizada e ou infraestruturação, requerem o desenvolvimento de soluções de conjunto, envolvendo a reestruturação fundiária, a abertura de novos arruamentos, a infraestruturação ou a disponibilização de espaços para áreas verdes ou de equipamentos de utilização coletiva.
- 2- Nas áreas urbanas a consolidar, a execução do Plano é, dominantemente, sistemática, com recurso a unidades de execução.
- 3- A proposta de delimitação de unidade de execução, nos termos do número anterior, é acompanhada de estudo urbanístico que estabelece uma solução de conjunto, com definição do desenho urbano e dos princípios morfológicos orientadores da ocupação para a totalidade da área urbana a consolidar.



4- Sem prejuízo do disposto no número anterior, o Município pode autorizar operações urbanísticas avulsas quando a adoção de unidades de execução se revelar desnecessária à luz dos objetivos delineados pelo Plano, nomeadamente nas seguintes situações:

- a) Quando digam respeito a parcelas em contiguidade com espaços urbanos consolidados ou com áreas que tenham adquirido características semelhantes àqueles através de ações de urbanização ou edificação e desde que o Município considere que as soluções propostas asseguram uma correta articulação formal e funcional com os espaços urbanos consolidados e não prejudicam o ordenamento urbanístico da área envolvente e sobrança;
- b) Quando se trate de situações de colmatação entre edifícios existentes e a manter;
- c) Quando se trate de uma única operação urbanística de iniciativa de um ou vários proprietários, que, abrangendo uma parte significativa de espaço urbano a consolidar, permita estruturar o território garantindo a articulação com o tecido urbano envolvente.

5- As áreas classificadas como solo urbano que careçam de infraestruturas programadas no âmbito do Plano são objeto de reclassificação parcial do solo urbano para solo rústico, de acordo com o procedimento previsto na Lei, caso as infraestruturas não sejam executadas no prazo máximo previsto.

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 impacto 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 8.



Quadro 8 – Parâmetros de dimensionamento mínimo de espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva

Tipo de ocupação e ou utilização	Espaços verdes e de utilização coletiva	Equipamento de utilização coletiva
Habitação unifamiliar	28 m ² /fogo	35 m ² /fogo
Habitação plurifamiliar	28 m ² /120 m ² a.c.hab.	35 m ² /120 m ² a.c.hab.
Comércio e ou serviços	28 m ² /100 m ² a.c.com.	25 m ² /100 m ² a.c.com.
Turismo e ou estabelecimentos de restauração e ou bebidas	28 m ² /100 m ² a.c.serv.	25 m ² /100 m ² a.c.serv.
Indústria, armazéns e ou logística	23 m ² /100 m ² a.c.ind./armaz./log.	10 m ² /100 m ² a.c.ind./armaz./log.

Nota: a.c. - área de construção (valor expresso em m²); 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./log. – área de construção para indústria, armazéns e ou logística.

SECÇÃO II

ESTACIONAMENTO E INFRAESTRUTURAS VIÁRIAS

Artigo 122.º

Estacionamento

1- Todas as operações urbanísticas, em função da sua ocupação e ou utilização, 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, 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 e ou utilização, são os constantes do Quadro 9.

Quadro 9 – Parâmetros de dimensionamento mínimo de estacionamento

Tipo de ocupação e ou utilização	Número mínimo de lugares de estacionamento privado	Número mínimo de lugares de estacionamento público
Habitação unifamiliar	1 lugares/fogo com a. c. < 120 m ²	1 lugares/fogo com a. c. < 120 m ² +20%
	2 lugares/fogo com a. c. ≥ 120 m ² e ≤ 300m ²	2 lugares/fogo com a. c. ≥ 120 m ² e ≤ 300m ² +20%
	3 lugares/fogo com a. c. > 300 m ²	3 lugares/fogo com a. c. > 300 m ² +20%



Tipo de ocupação e ou utilização		Número mínimo de lugares de estacionamento privado	Número mínimo de lugares de estacionamento público
		Habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível: 1 lugar/fogo	Habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível: 1 lugar/fogo+10%
Habitação plurifamiliar		1 lugar/fogo para a.m.f. < 90m ²	1 lugar/fogo para a.m.f. < 90m ² +20%
		1.5 lugares/fogo para a.m.f. ≥ 90m ² e ≤ 120m ²	1.5 lugares/fogo para a.m.f. ≥ 90m ² e ≤ 120m ² +20%
		2 lugares/fogo para a.m.f. > 120 m ² e ≤ 300 m ²	2 lugares/fogo para a.m.f. > 120 m ² e ≤ 300m ² +20%
		3 lugares/fogo para a.m.f. > 300 m ²	3 lugares/fogo para a.m.f. > 300 m ² +20%
		Habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível: 1 lugar/fogo	Habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível: 1 lugar/fogo+10%
Comércio		1 lugar/30m ² a.c. com. para estabelecimento <1000m ² a.c.	1 lugar/30m ² a.c. com. para estabelecimento <1000m ² A.C.+20%
		1 lugar/25m ² a.c. com. para estabelecimento ≥1000m ² a.c. e ≤2500m ² a.c.	Isento
		1 lugar/15m ² a.c. com. para estabelecimento >2500m ² a.c. e cumulativamente 1 lugar de pesado/200m ²	Isento
Serviços (*)	Gerais	3 lugares/100m ² a.c. serv. para estabelecimentos ≤ 500m ²	3 lugares/100m ² a.c. serv. para estabelecimentos ≤ 500m ² +30%
		5 lugares/100m ² a.c. serv. para estabelecimentos > 500m ²	5 lugares/100m ² a.c. serv. para estabelecimentos > 500m ² +30%
	Estabelecimento de Restauração e Bebidas	5 lugares/100m ² a.c. serv. para estabelecimentos ≤ 500m ²	5 lugares/100m ² a.c. serv. para estabelecimentos ≤ 500m ² + 30%
Estabelecimentos hoteleiros, empreendimentos turísticos, Empreendimentos de turismo de habitação, empreendimentos de turismo no espaço rural, parques de campismo e de caravanismo, 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	30 % do número total de lugares de estacionamento privado
Estabelecimentos de alojamento local		1 lugar por cada unidade de alojamento 1 lugar por cada 50 unidades de alojamento para veículos pesados de passageiros	30 % do número total de lugares de estacionamento privado
Indústria, armazéns e logística		1 lugar/75m ² a.c. ind/armaz/log Pesados: 1 lugar/500m ² a.a. ind/armaz/log, com um mínimo de um lugar/lote (a localizar no interior do lote ou prédio). Deverá ser prevista, também no interior do lote ou prédio, a área necessária à carga e	20 % do número total de lugares de estacionamento privado



Tipo de ocupação e ou utilização	Número mínimo de lugares de estacionamento privado	Número mínimo de lugares de estacionamento público
	descarga de veículos pesados	
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.	Deve ser dimensionado e justificado em estudo próprio, devendo adequar-se à função do equipamento ou infraestrutura.
Outras Atividades Económicas	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.	Deve ser dimensionado e justificado em estudo próprio, devendo adequar-se à função do equipamento ou infraestrutura.

Nota: a.c. — a.c.- área de construção; a.m.f. — área média por fogo; a.c. ind./armaz/log. — área de construção indústria, armazém e logística.

(*) – Em situações com mais do que ocupação e ou utilização será aplicável o mais exigente.

3- Os parâmetros referidos no quadro anterior aplicam-se ainda às obras de ampliação e alteração ao uso de edificações 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- Sem prejuízo do disposto em legislação específica aplicável, poderá ser solicitada à Câmara Municipal a dispensa total ou parcial do cumprimento da dotação de estacionamento estabelecida na presente secção, desde que devidamente justificada e demonstrada essa impossibilidade e que se verifique uma das seguintes situações:

- a) A dimensão ou configuração do prédio ou sua localização tornarem tecnicamente inviável ou desaconselhável a construção do estacionamento com a dotação exigida, por impossibilidade de obter uma solução funcionalmente adequada;
- b) (Revogada);
- c) Edifícios cuja qualidade, pelo seu valor arquitetónico, histórico ou cultural, mereça ser preservada e desde que comprovada a impossibilidade de criação de estacionamento;
- d) Os casos em que se mostre de todo desadequada a alteração do perfil do arruamento e das características morfológicas da envolvente;

5- (Revogado).

6- (Revogado).

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.



8- Para efeitos de aplicação dos parâmetros de dimensionamento do número de lugares de estacionamento privado e público referidos no Quadro 9, o arredondamento dos valores calculados deverá ser feito para o número inteiro imediatamente superior.

Artigo 123.º

Infraestruturas viárias

1- As infraestruturas viárias correspondem aos arruamentos que servem o tráfego local, sendo partilhadas por peões e veículos, e obedecem aos parâmetros de dimensionamento definidos no Quadro 10, com exceção de arruamentos em zonas urbanas consolidadas com alinhamentos definidos.

Quadro 10 – Parâmetros de dimensionamento mínimo de arruamentos

Tipo de ocupação e ou utilização	Largura mínima dos arruamentos
Habitação	a) faixa de rodagem = 6,5 m; b) passeio = 1,60m/2,25 m ¹ (x2); c) estacionamento = 2,5 m (x2 opcional);
Habitação, comércio, serviços, turismo e ou estabelecimentos de restauração e ou bebidas	a) faixa de rodagem = 7,5 m; b) passeio = 2,25 m (x2); c) estacionamento = 2,5 m (x2 opcional);
Quando exista indústria, armazéns e ou logística	a) faixa de rodagem = 9 m; b) passeio = 1,6 m (x2); c) estacionamento = 2,5 m (x2 opcional).

¹ O valor mínimo de 1,60m é aplicável nas áreas urbanas dispersas e nos aglomerados rurais, não abrangendo as operações de loteamento urbano.

2- Os novos arruamentos devem ter um traçado cuja solução urbanística adotada se adegue 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.



CAPÍTULO 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 sub-unidade 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) (Revogada)
 - 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 de Foz de Arouce;
- c) U3- Área sujeita ao Plano de Urbanização de Casal de Ermio;
- d) U4- Área sujeita ao Plano de Urbanização da Vila de Serpins;
- e) U5- Área sujeita ao Plano de Urbanização de Vilarinho;
- f) U6- Estruturação urbana de Vale Pereira do Areal;
- g) U7- Expansão do Espaço industrial e empresarial do Alto do Padrão;
- h) U8- Espaço industrial e empresarial de Foz de Arouce;
- i) U9- Espaço 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.

3 – Para as Unidades de Execução não enquadradas em Planos de Urbanização ou Planos de Pormenor plenamente eficazes a proposta de delimitação das mesmas é acompanhada de estudo urbanístico que estabelece uma solução de conjunto, com definição do desenho urbano e dos princípios morfológicos orientadores da ocupação para a totalidade da UOPG.

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 do Sistema de Mobilidade do Mondego;
- 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 6 pisos;
- 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 objeto 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
LE MOS**

(Revogada).

Artigo 133.º

Objetivos programáticos

(Revogado).

Artigo 134.º

Parâmetros urbanísticos e forma de execução

(Revogado).

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 sub-unidade 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) Valorizar a nova entrada na Vila da Lousã, através da requalificação e consolidação urbana das áreas envolventes ao eixo que liga a Avenida D. Afonso Henriques ao Largo da Estação da Lousã;
- b) Criação de um espaço urbano multifuncional, onde habitação, comércio e serviços, equipamentos, espaços verdes de lazer e os diversos canais de acessibilidade se integrem, articulem e coexistam de forma harmoniosa e sustentável, com a previsão das necessárias infraestruturas de suporte;
- c) Reordenar a estrutura edificatória e a rede de mobilidade existentes por forma a alcançar uma correta articulação com as novas construções e/ou urbanizações;
- d) Dotar o espaço público com condições atrativas para a sua apropriação social;
- e) Planear e definir a localização das áreas para equipamentos de utilização coletiva e para os espaços verdes de utilização coletiva;
- f) Qualificação e disponibilização de espaço público, devendo serem criadas boas condições para a estadia e circulação pedonal.

Artigo 136.º

Uso e edificabilidade

1- Na sub-unidade 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 seguintes ocupações e utilizações:

- a) Habitação, comércio, turismo e serviços;
- b) Outras ocupações e utilizações compatíveis com o uso habitacional;
- c) Equipamentos de utilização coletiva e espaços verdes públicos e privados.

2- Os parâmetros urbanísticos a adotar para a sub-unidade 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 pisos;
- b) O índice máximo de utilização do solo aplicado à totalidade da sub-unidade operativa de planeamento e gestão é de 1,40.



Artigo 137.º

Forma de execução

Esta sub-unidade operativa de planeamento e gestão deve ser objeto de Plano de Pormenor e/ou de unidades de execução que cumpram as disposições do número 3 do artigo 128.º.

Artigo 138.º

Disposições supletivas

1- Na ausência de plano de urbanização e de plano de pormenor plenamente eficazes e de unidades de execução, podem ser admitidas demolições e outras 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- As situações referidas no número anterior deverão ainda ser respeitadas as seguintes disposições:

- a) Os recuos das construções novas aos eixos das vias deverão ser os seguintes:
 - i) Avenida D. Afonso Henriques: 22,00 metros;
 - ii) Avenida D. Manuel I, lado nascente: 15,00 metros;
 - iii) Avenida D. Manuel I, lado poente: 12,50 metros;
 - iv) Rua de Coimbra: 10,00 metros;
 - v) Ruas transversais às anteriores: 14,00 metros;
- b) Na Avenida D. Afonso Henriques os novos edifícios deverão respeitar o seguinte:
 - i) Implantarem-se paralelamente ao eixo da Avenida;
 - ii) Terem 5 pisos acima da cota de soleira;
 - iii) A altura máxima das fachadas será 18,50 metros;
 - iv) A profundidade máxima da edificação, acima do solo, será 17,00 metros;
 - v) As coberturas devem ser planas;
 - vi) Os estacionamento privados, garagens ou arrumos, deverão ser efetuados abaixo do solo;



- vii) Não serão admitidas novas construções, usos e ocupações destinadas, designadamente, a indústrias, armazéns, oficinas, lavagens de automóveis, ou semelhantes;
- c) Na Avenida D. Manuel I, os novos edifícios deverão respeitar o seguinte:
- i) Implantar-se paralelamente ao eixo da Avenida;
 - ii) Terem 4 pisos acima da cota de soleira;
 - iii) A altura máxima das fachadas será 15,00 metros;
 - iv) A profundidade máxima da edificação, acima do solo, será 17,00 metros;
 - v) Os estacionamento privados, garagens ou arrumos, deverão ser efetuados abaixo do solo;
- d) Na Rua de Coimbra, os novos edifícios deverão respeitar o seguinte:
- i) O número de pisos acima da cota de soleira, será no máximo 4;
 - ii) A altura máxima das fachadas será 15,00 metros;
- e) Nas restantes vias transversais à Avenida D. Afonso Henriques, à Avenida D. Manuel I e à Rua de Coimbra, os novos edifícios deverão respeitar o seguinte:
- i) O número de pisos acima da cota de soleira será no máximo 4;
 - ii) A altura máxima das fachadas será 15,00 metros;
 - iii) A profundidade máxima da edificação, acima do solo, será 17,00 metros;
 - iv) Os estacionamento privados, garagens ou arrumos, deverão ser efetuados abaixo do solo;
- f) Só serão admitidos corpos em balanço, varandas ou saliências da construção nos andares acima do rés-do-chão, sendo que, sempre que confrontem com espaço público, o seu balanço não poderá ser superior a 1,50 metros e a altura acima do passeio ou do solo não poderá ser inferior a 3,00 metros;
- g) Os edifícios cujo número máximo de pisos acima da cota de soleira tenha sido atingido, devem cumprir o seguinte relativamente às suas coberturas:
- i) Nas coberturas planas, não será admitida a construção de elementos salientes, à exceção de elementos que sirvam exclusivamente para o acesso/manutenção das mesmas ou instalações técnicas, com as áreas estritamente necessárias para o efeito;
 - ii) Nas coberturas inclinadas, não será admitida a construção de terraços, varandas, mansardas ou outros corpos salientes, à exceção de elementos que sirvam exclusivamente para o acesso/manutenção das mesmas ou instalações técnicas, com as áreas estritamente necessárias para o efeito. O aproveitamento do desvão da cobertura



só poderá ser admitido para o uso de arrumos, não podendo o pé-direito ser superior a 0.30 metros nas partes mais baixas, nem a cobertura ter uma só água.

iii) A altura máxima das platibandas é de 1,10 metros;

h) Na zona dos recuos não serão permitidas novas edificações, dado que a mesma será destinada à implementação/construção de infraestruturas públicas, designadamente, viárias;

j) Será admitida a abertura de novas vias públicas por iniciativa do município.

SECÇÃO V

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

Artigo 139.º

Objetivos programáticos

A sub-unidade 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 Casal do Espírito Santo (Sistema de Mobilidade do Mondego), 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 tipo-morfológicas 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 sub-unidade 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 sub-unidade 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 sub-unidade operativa de planeamento e gestão é de 1,00.

Artigo 141.º

Forma de execução

Esta sub-unidade operativa de planeamento e gestão deve ser objeto 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, que cumpram as disposições do número 3 do artigo 128.º.

Artigo 142.º

Disposições supletivas

1- Na ausência de plano de urbanização e de plano de pormenor plenamente eficazes e de unidades de execução, 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 DE FOZ DE AROUCE

Artigo 143.º

Objetivos programáticos

A unidade operativa de planeamento e gestão U2- Área sujeita ao Plano de Urbanização de Foz de Arouce visa promover o estudo e a gestão do espaço correspondente ao aglomerado 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 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 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 DE CASAL DE ERMIO

Artigo 147.º

Objetivos programáticos

A unidade operativa de planeamento e gestão U3- Área sujeita ao Plano de Urbanização de Casal de Ermio visa promover o estudo e a gestão do aglomerado 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 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 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 da área envolvente à estação de Serpins (Sistema de Mobilidade do Mondego);
- 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 DE VILARINHO****Artigo 155.º****Objetivos programáticos**

A unidade operativa de planeamento e gestão U5- Área sujeita ao Plano de Urbanização de Vilarinho visa promover o estudo e a gestão do espaço correspondente ao aglomerado 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 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 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 que cumpram as disposições do número 3 do artigo 128.º.



SECÇÃO XI

UNIDADE OPERATIVA DE PLANEAMENTO E GESTÃO U7- EXPANSÃO DO ESPAÇO INDUSTRIAL E EMPRESARIAL DO ALTO DO PADRÃO

Artigo 162.º

Objetivos programáticos

A unidade operativa de planeamento e gestão U7- Expansão do espaço 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 do espaço industrial e empresarial do Alto do Padrão;
- c) Integração e proteção paisagística da 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 do espaço industrial e empresarial do Alto do Padrão são admitidas as ocupações e utilizações constantes no artigo 93.º do presente Regulamento.

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

- a) A altura máxima da fachada é de 12,00 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 que cumpram as disposições do número 3 do artigo 128.º .

Artigo 165.º

Disposições supletivas

1- Na ausência de plano de pormenor plenamente eficaz ou de unidades de execução, 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 93.º e 94.º do presente Regulamento, bem como as disposições definidas para o solo urbano.

SECÇÃO XII

UNIDADE OPERATIVA DE PLANEAMENTO E GESTÃO U8- ESPAÇO INDUSTRIAL E EMPRESARIAL DE FOZ DE AROUCE

Artigo 166.º

Objetivos programáticos

A unidade operativa de planeamento e gestão U8- Espaço 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- Espaço industrial e empresarial de Foz de Arouce são admitidas as ocupações e utilizações constantes no artigo 93.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 com efeitos registais.

Artigo 169.º

Disposições supletivas

(Revogado).



SECÇÃO XIII

UNIDADE OPERATIVA DE PLANEAMENTO E GESTÃO U9- ESPAÇO INDUSTRIAL E EMPRESARIAL DE SERPINS

Artigo 170.º

Objetivos programáticos

A unidade operativa de planeamento e gestão U9- Espaço 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- Espaço industrial e empresarial de Serpins são admitidas as ocupações e utilizações constantes no artigo 93.º do presente Regulamento.

2- Os parâmetros urbanísticos a adotar para a unidade operativa de planeamento e gestão U9- Espaço 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 que cumpram as disposições do número 3 do artigo 128.º.

Artigo 173.º

Disposições supletivas

1- Na ausência de plano de pormenor plenamente eficaz ou unidades de execução, 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 170.º do presente Regulamento.

2- Para as situações referidas no número anterior, aplica-se o disposto nos artigos 93.º e 94.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 m².

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 que cumpram as disposições do número 3 do artigo 128.º.

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 m²;

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 que cumpram as disposições do número 3 do artigo 128.º.

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

ii) A área máxima total de construção é de 800 m²;

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 que cumpram as disposições do número 3 do artigo 128.º.



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

(Revogado).

Artigo 185.º-A

Revogação

O presente PDM revoga 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.

TERRITÓRIO XXI – Gestão Integrada do Território e do Ambiente, Lda,
ATLANTIS BUSINESS CENTRE
Avenida da República, n.º 679, 2.º Andar, Sala 23
4450-242 Matosinhos
T: +351 229 382 980
geral@territorioxxi.pt

