

**Relatório sobre o Estado do
Ordenamento do Território**

REOT LOUSÃ 2025

ÍNDICE

1. NOTA INTRODUTÓRIA	4
2. ENQUADRAMENTO DA AVALIAÇÃO EM PLANEAMENTO – PRINCÍPIOS TEÓRICOS, OBRIGAÇÕES LEGAIS E PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS.....	5
3. OBJETIVOS DO REOT DA LOUSÃ	10
4. ABORDAGEM METODOLÓGICA	13
5. MONITORIZAÇÃO DAS DINÂMICAS TERRITORIAIS.....	16
5.1. Pressupostos Metodológicos	16
5.2. Fichas dos Indicadores de Monitorização	18
5.2.1. Sistema Natural.....	20
5.2.2. Sistema Social	38
5.2.3. Sistema Económico.....	54
5.2.4. Sistema de Conetividade	66
5.2.5. Sistema Urbano.....	73
6. AVALIAÇÃO DO PLANEAMENTO MUNICIPAL	100
6.1. Descrição e Ponto de Situação dos Instrumentos de Planeamento.....	100
6.1.1. Plano Diretor Municipal da Lousã	100
6.1.2. Plano de Pormenor da Zona da Avenida do Dr. José Maria Cardoso-Rua do Dr. Pedro de Lemos	122
6.1.3. Unidades de Execução	124
6.1.4. Áreas/Operações de Reabilitação Urbana	126
6.2. Execução Assistemática – Operações Urbanísticas	131
6.2.1. Obras Particulares	132
6.2.2. Obras Municipais	137
6.3. Avaliação da Implementação do Modelo Territorial.....	140
6.4. Avaliação da Execução das Disposições Programáticas.....	144
6.5. Avaliação dos Resultados e Impactos Estratégicos do PDML	149
7. CONCLUSÕES E ORIENTAÇÕES PARA O PLANEAMENTO MUNICIPAL	161
7.1. Fatores de Mudança Internos e Desafios para o Planeamento	161
7.2. Fatores de Mudança Externos	170
7.2.1. Quadro Jurídico	170

7.2.2.	Quadro Estratégico	178
7.3.	Orientações para o Planeamento	183

1. NOTA INTRODUTÓRIA

Este documento, intitulado RELATÓRIO SOBRE O ESTADO DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO – REOT LOUSÃ 2025, foi elaborado no âmbito da prestação de serviços relativa à ELABORAÇÃO DA 2.^a REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DA LOUSÃ, COM ELABORAÇÃO DO RELATÓRIO SOBRE O ESTADO DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO (REOT).

O presente documento constitui uma versão preliminar do REOT, a sujeitar a verificação e validação por parte do Município, tendo em vista a sua submissão, nos termos da lei, a um período de discussão pública.

Nos termos do Regime Jurídicos dos Instrumentos de Gestão do Território (RJIGT), as câmaras municipais elaboram, de quatro em quatro anos, um relatório sobre o estado do ordenamento do território, a submeter à apreciação da assembleia municipal. De acordo com o disposto no mesmo diploma legal, relativamente aos procedimentos de avaliação, os relatórios sobre o estado do ordenamento do território traduzem o balanço da execução dos programas e dos planos territoriais, objeto de avaliação, bem como dos níveis de coordenação interna e externa obtidos, fundamentando uma eventual necessidade de revisão.

A avaliação do planeamento municipal incide, primariamente, sobre a implementação do PDM da Lousã, já que este é o plano territorial mais abrangente, em termos territoriais e em termos do seu conteúdo material, e aquele que estabelece a estratégia municipal de desenvolvimento territorial, o modelo de organização territorial e os regimes de uso e ocupação do solo.

Resumidamente, procede-se, no REOT Lousã 2025, a uma análise das dinâmicas que têm moldado a evolução do território, desde a aprovação da 1.^a Revisão do PDM da Lousã, e a um exercício de cruzamento dessas dinâmicas com as opções de planeamento territorial veiculadas pelo PDM da Lousã e com as respetivas práticas de implementação. São, ainda, estabelecidas as orientações, procedimentais e de conteúdo estratégico, a considerar no futuro procedimento de revisão do PDM da Lousã.

2. ENQUADRAMENTO DA AVALIAÇÃO EM PLANEAMENTO – PRINCÍPIOS TEÓRICOS, OBRIGAÇÕES LEGAIS E PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

A avaliação de planos constitui um domínio emergente da política e das práticas de planeamento territorial em Portugal, sendo que, nesse âmbito, a figura do Relatório sobre o Estado do Ordenamento do Território (REOT) se assume como o instrumento por excelência para a sua operacionalização.

Ainda que se tratasse de matéria já abordada no anterior Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) (Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro), este domínio da política de ordenamento do território saiu reforçado com as alterações legislativas ocorridas em 2014 e 2015, nomeadamente com a entrada em vigor da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBGPPSOTU) (Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e do novo RJIGT (Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio).

A LBGPPSOTU estabelece, no seu artigo 57.º, o princípio geral de que “os programas e planos devem definir parâmetros e indicadores que permitam monitorizar a respetiva estratégia, objetivos e resultados da sua execução”. Para esse fim, cabe ao Estado e aos Municípios recolherem a informação relevante para essa monitorização, cuidando de garantir a “normalização de fontes de dados e de indicadores comuns”. Esta preocupação com a articulação institucional e multinível da informação que permita a monitorização da implementação dos planos é reforçada no n.º 2 do artigo 73.º, ao referir-se que “a lei estabelece ainda a criação de um sistema nacional de informação territorial que permita a disponibilização informática de dados sobre o território, articulado aos níveis nacional, regional e local”.

No que concerne especificamente a integração do REOT nos procedimentos de dinâmica dos planos, no artigo 50.º da LBGPPSOTU estabelece-se que os planos territoriais “podem ser objeto de revisão, alteração, suspensão ou revogação, em razão da evolução ou reponderação das condições económicas, sociais, culturais e ambientais subjacentes à sua elaboração, com fundamento em relatório de avaliação a elaborar nos termos estabelecidos na lei”. Isto é, estabelece-se o princípio geral de que quaisquer decisões do Município em matéria de revisão ou alteração do Plano Diretor Municipal (PDM) devem ser sustentadas por um “relatório de avaliação” que permita ponderar a evolução das condições económicas, sociais, culturais e ambientais subjacentes à sua elaboração, e, necessariamente, relacionar essa evolução com as propostas do plano e com as condições da sua implementação.

No preâmbulo do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, é assumido que a revisão do RJIGT pretendeu, entre outros aspetos do sistema de gestão territorial que foram alterados, privilegiar a concretização da avaliação das políticas de planeamento. Por conseguinte, prevê-se a obrigatoriedade de fixação de indicadores destinados a sustentar a avaliação e a monitorização dos programas e dos planos territoriais no respetivo conteúdo documental, de cujos resultados passam a depender diretamente os processos de alteração e revisão dos planos.

A importância que a dimensão “avaliação” assume no novo RJIGT pode ser ilustrada pela formulação escolhida pelo legislador para se referir, genericamente, aos regimes instituídos pelo diploma legal em questão: regime de elaboração, aprovação, execução e avaliação dos instrumentos de gestão territorial. Desta forma, o legislador consagra a avaliação como uma das fases ou etapas do processo (contínuo) de planeamento, para a qual são definidos regras e procedimentos, tal como se faz para a elaboração ou aprovação dos planos.

O RJIGT consagra um capítulo inteiro à dimensão “avaliação” dos planos (Capítulo VIII), estabelecendo os princípios gerais, o âmbito e conteúdo dos REOT, o âmbito das alterações (em procedimento de revisão ou alteração) decorrentes da avaliação dos planos municipais e as orientações para a criação de um sistema nacional de informação.

O princípio geral, em consonância com o já previsto na Lei de Bases, é o de que “as entidades da administração devem promover permanente avaliação da adequação e concretização da disciplina consagrada nos programas e planos territoriais por si elaborados, suportada nos indicadores qualitativos e quantitativos neles previstos” (n.º 1 do artigo 187.º). Daqui resultam duas importantes regras para os procedimentos de avaliação: primeiro, a avaliação (e a monitorização que a suporta) deve ser contínua no tempo, com uma determinada periodicidade; segundo, a proposta de plano deve prever, desde logo, os indicadores (qualitativos e quantitativos) que deverão suportar a avaliação da sua implementação.

A questão da articulação entre os procedimentos de monitorização/avaliação do plano e a avaliação ambiental do plano (que são procedimentos distintos, do ponto de vista jurídico) é focada no n.º 2 do artigo 187.º. Ainda que a referência se limite a assinalar a necessidade de se ponderar na proposta de plano a avaliação dos efeitos significativos da sua execução no ambiente, levada a cabo em sede de procedimento de avaliação ambiental (avaliação *ex ante*), não deixa de ser sinalizada a importância de articular os dois procedimentos, sobretudo na fase de implementação do plano, em que é responsabilidade do município, não só a avaliação da implementação do plano, mas, também, a monitorização dos indicadores listados na declaração ambiental (avaliação *ongoing*).

Sobre o âmbito e conteúdo dos REOT municipais, estabelece o artigo 189.º:

(...)

3 - A câmara municipal, a comissão executiva metropolitana, o conselho intermunicipal ou as câmaras municipais dos municípios associados elaboram, de quatro em quatro anos, um relatório sobre o estado do ordenamento do território, a submeter, respetivamente, à apreciação da assembleia municipal, do conselho metropolitano, da assembleia intermunicipal ou das assembleias municipais dos municípios associados para o efeito.

4 - Os relatórios sobre o estado do ordenamento do território, referidos nos números anteriores, traduzem o balanço da execução dos programas e dos planos territoriais, objeto de avaliação, bem como dos níveis de coordenação interna e externa obtidos, fundamentando uma eventual necessidade de revisão.

5 - Concluída a sua elaboração, os relatórios sobre o estado do ordenamento do território são submetidos a um período de discussão pública de duração não inferior a 30 dias.

6 - A não elaboração dos relatórios sobre o estado do ordenamento do território, nos prazos estabelecidos nos números anteriores, determina, consoante o caso, a impossibilidade de rever o programa nacional da política de ordenamento do território, os programas regionais e os planos municipais e intermunicipais.

No artigo 188.º do RJIGT são elencadas, de forma não exaustiva, as questões/problemáticas que, emergindo da avaliação desenvolvida em REOT, poderão justificar a alteração das opções ou propostas do plano, através de procedimento de dinâmica de alteração ou revisão:

- a) Assegurar a concretização dos fins do plano, tanto ao nível da execução como dos objetivos a médio e longo prazo;
- b) Garantir a criação ou alteração coordenada das infraestruturas e dos equipamentos;
- c) Corrigir distorções de oferta no mercado imobiliário;
- d) Garantir a oferta de terrenos e lotes destinados a edificações, com rendas ou a custos controlados;
- e) Promover a melhoria de qualidade de vida e a defesa dos valores ambientais e paisagísticos.

Nos artigos 77.º e 93.º do RJIGT, concretiza-se a relação entre a avaliação dos planos e os respetivos procedimentos de dinâmica. Por um lado, estabelece-se que a deliberação de elaboração (ou, infere-se, de revisão) de PDM deve ser acompanhada de REOT a nível local. Por outro, define-se a regra de os planos municipais (com destaque para o PDM) serem obrigatoriamente revistos quando a respetiva monitorização e avaliação, consubstanciadas no REOT, identificarem níveis de execução e uma evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais que lhes estão subjacentes, suscetível de determinar uma modificação do modelo territorial definido.

A crescente importância atribuída à avaliação das políticas públicas tem vindo a impulsionar, nas últimas décadas, uma “cultura de avaliação” nos diferentes níveis da administração pública. No que respeita, de forma mais específica, ao planeamento e ordenamento do território, apesar das oportunidades possibilitadas pelas novas tecnologias e de algumas iniciativas promovidas pela Direção-Geral do Território (DGT) — Sistema Nacional de Informação Geográfica (SNIG), estudo para a constituição do Sistema Nacional de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano e Observatório do Ordenamento do Território e Urbanismo (criado no seguimento da implementação do PNPOT 2019) — são ainda escassos os sistemas de indicadores multinível territorial que possam constituir referências para a elaboração dos REOT municipais. Refira-se, contudo, a relevância que, neste particular, poderá vir a assumir o Observatório do Ordenamento do Território e Urbanismo.

De qualquer forma, as orientações e pressupostos emergentes da literatura, o atual contexto jurídico e as diretrizes disseminadas pelas entidades públicas com competências de coordenação do sistema de gestão territorial vão no sentido de adoção de um modelo de avaliação que não se cinja exclusivamente à execução material dos instrumentos de planeamento. Esta deverá atender, necessariamente, às dinâmicas dos territórios, designadamente às complexas interdependências entre fenómenos sociais, económicos e culturais, de modo que possam ser obtidas conclusões quanto à sua eficácia e adequação para, no longo prazo, promover a qualidade de vida e o bem-estar das populações.

O Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT) concede à questão da monitorização e avaliação dos planos um importante papel, no quadro de uma melhoria do modelo de governança do sistema de gestão territorial. Um dos desafios que é assumido no PNPOT é o de “promover a governança territorial”, nomeadamente através do “aumento da cultura territorial”. Para a consecução desta opção estratégica define o PNPOT o seguinte:

Mobilizar uma sociedade em torno de um compromisso territorial exige tempo para assimilar nova informação e conhecimento e para estimular um processo de mudança. Esse compromisso não se esgota, pois, no período de conceção do PNPOT, necessitando de ter continuidade. Assim, reforçar a cultura territorial passa por um conjunto de processos que contribuam para adequar as crenças, os valores e as orientações subjacentes à apropriação do território e ao seu ordenamento de modo que este seja um instrumento de resposta efetivo aos desafios de desenvolvimento locais e regionais. Assim, aumentar a cultura de território e a cultura de ordenamento territorial passam por intervenções a vários níveis:

- 1. Nova cultura de território, centra-se no papel da educação (informação, conhecimento, valores, comportamentos) na importância das campanhas de sensibilização e consciencialização e no papel da comunicação social;*
- 2. Nova cultura de ordenamento do território, passa por um reforço das competências técnicas e relacionais, uma maior capacitação institucional, numa maior aposta na*

governança colaborativa e na governança territorial e nas próprias práticas de planeamento e de monitorização e avaliação.

A conclusão é que o PNPOT assegura à monitorização e avaliação um papel central no novo paradigma de planeamento, caracterizado por planos mais estratégicos, mais orientados para a execução e mais ágeis/flexíveis (para se adequarem à evolução das condições de base).

No Programa de Ação do PNPOT estabelecem-se as diretrizes de coordenação e articulação que deverão ser observadas nos diferentes níveis do sistema de gestão territorial. Nesse âmbito, destacam-se as seguintes diretrizes por remeterem de forma mais direta para a dimensão institucional e operativa da monitorização e avaliação:

- O REOT nacional estabelecerá um modelo de articulação vertical e horizontal com os REOT regionais e municipais e com os instrumentos de reporte setorial, tendo em vista a constituição de um sistema integrado de indicadores de monitorização e avaliação das dinâmicas territoriais e do sistema de gestão territorial e de um sistema de governação da produção e disponibilização dos indicadores de resultado e realização das medidas de política PNPOT, envolvendo a DGT, as CCDR, os Municípios, o INE e outras entidades produtoras de informação oficial.*
- A entrada em vigor do PNPOT será seguida da produção de um primeiro REOT, configurado como um relatório base para a monitorização e avaliação e para a definição do modelo de governação do sistema de indicadores do PNPOT.*
- Em sede deste REOT base devem ser confirmados, adaptados e desenvolvidos os indicadores listados para cada uma das medidas de política do PNPOT, tendo em vista consolidar a bateria de indicadores de monitorização e avaliação e desenvolver os respetivos atributos. A consolidação dos indicadores deve seguir princípios de compatibilização, harmonização e simplificação num quadro de coordenação e articulação dos vários sistemas de indicadores oficiais e estabelecer as responsabilidades de reporte.*

O que resulta claro das diretrizes estabelecidas pelo PNPOT, neste domínio, é que a monitorização e avaliação da política de ordenamento do território deverá assentar num sistema integrado e multinível que garanta a coerência e complementaridade dos dados e informação recolhidos e analisados em cada um dos níveis territoriais e uma maior eficiência deste tipo de exercícios de avaliação. Desta forma, na elaboração dos REOT de nível municipal deverá procurar-se uma adequação, em termos dos domínios de avaliação, dos indicadores analisados e do nível de detalhe dos mesmos, à estrutura de monitorização e avaliação definida a nível nacional no REOT 2024 e concretizada no Observatório do Ordenamento do Território e Urbanismo.

3. OBJETIVOS DO REOT DA LOUSÃ

Como determina o artigo 189.º do RJIGT, o principal objetivo de um REOT municipal consiste em proceder ao balanço da execução dos programas e planos territoriais em vigor, que constituem o objeto primário de avaliação.

Neste contexto, interessa começar por identificar o objeto de avaliação, que é constituído, neste caso, pelo Plano Diretor Municipal (PDM) em vigor, pelo Plano de Pormenor da Zona da Avenida do Dr. José Maria Cardoso-Rua do Dr. Pedro de Lemos (revogado em 2024) e por outros instrumentos de planeamento e programação do desenvolvimento territorial e urbanístico em vigor.

A avaliação do planeamento, que se desenvolve em maior detalhe no capítulo 7, incidirá, primariamente, sobre a implementação do PDM da Lousã, já que este é o plano territorial que abrange o território municipal na sua integralidade e que estabelece o quadro estratégico e o modelo territorial que concretizam a estratégia municipal de desenvolvimento territorial.

A 1.ª Revisão do PDM da Lousã, aprovada em 19 de fevereiro de 2013 e publicada através do Aviso n.º 8729/2013 (2.ª série), de 19 de julho, foi elaborada ao abrigo do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro. Tratando-se de um PDM de 2.ª geração, do seu conteúdo material e documental constavam já alguns elementos/conteúdos associados a um modelo de planeamento mais contemporâneo, como é o caso da Estrutura Ecológica Municipal ou do Programa de Execução. Tratou-se, portanto, de um importante marco no planeamento municipal, que marcou a emergência de uma nova estratégia e modelo de organização territorial (conteúdo) e de um novo modelo de planeamento territorial em termos formais e funcionais.

O Plano resultante da aprovação da 1.ª Revisão do PDM da Lousã foi sujeito, em 2017, a uma correção material (Aviso n.º 13424/2017 (2.ª série), de 10 de novembro), visando a efetivação de um pequeno acerto dos limites da unidade operativa de planeamento e gestão “U7 - Expansão da área industrial e empresarial do Alto do Padrão”, de modo a ajustá-los ao cadastro efetivamente existente e ao limite físico identificável no local.

Já em 2024, foi aprovada a 1.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM da Lousã (Aviso n.º 19513/2024/2 (2.ª série), de 2 de setembro) com vista à adaptação do Plano às novas regras de classificação e qualificação do solo, decorrentes da entrada em vigor da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), do novo RJIGT e do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, e à introdução de correções e de ligeiras alterações, nomeadamente em matéria de normas regulamentares, identificadas ao longo do período de vigência da 1.ª Revisão do PDM da Lousã. Ainda que tenha sido elaborado e aprovado ao abrigo do novo RJIGT, o recente procedimento de alteração do PDM limitou-se à reponderação integral da classificação e qualificação do solo. Dessa forma, mantiveram-se inalterados a estratégia

de desenvolvimento territorial, o modelo de ordenamento e as opções regulamentares que enformam o regime de uso do solo. Igualmente, não foi objeto desse procedimento de alteração a introdução de outras inovações jurídicas introduzidas pelo novo RJGT, como é o caso do regime económico-financeiro dos planos e da regulamentação dos modelo de execução dos planos.

Neste quadro de dinâmica dos instrumentos de planeamento municipal, a elaboração do REOT Lousã 2025 assume diferentes objetivos, que não se resumem ao cumprimento da obrigação legal de elaboração de REOT municipal com uma periodicidade de 4 anos. O que se pretende é, sobretudo, aproveitar o carácter instrumental do REOT para se proceder a uma análise das dinâmicas que têm moldado a evolução do território e para correlacionar essas dinâmicas com as opções de planeamento territorial que têm vindo a ser tomadas nos últimos anos, nomeadamente a estratégia e modelo de desenvolvimento territorial estabelecidos na 1.^a Revisão. Em função dos resultados desta avaliação, à luz do atual quadro estratégico, político e jurídico, o REOT dará o devido suporte às decisões da Câmara Municipal sobre a forma e âmbito material dos ajustes/alterações de que o PDM da Lousã careça.

Assim sendo, os objetivos específicos do REOT Lousã 2025 são os seguintes:

- Dar cumprimento à lei, em matéria de monitorização e avaliação do planeamento municipal;
- Analisar, de forma abrangente e com o detalhe ajustado ao nível territorial de estudo, a evolução dos principais indicadores e descritores territoriais, desde a última revisão do PDM (período 2013-2024);
- Avaliar a implementação do PDM em vigor, nas suas diferentes dimensões – estratégica, regulamentar e de ordenamento, e programática;
- Analisar, de forma integrada, os dados das dinâmicas territoriais e o ponto de situação da implementação (realização, resultado e impacto) do PDM, procurando relacioná-los e estabelecer correlações ou relações de causa/efeito, que sustentem a identificação das propostas do PDM que deverão ser reponderadas ou alteradas;
- Proceder a uma sistematização do atual quadro jurídico (RJGT, Regime Jurídico da REN e outros regimes jurídicos relevantes para o planeamento municipal), dos instrumentos de política de desenvolvimento territorial ou de natureza setorial (por exemplo, no domínio da habitação e da mobilidade) e dos programas e planos territoriais em vigor que constituem referencial para o PDM da Lousã, como é o caso do Programa Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROT-C);
- Informar e suportar a decisão da Câmara Municipal sobre o procedimento de dinâmica a promover para melhor adequação do PDM da Lousã à evolução do

território e às alterações verificadas no quadro jurídico, político e normativo dos planos territoriais;

- Estabelecer os termos de referência ou orientações estratégicas para a revisão do PDM, caso seja esse o procedimento de dinâmica a adotar.

4. ABORDAGEM METODOLÓGICA

A metodologia de elaboração do REOT, que aqui se enquadra, é, primeiramente, formatada pelos princípios e orientações emanados da legislação e documentos orientadores atrás referidos. Pretende-se, portanto, garantir que o REOT apresenta um conteúdo e estrutura compatíveis com o seu papel de “barómetro” da implementação dos planos territoriais e, por conseguinte, de instrumento de suporte à decisão em matéria de procedimentos de dinâmica dos mesmos planos. Abandonada a lógica do horizonte temporal pré-definido dos PDM, é agora aos REOT que cabe, com uma periodicidade de 4 anos, avaliar a implementação do(s) plano(s) e deixar indicações sobre “o que deve” ser alterado/ajustado no(s) plano(s) e sobre o “procedimento indicado” para concretizar essas alterações/ajustes.

Genericamente, a metodologia de elaboração do REOT pode ser decomposta em duas partes principais: na primeira parte, o documento debruça-se, de forma sistemática e abrangente (em termos dos domínios setoriais analisados), sobre a monitorização das diversas dinâmicas territoriais que caracterizam o território municipal; na segunda parte, procede-se à avaliação da implementação dos planos, relacionando-se a implementação das suas propostas (regulamentares, de ordenamento, programáticas, executórias e estratégicas) com as realizações, resultados e impactos aferidos no exercício de monitorização. Pode-se, assim, afirmar que o REOT assenta no binómio “evolução do território & avaliação do planeamento”, sempre orientado pela preocupação de discernir as relações causa-efeito entre a execução/inexecução dos planos e as alterações territoriais/setoriais verificadas, e de apontar os caminhos para um planeamento mais ajustado à realidade atual e futura do território (no quadro jurídico, político e estratégico subjacente)

Na primeira parte do documento, recorre-se, exclusivamente, a indicadores de estado e de contexto, organizados por domínios setoriais. Esses domínios estão delimitados por forma a distinguir as dinâmicas territoriais que são mais diretamente influenciadas pela implementação dos planos territoriais. Incluem, ainda, as áreas temáticas de carácter transversal que ajudam a compreender o contexto (económico, social, ambiental, etc.) subjacente ao planeamento territorial.

Na segunda parte, dedicada à avaliação do planeamento municipal, far-se-á uso de diferentes tipos de indicadores, consoante a dimensão do plano que se procura avaliar. Na avaliação da implementação da Estratégia e do Modelo Territorial, utilizam-se indicadores de resultado e, sobretudo, de impacto, sendo que alguns deles figurarão na primeira parte do REOT como indicadores de estado. Para a avaliação da implementação do Programa de Execução do PDM em vigor, os indicadores mais indicados são os indicadores de realização, que permitirão quantificar o nível de execução das ações, medidas e projetos previstos nesse importante elemento do Plano.

Pode, ainda, ser distinguida uma terceira parte que se pode sintetizar na integração dos resultados e conclusões da avaliação do planeamento e nas consequentes orientações (estratégicas e procedimentais) para o sistema de planeamento municipal.

Nesta última fase da metodologia, será feita a identificação e sistematização dos fatores de mudança internos e externos, que deverão ser considerados na redefinição da estratégia municipal de desenvolvimento territorial e, por conseguinte, no enquadramento dos futuros procedimentos de dinâmica dos planos territoriais. Proceder-se-á, ainda, à identificação das diretrizes específicas para o planeamento, tendo em vista o reforço da melhoria, eficácia e adequabilidade dos planos territoriais, incluindo a indicação de quais os procedimentos de dinâmica a levar a cabo e a sumarização dos aspetos materiais do PDM, que, em função das dificuldades ou constrangimentos da implementação do plano em vigor, dos fatores de mudança internos ou dos fatores de mudança externos, deverão ser alvo de reconsideração.

No contexto dos recursos técnico-científicos utilizados no domínio do planeamento e ordenamento do território, a ferramenta “indicador” é aquela que mais simplificada e concretamente concretiza uma abstração da realidade segundo um modelo teórico, disponibilizando informação útil para todos aqueles que têm responsabilidades diretas na gestão territorial e, mais concretamente, na monitorização e avaliação do planeamento territorial.

Os indicadores constituem-se, portanto, como uma ferramenta privilegiada para sustentar os exercícios de avaliação das políticas públicas de ordenamento do território, nos seus vários níveis territoriais. Para além da robustez e validade científica que aportam, os indicadores apresentam outras duas importantes virtualidades: transparência /compreensibilidade, de que beneficiam os diferentes intervenientes (público em geral, técnicos, decisores políticos e outros) na gestão territorial; segmentação e estruturação territorial/temporal/institucional, beneficiando a constituição de um sistema de avaliação do planeamento global, integrado e multinível.

Na conceção de um sistema de indicadores, um dos primeiros passos metodológicos é a definição dos tipos de indicadores que mais se ajustam à avaliação da realidade (ou política, ou plano) em causa. Os tipos de indicadores que estruturam este exercício de monitorização/avaliação são os seguintes:

- Indicadores de recursos (*input*): medem e monitorizam os recursos financeiros, materiais e humanos atribuídos ao instrumento de política/plano para realização das atividades definidas.
- Indicadores de realização (*output*): medem os bens e serviços produzidos pelo instrumento de política/plano e monitorizam o nível de realização das medidas nele previstas. Avaliam os resultados de desenvolvimento de curto prazo produzidos, tendo em consideração os recursos e os prazos definidos para a sua execução.

- Indicadores de resultado (*outcome*): medem os efeitos diretos e imediatos do instrumento de política/plano no seu nível de execução no curto e médio prazo. Determinam e avaliam os resultados de uma atividade, plano ou processo e a sua comparação com os resultados pretendidos ou projetados;
- Indicadores de impacto (*outcome*): medem as consequências indiretas e de longo prazo no contexto induzidas pelo instrumento de política/plano no seu nível de execução;
- Indicadores de contexto: medem as características da população-alvo (ou do território) que são relevantes para a conceção da política, mas sobre as quais ela não tem praticamente capacidade de influência.

5. MONITORIZAÇÃO DAS DINÂMICAS TERRITORIAIS

5.1. Pressupostos Metodológicos

A monitorização e análise das dinâmicas territoriais, cujos resultados se apresentam no presente capítulo, constitui, fundamentalmente, um exercício de compilação, integração, apresentação e análise de dados estatísticos de base territorial. Como tal, é indispensável que assente numa metodologia sistemática e de fácil compreensão, garantindo, clareza, uniformidade e coerência.

A unidade mínima do exercício de monitorização é o indicador. Assim, todos os dados e informações de base que se consideram indispensáveis à análise do estado e evolução de determinada realidade são, necessariamente, transformados em indicadores. Com esta opção metodológica, procede-se a uma simplificação da realidade que, tendo a limitação de excluir alguns aspetos e características dos temas tratados, tem a grande vantagem de focar o âmbito da monitorização e de permitir sistematizar e inter-relacionar de forma mais clara os seus resultados.

Um dos principais desafios metodológicos que se levanta no contexto da definição de um sistema de indicadores de planeamento ou de ordenamento do território é o de estabelecer critérios para a seleção dos indicadores a considerar. Por serem diversas as fontes de informação e os sistemas de indicadores disponíveis, atualmente, em Portugal, e numerosos os indicadores passíveis de serem considerados, afigura-se como absolutamente crítico para o sucesso do exercício que os indicadores sejam bem escolhidos, quer em quantidade, quer em qualidade.

Na seleção dos indicadores de monitorização das dinâmicas territoriais foram ponderados os seguintes critérios:

1. Relevância política

Numa ótica de monitorização e avaliação, os resultados dos indicadores apenas têm sentido se permitirem medir adequadamente o progresso em relação a questões identificadas como relevantes no âmbito da intervenção política (neste caso, do plano ou planos) ou do princípio público. Por essa razão, cada indicador corresponde a uma questão específica e é possível ajuizar do carácter negativo, positivo ou neutro da sua tendência.

2. Disponibilidade da informação

A seleção dos indicadores teve em consideração os custos inerentes à sua recolha e monitorização. Neste sentido, partiu-se, preferencialmente, de dados cuja disponibilidade permitiu uma recolha sistemática com custos razoáveis (em tempo e recursos financeiros) a partir das condições técnicas e institucionais existentes. Apenas se optou pela criação de um novo indicador (isto é, que não esteja já previsto em qualquer fonte estatística oficial

ou sistema de indicadores) quando o benefício da sua criação e recolha excedia claramente os seus custos e fosse possível prever a disponibilização de dados fiáveis e credíveis para a sua construção. Sempre que se concluiu que um indicador considerado o melhor pela sua relevância não era passível de construção e recolha realística, escolheu-se um indicador *proxy*, isto é, o melhor indicador disponível que fosse o mais próximo daquele considerado como melhor.

3. Apreensibilidade

Os indicadores selecionados são definidos de um modo claro e inequívoco por forma a garantir a recolha uniforme de dados ao longo do tempo e nas diferentes unidades espaciais e a evitar interpretações ambíguas.

4. Adequação aos utilizadores

Os indicadores foram selecionados de modo a responderem às necessidades e modos de utilização da informação pelos seus diferentes grupos-alvo, considerando a fase do processo de planeamento em que nos encontramos. Garante-se, desta forma, por exemplo, que a complexidade dos indicadores (nas sua formulação e análise dos resultados) se ajusta aos interlocutores em sede de consulta pública do documento.

5. Sensibilidade ao contexto

Os indicadores selecionados permitem a monitorização dos processos de mudança em curso e são sensíveis às alterações provocadas pela intervenção pública. Deste modo, adequam-se ao contexto em análise, garantindo a representatividade das condições de facto e do nível de desenvolvimento do território, à escala espacial a que reportam.

6. Comparabilidade

A seleção e construção dos indicadores pretendeu salvaguardar a consistência e a comparabilidade no tempo e no espaço. Procurou-se, ainda, sempre que possível, privilegiar a utilização de indicadores segundo os padrões regionais/nacionais que permitam comparações mais alargadas.

7. Robustez e fiabilidade científicas

Os indicadores escolhidos são cientificamente robustos, construídos a partir de dados coerentes e consistentes, com base em métodos científicos válidos, tendo por referência a qualidade das técnicas, procedimentos e análises utilizadas para recolher e interpretar a informação, o que é sobretudo relevante quando se recorre a fontes de dados não sistematizados ou dados não oficiais.

Elencam-se, de seguida, os principais pressupostos metodológicos que orientam o exercício de monitorização das dinâmicas territoriais:

- Continuidade temporal da análise das dinâmicas territoriais que marcam a evolução do território concelhio no período de vigência da 1.^a Revisão do PDM da Lousã (2013-2024);
- Desagregação territorial da informação de base, devidamente ajustada ao âmbito concelhio, recorrendo, sempre que necessário (para efeitos de comparação/relativização dos resultados), aos níveis territoriais superiores (NUTS III e NUTS II);
- Exequibilidade e disponibilidade da informação de base na seleção dos indicadores;
- Abrangência temática da análise, necessária para a avaliação dos resultados e impactos da implementação do PDM;
- Relevância e focagem dos indicadores de monitorização de acordo com o conteúdo material do PDM, com o âmbito da estratégia de desenvolvimento territorial e com as características distintivas do território;
- Recurso prioritário às fontes estatísticas oficiais, a dados e documentos disponibilizados pelas entidades com responsabilidade de tutela do setor em causa e a programas e planos de ordem superior (incluídos no sistema de gestão territorial português);
- Adequação dos indicadores de monitorização adotados no REOT, em termos de agregação por tema, nomenclatura e definições, aos principais referenciais nacionais neste domínio, designadamente o Relatório do Estado do Ordenamento do Território 2024 (DGT, 2024) e o Observatório do Ordenamento do Território e Urbanismo (<https://www.dgterritorio.gov.pt/Observatorio>).

5.2. Fichas dos Indicadores de Monitorização

Os resultados da monitorização das dinâmicas territoriais são apresentados, seguidamente, sob a forma de ficha.

Cada ficha diz respeito a um determinado subtema e inclui os seguintes conteúdos: texto de enquadramento do subtema; resultados dos indicadores; período/ano dos dados; fontes de informação do indicador ou da informação de base considerada no seu cálculo; cartograma ou gráfico ilustrativo dos resultados obtidos; texto analítico com descrição, análise e comparação (temporal e territorial) dos resultados obtidos, e com contributos para a avaliação do planeamento.

As fichas encontram-se organizadas por tema e subtema, de acordo com a lista seguinte:

- **Tema 1 – Sistema Natural**

Subtema 1.1 – Recursos Hídricos

Subtema 1.2 – Ocupação do Solo

Subtema 1.3 – Recursos Agrícolas

Subtema 1.4 – Recursos Florestais

Subtema 1.5 – Biodiversidade e Áreas Classificadas

▪ **Tema 2 – Sistema Social**

Subtema 2.1 – Demografia e Famílias

Subtema 2.2 – Grupos Etários e Envelhecimento

Subtema 2.3 – Migrações e População Estrangeira

Subtema 2.4 – Condições Sociais

Subtema 2.5 – Equipamentos e Serviços de Interesse Geral

▪ **Tema 3 – Sistema Económico**

Subtema 3.1 – Atividade Económica (Geral)

Subtema 3.2 – Capital Humano e Emprego

Subtema 3.3 – Atividade Turística

Subtema 3.4 – Atividade Agrícola

▪ **Tema 4 – Sistema de Conetividade**

Subtema 4.1 – Infraestruturas Territoriais e Urbanas

Subtema 4.2 – Infraestruturas Rodoviárias

▪ **Tema 5 – Sistema Urbano**

Subtema 5.1 – Consumo de Solo para Usos Urbanos

Subtema 5.2 – Padrões de Ocupação Urbana

Subtema 5.3 – Dinâmica Urbanística

Subtema 5.4 – Parque Edificado

Subtema 5.5 – Carências Habitacionais

Subtema 5.6 – Acessibilidade Económica à Habitação

Subtema 5.7 – Mobilidade Urbana

Subtema 5.8 – Ambiente Urbano

Subtema 5.9 – Património Cultural

5.2.1. Sistema Natural

Subtema 1.1 – Recursos Hídricos

A água é um dos recursos mais estratégicos para a presença das atividades humanas no território e, simultaneamente, um fator limitante ao uso do solo, pela sua disponibilidade e qualidade.

No contexto do ordenamento do território, os recursos hídricos assumem-se, primariamente, como um recurso/valor natural que deve ser identificado, planeado e protegido pelos planos territoriais numa lógica de preservação e valorização do património natural e de manutenção do ciclo hidrológico. Para além do importante papel que desempenham em termos ecológicos, os recursos hídricos (superficiais ou subterrâneos) são indispensáveis a um conjunto de atividades e usos antrópicos, como é o caso do abastecimento de água para consumo humano, da produção de energia ou da agricultura.

As práticas de planeamento e gestão do território devem assegurar a compatibilização entre os usos do solo e a proteção dos recursos hídricos, salvaguardar as zonas mais vulneráveis do ponto de vista hidrológico e garantir a transposição das metas e objetivos dos Planos de Gestão de Região Hidrográfica (PGRH) para a escala local.

Os desafios que se colocam à gestão e proteção da água assumem uma importância reforçada num contexto de alterações climáticas. Não se trata apenas de garantir a proteção da qualidade e quantidade dos recursos hídricos disponíveis, mas também de implementar as medidas de gestão e os projetos infraestruturais que contribuam para uma maior sustentabilidade dos sistemas de captação, armazenamento, utilização e reutilização, por forma a preparar o território para uma realidade cada vez mais marcada pela escassez de água e pelos fenómenos climáticos extremos

Proporção das Massas de Água Superficiais em Estado Global "Bom" ou "Excelente" = 62,5% (2021)

Fonte: Planos de Gestão de Regiões Hidrográficas (PGRH) (2016-2021 e 2022-2027)

Rede Hidrográfica Valorizada = 15,9 km (2018)

Fonte: APA



A monitorização dos recursos hídricos no âmbito da avaliação das políticas de ordenamento do território assume duas dimensões principais: quantidade e qualidade. Por um lado, interessa conhecer a evolução das disponibilidades hídricas (superficiais ou subterrâneas), tendo em vista a adequação e adaptação dos usos e atividades no que se refere à sua dimensão, intensidade e soluções técnicas/urbanísticas adotadas. Por outro, afigura-se indispensável considerar o estado qualitativo das massas de água e ponderar as causas eventuais desse mesmo estado, podendo resultar daí alterações das opções regulamentares (relativamente aos tipos de atividades permitidas) e programáticas (por exemplo, através da programação de medidas de reabilitação ou renaturalização de linhas de água) dos planos territoriais em vigor.

Em relação à dimensão quantidade, interessa referir que não existe, no sistema estatístico português e na informação divulgada pelas entidades competentes em matéria de recursos hídricos, informação desagregada ao concelho que possa ser aqui usada para retratar esta realidade. A alternativa é recorrer ao “índice de escassez por região hidrográfica”, calculado pela Agência Portuguesa do Ambiente (APA) no âmbito dos Planos de Gestão das Bacias Hidrográficas. Este índice permite relacionar as disponibilidades hídricas com as necessidades de água setoriais e aferir a procura em relação à oferta, de forma a avaliar a escassez a que se encontra sujeito uma determinada região hidrográfica. Ora, de acordo com a informação disponibilizada no Observatório do Ordenamento do Território e Urbanismo (OOTU), este índice apresentava, em 2021, para a região hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis, o valor de 48%, correspondente a uma situação de escassez severa. Na análise da evolução (temporal) deste índice é assinalável o contraste com o resultado obtido para o ano de 2016 – 9% (sem escassez). Independentemente das naturais

oscilações entre anos hidrológicos, em termos de precipitação, a tendência que se identifica, não apenas nesta região hidrográfica, é de agravamento dos problemas de escassez hídrica.

O indicador escolhido para monitorizar a qualidade das massas de água é a “Proporção das Massas de Água Superficiais em Estado Global Bom ou Excelente”. Este indicador, desenvolvido pela APA no âmbito da elaboração/revisão dos PGRH, é referente ao estado ecológico, que traduz a qualidade da estrutura e do funcionamento dos ecossistemas aquáticos associados às águas superficiais e é avaliado pela comparação dos dados obtidos, para os vários elementos de qualidade (biológicos, hidromorfológicos, físico-químicos gerais e poluentes específicos), com as condições de referência definidas para cada ecótipo.

Os dados obtidos para o indicador “Proporção das Massas de Água Superficiais em Estado Global Bom ou Excelente” são claros na identificação de uma tendência de agravamento da classificação das massas de água superficiais no concelho da Lousã. Em 2015, a totalidade das 8 massas de água estudadas apresentava um estado “bom ou excelente”, valor esse que desce para 5 massas de água em 2021. As massas de água que apresentam um estado “inferior a bom”, em 2021, são as seguintes: ribeira do Alquebe; rio Arouce (jusante); e rio Sótão.

No PGRH da Região Hidrográfica Vouga, Mondego e Lis são identificadas, à escala da região hidrográfica, as pressões (pontuais ou difusas) que influenciarão o estado das massas de água. Reforçando que se trata de informação tratada a uma escala não local e sem recurso a modelação que permita a plena verificação das relações de causa-efeito entre pressões e estado das massas de água, deve ser feita menção às pressões associadas à indústria transformadora, ao tratamento das águas residuais urbanas e à atividade florestal e agrícola como as que mais se destacam no concelho da Lousã.

Na monitorização dos recursos hídricos importa, também, retratar a dinâmica do território em termos de execução de medidas de conservação ou requalificação de linhas de água, passando por aqui, em grande medida, o atingimento das medidas estabelecidas nos PGRH. Assim, de acordo com informação produzida pela APA e disponibilizada no OOTU, em 2018, o município da Lousã apresentava uma extensão de 15,9 km de linhas de água objeto de regularização fluvial (no âmbito da Resolução do Conselho de Ministros n.º 11-A/2018, de 7 de fevereiro).

Subtema 1.2 – Ocupação do Solo

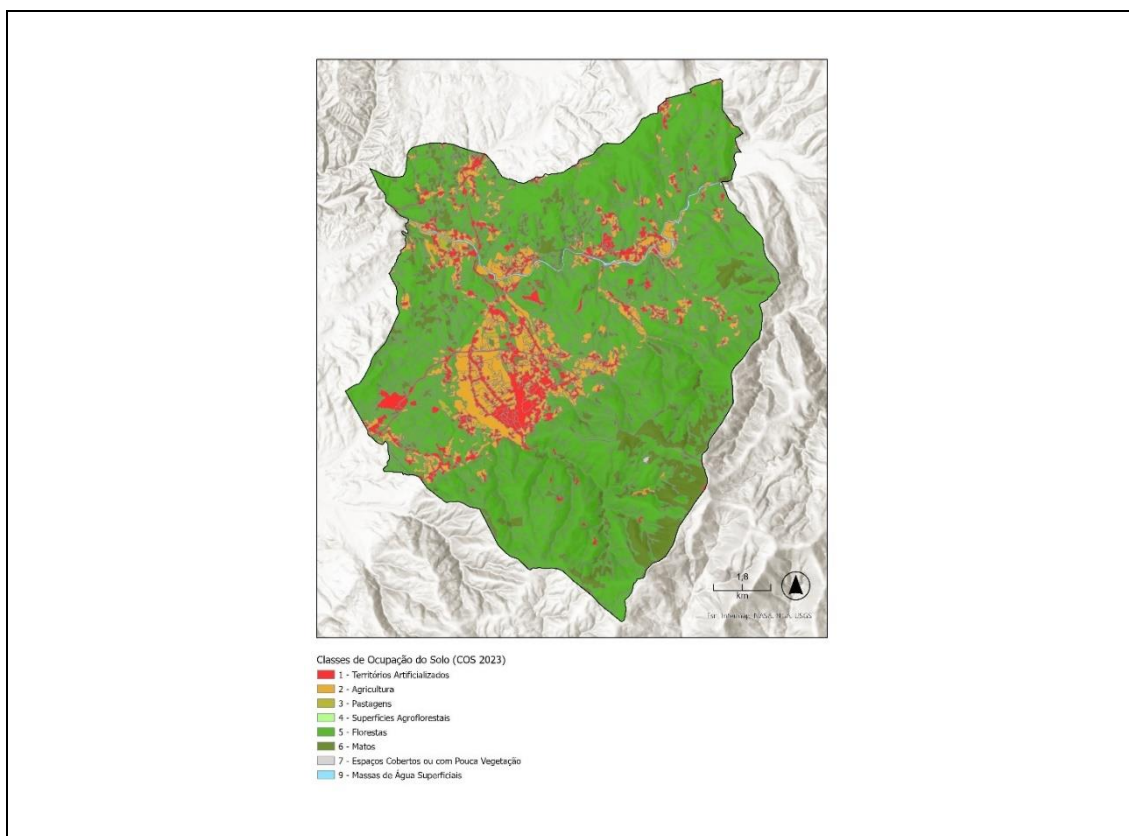
O solo constitui a matéria-prima do planeamento e ordenamento do território. Como estabelece o RJIGT, cabe, primariamente, aos planos territoriais estabelecer os regimes de uso, ocupação e transformação do solo (com maior enfoque na dimensão urbanística) que conferem tradução espacial à estratégia de desenvolvimento local.

A análise do uso e ocupação do solo constitui uma dimensão fundamental da monitorização e avaliação das práticas de planeamento e gestão do território. É através da análise dessa informação de base geográfica que é possível compreender a(s) forma(s) como o território está efetivamente a ser utilizado, revelando dinâmicas de transformação, pressões sobre os recursos naturais e padrões de artificialização, expansão urbana ou abandono agrícola. Trata-se, portanto, de um importante instrumento de apoio à decisão em planeamento, que permite, por um lado, verificar, ponderar e adequar o modelo territorial desejado à evolução temporal da ocupação física do território e, por outro, avaliar *a posteriori* a eficácia dos planos (e das práticas de gestão urbanística em vigor) na concretização desse mesmo modelo territorial.

A Carta de Uso e Ocupação do Solo (nas suas sucessivas versões), produzida pela Direção-Geral do Território (DGT), constitui uma fonte de informação geográfica de elevada relevância, permitindo uma análise detalhada e harmonizada a nível nacional.

O estudo e análise das formas de ocupação do solo e, sobretudo, da sua evolução no tempo, apresenta-se, no contexto nacional, como uma questão incontornável, considerando a prioridade estratégica que é atribuída, nos instrumentos de política de ordenamento do território e urbanismo, à preservação do recurso natural “solo” e à contenção das formas de ocupação artificializada do solo rústico.

Área por Classe de Ocupação do Solo (COS2023 – Nível 1): 1 - Territórios Artificializados = 1.023,06 ha 2 - Agricultura = 1.493,49 ha 3 - Pastagens = 96,84 4 - Superfícies Agroflorestais = 0,94 ha 5 - Florestas = 9.933,48 ha 6 - Matos = 1.223,86 ha 7 - Espaços Descobertos ou com Pouca Vegetação = 3,49 ha 8 - Zonas Húmidas = 0 ha 9 - Massas de Água Superficiais = 64,84 ha <i>Fonte: DGT (Carta de Uso e Ocupação do Solo (COS) 2023)</i>	Áreas com Alteração do Tipo de Ocupação (2007 – 2023) = 202,81 ha <i>Fonte: DGT (Carta de Uso e Ocupação do Solo (COS) 2007 e 2023)</i> Taxa de Artificialização Líquida do Solo (2007 - 2018) = 440,80 m².ano/km² <i>Fonte: DGT (Carta de Uso e Ocupação do Solo (COS) 2007, 2015 e 2018)</i> Área Classificada como Solo Urbano em Plano Territorial (2024) = 1 360,90 ha <i>Fonte: Município da Lousã (1.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDML)</i>
---	--



Neste domínio de monitorização da evolução do território interessa começar por apresentar os grandes números que sintetizam as formas de ocupação do solo no concelho da Lousã. Num território de 13.840 ha, a ocupação florestal é claramente dominante, com uma área de 9.933 ha. Considerando as florestas e matos em conjunto, chega-se uma proporção de cerca de 80% do território concelhio com este tipo de ocupação. Por sua vez, os espaços com ocupação agrícola, com uma área de 1.493 ha, representam cerca de 11% do concelho. Em terceiro lugar, figuram os “territórios artificializados”, ocupando uma área de 1.023 ha (7,4% do território concelhio).

Analisada a evolução temporal da representatividade destas tipologias de ocupação do solo, conclui-se que a dinâmica de transformação é baixa, em termos agregados – entre 2007 e 2018¹, a variação do total de áreas com ocupação agrícola foi de -1%, sendo que no caso das florestas não se observa variação relevante (apenas 20 ha de redução).

Já no que se refere aos “territórios artificializados”, que incluem as áreas de tecido edificado, áreas industriais, áreas comerciais, áreas dedicadas ao turismo, infraestruturas, rede rodoviária e ferroviária, áreas de serviços, jardins e equipamentos, verifica-se uma tendência de aumento de representatividade. Em 2007, a área afeta a este tipo de ocupação era de 856 ha. Em 2023, já apresenta uma área de 1.023 ha. Trata-se, portanto, de um não negligenciável aumento de 19% num período de cerca de 15 anos. Este aumento

¹ A análise da evolução da ocupação do solo é feita com recurso às COS 2007 e COS 2018 por falta de comparabilidade de metodologias/conceitos com a COS 2023.

fez-se, sobretudo, à custa do crescimento das áreas de “tecido edificado” (+ 100 ha) e das áreas ocupadas com “indústria, comércio e instalações agrícolas”.

A análise dos números agregados que aqui se apresenta, limitada à determinação dos aumentos/diminuições líquidas de cada uma das classes de ocupação, tem a limitação de não permitir identificar a “proveniência” de uma determinada área que passou a ter outro tipo de ocupação. Para se ultrapassar essa limitação, procedeu-se à manipulação dos dados geográficos das cartografia de uso e ocupação do solo (COS 2007, COS 2018 e COS 2023) para cálculo do indicador “áreas com alteração do tipo de ocupação”. Num total de 202,81 ha (cerca de 1,5% do território concelhio) em que ocorreram efetivas alterações de ocupação do solo, cerca de metade diz respeito a transformação de áreas de florestas ou de áreas agrícolas em territórios artificializados, respetivamente 57 ha e 11 ha.

A descrição da dinâmica de alteração do tipo de ocupação do solo é também o enfoque do indicador “taxa de artificialização líquida do solo”, que avalia a diferença entre a artificialização bruta do solo e a renaturalização do solo, ocorridas no mesmo período. Para este indicador, no período 2007-2018, o concelho da Lousã apresenta o valor de 440,80 m².ano/km², valor ligeiramente acima do regista na NUTS III (Região de Coimbra) e que sublinha a tendência de aumento líquido das áreas artificializadas.

No âmbito do ordenamento do território e, mais especificamente, dos planos territoriais, os usos, formas e intensidades de ocupação e dinâmicas de transformação do solo dependem da classificação do solo que, nos termos do RJIGT, determina o destino básico dos terrenos, assentando na distinção fundamental entre solo urbano e solo rústico. As definições que constam do art.º 71.º do RJIGT são as seguintes:

- Solo urbano, o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou edificação;
- Solo rústico, aquele que, pela sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, à valorização e à 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.

O PDM da Lousã, na sua versão alterada e republicada pelo Aviso n.º 19513/2024/2 (2.ª série), de 2 de setembro, classifica como “solo urbano” um total de 1.360,9 ha (cerca de 10% do território concelhio). Este último procedimento de dinâmica do PDM da Lousã, até considerando o seu âmbito específico, relacionado com a necessidade de adaptar o plano às novas regras de classificação e qualificação do solo, redundou numa diminuição de cerca de 218 ha de “solo urbano”, relativamente à versão do plano aprovado aquando da 1.ª Revisão (Aviso n.º 8729/2013 (2.ª série), de 9 de julho). Refira-se, no entanto, que estes solos que passaram a estar classificados como “solo rústico” não perderam, na sua maioria, a totalidade das faculdades urbanísticas, uma vez que passaram a integrar a categoria do solo rústico denominada “aglomerados rurais”.

Subtema 1.3 – Recursos Agrícolas

O solo é um recurso natural não renovável e constitui uma componente essencial dos ecossistemas e dos processos naturais. Como tal, a legislação e os instrumentos de política de ordenamento do território, em Portugal, têm vindo a reforçar a necessidade de garantir a sua integridade, sobretudo dos solos mais produtivos, escassos a nível nacional, num quadro de fragilidade biofísica e de acrescida degradação potenciada pelos efeitos das alterações climáticas.

Os solos agrícolas representam um ativo estratégico fundamental para a segurança alimentar, a economia rural e a coesão territorial e a sua preservação e utilização sustentável assumem particular relevância num contexto de crescente pressão sobre o território, resultante da expansão urbana, da implantação de infraestruturas e da alteração dos modelos tradicionais de ocupação agrícola e florestal.

Os planos territoriais, nos termos da lei, identificam as áreas afetas a usos agrícolas, florestais e pecuários e garantem a salvaguarda das áreas mais aptas para a produção agrícola, promovendo um modelo de ordenamento que possibilite o desenvolvimento urbano e o desenvolvimento das atividades económicas sem agravar os fenómenos de fragmentação e artificialização dos solos de reconhecido valor para suporte de sistemas agrícolas e florestais.

Neste âmbito, a Reserva Agrícola Nacional (RAN) constitui o principal instrumento jurídico de proteção do solo agrícola em Portugal. Criada para salvaguardar as áreas com maior aptidão para a atividade agrícola, a RAN estabelece um regime de uso e ocupação restritivo, destinado a garantir que esses solos se mantenham disponíveis para funções produtivas, evitando a sua degradação ou afetação a usos incompatíveis. A delimitação e gestão da RAN é, portanto, essencial para assegurar a coerência entre a proteção do recurso solo e o modelo de desenvolvimento preconizado pelos PDM.

A avaliação do estado do ordenamento do território deve, por isso, para além de retratar e concluir sobre as dinâmicas de ocupação agrícola no território em estudo, avaliar as práticas de planeamento e gestão da RAN, tendo em vista o seu reajustamento (na sua delimitação espacial e na sua regulamentação) à realidade biofísica, ecológica, pedológica e económica do concelho.



Na avaliação da dinâmica de ocupação agrícola no concelho da Lousã, importa começar por considerar os dois tipos de ocupação agrícola mais relevantes, tanto em termos de dimensão da área ocupada como de importância económica: as culturas temporárias e as culturas permanentes. Assim, de acordo com a COS 2023 (DGT, 2025), as culturas temporárias e as culturas permanentes ocupavam, em 2023, respetivamente, uma área de

759,47 ha e de 234,83 ha. Quando comparados com os valores aferidos através da COS 2007 (DGT, 2022), conclui-se que a tipologia “áreas ocupadas por culturas temporárias” conheceu uma ligeira redução de 2%, enquanto as “áreas ocupadas por culturas permanentes” aumentaram a sua expressão espacial em mais de 32%. Trata-se de uma alteração com algum significado (em valor absoluto, mais 57 ha) e que acompanha a tendência observada a nível nacional e regional. Este crescimento fez-se, maioritariamente, à custa da expansão das subclasses “pomares” e “olivais”. Apresentam-se, de seguida, as definições dos conceitos aqui utilizados, para um melhor entendimento do âmbito dos indicadores de monitorização em causa.

- As culturas temporárias são aquelas cujo ciclo vegetativo não excede um ano (anuais) e as que não sendo anuais são ressemeadas com intervalos que não excedem os 5 anos (e.g. morangos, espargos). Estas culturas encontram-se normalmente sob regime de rotação anual ou plurianual. Inclui culturas regadas, não regadas, culturas em campos inundados (e.g. arrozais). Inclui também terrenos em regime de pousio agrícola até um máximo de 5 anos.
- As culturas permanentes são aquelas que ocupam a terra durante um longo período e fornecem repetidas colheitas, não entrando em rotações culturais. Esta classe não inclui prados e pastagens permanentes. No caso das árvores de fruto só são considerados os povoamentos com densidade mínima de 100 árvores/ha ou de 45 árvores/ha no caso de oliveiras, figueiras e árvores de frutos secos. Fazem parte desta classe os pomares, olivais e vinhas para produção.

A “superfície agrícola utilizada” descreve a superfície utilizada para a agricultura, no âmbito de explorações agrícolas, incluindo as seguintes categoria de terras: terras aráveis; prados permanentes; culturas permanentes; outras terras agrícolas, como as hortas de cozinha. De acordo com os dados mais recentes do Recenseamento Agrícola (INE, 2019), em 2019, a “superfície agrícola utilizada”, no concelho da Lousã, cifrava-se em 537 ha, o que indica um aumento de cerca de 30% das áreas agrícolas geridas no âmbito de explorações agrícolas², no período 2009-2019.

De acordo com o Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março, que estabelece o Regime Jurídico da Reserva Agrícola Nacional (RAN), integram a RAN as unidades de terra que apresentam elevada ou moderada aptidão para a atividade agrícola, correspondendo às classes A1 - unidades de terra com aptidão elevada para o uso agrícola genérico e A2 - unidades de terra com aptidão moderada para o uso agrícola genérico, de acordo com a classificação das terras feita Direcção-Geral da Agricultura e do Desenvolvimento Rural (DGADR), ou, na ausência dessa informação, as áreas correspondentes às classe A, B e Ch da classificação da capacidade de uso, de acordo com a metodologia definida pelo ex-Centro Nacional de Reconhecimento e Ordenamento Agrário (CNROA). Integram, ainda, a

² Exploração Agrícola - Unidade técnico-económica que utiliza fatores de produção comuns, tais como mão de obra, máquinas, instalações, terrenos, entre outros, e satisfaz obrigatoriamente as quatro condições seguintes: 1) produzir produtos agrícolas ou manter, em boas condições agrícolas e ambientais, as terras que já não são utilizadas para fins produtivos; 2) atingir ou ultrapassar uma certa dimensão (em área ou número de animais); 3) estar submetida a uma gestão única; 4) estar localizada numa área bem determinada e identificável.

RAN, as áreas beneficiadas por obras de aproveitamento hidroagrícola não inseridas em solo urbano e as áreas de integração específica definidas no art.º 9.º do Regime Jurídico da RAN.

A RAN em vigor no concelho da Lousã não se alterou significativamente desde a sua primeira versão aprovada pela Portaria n.º 274/9 (2.ª série), de 22 de agosto. As alterações que a carta da RAN conheceu nos últimos 30 anos resultaram das propostas de exclusões de áreas que, em princípio, deveriam ser integradas na RAN, operadas nos procedimentos de revisão (2013) e alteração (2024) do PDM da Lousã. Isto é, a delimitação base da RAN (a denominada “RAN Bruta”, que inclui todas as áreas que nos termos do RJ da RAN deveriam ser integradas na RAN) não sofreu alterações relevantes, ainda que o tempo decorrido e a existência de melhor informação o aconselhassem. As alterações ocorridas devem-se, em exclusivo, à necessidade de exclusão de áreas por se tratar de áreas já comprometidas (com ocupação edificada) ou de áreas destinadas à satisfação das carências existentes em termos de habitação, atividades económicas, equipamentos e de infraestruturas.

Assim, especificamente no período entre 2013 e 2024, a superfície das áreas integradas na RAN passou de 1.606,31 ha para 1.599,95 ha. Trata-se, como referido, de uma ligeira redução resultado de pedidos de exclusão da RAN aprovados no âmbito do procedimento da 1.ª Alteração da 1.ª Revisão do PDML.

Considerando a desatualização temporal e metodológica da delimitação da RAN em vigor no concelho da Lousã, afigura-se útil recorrer a indicadores que expressem a coerência espacial entre as áreas integradas na RAN e as áreas que, de acordo com a COS 2023, apresentam efetiva ocupação agrícola. Os resultados obtidos parecem reforçar a convicção de que a atual delimitação da RAN se encontra desfasada da realidade territorial do concelho: do total de áreas com ocupação agrícola, apenas 58,5% estão salvaguardadas pelo RJ da RAN; a proporção de áreas delimitadas pela RAN que apresentam efetiva ocupação agrícola é de apenas 54,6%.

A conclusão de que a delimitação da RAN se encontra desatualizada, conjugada com a dinâmica positiva que a atividade agrícola tem evidenciado na última década, deverá merecer a devida reflexão e ponderação em próximos procedimentos de dinâmica do PDML.

Subtema 1.4 – Recursos Florestais

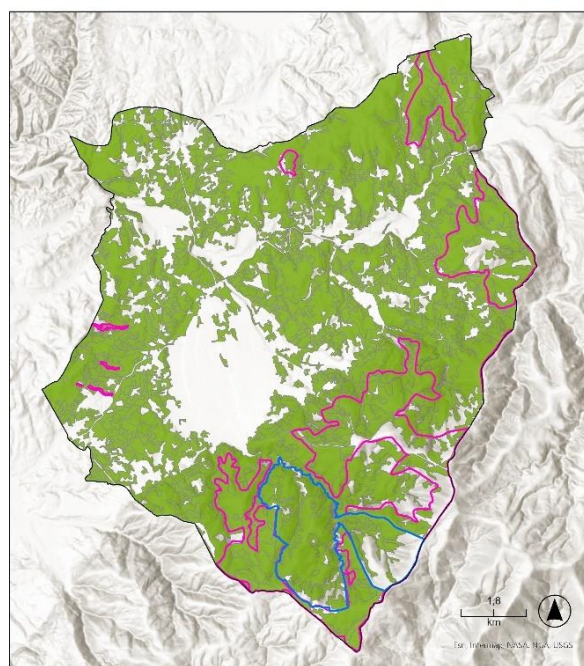
Os recursos florestais representam um dos mais relevantes recursos territoriais, desempenhando funções múltiplas e estratégicas: produção de bens renováveis (madeira, cortiça, biomassa, resina), proteção dos solos e dos recursos hídricos, regulação climática, conservação da biodiversidade e promoção de atividades de recreio e turismo de natureza. O planeamento e gestão da floresta assumem uma maior relevância face aos desafios das alterações climáticas e da necessidade de assegurar modelos de desenvolvimento sustentáveis e resilientes.

Não sendo, os planos territoriais, os instrumentos mais vocacionados para o planeamento da ocupação florestal e para a gestão das atividades florestais, cumprem um importante papel na proteção e valorização dos recursos florestais, ao estabelecerem o quadro de usos e funções do solo, definirem as áreas afetas à floresta e articularem a sua proteção e valorização com outros usos e interesses. Igualmente ao regulamentarem, de forma direta, os usos urbanísticos e a localização das infraestruturas, os planos territoriais contribuem para evitar a fragmentação das áreas florestais e para garantir a sua integração numa estrutura ecológica contínua e coerente. Por outro lado, os planos territoriais, nomeadamente o PDM, cumprem um importante papel de transposição para o planeamento territorial das orientações e diretrizes dos programas setoriais na área da floresta (Programas Regionais de Ordenamento Florestal), sobretudo no que respeita à proteção das áreas florestais mais sensíveis e à não afetação do potencial produtivo.

Um dos desafios que se coloca ao planeamento e gestão da floresta tem que ver com os modelos de organização dos proprietários e com a existência de instrumentos específicos de gestão florestal. Sobressaem, neste domínio, as figuras de Zona de Intervenção Florestal (ZIF), Plano de Gestão Florestal (PGF), Área Integrada de Gestão da Paisagem (AIGP) e Operação Integrada de Gestão da Paisagem (AIGP).

Assim sendo, deve o REOT fazer incidir a monitorização das dinâmicas territoriais sobre os recursos florestais, procurando compreender a evolução da sua expressão espacial, identificando as pressões e ameaças que afetam a proteção desses mesmos recursos e discernindo os desafios que se colocam ao ordenamento do solo rústico no quadro atual (alterações climáticas, incêndios florestais, aumento dos usos múltiplos da floresta, remuneração dos serviços dos ecossistemas e emergência de uma política de gestão da paisagem florestal mais robusta).

Proporção de Florestas de Resinosas em Área de Floresta = 52,39% (2018) <i>Fonte: Observatório Ordenamento do Território e Urbanismo</i> Proporção de Florestas de Eucalipto em Área de Floresta = 25,02% (2018) <i>Fonte: Observatório Ordenamento do Território e Urbanismo</i> Dinâmica de Florestas de Eucalipto = +2,93% (1995 - 2018) <i>Fonte: Observatório Ordenamento do Território e Urbanismo</i> Dinâmica de Florestas de Resinosas = - 3,20% (1995 - 2018) <i>Fonte: Observatório Ordenamento do Território e Urbanismo</i>	Proporção de Florestas de Espécies Invasoras = 5,20% (2018) <i>Fonte: DGT (Carta de Uso e Ocupação do Solo (COS) 2018)</i> Proporção de Área de Floresta Incluída em Zona de Intervenção Florestal (ZIF) = 0% (2024) <i>Fonte: Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas (ICNF)</i> Territórios Abrangidos por Áreas Integradas de Gestão da Paisagem (AIGP) = 897,22 ha (2024) <i>Fonte: Direção Geral do Território (DGT)</i> Áreas Submetidas ao Regime Florestal = 2.238,9 ha (2024) <i>Fonte: REFLOA - Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas (ICNF)</i>
--	--



■ Florestas (COS 2023)
■ Regime Florestal
■ Área Integrada de Gestão da Paisagem (AIGP)

De acordo com a COS 2023, a ocupação florestal, no concelho da Lousã, apresenta-se, genericamente, tripartida – florestas de resinosas, florestas de eucalipto e florestas de folhosas (carvalhos, acácias, castanheiros, sobreiros e outras folhosas).

Considerando a sua maior relevância económica e dinâmica de ocupação territorial, apresentam-se, aqui, os números relativos às “florestas de resinosas” e “florestas de eucalipto”: em 2018, representavam, respetivamente, 52,39% e 25,02% da área florestal do concelho. Quando analisada a evolução destas duas subclasses de ocupação florestal, constata-se que apresentam tendências contrastantes: entre 1995 e 2018, as florestas de eucalipto aumentaram em superfície ocupada (+ 2,93%), tendo acontecido o contrário com as florestas de resinosas (decréscimo de 3,20%). A tendência de evolução observada a nível municipal insere-se numa realidade mais alargada, ao nível da NUTS III (Região de Coimbra), onde, no mesmo período, se observa uma diminuição de cerca de 10% das florestas de resinosas e um crescimento das florestas de eucaliptos na mesma ordem de grandeza.

A monitorização e controlo das espécies invasoras é essencial para proteger os ecossistemas e salvaguardar os recursos florestais. Espécies invasoras, como a *Acacia dealbata*, a *Ailanthus altissima* e a *Hakea sericea*, expandem-se rapidamente, competindo com a vegetação autóctone e alterando profundamente a estrutura e o funcionamento dos habitats. Esta pressão reduz a biodiversidade, ameaça espécies nativas e compromete o equilíbrio ecológico. De um ponto de vista económico, a presença de invasoras aumenta o risco de incêndios, dificulta a regeneração natural e exige custos elevados de controlo e remoção, o que acaba por prejudicar as atividades económicas como a produção de madeira, resina, cortiça e outros produtos florestais.

No concelho da Lousã, a proporção de área florestal ocupada por espécies invasoras é de 5,2%, a que corresponde uma superfície de mais de 500 ha. Trata-se, portanto, de um território onde, em termos relativos, este fenómeno assume uma importante dimensão. De qualquer forma, a comparação dos valores registados em 2007 e 2018 (COS 2007 e COS 2018) não permite concluir sobre uma tendência de agravamento. De acordo com a informação recolhida através do Inventário Florestal (ICNF) e do INVASORAS.PT, as espécies de invasoras mais comuns no território em estudo são as acácias.

Em muitas regiões do país, sobretudo no Centro e Norte, as parcelas são de reduzida dimensão, com proprietários ausentes ou pouco organizados, o que dificulta a implementação de medidas coordenadas de silvicultura, prevenção de incêndios e controlo de espécies invasoras. Esta realidade compromete a rentabilidade económica da floresta e agrava a vulnerabilidade dos ecossistemas a riscos naturais e pragas. Para responder a este desafio, têm vindo a ser criados instrumentos legais que promovem a gestão agregada e colaborativa, como as Zonas de Intervenção Florestal (ZIF) e as Áreas Integradas de Gestão da Paisagem (AIGP). As ZIF permitem que proprietários se associem numa área contínua, sob um plano de gestão florestal comum, garantindo escala, eficiência e acesso a apoios técnicos e financeiros. As AIGP (e subsequentes OIGP), por sua vez, vão mais longe, integrando ordenamento florestal/agrícola, restauro ecológico e prevenção estrutural de incêndios, frequentemente com financiamento público e envolvimento das comunidades locais.

No concelho da Lousã encontra-se delimitada a AIGP designada “Serra da Lousã”, promovida pela Câmara Municipal da Lousã e com uma área de 897,22 ha. Através do Despacho n.º 3088/2024, de 22 de março, foi aprovada a Operação Integrada de Gestão da

Paisagem (OIGP), promovida pela Entidade Gestora AGASL (Associação Gestora da AIGP Serra da Lousã) em estreita colaboração com o Município. A OIGP operacionaliza a respetiva AIGP, programando as intervenções de transformação da paisagem, de reconvenção de culturas e de valorização e revitalização territorial, bem como o modelo operativo, os recursos financeiros e o sistema de gestão a implementar.

Para além da AIGP, cuja gestão florestal é orientada por um instrumento de programação que incorpora os elementos correspondentes ao conteúdo dos planos de gestão florestal, ocorre no concelho da Lousã um total de 2.238,9 ha de áreas florestais submetidas ao Regime Florestal (regime parcial). São elas as Matas do Braçal, Sobral e Cabeça Gorda e o Perímetro Florestal da Lousã (baldios de Alfocheira, Candal, Catarredor, Cerdeira, Lousã e Vilarinho). Estas áreas florestais são geridas num sistema de cogestão pelos representantes das comunidades locais e pelo ICNF, na observância de planos de gestão florestal, onde são estabelecidas as ações concretas a desenvolver, nomeadamente no que se refere à exploração dos recursos lenhosos, ao ordenamento dos povoamentos, à prevenção de incêndios, ao controlo de pragas e espécies invasoras e às medidas de restauro ecológico.

Conclui-se, assim, que cerca de 32% da área florestal do concelho da Lousã se encontra sujeita a algum tipo de instrumento de gestão florestal, num quadro de associação entre os proprietários (baldios ou particulares) e entidades públicas.

Subtema 1.5 – Biodiversidade e Áreas Classificadas

A conservação da natureza e da biodiversidade constitui um dos pilares fundamentais das políticas de ordenamento do território, garantindo a manutenção de ecossistemas funcionais e a prestação de serviços ecossistémicos como a purificação da água e do ar, a regulação climática, a fertilidade dos solos e a proteção contra riscos naturais.

O Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT) coloca o enfoque na dimensão económica/estratégica da biodiversidade, consagrando-a como um ativo territorial que deverá ser preservado, mas, também, valorizado no contexto das políticas de desenvolvimento territorial. Neste novo paradigma da conservação da natureza, os planos territoriais assumem uma maior relevância, não apenas em termos de salvaguarda dos valores naturais, mas também enquanto instrumentos para a implementação de mecanismos de remuneração/compensação dos serviços dos ecossistemas e de medidas de conservação dos valores naturais.

No quadro jurídico nacional, o Regime Jurídico da Conservação da Natureza e da Biodiversidade estabelece a Rede Fundamental da Conservação da Natureza (RFCN), que integra as áreas nucleares de conservação da natureza e da biodiversidade (áreas protegidas e áreas integradas na Rede Natura 2000) e as áreas de continuidade (RAN, REN e Domínio Público Hídrico). A Rede Natura 2000, constituída, no caso do concelho da Lousã, pela Zona Especial de Conservação (ZEC) “Serra da Lousã”, visa garantir a manutenção ou restabelecimento do estado de conservação favorável de habitats e espécies de interesse comunitário. A REN é uma estrutura biofísica que integra áreas com valor e sensibilidade ecológicos, ou que são expostas e suscetíveis a riscos naturais, e que, por isso, são objeto de proteção especial, através de condicionantes legais à ocupação, uso e transformação do solo.

Como estabelece o RJGT, no seu art.º 12.º, cabe aos planos municipais, no quadro definido pelos programas e pelos planos territoriais aplicáveis, estabelecer os parâmetros urbanísticos de ocupação e de utilização do solo adequados à salvaguarda e à valorização dos valores naturais. Na prática, os PDM não se limitam a transpor para a Planta de Condicionantes os limites das áreas abrangidas por instrumento de conservação da natureza de ordem superior, definindo as normas específicas de ordenamento do território e os princípios e regras a que deve obedecer a proteção e valorização da estrutura ecológica de âmbito municipal. Por essa razão, afigura-se indispensável conhecer o estado do território neste domínio e avaliar, de forma direta e indireta, a eficácia do planeamento municipal na salvaguarda dos valores naturais, na compatibilização destes com as atividades económicas e no controlo das diversas pressões que afetam a conservação dos valores naturais, como é o caso da dispersão urbana, da implantação de novas infraestruturas territoriais, da fragmentação dos habitats ou da poluição.

**Superfície Ocupada por Vegetação
Arbórea com Interesse para a**

Conservação da Natureza = 4,09% (2018)

*Fonte: Observatório Ordenamento do Território
e Urbanismo*

**Proporção de Solos Integrados na Reserva
Ecológica Nacional (REN) = 43,80% (2024)**

*Fonte: Município da Lousã (1.ª Alteração à 1.ª
Revisão do PDML)*

**Proporção de Solos Delimitados em Áreas
Classificadas (RNAP e Rede Natura 2000)
= 27,87% (2024)**

*Fonte: Instituto da Conservação da Natureza e
das Florestas*

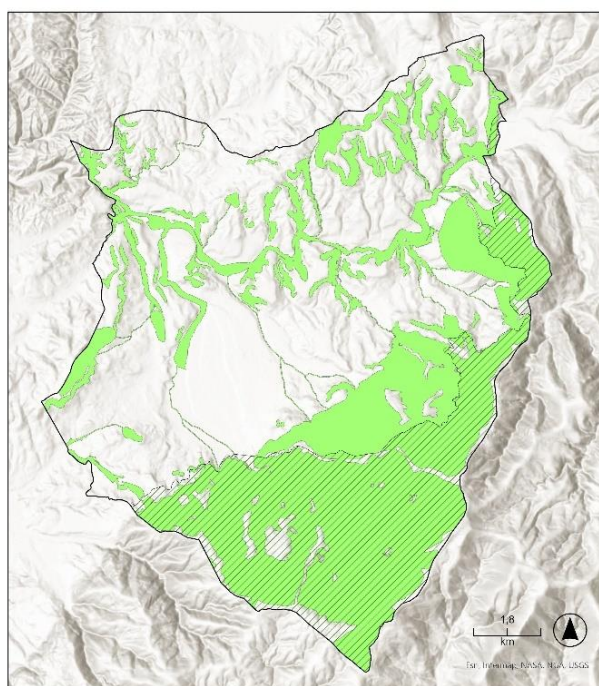
**Proporção de valores naturais
classificados com grau de conservação
“boa” ou “excelente” (2021):**

- Tipos de Habitat = 12,5%

- Espécies de Flora = 50%

- Espécies de Fauna = 43%

*Fonte: Plano de Gestão da ZEC Serra da Lousã
(Instituto da Conservação da Natureza e das
Florestas)*



Reserva Ecológica Nacional (REN)
ZEC Serra da Lousã (Rede Natura 2000)

A vegetação arbórea com interesse para a conservação da natureza contribui para a valorização do território como prestador de serviços ambientais, sendo um importante fator em termos de biodiversidade. O indicador “Vegetação Arbórea com Interesse para a Conservação da Natureza” permite monitorizar a percentagem do território ocupado por florestas de sobreiro, de azinheira, de carvalho, de castanheiro e de pinheiro manso, em

territórios que, não necessariamente inseridos em áreas classificadas, contribuem potencialmente como prestadores relevantes de serviços ambientais. No concelho da Lousã, este indicador apresentava, em 2018, o valor de 4,09% (do território concelhio). No período para o qual se encontram disponíveis os resultados da monitorização deste indicador (de 2010 a 2018), não se registou alteração significativa (+0,07 pontos percentuais).

Como já referido, a REN integra as áreas que, em função da sua sensibilidade, função e valor ecológicos ou pela exposição e suscetibilidade perante riscos naturais, devem ser objeto de proteção especial, incluindo as áreas de proteção do litoral, as áreas relevantes para a sustentabilidade do ciclo hidrológico terrestre e as áreas de prevenção de riscos naturais.

A REN em vigor no concelho da Lousã, aprovada no âmbito da 1.^a Revisão do PDML e publicada através da Portaria n.º 216/2013, de 2 de julho, ocupa uma área total de 6.062,45 hectares, o que representa 43,8% do território concelhio. As tipologias da REN com maior expressão territorial são as “áreas com risco de erosão” e as “áreas de máxima infiltração e cabeceiras de linhas de água”, as quais, no seu conjunto (sobrepostas ou de forma isolada), representam mais de 90% da totalidade da REN. Não coincidentemente, estas tipologias são também aquelas que se apresentam menos restritivas, em termos dos usos e ações compatíveis que aí poderão ser viabilizados (por exemplo, é possível autorizar, nestas tipologias, a ampliação de edifícios existentes e construção de habitação para agricultores, nos termos da Portaria n.º 419/2012, de 20 de dezembro).

No período em análise, isto é, entre a entrada em vigor da REN (2013) e o ano de 2024, não há a registar alterações de delimitação da REN, levadas a cabo de acordo com os procedimentos previstos no Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto.

No concelho da Lousã, a única área classificada é a Zona Especial de Conservação (ZEC) “Serra da Lousã”, a qual se estende por 3.857,44 hectares de território concelhio (cerca de 28% da área total do concelho). No período em análise, não se registam alterações de delimitação das áreas classificadas. Note-se, no entanto, que houve uma alteração do estatuto das áreas da Rede Natura 2000, que, através do Decreto Regulamentar n.º 1/2020, de 16 de março, passaram de SIC (sítio de interesse comunitário) para ZEC (zona especial de conservação). Dessa classificação como ZEC resultam algumas alterações relevantes para a gestão da área classificada, nomeadamente a aprovação do Plano de Gestão, que estabelece as medidas de conservação dos valores naturais que estiveram na origem da classificação da área em causa.

No âmbito do Plano de Gestão da ZEC “Serra da Lousã” foi estimado o grau de conservação, ao nível local, dos valores alvo³ (tipos de habitat, espécies da fauna e espécies da flora). No

³ A seleção dos valores alvo do plano de gestão da ZEC Serra da Lousã, sejam eles tipos de habitat ou espécies da fauna ou flora, teve por base a relevância da área para a conservação desses valores. Estes foram escolhidos dentro do universo dos tipos de habitat do anexo I e das espécies do anexo II (do Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril) com presença significativa neste território - ou seja, valores de interesse comunitário na ZEC que exigem a designação de áreas para a sua conservação. Assim, atendendo à área de cobertura destes valores na ZEC, à sua distribuição em território nacional, bem como ao seu grau de conservação, isolamento (quando espécies),

que se refere aos tipos de habitat, verifica-se que, no universo de oito tipos de habitat, são sete os que apresentam estado de conservação inferior a “bom”. Para as espécies de flora, estima-se que um dos dois valores alvo (*Veronica micrantha*) apresenta grau de conservação inferior a “bom”. Já no caso das espécies da fauna, estima-se que a proporção de valores naturais classificados com grau de conservação “boa” ou “excelente” é de 43% (três em sete espécies).

raridade, vulnerabilidade e urgência de atuação para a sua conservação, considerou-se que a ZEC Serra da Lousã é relevante para manter/atingir o estado de conservação favorável de oito tipos de habitat, duas espécies de flora e sete de fauna.

5.2.2. Sistema Social

Subtema 2.1 – Demografia e Famílias

A demografia constitui uma dimensão essencial da monitorização e avaliação do ordenamento do território, na medida em que os padrões de evolução e mudança demográfica condicionam transversalmente as opções de ordenamento do território ao nível municipal (habitação, equipamentos, serviços, mobilidade, emprego e infraestruturas). Neste nível de planeamento, o estudo das dinâmicas territoriais não se restringe à população existente, mas também à sua distribuição territorial e às suas características estruturais (grupos etários, composição dos agregados domésticos, níveis de instrução, condições socioeconómicas e fluxos migratórios, entre outros).

Mais especificamente, no âmbito dos Planos Diretores Municipais (PDM), a questão demográfica assume-se, cada vez mais, como central para a formatação do modelo territorial (estrutura do povoamento e estrutura de conectividade que lhe subjaz) e para o dimensionamento e programação do solo urbano, já que a lei é clara ao condicionar a classificação e reclassificação do solo urbano às dinâmicas demográfica e económica. De forma mais simples, poder-se-ia dizer que a população, existente e prevista, constitui a primeira variável de qualquer exercício de ordenamento do território com carácter transversal, como são, em Portugal, os PDM.

No atual contexto nacional, caracterizado por profundas alterações demográficas (envelhecimento da população, aumento dos movimentos migratórios, alteração dos padrões de mobilidade das pessoas e famílias, etc.) e pela emergência do tema “habitação” como absolutamente central para a qualidade de vida das pessoas e para a competitividade dos territórios, o conhecimento detalhado das dinâmicas de evolução da população e dos fatores sociais/económicos/territoriais que as explicam afigura-se como incontornável e indispensável a uma correta avaliação *ex post* do planeamento municipal. Dessa forma, as conclusões do exercício de avaliação devem, obrigatoriamente, cruzar as tendências de evolução/alteração demográfica com outras importantes dimensões como o uso do solo, a habitação, o desenvolvimento económico local, os equipamentos públicos e a mobilidade.

População Residente = 17.419 pessoas (2023)

Fonte: INE – Estimativas Anuais da População e Censos 2021

Densidade Populacional = 122,88 hab/km² (2021)

Fonte: INE – Censos 2021

Taxa de Variação da População Residente 2011-2021 = -3,40% (2021)

Fonte: INE – Censos 2021

Saldo Natural = -57 (2023)

Fonte: INE – Indicadores Demográficos

Saldo Migratório = +260 (2023)

Fonte: INE – Indicadores Demográficos

Agregados Domésticos = 7.025 (2021)

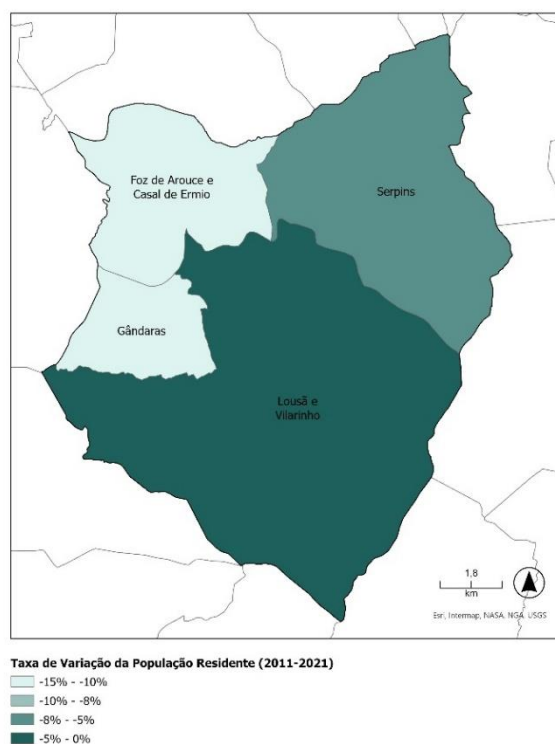
Fonte: INE – Censos 2021

Dimensão Média dos Agregados Domésticos = 2,40 pessoas (2021)

Fonte: INE – Censos 2021

Taxa de Variação dos Agregados Domésticos 2011-2021 = +2,12% (2021)

Fonte: INE – Censos 2021



A “População Residente” no concelho da Lousã, em 2023, corresponde, de acordo com as estimativas populacionais do INE, a 17.419 pessoas. Quando comparado com o valor observado em 2013 (17.381 pessoas), constata-se que, neste período de 10 anos, a população se manteve praticamente inalterada. A mesma realidade pode ser observada ao

nível da NUTS III Região de Coimbra, onde a população residente conheceu, neste período, um ligeiro decréscimo de 1,3%.

A análise do indicador “Taxa de Variação da População Residente” permite obter valores diferentes de variação da população quando se considera o período 2011/2021 e os dados oficiais do recenseamento da população e habitação (Censos 2021): variação de -3,4% no concelho e de -5,06% na Região de Coimbra. Esta diferença é explicada pela inversão da tendência de evolução da população residente, que aconteceu em 2019, quando a população residente atingiu o seu valor mais baixo no período em análise (16.947 pessoas). Conclui-se, portanto, que a população residente apresenta uma tendência de ligeiro crescimento, ligeiramente acima do ritmo a que cresce a população residente na globalidade da Região de Coimbra.

No que se refere aos saldos natural e migratório, a análise dos dados relativos a 2013 e 2023 permite concluir que os mesmos apresentam tendências de evolução contrárias. Enquanto o saldo natural⁴ conheceu um ligeiro agravamento (de -24 pessoas, em 2013, para -57 pessoas, em 2023), o saldo migratório⁵ passou de negativo (-104 pessoas) para positivo (+260 pessoas, em 2023). Também aqui se constata que o ano de 2019 foi o da inversão. O primeiro em muitos anos que o concelho apresentou saldo migratório positivo. O pronunciado aumento do saldo migratório, maioritariamente à custa de imigrantes extracomunitários, como se analisará no subtema “Migrações e População Estrangeira”, é a mais relevante e consequente tendência demográfica que subjaz à política local de habitação e de ordenamento do território.

Em 2021, de acordo com os dados do Censos 2021, existiam no concelho da Lousã 7.025 “agregados domésticos” (famílias). Este valor apresenta-se ligeiramente mais elevado (+2,12%) do que o registado em 2011. Este é um aspeto demográfico em que a Lousã sobressai no contexto sub-regional, já que, para essa unidade territorial se verificou, no período 2011/2021, uma estagnação do número de famílias.

Quando cruzados os dados relativos à evolução da “população residente” e dos “agregados domésticos”, o que se verifica é que a dimensão média dos “agregados domésticos”, no concelho da Lousã, apresenta tendência de redução (de 2,54 pessoas por agregado, em 2011, para 2,40 pessoas por agregado, em 2021).

⁴ Diferença entre o número de nados vivos e o número de óbitos, num dado período de tempo.

⁵ Diferença entre o número de entradas e saídas por migração, internacional ou interna, para um determinado país ou região, num dado período de tempo.

Subtema 2.2 – Grupos Etários e Envelhecimento

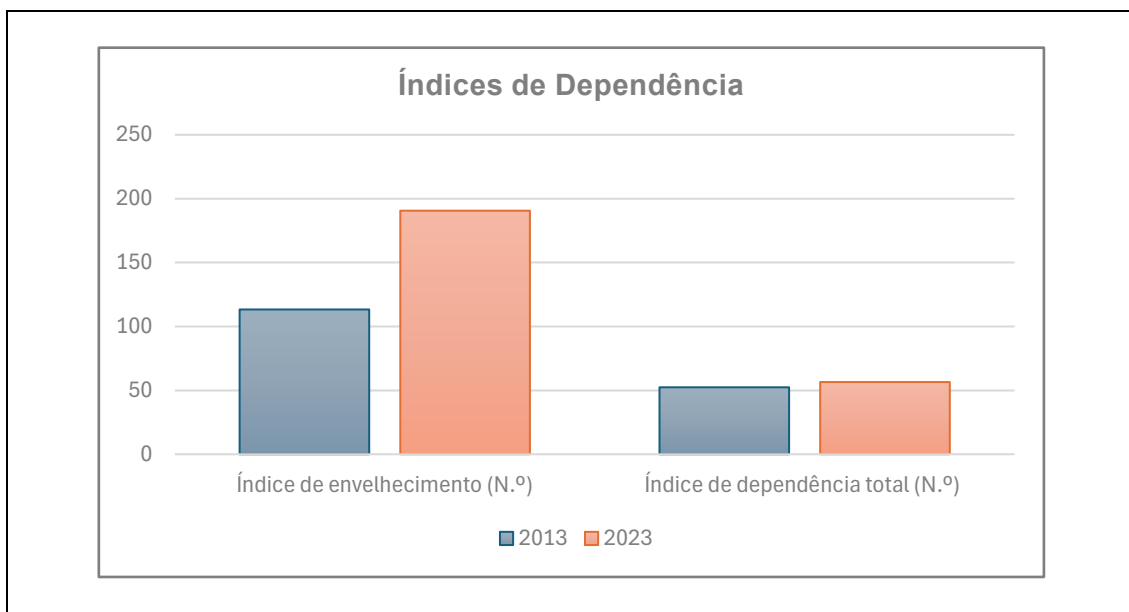
O envelhecimento demográfico, traduzido no aumento contínuo do peso relativo da população idosa, constitui uma das tendências mais marcantes em Portugal, com impactos diretos no planeamento territorial.

A alteração da estrutura etária que se observa nos vários níveis territoriais de análise (nacional, regional, sub-regional e local) resulta da conjugação de dois fatores principais: o aumento da esperança média de vida e a persistência de baixos níveis de natalidade. Esta transformação demográfica levanta novos desafios ao planeamento, gestão e funcionamento dos territórios, e deve ser devidamente ponderada pelos planos territoriais, nomeadamente o PDM.

Os desafios colocados pelo envelhecimento populacional são multidimensionais, quando se perspetiva a sua internalização nos planos territoriais. Por um lado, trata-se de garantir um correto dimensionamento, localização e valências dos equipamentos de saúde, de transporte público e de proteção social e de promover a qualificação do espaço público e a melhoria das condições de mobilidade em espaço urbano. Por outro, o envelhecimento da população é um dado contextual que não pode deixar de ser ponderado quando se define a estratégia de desenvolvimento económico local e as consequentes opções estratégicas com repercussão territorial.

No âmbito deste REOT, a monitorização dos indicadores relativos ao envelhecimento da população deverá permitir avaliar não apenas os impactos sociais e económicos desta tendência demográfica, mas, sobretudo, avaliar a adequação das políticas de ordenamento à estratégia de promoção de territórios mais inclusivos e resilientes.

População Residente por Grupo Etário (2021): 0 – 14 anos = 2.257 15 – 24 anos = 1.773 25 – 64 anos = 9.088 65 e mais anos = 3.888 <i>Fonte: INE – Censos 2021</i> Índice de Envelhecimento = 190,6 (2023) <i>Fonte: INE</i>	Índice de Dependência de Jovens = 19,4 (2023) <i>Fonte: INE</i> Índice de Dependência Total = 56,5 (2023) <i>Fonte: INE</i>
---	---



Os dados do Censos 2021 relativos à representatividade dos diferentes grupos etários na população residente permitem verificar que a tendência de envelhecimento populacional que se observa na generalidade das regiões e municípios portugueses também se manifesta na Lousã: o grupo das pessoas com 65 ou mais anos passou de 3.157 para 3.888 pessoas, no decénio 2011/2021, o que se traduz num muito representativo aumento de 23%.

Esta realidade do envelhecimento populacional, que se materializa, não apenas, no aumento da quantidade das pessoas idosas, mas, também, no aumento do peso relativo desse grupo na população total, é bem sintetizada pelos índices calculados pelo INE, com base nas estimativas populacionais calculadas anualmente.

O “Índice de Envelhecimento”, que mede a relação entre a população idosa e a população jovem, definido habitualmente como o quociente entre o número de pessoas com 65 ou mais anos e o número de pessoas com idades compreendidas entre os 0 e os 14 anos, apresenta o valor de 190,6. Isto é, em 2023, havia 190 idosos por cada 100 jovens. No período 2013/2023 este índice conheceu um aumento muito significativo de 68%. No contexto sub-regional (Região de Coimbra), o valor registado no concelho da Lousã apresenta-se abaixo da média (249,6), o que não deixa de significar alguma vantagem competitiva, em termos de dinâmica demográfica, relativamente a outros concelhos da sub-região.

O “Índice de Dependência Total”, que mede a relação entre a população jovem e idosa e a população em idade ativa, definido habitualmente como o quociente entre o número de pessoas com idades compreendidas entre os 0 e os 14 anos conjuntamente com as pessoas com 65 ou mais anos e o número de pessoas com idades compreendidas entre os 15 e os 64 anos, cifrou-se em 56,5, em 2023. Também neste índice, que agrega os grupos etários mais dependentes, se observa uma tendência de aprofundamento do problema, registando-se um aumento de 8% no período 2013/2023. Não coincidentemente, este índice também reflete um desalinhamento entre a realidade concelhia e a realidade mais

alargada da sub-região Região de Coimbra: na sub-região o índice apresenta um valor de 65,6, bem acima do que se verifica no concelho da Lousã.

Subtema 2.3 – Migrações e População Estrangeira

As migrações, enquanto fenómeno estrutural das sociedades contemporâneas, assumem crescente importância na configuração demográfica e territorial em Portugal. Nas últimas décadas, o país passou de território de emigração para destino de imigração, registando um aumento significativo da população estrangeira residente, não apenas em termos quantitativos, mas também de diversidade cultural e socioeconómica. Este processo tem implicações diretas no ordenamento do território, exigindo monitorização e avaliação dos planos territoriais em vigor e a sua adequabilidade a um contexto demográfico e social em transformação.

A chegada de novos residentes contribui para dinamizar o tecido social e económico, atenuando os efeitos do envelhecimento populacional e do despovoamento, sobretudo em territórios de baixa densidade. Contudo, coloca desafios relevantes ao planeamento territorial ao nível municipal, em especial em três domínios de política pública: habitação, equipamentos e serviços de interesse geral e competitividade económica.

No domínio da habitação, a pressão acrescida sobre o mercado imobiliário agrava a escassez e os custos habitacionais, o que exige a adoção de medidas regulamentares e de ordenamento do território, em sede de PDM, que promovam, de forma direta e indireta, um aumento da quantidade, diversidade e acessibilidade das soluções habitacionais.

Quanto aos equipamentos e serviços de interesse geral, a diversidade da população residente requer uma resposta ajustada em termos de equipamentos de proteção social, escolas, serviços de saúde, transportes públicos e espaços culturais.

No plano da competitividade económica, a integração de mão-de-obra estrangeira é essencial para setores como a agricultura, construção, restauração, turismo ou serviços pessoais. Neste particular, a consolidação das transformações demográficas em curso poderá constituir uma oportunidade para o fomento da atividade económica, nomeadamente de setores mais intensivos em mão-de-obra, com eventual impacto na previsão de novas áreas de acolhimento empresarial.

O tratamento deste tema no REOT, atendendo ao seu carácter dinâmico e transformador dos territórios, afigura-se como absolutamente indispensável a um exercício de avaliação do planeamento municipal que deverá identificar os caminhos procedimentais e estratégicos para que o PDM e outros planos territoriais possam ponderar e transformar estes desafios em oportunidades, promovendo coesão social, sustentabilidade e competitividade local.

População Estrangeira com Estatuto Legal de Residente = 837 (2023)

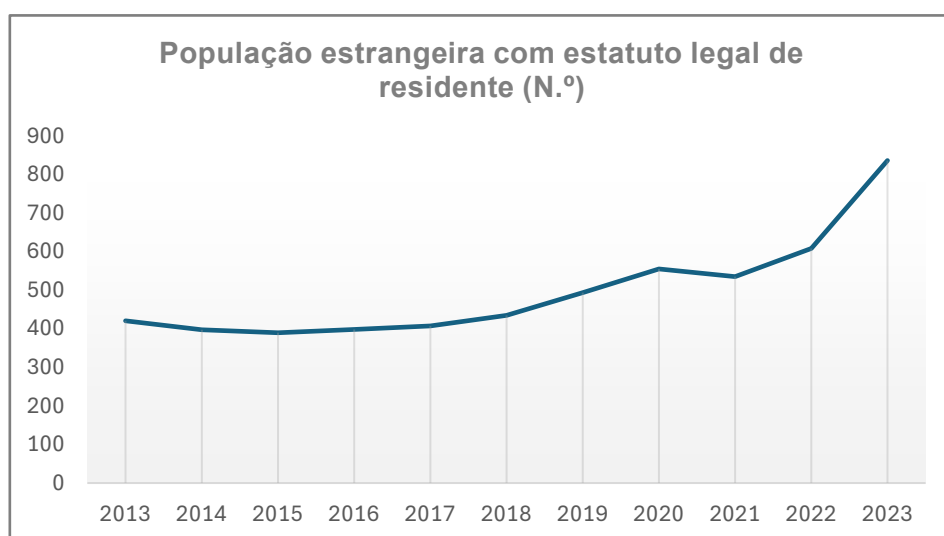
Fonte: INE

População Estrangeira que Solicitou Estatuto de Residente = 261 (2023)

Fonte: INE

Taxa de Crescimento Migratório = +1,5% (2023)

Fonte: Observatório Ordenamento do Território e Urbanismo



A “População Estrangeira com Estatuto Legal de Residente” conheceu, no concelho da Lousã, um crescimento muito pronunciado no período 2013/2023: passou de 421 para 937, o que significa um aumento de cerca de 100%. O aumento da população estrangeira fez-se sentir de forma mais evidente a partir de 2019, sendo que, nesse ano, se cifrava, apenas, em 494 pessoas. Numa análise mais fina dos dados disponíveis, conclui-se que o aumento da população estrangeira se fez, sobretudo, através do aumento dos imigrantes extracomunitários (172 imigrantes, em 2013, e 444 imigrantes, em 2024).

Os dados relativos aos pedidos de residência (261 pedidos, só no ano de 2023), para o concelho da Lousã, reforçam a conclusão de que esta é uma tendência que se prolongará no curto/médio prazo. Outra conclusão que resulta da análise destes indicadores é de que, mais que a dimensão dos fluxos migratórios (a população estrangeira ainda não ultrapassa os 5% da população residente), o principal desafio tem a ver com o ritmo acelerado com que esses fluxos se têm estabelecido, também nos territórios de baixa densidade.

O indicador “Taxa de Crescimento Migratório” traduz a diferença entre o número de indivíduos que imigram e o número de indivíduos que emigram, durante um determinado

período de tempo, normalmente um ano civil, referido à população média desse período, numa dada unidade territorial. No concelho da Lousã, este indicador passou de um valor de -0,6%, em 2013, para +1,5%, em 2023. A tendência observada na Lousã não se desvia grandemente da verificada na sub-região, onde, no mesmo período, se passou de uma taxa ligeiramente negativa (-0,35%) para um valor positivo, na ordem dos 1,9%.

Subtema 2.4 – Condições Sociais

A promoção da coesão social e o combate à exclusão e pobreza constituem dimensões centrais da política de ordenamento territorial em Portugal. É inegável que uma parte significativa da população portuguesa continua exposta a um conjunto de vulnerabilidades e dependências sociais associadas sobretudo ao mercado laboral, pobreza, exclusão e carência de habitação condigna, as quais apresentam diferentes lógicas de territorialização (na sua expressão) e são fortemente influenciadas pelo contexto territorial (na sua origem).

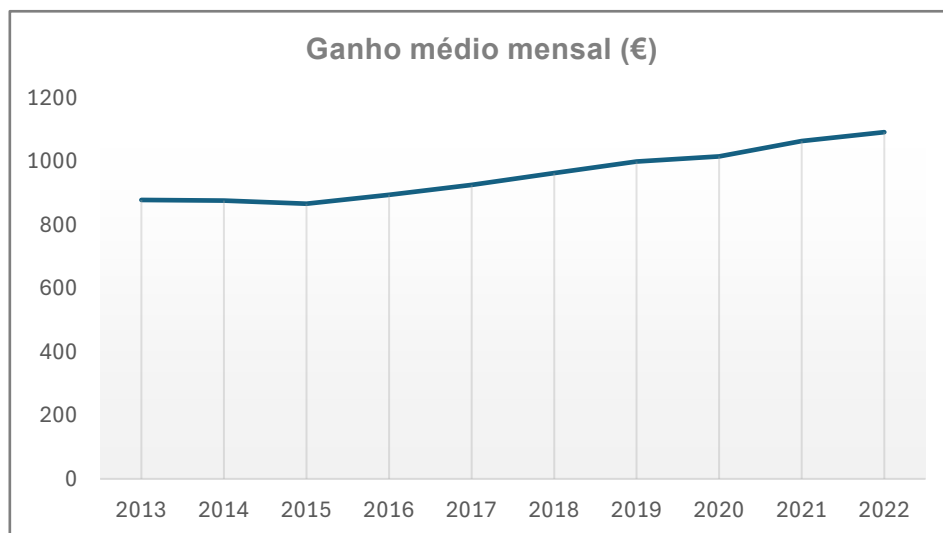
O Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT) reconhece, nos seus domínios de intervenção e nas medidas de política assumidas, a importância de incorporar, no planeamento territorial, os objetivos de promoção da coesão social e de combate à pobreza, de melhoria da qualidade de vida da população idosa, de reforço das redes de apoio de proximidade e de fortalecimento da coesão sociocultural.

O contributo dos planos territoriais, e mais especificamente do PDM, para o desenvolvimento social materializa-se, sobretudo, em dois domínios de intervenção. Por um lado, ao nível do planeamento rede de serviços e equipamentos públicos, garantindo a acessibilidade universal a educação, saúde, proteção social, cultura, desporto e transportes, elementos indispensáveis para a qualidade de vida e para a inclusão social. Por outro lado, ao nível do planeamento e criação das condições de base para a atividade económica, através da afetação adequada de solo para zonas empresariais, comerciais e logísticas, do incentivo à reabilitação urbana e da valorização económica dos recursos locais, permitindo o aumento do emprego e, consequentemente, dos rendimentos das famílias.

A avaliação do estado do ordenamento do território deve, por isso, integrar a análise das condições sociais, não apenas como indicador da qualidade das práticas de planeamento passadas, mas também como elemento orientador da estratégia futura de desenvolvimento territorial, na sua dimensão mais social.

A monitorização das condições sociais que aqui se apresenta incide, resumidamente, sobre as situações de potencial exclusão social (desemprego, vulnerabilidade e beneficiários de apoios sociais) e sobre os níveis de rendimento das famílias, enquanto principal fator explicativo das situações de pobreza e de exclusão social. A questão das respostas sociais aos problemas aqui descritos é abordada no próximo subtema.

Taxa de Desemprego = 5,95% (2021) <i>Fonte: INE – Censos 2021</i> Pessoas Desempregadas Registadas no IEFP = 507 (2023) <i>Fonte: IEFP</i> Beneficiários do Rendimento Social de Inserção da Segurança Social = 380 (2022) <i>Fonte: INE</i> Proporção de Idosos em Situação de Vulnerabilidade = 2,26% (2023) <i>Fonte: Observatório Ordenamento do Território e Urbanismo</i> Agregados Fiscais por Escalão de Rendimento Bruto Declarado (2023): Menos de 5.000 € = 728 5.000 € a 10.000 € = 1.498 10.000 € a 13.500 € = 1.721 13.500 € a 19.000 € = 1.596 19.000 € a 32.500 € = 2.140 Mais de 32.500 € = 1.345 <i>Fonte: INE – Estatísticas do Rendimento ao nível local com base na informação produzida pelo Ministério das Finanças - Autoridade Tributária e Aduaneira</i>	Rendimento Bruto Declarado por Sujeito Passivo = 14.243 € (2023) <i>Fonte: INE – Estatísticas do Rendimento ao nível local com base na informação produzida pelo Ministério das Finanças - Autoridade Tributária e Aduaneira</i> Ganho Médio Mensal dos Trabalhadores por Conta de Outrem = 1.093,39 € (2022) <i>Fonte: INE - MTSSS/GEP, Quadros de pessoal</i>
---	---



A “Taxa de Desemprego” no concelho da Lousã era, em 2021, de 6,59%, valor em linha com o registado ao nível da sub-região (5,95%). Quando comparada com o valor que se verificava em 2011, a mais atual taxa de desemprego evidencia um forte decréscimo do universo dos desempregados no concelho. A evolução do indicador “Pessoas

Desempregadas Registadas no IEFP”, com dados mais atuais, reforça esta conclusão: entre 2013 e 2023 constata-se uma redução de mais de 600 pessoas em situação de desemprego. Foi no período entre 2013 e 2018 que a redução do número de desempregados inscritos no IEFP aconteceu de forma mais acelerada, mantendo-se, desde então, praticamente inalterado.

O número de “Beneficiários do Rendimento Social de Inserção da Segurança Social” constitui um bom indicador para medir a evolução da incidência dos problemas de exclusão social, pese embora as alterações que o programa conheceu nos últimos anos e que podem ter algum efeito de enviesamento dos resultados. Em 2022, de acordo com os dados disponibilizados pelo INE, havia, no concelho da Lousã, um total de 380 beneficiários do Rendimento Social de Inserção, o que correspondia a 2,54% da população residente. No período entre 2014 e 2022 verificou-se, portanto, uma redução muito significativa dos beneficiários deste programa, de um total de 532 para 380 beneficiários. De qualquer forma, constata-se que a dimensão relativa do universo dos indivíduos/famílias que são apoiados por este programa é ligeiramente maior no concelho da Lousã do que na globalidade da Região de Coimbra, onde o mesmo representa 2,18% da população residente.

A população idosa constitui um grupo social especialmente exposta aos riscos da exclusão social, esteja esta associada à privação material ou à privação social. O indicador “Proporção de Idosos em Situação de Vulnerabilidade”, produzido pela Direção Geral do Território (DGT), com base nos resultados do programa Censos Sénior (muito focado nas pessoas idosas mais vulneráveis que vivem sozinhas ou isolada), é o único disponível nas bases estatísticas nacionais para retratar esta realidade. Os resultados obtidos para o ano de 2023 indicam que, no concelho da Lousã, 2,26% da população idosa se encontra numa situação de grande vulnerabilidade associada ao facto de viver sozinha ou isolada. Na NUTS III Região de Coimbra, o resultado obtido para este indicador é mais baixo, 1,3% da população idosa.

A monitorização da evolução do rendimento disponível das famílias socorre-se dos indicadores disponíveis sobre o rendimento declarado (para efeitos de tributação em sede de IRS) e sobre o ganho médio dos empregados por conta de outrem. Relativamente ao primeiro, verifica-se que no período com dados disponíveis (2018/2023), no concelho da Lousã, se verificou um aumento generalizado dos rendimentos brutos declarados, sendo que, a título de exemplo, a proporção de agregados fiscais no intervalo abaixo dos 10.000 € baixou de 40% para 25%. O “Rendimento Bruto Declarado por Sujeito Passivo”, que, em 2023, se cifrava em 14.243 €, conheceu, no período em causa, um aumento de 26%. Já em relação à evolução do “Ganho Médio Mensal dos Trabalhadores por Conta de Outrem”, o valor de 1.093,39 €, registado em 2022, significa um aumento de cerca de 24%, relativamente ao que se verificava em 2013 (880,07 €). Neste parâmetro de avaliação, o registo do concelho da Lousã fica aquém do verificado ao nível sub-regional (1.223,82 €).

Subtema 2.5 – Equipamentos e Serviços de Interesse Geral

A rede de equipamentos e serviços de interesse geral constitui uma dimensão estruturante do planeamento territorial à escala municipal pelo papel que pode desempenhar na qualidade de vida das populações e na promoção da competitividade e atratividade económica dos territórios.

O Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) e o Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT) sublinham a necessidade de integrar este recurso territorial na ponderação das opções estratégicas e de ordenamento em sede da elaboração de planos territoriais.

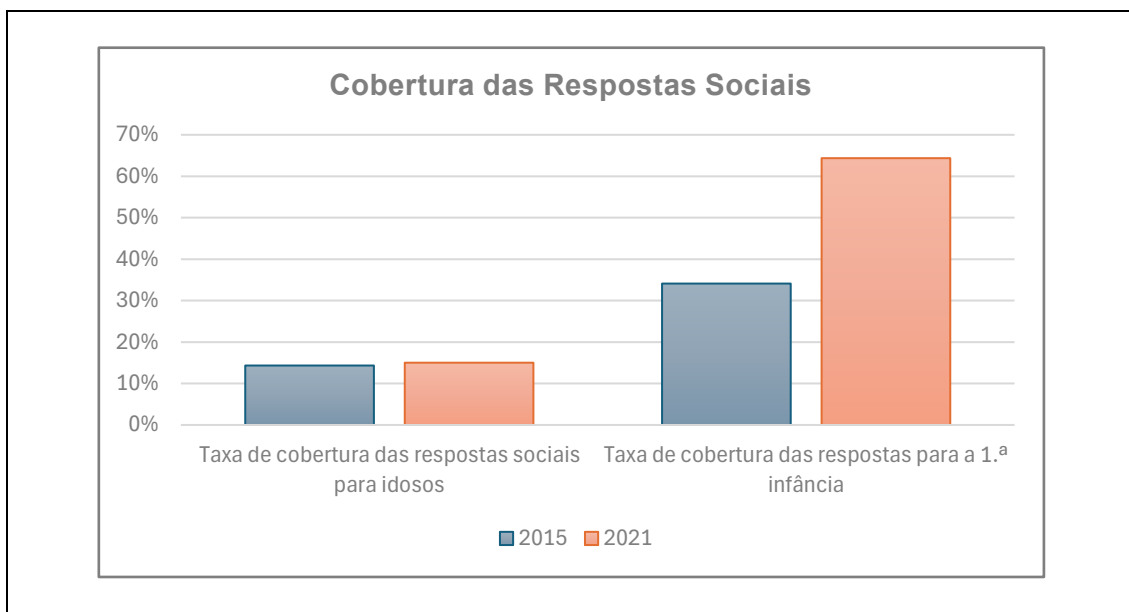
Na rede de equipamentos coletivos, obrigatoriamente dimensionada e programada nos PDM, incluem-se diferentes tipologias de equipamentos (cultura, educação, justiça, saúde, segurança social, habitação, desporto e lazer e equipamentos de apoio à atividade económica). No contexto territorial em análise, e como sinalizado na proposta do PROT-Centro (domínios estratégicos), assumem uma maior importância os equipamentos e serviços ligados à saúde, educação, segurança social e cultura.

De um ponto de vista social, a existência de uma rede coerente e acessível de equipamentos é essencial para garantir condições adequadas de bem-estar às populações. Estes equipamentos não apenas respondem a necessidades básicas das pessoas e famílias, como também promovem a inclusão social, a participação comunitária e as oportunidades de desenvolvimento humano. Assim, os planos territoriais devem assegurar que os equipamentos e serviços acompanham a evolução das dinâmicas demográficas e económicas, prevenindo desigualdades no acesso e assegurando a coesão territorial.

Sob a perspetiva económica, os equipamentos e serviços de interesse geral assumem também um papel de relevo na competitividade e atratividade dos territórios. Municípios que disponham de redes qualificadas e bem distribuídas tenderão a captar população, mão-de-obra e investimento, já que famílias e empresas valorizam contextos territoriais com boas condições de vida.

Neste quadro, a monitorização e avaliação do planeamento territorial ao nível municipal deve permitir conclusões não apenas sobre a cobertura e distribuição dos equipamentos existentes, mas também sobre a sua adequação às necessidades emergentes, num quadro de profundas alterações demográficas, sociais e económicas. Caberá, portanto, ao PDM, em articulação com outros instrumentos de política municipal (por exemplo, a Carta Educativa e a Carta Social), planejar a rede de equipamentos coletivos de forma articulada e ajustada à quantidade, distribuição e características dos grupos-alvo, promovendo complementaridades intermunicipais e uma maior racionalidade no uso dos recursos públicos.

Estabelecimentos de Ensino por Nível de Ensino (2023): Pré-escolar = 7 1.º Ciclo = 4 2.º Ciclo = 2 3.º Ciclo = 2 Secundário = 2 <i>Fonte: INE – Direção-Geral de Estatísticas da Educação e Ciência</i> Alunos Matriculados por Nível de Ensino (2023): Pré-escolar = 422 1.º Ciclo = 559 2.º Ciclo = 317 3.º Ciclo = 538 Secundário = 667 <i>Fonte: INE – Direção-Geral de Estatísticas da Educação e Ciência</i> Creches = 4 equipamentos (2023) <i>Fonte: MTSSS – Carta Social</i> Equipamentos para Apoio a Idosos = 15 equipamentos (2023) <i>Fonte: MTSSS – Carta Social</i> Taxa de cobertura das respostas sociais para idosos = 15,02% (2021) <i>Fonte: INE – Censos 2021; MTSSS – Carta Social</i> Taxa de Cobertura das Respostas Sociais à 1.ª Infância = 64,36% (2021) <i>Fonte: INE – Censos 2021; MTSSS – Carta Social</i>	Proporção de residentes a menos de 15 minutos a pé da escola com ensino básico (1.º, 2.º e 3.º ciclo) mais próxima = 54,69% (2021) <i>Fonte: Observatório Ordenamento do Território e Urbanismo</i> Proporção de residentes a menos de 15 minutos a pé da unidade de cuidados de saúde primários (USCP ou USF) mais próxima = 54,45% (2021) <i>Fonte: Observatório Ordenamento do Território e Urbanismo</i> Tempo de acesso em automóvel ligeiro da população residente ao estabelecimento hospitalar mais próximo (2.º quartil) = 29 minutos (2022) <i>Fonte: INE – Carta de equipamentos e serviços de interesse geral e Censos 2021</i> Médicos por 1.000 habitantes = 2,6 (2023) <i>Fonte: Observatório Ordenamento do Território e Urbanismo</i>
---	--



A rede de equipamentos de educação não conheceu, nos últimos 10 anos, alterações relevantes, no concelho da Lousã, sendo de registar, apenas, a extinção de um equipamento pré-escolar do setor privado. O mesmo sucede com a quantidade de alunos matriculados nos quatro ciclos de ensino (1.º ciclo, 2.º ciclo, 3.º ciclo e ensino secundário), que se manteve praticamente inalterada (2.562 alunos em 2014 e 2.503 alunos em 2023). Ainda assim, regista-se uma diminuição relativa dos alunos matriculados no 1.º ciclo, em contraste com o que acontece com os matriculados no ensino secundário.

No que respeita aos serviços e equipamentos de apoio social, o que se constata, no período temporal em análise, é um alargamento da rede, em termos de número de equipamentos e de capacidade instalada. Este alargamento da rede tem consequência direta sobre as taxas de cobertura populacional das respostas sociais: a taxa de cobertura das respostas sociais para a 1.ª infância passou, no período entre 2015 e 2023, de 34% para 64%; no mesmo período, a taxa de cobertura das respostas sociais para idosos (considerando as valências Centros de Dia, Serviços de Apoio Domiciliário e Estruturas Residenciais para Idosos) passou de 14% para 15%.

Os indicadores relativos à acessibilidade (a pé ou em transporte individual) aos equipamentos de educação e saúde refletem a realidade territorial do concelho da Lousã, caracterizado por uma relativa dispersão da ocupação urbana. No que se refere à proximidade às escolas, a proporção de população que reside a menos de 15 minutos a pé (distância máxima em tempo indicada nas orientações para o planeamento de redes de equipamentos⁶) é de cerca de 55%, valor muito semelhante ao registado na globalidade da Região de Coimbra. Já em relação aos cuidados de saúde, verifica-se uma situação dual: no acesso aos cuidados de saúde primários, o concelho apresenta uma performance significativamente melhor do que a da sub-região (54% da população a menos de 15 minutos a pé, no concelho, contra 32% na sub-região); quando analisado o tempo de acesso ao hospital mais próximo, conclui-se que o concelho da Lousã se encontra numa

⁶ Normas para a Programação e Caracterização de Equipamentos Coletivos, DGOTDU, 2002.

situação mais frágil, já que os seus habitantes demoram mais 16 minutos do que o habitante médio da Região de Coimbra nesse percurso.

5.2.3. Sistema Económico

Subtema 3.1 – Atividade Económica (Geral)

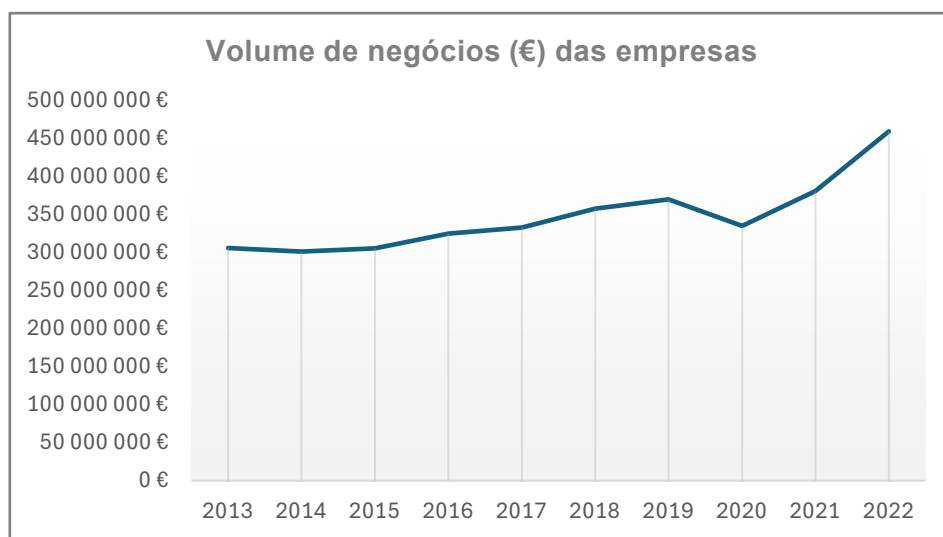
A relação entre ordenamento do território e desenvolvimento económico é intrínseca e bidirecional: se, por um lado, a atividade económica molda e transforma o espaço, por outro, a forma como o território é planeado e organizado condiciona de forma decisiva as oportunidades de crescimento, inovação e atratividade económica/empresarial. O princípio geral do planeamento territorial é, precisamente, o de harmonizar os vários interesses públicos com expressão territorial, assegurando a qualidade de vida e um equilibrado desenvolvimento socioeconómico.

No contexto da monitorização e avaliação das práticas de planeamento territorial, a análise da atividade económica e da dinâmica empresarial assume particular relevância, na medida em que permite relacionar as opções de planeamento territorial tomadas em sede dos planos territoriais com a tendência de evolução dos indicadores de performance do setor empresarial local.

Os planos territoriais dispõem, no sistema de gestão territorial português, de um âmbito de intervenção muito alargado, no que se refere à promoção do desenvolvimento económico. Em primeiro lugar, definem a estratégia de desenvolvimento local, identificando os setores prioritários, os recursos endógenos a valorizar e as sinergias a explorar entre diferentes atividades. Em segundo lugar, estabelecem a expressão territorial dessa estratégia de desenvolvimento local, definindo a localização e programação das áreas a afetar às atividades industriais, turísticas, comerciais e de serviços, e assegurando condições adequadas de acessibilidade, infraestruturas, energia e conectividade, como fatores decisivos para a atração e retenção de empresas. Para além disso, os planos territoriais desempenham um papel relevante no planeamento das designadas *amenities* territoriais/urbanas, ou seja, os fatores intangíveis que contribuem para a atratividade dos territórios e centros urbanos, como a qualidade ambiental, a oferta cultural e desportiva, os espaços verdes ou a qualidade urbana.

A monitorização da atividade económica e da dinâmica empresarial no âmbito do REOT é, portanto, fundamental para compreender como as opções espaciais e estratégicas adotadas contribuem para gerar rendimento (para as empresas, empregados e, pela via fiscal, para o estado), promover o emprego e aumentar a resiliência económica. Na atual fase de desenvolvimento das políticas de ordenamento do território, em Portugal, mais do que infraestruturar, o planeamento, ao nível regional e municipal, deve ser entendido como um instrumento de dinamização económica, capaz de transformar recursos em oportunidades e de promover territórios mais sustentáveis, competitivos e atrativos.

Número de Empresas por Setor de Atividade Económica (2022): Setor Primário = 75 Setor Secundário = 301 Setor Terciário = 1.597 <i>Fonte: INE – Sistema de contas integradas das empresas</i> Pessoal ao Serviço na Empresas = 4.729 (2022) <i>Fonte: INE – Sistema de contas integradas das empresas</i> Volume de Negócios das Empresas = 459,18 M€ (2022) <i>Fonte: INE – Sistema de contas integradas das empresas</i>	Valor Acrescentado Bruto das Empresas = 125,36 M€ (2022) <i>Fonte: INE – Sistema de contas integradas das empresas</i> Exportações de Bens = 91,36 M€ (2022) <i>Fonte: INE – Estatísticas do comércio internacional de bens</i>
--	---



No ano de 2022, encontravam-se registadas no concelho da Lousã 1.973 empresas, mais 413 empresas do que em 2013. Se o número de empresas conheceu um aumento com alguma expressão no período em causa (+27%), a sua distribuição por setor de atividade manteve-se praticamente inalterada. O setor terciário manteve-se predominante, com um total de 1.593 empresas. Ainda que minoritários, o setor primário (agricultura, produção animal e floresta) e secundário (indústria transformadora, produção de energia e construção) registaram um crescimento relativo superior à média (+42% e +27% de empresas, respetivamente).

O desenvolvimento do setor empresarial local manifestou-se, ainda, num expressivo aumento do número de pessoas ao serviços das empresas (+33%) e do volume de negócios

das empresas (+50%). Quando se considera a desagregação do volume de negócios por setor de atividade, conclui-se que as empresas do setor secundário, com um volume de negócios de 208,38 M€, não se distanciam grandemente das empresas do setor terciário (223,25 M€). Já as empresas do setor primário contribuem com 5,56 M€ para o volume de negócios do conjunto das empresas registadas no concelho.

O indicador “Valor Acrescentado Bruto das Empresas”⁷ apresentava, em 2022, um valor de 125,36 M€, o que significa um aumento de 56% no período 2013/2022. Integrando a evolução do volume de negócios, do número de trabalhadores e do VAB, o que se conclui é que nos últimos 10 anos o setor empresarial aumentou não só em dimensão e em volume de negócios, mas também em termos de produtividade do fator trabalho (o rácio VAB por trabalhador passou de 22,64 m€ para 26,50 m€). Para além do aumento de produtividade, o setor empresarial local evoluiu nos últimos anos para um setor cada vez mais internacionalizado, com o valor das exportações a cifrar-se, em 2023, em 91,36 M€ (cerca de 20% do volume de negócios total das empresas). Em termos de volume de exportações, distinguem-se, com valores acima dos 10 M€, as seguintes atividades económicas: pastas de madeira ou de outras matérias fibrosas celulósicas; papel ou cartão para reciclar; máquinas e aparelhos, e material elétrico; madeira, carvão vegetal e obras de madeira.

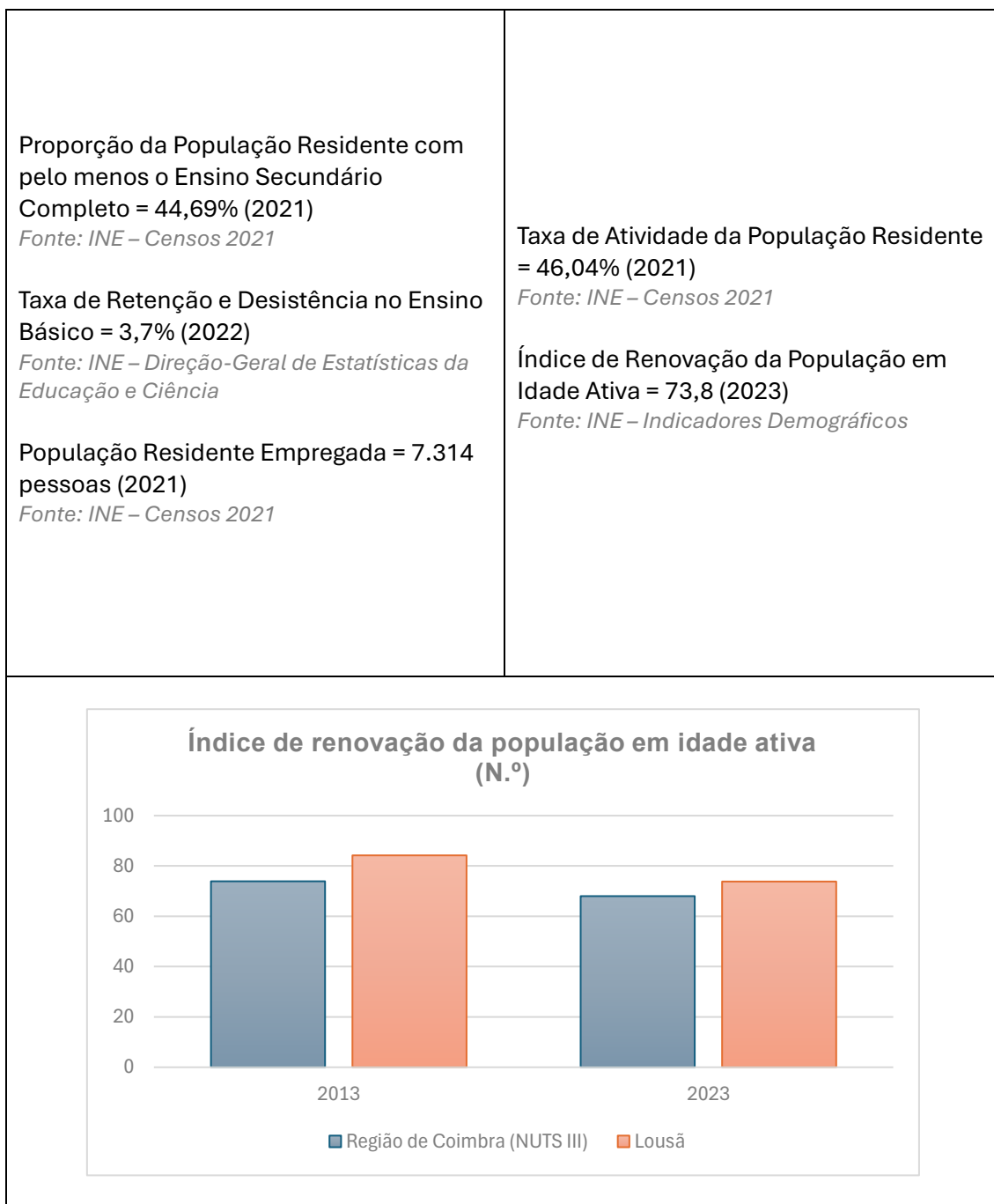
⁷ Valor Acrescentado Bruto (VAB): Valor bruto da produção deduzido do custo das matérias-primas e de outros consumos no processo produtivo.

Subtema 3.2 – Capital Humano e Emprego

Os recursos humanos são um dos principais ativos que sustentam o crescimento e o desenvolvimento económico dos territórios, com reflexo na produtividade e competitividade da economia regional ou local. Por sua vez, o emprego representa a expressão concreta da inserção da população na vida económica, garantindo rendimento, inclusão social e coesão territorial, na prossecução do princípio geral do planeamento territorial de assegurar a qualidade de vida e o desenvolvimento socioeconómico.

O papel do planeamento territorial neste domínio é, inevitavelmente, indireto, mas não menos relevante. Os planos territoriais, em especial os Planos Diretores Municipais (PDM), ao definirem a estratégia de desenvolvimento territorial e as opções de ordenamento e localização das atividades económicas, das infraestruturas e dos equipamentos coletivos, determinam as condições de base que influenciam a capacidade das populações de se qualificarem e de acederem a emprego de qualidade. As condições de acessibilidade e mobilidade, os equipamentos educativos e de formação, a disponibilidade de áreas para acolhimento de atividades económicas e, de forma mais transversal, os padrões de qualidade de vida urbana são fatores que influenciam diretamente o desenvolvimento do capital humano (em quantidade e nível de qualificação). Por outro lado, os PDM podem contribuir para atrair e fixar população qualificada, apoiar a diversificação da base económica e estimular a especialização do emprego. A título de exemplo, a afetação estratégica de solo para parques tecnológicos, áreas de inovação ou zonas de acolhimento empresarial pode criar oportunidades de emprego qualificado e especializado.

Assim, a integração do tema “capital humano e emprego” neste exercício de avaliação das práticas de planeamento territorial permite avaliar em que medida as opções (estratégicas, regulamentares e programáticas) vertidas nos planos territoriais têm apoiado, ainda que de forma indireta, a capacitação da população ativa, o aumento e qualificação do emprego e a dinamização económica.



Interessa, primeiramente, medir os progressos que o concelho da Lousã efetuou, na última década, em matéria de qualificação da população. Da análise dos resultados dos Censos 2021 resulta a conclusão de que o perfil de qualificações da população se alterou substancialmente, sendo que a “Proporção da População Residente com pelo menos o Ensino Secundário Completo” passou de 30%, em 2011, para 45%, em 2021. Esta melhoria ao nível das qualificações também se manifestou num aumento muito considerável do número de pessoas com ensino superior no mesmo período (de 13% para 18% da população residente). Relacionada com esta tendência de aumento das qualificações académicas da população está a forte redução da “Taxa de Retenção e Desistência no Ensino Básico”, de 9,6%, em 2013, para 3,7%, em 2022. A evolução que concelho da Lousã

apresenta nestes indicadores de qualificação da população indicam uma tendência de convergência com a realidade que é possível distinguir ao nível da sub-região.

No que respeita à “População Residente Empregada”, a conclusão é que, num quadro de manutenção da população total, de redução da taxa de desemprego e de aumento do envelhecimento da população, o registo se mantém praticamente inalterado quando se comparam os anos de 2011 e 2021 (7.317 e 7.314 pessoas, respetivamente).

A “Taxa de Atividade” é um indicador demográfico e económico que mede a proporção da população residente que participa (ou está disponível para participar) no mercado de trabalho. Calcula-se como a razão entre a população ativa (empregados + desempregados que procuram ativamente emprego) e a população total. Em 2021, no concelho da Lousã, a taxa de atividade era de 46,04%, valor ligeiramente inferior ao verificado no ano de 2011 (47,06%). Já o “Índice de Renovação da População em Idade Ativa” permite avaliar a disponibilidade e capacidade de cada território em renovar a sua população em idade ativa, através do cálculo do quociente entre o número de pessoas com idades compreendidas entre os 20 e os 29 anos e o número de pessoas com idades compreendidas entre os 55 e os 64 anos. Para este indicador, o registo, em 2023, é de 73,8, o que significa que, por cada 100 pessoas em vias de sair do mercado de trabalho, existem cerca de 74 pessoas que estão a entrar. Também neste indicador se verifica, no período analisado (2013 a 2023), uma ligeira redução do potencial laboral do município.

Os valores obtidos para os indicadores “Taxa de Atividade” e “Índice de Renovação da População em Idade Ativa”, analisados ao nível sub-regional, parecem indicar alguma vantagem competitiva do concelho da Lousã (relativamente a concelhos vizinhos) na captação de investimento e no desenvolvimento do setor empresarial local (para a Região de Coimbra, obtiveram-se valores mais baixos de taxa de atividade e de índice de renovação, 44,96% e 68, respetivamente).

Subtema 3.3 – Atividade Turística

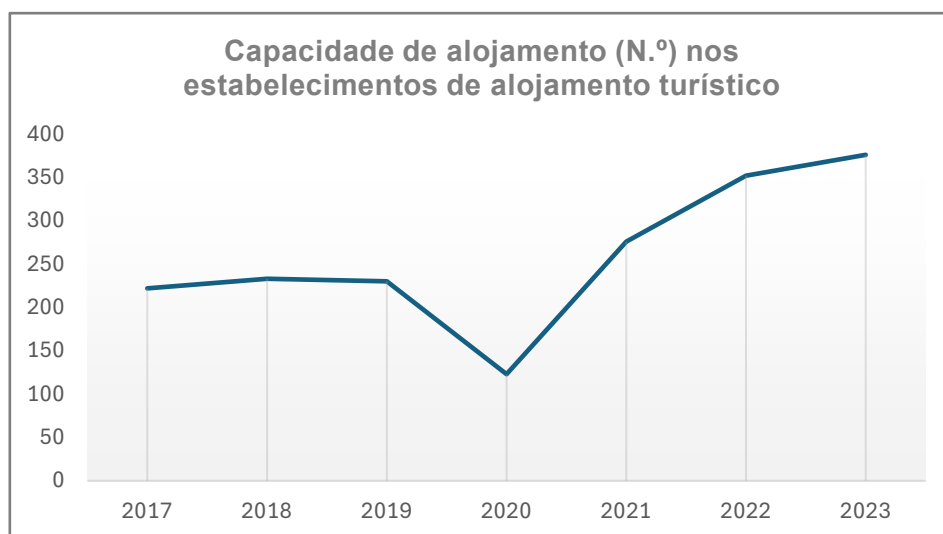
O turismo assume-se, presentemente, como um dos setores económicos mais dinâmicos na economia portuguesa, com impactos significativos tanto nos principais centros urbanos como nos territórios de baixa densidade. O crescente interesse por produtos turísticos (alojamento e atividades turísticas) associados ao património natural e cultural, e à paisagem exige do planeamento estratégias e opções de ordenamento que garantam um correto equilíbrio entre o interesse de valorização económica do território e o interesse de proteção dos valores naturais e culturais e de salvaguarda do desenvolvimento sustentável do mesmo território.

O turismo é, por natureza, uma atividade económica intensiva em território: depende fortemente da localização e da qualidade do ambiente natural, da localização e estado de conservação do património cultural, da paisagem, da qualidade dos centros urbanos, da acessibilidade do território e da qualidade dos serviços complementares. Por isso, qualquer degradação desses elementos tenderá a comprometer a atratividade turística, reduzir o valor percebido pelos visitantes e turistas e gerar impactos negativos no emprego e no desenvolvimento local. Assim, os planos territoriais, em particular os PDM, desempenham um papel instrumental, definindo onde, como e em que condições se podem desenvolver infraestruturas turísticas, atividades comerciais relacionadas, estabelecimentos de alojamento turístico, equipamentos culturais e de lazer, e outras atividades com incidência territorial.

A centralidade que os ativos e atividades turísticas assumem hoje no planeamento territorial estão bem expressas na Agenda para o Território, definida no PNPT. No domínio económico, são três (em doze) as medidas de política que remetem de forma direta para esse âmbito de intervenção das políticas de desenvolvimento e ordenamento do território: dinamizar políticas ativas para o desenvolvimento rural; afirmar os ativos estratégicos turísticos nacionais; valorizar os ativos territoriais patrimoniais.

A monitorização da atividade turística no âmbito do REOT permite, por um lado, medir as tendências de evolução das atividades económicas ligadas ao setor do turismo, considerando serviços turísticos e alojamento turístico, e, por outro, correlacionar a dinâmica turística com o estado de conservação do património, com a salvaguarda dos valores naturais e com a suscetibilidade aos riscos naturais, nomeadamente em matéria de incêndios florestais. Desta análise resultarão contributos para reponderar o papel do turismo no modelo de organização espacial do território concelhio e, eventualmente, para rever as tipologias e critérios de qualidade ambiental e paisagística para a implantação de novos empreendimentos turísticos.

Estabelecimentos de Alojamento Turístico = 16 (2023) <i>Fonte: INE – Inquérito à permanência de hóspedes na hotelaria e outros alojamentos</i> Capacidade de Alojamento em Estabelecimentos de Alojamento Turístico = 376 (2023) <i>Fonte: INE – Inquérito à permanência de hóspedes na hotelaria e outros alojamentos</i> Dormidas nos Estabelecimentos de Alojamento Turístico = 40.748 (2023) <i>Fonte: INE – Inquérito à permanência de hóspedes na hotelaria e outros alojamentos</i>	Proveitos Totais nos Estabelecimentos de Alojamento Turístico = 2.708.000 € (2023) <i>Fonte: INE – Inquérito à permanência de hóspedes na hotelaria e outros alojamentos</i> Agentes de Animação Turística = 14 (2023) <i>Fonte: Turismo de Portugal – Registo Nacional dos Agentes de Animação Turística (RNAAT)</i>
---	---



Os dados recolhidos relativamente à evolução da oferta turística no concelho da Lousã indiciam um muito pronunciado crescimento deste setor na última década. No período para o qual existe informação disponível no INE (2017/2023), o número de estabelecimentos de alojamento turístico passou de 7 para 16 estabelecimentos e a capacidade de alojamento aumentou cerca de 70%, cifrando-se, em 2023, em 376 unidades. O número de dormidas em alojamento turístico aumentou também de forma considerável (+44%), cifrando-se, em 2023, num total de 40.748 dormidas. Em todos estes indicadores, o concelho da Lousã apresenta uma dinâmica de crescimento do setor turístico muito acima da que se verifica na sub-região.

A oferta de alojamento turístico, no concelho da Lousã, é composta por 2 estabelecimentos hoteleiros, 9 estabelecimentos de turismo no espaço rural e turismo de habitação e 5 estabelecimentos de alojamento local. É nestas duas últimas tipologias de alojamento turístico que ocorreram as maiores alterações, em termos de aumento e qualificação da oferta.

No que se refere ao indicador “Proveitos Totais nos Estabelecimentos de Alojamento Turístico”, regista-se, em 2023, um valor de 2,7 M€, o que significa um extraordinário aumento de mais de 120% dos proveitos do setor do alojamento turístico num período de apenas 5 anos. Este dado permite concluir que a oferta turística aumentou não só em termos de quantidade (mais estabelecimentos e mais dormidas) mas também em termos de qualidade do serviço prestado (maior rácio proveitos por número de dormidas).

O aumento da atividade turística na última década também se refletiu num considerável aumento do número de “agentes de animação turística”⁸, tendo passado de 4 agentes, em 2013, para 14, em 2023. Este é mais um sinal de que a tendência de evolução do setor turístico, no concelho da Lousã, é a de uma progressiva qualificação e diversificação da oferta.

⁸ “Agentes de Animação Turística”, designa as empresas ou pessoas singulares que exploram, com carácter comercial, atividades de animação turística ou operadores marítimo-turísticos em Portugal. Estas atividades envolvem organizar e realizar serviços que têm uma componente de lazer, desporto, cultura, natureza ou experiência turística guiada ou assistida.

Subtema 3.4 – Atividade Agrícola

Os recursos e os usos agrícolas constituem um dos pilares estruturantes do ordenamento do território, não apenas pela sua dimensão e expressão territorial, mas também pelo papel estratégico que a agricultura desempenha no desenvolvimento económico, social e ambiental do país.

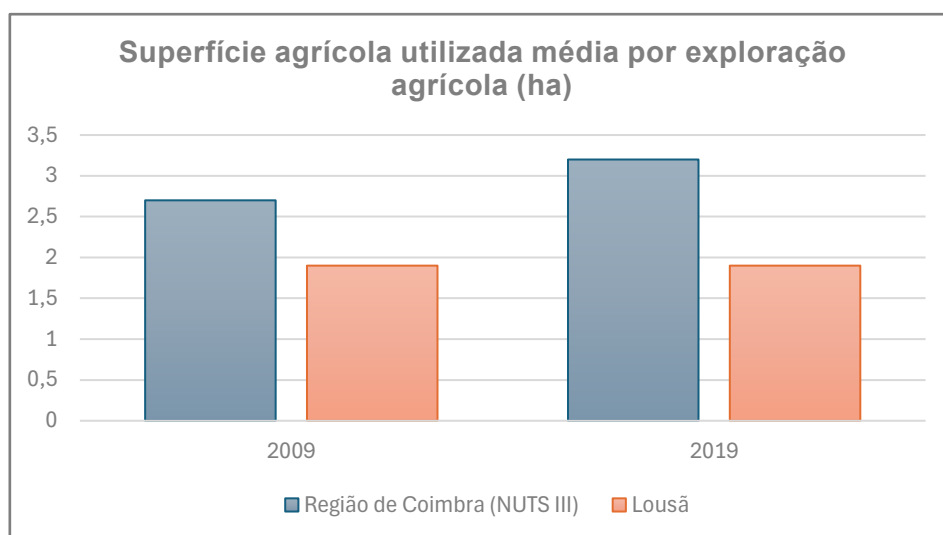
A agricultura ocupa uma parte significativa do território nacional, sendo um elemento determinante na configuração da paisagem, no uso e gestão dos solos e na organização das atividades humanas em vastas áreas, em particular nos territórios de baixa densidade.

A perda demográfica generalizada em todo o território, mas mais vincada nos territórios de baixa densidade, associada às mudanças na ocupação da superfície agrícola utilizada, às alterações do perfil de povoamento florestal, e ao aumento da vulnerabilidade dos espaços rurais aos incêndios, exige novas abordagens estratégicas em matéria de ordenamento e desenvolvimento económico.

A relevância do setor agrícola no planeamento territorial não se limita, contudo, à sua extensão geográfica. O setor tem uma importância económica significativa, sobretudo em contextos locais e regionais onde constitui muitas vezes a principal atividade produtiva e a base de sustento das comunidades. Nos territórios rurais, o setor agrícola representa um fator de fixação populacional e de manutenção da vitalidade económica, contribuindo para a coesão territorial e para a manutenção da identidade e características distintivas do território. É nesta linha de entendimento do papel da agricultura no desenvolvimento territorial que o PNPOP define medidas de política associadas ao reforço da competitividade da agricultura e à dinamização de políticas ativas para o desenvolvimento rural.

É neste contexto que a agricultura se afirma como um recurso territorial e estratégico cujo potencial só pode ser plenamente aproveitado através de uma adequada articulação, no seio dos diversos instrumentos de gestão territorial, com as atividades económicas subjacentes e com as opções de proteção e conservação do património natural, cultural e paisagem. Neste REOT, a monitorização da atividade agrícola incide, primariamente, sobre as tendências de evolução da sua dimensão e do seu perfil produtivo.

Superfície Agrícola Utilizada = 537 ha (2019) <i>Fonte: INE – Recenseamento agrícola</i> Número de Explorações Agrícolas = 289 (2019) <i>Fonte: INE – Recenseamento agrícola</i> Número de Explorações Agrícolas com Culturas Permanentes = 231 (2019) <i>Fonte: INE – Recenseamento agrícola</i>	Explorações Agrícolas com Efetivo Animal = 242 (2019) <i>Fonte: INE – Recenseamento agrícola</i> Valor da Produção Padrão Total das Explorações Agrícolas = 5.084.554 € (2019) <i>Fonte: INE – Recenseamento agrícola</i>
--	---



O Recenseamento Agrícola, realizado pelo Instituto Nacional de Estatística (INE) a cada 10 anos, constitui a principal fonte de informação estatística para a caracterização do setor agrícola em Portugal. À escala municipal, este instrumento é essencial para avaliar a relevância da atividade agrícola, identificar tendências de transformação e apoiar o ordenamento do território, fornecendo dados fundamentais para a definição de políticas públicas e estratégias de desenvolvimento rural sustentáveis.

A análise dos indicadores “Superfície Agrícola Utilizada” e “Número de Explorações Agrícolas” permite concluir que o setor agrícola conheceu, no período 2009/2009, um recrudescimento com alguma expressão. Coincidentemente, regista-se um aumento de 30% para cada um dos indicadores, o que resulta na manutenção da superfície agrícola utilizada média por exploração agrícola (1,9 hectares por exploração). Esta realidade contrasta com a que se observa na globalidade da Região de Coimbra, onde, no mesmo período, se verificou uma redução de 3%, na superfície agrícola utilizada, e de 16% no número de explorações agrícolas.

No que se refere ao perfil produtivo do setor agrícola local, constata-se um forte aumento do número de explorações agrícolas com culturas permanentes (passou de 172 para 231 explorações), destacando-se o olival e a vinha como as culturas em maior expansão. Já o número de “Explorações Agrícolas com Efetivo Animal” manteve-se, praticamente, inalterado entre 2009 e 2019. Na análise mais detalhada dos resultados obtidos para este indicador sobressai a perda de importância da produção de bovinos, em detrimento do aumento do número de explorações com ovinos.

Por fim, o indicador “Valor da Produção Padrão Total das Explorações Agrícolas⁹”, que aproxima, na medida do possível, o potencial produtivo das explorações agrícolas, apresenta, para 2019, o valor de 5,08 M€, a que corresponde um crescimento pouco expressivo de 3,3% na década anterior. Conclui-se, desta forma, que o setor agrícola, no concelho da Lousã, apresentando um crescimento expressivo em termos de dimensão (área agrícola e explorações agrícolas), não progrediu da mesma forma em termos de potencial produtivo. A este facto não serão estranhas as alterações do perfil produtivo que aqui também se inferem.

⁹ Valor da Produção Padrão Total da Exploração: valor da produção que corresponde à soma dos diferentes valores da produção padrão (VPP) obtidos para cada atividade, multiplicando os VPP unitários pelo número de unidades de área ou de efetivo existentes nessa atividade na exploração.

5.2.4. Sistema de Conetividade

Subtema 4.1 – Infraestruturas Territoriais e Urbanas

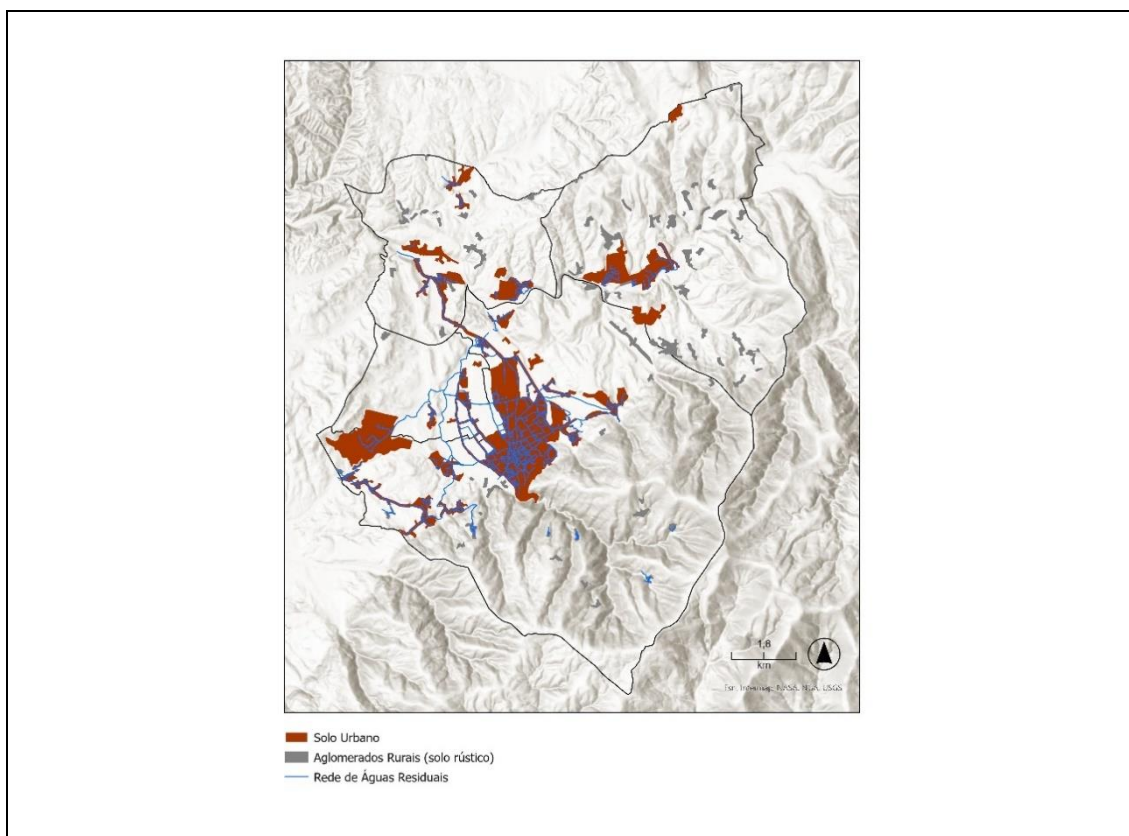
As redes de infraestruturas territoriais e urbanas desempenham um papel central na organização e funcionamento do território, constituindo uma das camadas fundamentais do planeamento municipal. Estas redes — que incluem vias de comunicação, abastecimento de água, saneamento, energia, telecomunicações, gestão de resíduos e mobilidade — são planeadas e programadas em sede de PDM, de acordo com uma estratégia coerente de instalação, de conservação e de desenvolvimento das redes, considerando as necessidades sociais e culturais da população e as perspetivas de evolução económicas e sociais.

O PNPT identifica as redes de infraestruturas como elementos centrais para a coesão territorial, para a competitividade económica e para a sustentabilidade ambiental, destacando a necessidade de reforçar a sua articulação com os processos de planeamento urbano e regional.

Por um lado, as redes de infraestruturas apresentam-se como elemento estruturador dos territórios urbanos. Isto é, a forma como as redes de circulação viária e as infraestruturas urbanas associadas (abastecimento de água, saneamento, gestão de resíduos e outras) são desenhadas e executadas influencia os padrões de uso e ocupação do solo e determina a localização das atividades económicas, da habitação e dos equipamentos coletivos. Por outro, as infraestruturas urbanas constituem o suporte físico de serviços públicos de interesse geral, indispensáveis para a qualidade de vida das populações. O acesso universal a água potável, saneamento, energia ou mobilidade eficiente é um requisito básico de coesão social e territorial, representando um fator determinante para a atratividade dos centros urbanos e para a competitividade das economias locais.

Assim, afigura-se indispensável analisar o estado e tendências de evolução das redes de infraestruturas, considerando não só a sua cobertura espacial (dimensão física), mas também a eficiência e qualidade do serviço prestado às famílias e empresas (dimensão funcional).

Extensão da Rede de Abastecimento de Água = 308,89 km (2023) <i>Fonte: APIN</i> Extensão da Rede de Drenagem de Águas Residuais = 132,69 km (2023) <i>Fonte: APIN</i> Proporção de Alojamentos Servidos por Abastecimento de Água = 100% (2022) <i>Fonte: INE</i> Proporção de Alojamentos Servidos por Drenagem de Águas Residuais = 80% (2022) <i>Fonte: INE</i> Perdas nos sistemas de abastecimento de água = 1.444.907 m³ (2019) <i>Fonte: INE, ERSAR, ERSARA, DREM, Sistemas públicos urbanos de serviços de águas / vertente física e de funcionamento</i> Água Segura = 99,30% (2023) <i>Fonte: INE – Entidade Reguladora dos Serviços e Águas e Resíduos</i> Águas Residuais Tratadas em ETAR = 1.031.756 m³ (2022) <i>Fonte: INE – Entidade Reguladora dos Serviços e Águas e Resíduos</i>	Resíduos Urbanos Recolhidos por Habitante = 381 kg/hab. (2023) <i>Fonte: INE – Estatísticas dos Resíduos Urbanos</i> Proporção de Resíduos Urbanos Recolhidos Seletivamente = 17% (2023) <i>Fonte: INE – Estatísticas dos Resíduos Urbanos</i> Consumo total de energia elétrica por consumidor= 5.079,7 kWh (2023) <i>Fonte: INE – DGEG, Estatísticas do carvão, petróleo, energia elétrica e gás natural</i> Consumo de gás natural por 1.000 habitantes = 150,71Nm³ (2023) <i>Fonte: INE – DGEG, Estatísticas do carvão, petróleo, energia elétrica e gás natural</i> Consumo de combustível automóvel por habitante= 0,297 tep/hab. (2023) <i>Fonte: INE – DGEG, Estatísticas do carvão, petróleo, energia elétrica e gás natural</i> Proporção do município com acesso rápido a serviço de dados com tecnologia 4G = 97% (2022) <i>Fonte: Observatório Ordenamento do Território e Urbanismo</i>
---	--



A APIN – Empresa Intermunicipal de Ambiente do Pinhal Interior, E.I.M. é a empresa de capitais públicos com competências delegadas pelos municípios para gestão e operação dos serviços de abastecimento de água, saneamento e resíduos urbanos. Para além do município da Lousã, são servidos pela APIN os seguintes concelhos: Alvaiázere, Ansião, Castanheira de Pera, Figueiró dos Vinhos, Góis, Pampilhosa da Serra, Pedrógão Grande, Penela e Vila Nova de Poiares.

A rede de abastecimento de água, no concelho da Lousã, apresentava, em 2023, uma extensão global de 308,89 km. Já a rede de drenagem de água residuais, é constituída por 132,69 km de coletores. Os dados sistematizados pela entidade gestora não permitem calcular com rigor o crescimento destas redes nos últimos 10 anos. Ainda assim, os dados sobre a cobertura territorial/populacional e o grau de execução dos projetos infraestruturais previstos na 1.^a Revisão do PDML permitem entrever um aumento expressivo da rede de águas residuais.

A “Proporção de Alojamentos Servidos por Abastecimento de Água” manteve-se, entre 2013 e 2022, nos 100%. No que respeita à cobertura do serviço de drenagem de águas residuais, os dados disponíveis referentes ao ano de 2022 indicam uma cobertura de 80%. Este valor é inferior ao verificado na Região de Coimbra (85%) e fica aquém das metas do Plano Estratégico de Abastecimento de Água e Saneamento de Águas Residuais 2020 (PENSAAR 2020) para a recolha e drenagem de águas residuais urbanas (cobertura de 90% da população).

A informação disponibilizada pela Entidade Reguladora dos Serviços de Águas e Resíduos (ERSAR) não se encontra desagregada por concelho, mas sim por entidade gestora do serviço. Constata-se, assim, que no conjunto dos 10 municípios persistem alguns problemas relacionados com a eficiência e qualidade do serviço. No que se refere ao abastecimento de água, verifica-se que a água não faturada se cifra em 55%, valor muito acima do valor de referência estabelecido pela ERSAR, a que estão associadas perdas reais de água na ordem dos 200 litros por ramal, por dia. Por sua vez, o serviço de drenagem e tratamento de águas residuais enfrenta importantes desafios relacionados com uma baixa acessibilidade física do serviço (52%) e com níveis de manutenção da rede considerados insatisfatórios pela ERSAR (a proporção de coletores reabilitador por ano é de apenas 0,5%, bem abaixo dos 1,5% definidos pela ERSAR).

No que concerne especificamente o concelho da Lousã, e de acordo com os últimos dados disponíveis (2019), o volume de perdas nos sistemas de abastecimento de água cifra-se em 1,44 milhões de m³/ano. Na comparação com o ano de 2013, verifica-se um grande aumento das perdas de água (mais que duplicaram, no período 2013/2019). Já em relação à “Água Segura”, indicador que mede a proporção de água para consumo humano que é salubre, limpa e equilibrada, cumprindo as normas e valores paramétricos de avaliação de qualidade definidos na legislação aplicável, o que se conclui é que a performance do serviço é boa, com valores sempre acima de 99%, no período entre 2014 e 2023. No que se refere ao tratamento das águas residuais, foram feitos alguns progressos na última década, sendo que o volume de águas tratadas em ETAR, em 2022, se cifrou em 1,03 milhões de m³ (mais 9% do que o verificado em 2013).

Nos indicadores relacionados com o serviço de gestão de resíduos, observa-se um aumento de cerca de 14% da quantidade de resíduos urbanos recolhidos por habitante (passou-se de 335 para 381 kg/hab, no período 2013/2023). Um aumento mais substancial foi verificado na proporção de resíduos urbanos recolhidos seletivamente, que passou de 8% para 17%. Os valores obtidos para estes indicadores não se afastam substancialmente dos registados ao nível da sub-região.

Por fim, a análise da recente evolução dos indicadores do consumo de energia (disponibilizados pelo INE a partir de 2020) permite concluir que a intensidade do consumo tem vindo a aumentar, de forma transversal, para os três tipos de energia – energia elétrica, gás natural e combustível automóvel. Na comparação com a realidade da Região de Coimbra, sobressai a diferença que se observa no consumo de energia elétrica por consumidor (5.079,7 kwh, no concelho da Lousã, e 9.853,5 kwh, na sub-região).

Subtema 4.2 – Infraestruturas Rodoviárias

A rede rodoviária desempenha um papel determinante na conectividade interna e externa dos territórios e no suporte à mobilidade quotidiana das populações. Mais do que simples infraestruturas de transporte, as acessibilidades rodoviárias constituem os eixos de organização territorial, em torno dos quais se estruturam centros urbanos, aglomerados rurais, áreas de atividade económica e outros espaços de ocupação antrópica.

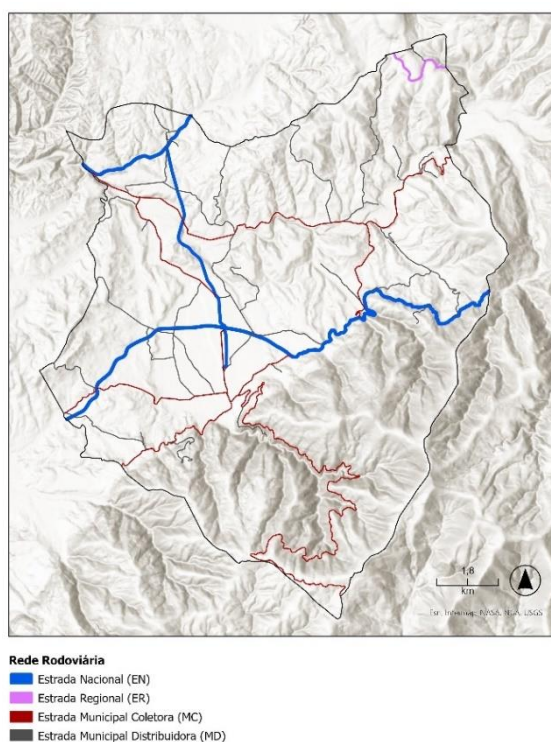
Ao nível da conectividade externa, a rede rodoviária é essencial para assegurar a integração funcional do concelho nas dinâmicas regionais e nacionais, permitindo o acesso a mercados, serviços e equipamentos de nível supramunicipal. A existência de boas acessibilidades viárias reforça a atratividade territorial, a competitividade económica e a fixação de população e empresas. Por outro lado, a rede interna de estradas e vias municipais organiza a mobilidade local, constituindo o suporte das deslocações pendulares, associadas sobretudo ao trabalho e à escola, mas também de deslocações ocasionais ligadas ao lazer, à cultura ou ao consumo.

O planeamento municipal deve articular a rede rodoviária com a estrutura urbana existente e prevista, assegurando a sua coerência com os objetivos de desenvolvimento territorial e de sustentabilidade. A localização de novos eixos, a requalificação da rede existente e a sua integração com outros modos de transporte devem ser vistas como decisões de ordenamento fundamentais, com impactos diretos na eficiência dos sistemas urbanos e na qualidade de vida das populações.

O RJIGT sublinha a importância das acessibilidades rodoviárias como recurso territorial fundamental, que deve ser adequadamente planeado e enquadrado pelos instrumentos de gestão territorial. Neste contexto, os PDM assumem um papel instrumental, uma vez que são os instrumentos onde se desenha e parametriza a rede rodoviária (nível municipal), e se programam as intervenções (construção ou requalificação de vias). Do ponto de vista da execução, é no âmbito dos planos territoriais que é possível recorrer a mecanismos legais específicos, como a possibilidade de delimitar reservas de solo ou de classificar espaços-canaís, garantindo a salvaguarda dos corredores necessários à construção futura de vias.

É neste contexto que se afigura indispensável analisar a rede viária, nas suas dimensões espacial e funcional, para informar este exercício de avaliação do planeamento municipal. As conclusões neste domínio de análise territorial devem também ser apoiadas pelos indicadores relativos à mobilidade urbana, que constam do tema seguinte.

Extensão da Rede Rodoviária (2021): Estradas Nacionais e Regionais = 30,88 km Estradas Municipais (coletoras e distribuidoras) = 126,25 km <i>Fonte: CML – Cartografia Topográfica Vetorial (homologada em 2021)</i> Acessibilidade Infraestrutural por Município = 99 (2017) <i>Fonte: Observatório Ordenamento do Território e Urbanismo</i>	Acidentes de Viação com Vítimas = 59 (2023) <i>Fonte: INE – Autoridade Nacional de Segurança Rodoviária</i>
--	--



A rede rodoviária sob jurisdição da Infraestruturas de Portugal, I.P. é constituída pelas seguintes estradas/troços:

- EN17, entre o limite do concelho da Lousã e a União das Freguesias de Semide e Rio Vide;

- EN342, entre o limite do concelho da Lousã com Miranda do Corvo e com Albergaria;
- EN236, entre a EN17 e a EN342.

A estrada regional ER2, é uma estrada regional municipalizada, já entregue à Câmara Municipal da Lousã.

A rede rodoviária nacional e regional apresenta uma extensão de 30,88 km e manteve-se inalterada desde a 1.^a Revisão do PDML.

A rede rodoviária municipal, considerando as vias com função coletora (236, 342-3, 552, 554 (Serpins / 342), 555) e distribuidora (17-A, 342-3, 522, 551, 553, 553-1, 553-2, 554, 571, 580, 1206, 1208, 1209, 1209-1, 1211, 1221, 1222, 1223, 1223-1, 1224, 1225, 1226, 1227, 1228, 1229, 1230, 1231, 1232, 1233, 1235, 1236, 1237, 1238), apresentava, em 2021, uma extensão total de 126,25 km. Relativamente a 2013, verifica-se um ligeiro aumento de 8 km, deste nível hierárquico da rede rodoviária.

O indicador “Acessibilidade Infraestrutural por Município” (velocidade equivalente em reta) mede o desempenho das acessibilidades rodoviárias (velocidade) dos diferentes territórios. Para este indicador, e tendo por referência a rede rodoviária existente em 2017, o concelho da Lousã apresenta o valor de 99. Trata-se de um valor exatamente igual à média nacional e que não se difere muito dos valores observados nos concelhos vizinhos.

Ainda no que se refere a indicadores que permitem avaliar a qualidade/performance da rede rodoviária, conclui-se que a sinistralidade rodoviária não se alterou de forma significativa. Em 2014, registou-se um total de 51 acidentes com vítimas (dois com vítimas mortais), sendo que, em 2023, esse valor aumentou para 59 (sem vítimas mortais).

5.2.5. Sistema Urbano

Subtema 5.1 – Consumo de Solo para Usos Urbanos

O consumo de solo para a urbanização e a edificação constitui um dos grandes desafios do ordenamento do território em Portugal, dado o impacto profundo que tem sobre a sustentabilidade do modelo de desenvolvimento territorial e sobre a salvaguarda do solo enquanto recurso não renovável. A expansão urbana, muitas vezes associada a fenómenos de dispersão e de baixa densidade da ocupação edificada, tem implicações diretas na artificialização dos solos agrícolas e florestais, na fragmentação de ecossistemas, no aumento da dependência automóvel e nos custos acrescidos de provisão de infraestruturas e serviços públicos.

O PNPOP reconhece este desafio e estabelece orientações estratégicas para a racionalização do consumo de solo para fins urbanos, sublinhando a necessidade de travar a artificialização do solo e de adequar a extensão do solo urbano, promovendo, ao invés, a regeneração, reabilitação, reutilização e revitalização urbana.

A racionalização do uso urbano do solo é, assim, um imperativo de política pública que exige articulação entre escalas de planeamento, capacidade de regulação municipal e um compromisso efetivo com a preservação do solo como recurso estratégico.

Com a entrada em vigor do RJIGT, em 2015, a questão da contenção do solo urbano assumiu uma ainda maior centralidade no planeamento municipal. As novas regras de classificação e qualificação do solo, já incorporadas pelo PDM da Lousã através do procedimento de alteração concluído em 2024, visam conferir uma maior coerência e disciplina à delimitação dos perímetros urbanos, garantindo que os mesmos correspondam a necessidades fundamentadas e a uma lógica de desenvolvimento territorial mais sustentável.

Neste contexto, a monitorização do consumo de solo para usos urbano assume particular relevância no REOT, não apenas para avaliar o cumprimento das orientações estratégicas emanadas dos instrumentos de política de ordenamento do território e urbanismo, mas também para identificar pressões locais, tendências de transformação e respetivos impactos ambientais e sociais, e para concluir sobre a adequabilidade/sustentabilidade dos processos de consumo de solo ao longo dos últimos anos.

Capitação do Solo Urbano = 770,5 m²
(2024)

Fonte: CML – 1.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDML; INE – Estimativas anuais da população residente

Proporção do Solo Urbano
Infraestruturado = 71,3% (2024)

Fonte: CML – 1.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDML

Proporção do Solo Urbano Edificado =
59,5% (2024)

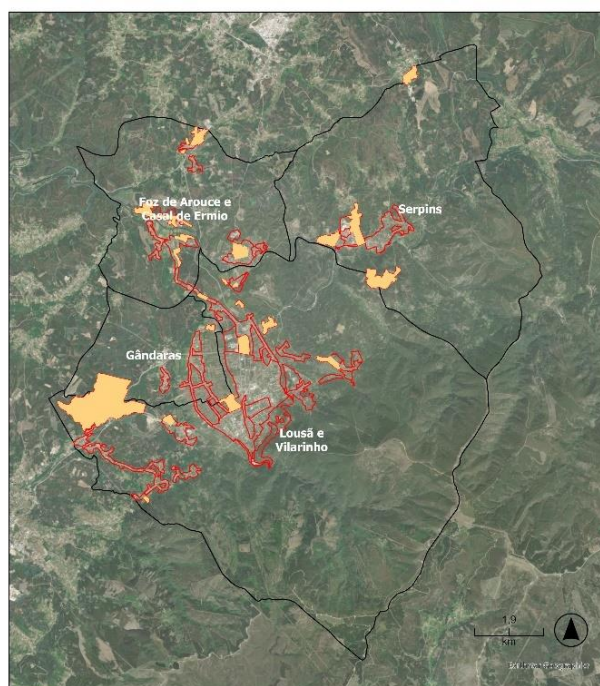
Fonte: CML – 1.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDML; Observatório Ordenamento do Território e Urbanismo

População Residente em Aglomerados
Populacionais no Solo Rústico = 2.243
pessoas (2021)

Fonte: CML – 1.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDML; INE – Censos 2021

Densidade Populacional no Solo Urbano =
10,85 habitantes/hectare (2021)

Fonte: CML – 1.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDML; INE – Censos 2021



■ Solo Urbano
■ Solo Urbano não urbanizado ou infraestruturado

A “Capitação do Solo Urbano”, em 2024, no seguimento da 1.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM da Lousã, apresenta o valor de 770,5 m² por habitante. Este valor é substancialmente inferior ao registado em 2013 (908,3 m² por habitante), refletindo a redução da extensão do solo urbano, operada através do referido procedimento de alteração do PDM, e o ligeiro crescimento da população residente no período 2013/2024.

A análise das tendências de evolução do consumo de solo para fins urbanos não se esgota na quantificação dos perímetros urbanos, devendo incluir a análise dos processos de execução desse mesmo solo urbano (através da urbanização e edificação). A “Proporção do Solo Urbano Infraestruturado”, considerando como solo infraestruturado o solo que se considera servido por infraestruturas elétricas, infraestruturas de abastecimento de água e infraestruturas de drenagem de águas residuais, cifra-se em 71,3%. Dos cerca de 29% de solo urbano que ainda não se encontram infraestruturados (390 hectares), há cerca de 250 hectares cuja urbanização se encontra programada em PDM (desde 2024), ou seja, trata-se de solos que, estando classificados como solo urbano, carecem de procedimentos administrativos de planeamento/licenciamento para poderem ser urbanizados e edificados. Quando o enfoque da monitorização é a ocupação edificada do solo urbano, verifica-se que a proporção desce – apenas 59,5% do solo urbano se considera edificado. Resulta, daqui, que o solo urbano do concelho da Lousã apresenta uma considerável “almofada” de espaço edificável expectante, seja no solo urbano urbanizado/consolidado (através da colmatação), seja no solo urbano programado (através da expansão).

A “Densidade Populacional no Solo Urbano”, considerando o solo urbano resultante do procedimento de alteração do PDM da Lousã (2024) e os dados da população residente dos Censos 2021, cifra-se em 10,85 hab/ha. Este valor é, genericamente, superior ao observado na maioria dos concelhos da Região de Coimbra (por exemplo, 14,2 hab/ha em Coimbra, 5,7 hab/ha em Vila Nova de Poiares ou 8,6 hab/ha em Miranda do Corvo). Como consequência da redução do solo urbano operada pela alteração do PDM de 2024, o indicador apresenta um aumento no período 2023/2024.

A afetação de solos à edificação não se restringe ao solo urbano, prevendo a lei que, em determinadas condições, o solo rústico também ser edificado para diversos fins/usos, incluindo o uso habitacional. Os aglomerados rurais¹⁰ são a categoria do solo rústico mais vocacionada para o uso habitacional e respetivos usos complementares. No concelho da Lousã, de acordo com os dados dos Censos 2021, residiam, em aldeias/núcleos edificados agora qualificados pelo PDM como “aglomerados rurais”, 2.243 pessoas, o que correspondia a cerca de 13% da população total do concelho.

¹⁰ Aglomerados rurais: correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispondo de infraestruturas e de serviços de proximidade, mas para os quais não se adequa a classificação de solo urbano, seja pelos direitos e deveres daqui decorrentes, seja pela sua fundamentação na estratégia do plano territorial de âmbito intermunicipal ou municipal, devendo ser delimitados no plano diretor municipal ou intermunicipal e regulamentados com um regime de uso do solo que garanta a sua qualificação como espaços de articulação de funções habitacionais e de desenvolvimento rural e a sua infraestruturação com recurso a soluções apropriadas às suas características.

Subtema 5.2 – Padrões de Ocupação Urbana

A tipificação e análise dos diferentes padrões de ocupação urbana constitui uma ferramenta fundamental para a monitorização e avaliação do ordenamento do território, permitindo compreender as formas concretas através das quais se organiza e expande a urbanização/edificação. Por padrões de ocupação urbana devem entender-se as diferentes tipologias morfológicas, como os espaços urbanos consolidados, os espaços urbanos em consolidação, as áreas de expansão urbana, as áreas de edificação dispersa ou de expansão linear ao longo das vias rodoviárias. Cada uma destas tipologias encerra dinâmicas próprias e impactos distintos no uso do solo, na provisão de infraestruturas e serviços e na sustentabilidade do desenvolvimento urbano.

O estudo dos padrões urbanos é particularmente relevante num contexto em que o consumo de solo constitui uma questão crítica na política de ordenamento do território. A expansão difusa ou de baixa densidade, muitas vezes caracterizada por edificação dispersa ou linear, implica elevados custos de urbanização e manutenção, aumenta a dependência do transporte individual e coloca forte pressão sobre os solos agrícolas e naturais. Em contrapartida, a consolidação/colmatação dos espaços urbanos existentes e a reabilitação das áreas já infraestruturadas representam soluções mais sustentáveis, que permitem otimizar recursos, reduzir custos coletivos e melhorar a qualidade de vida urbana. Neste domínio, o PNPT estabelece orientações claras no sentido de racionalizar o consumo de solo, de promover a compacidade e eficiência energética das opções de povoamento e de mobilidade e de reforçar a regeneração, reabilitação, reutilização e revitalização urbana.

Os PDM, ao definirem a estratégia de desenvolvimento territorial, o modelo territorial e os regimes de uso e transformação do solo, têm a responsabilidade de considerar estas tipologias morfológicas, planeando de forma diferenciada os espaços urbanos consolidados, em consolidação ou em expansão, e estabelecendo regras claras para conter a dispersão e a expansão linear dos tecidos urbanos.

A leitura do território municipal a partir dos padrões de ocupação urbana permite, assim, avaliar a adequação da execução do solo urbano (urbanização e edificação) aos pressupostos estratégicos e às morfotipologias identificadas no PDM como preferenciais nas diferentes categorias de espaço. Desta avaliação deverão resultar contributos para a delimitação e regulamentação das categorias de espaço em futuros procedimentos de alteração ou revisão do PDM.

Proporção do Solo Urbano com Ocupação Edificada Contínua = 27% (2024)

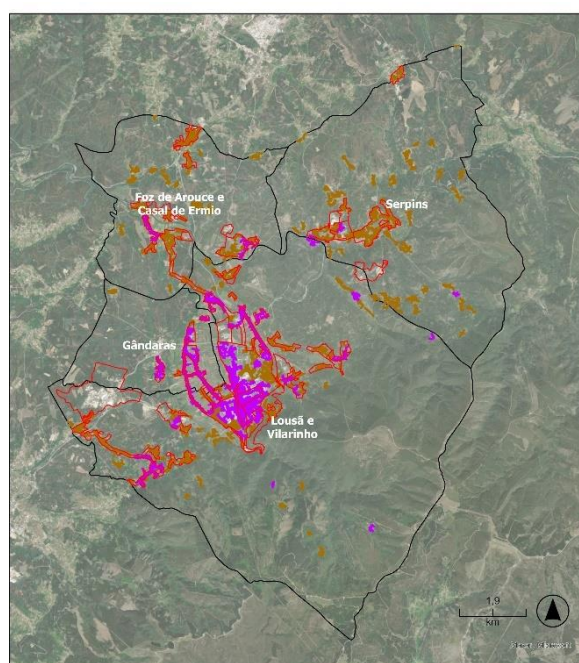
Fonte: CML – 1.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDML; DGT - Carta de Uso e Ocupação do Solo (COS) 2023

Áreas Edificadas Dispersas/Esparsas = 131,8 ha (2023)

Fonte: DGT - Carta de Uso e Ocupação do Solo (COS) 2023

Ocupação Efetiva das Áreas Qualificadas como Espaços de Atividades Económicas = 24,6% (2024)

Fonte: CML – 1.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDML; DGT - Carta de Uso e Ocupação do Solo (COS) 2023



■ Solo Urbano
■ Áreas com Ocupação Edificada Contínua
■ Áreas com Ocupação Edificada Descontínua/Esparsa

A identificação e caracterização dos padrões de ocupação urbana dependem do recurso a bases de informação territorial robustas. Entre estas, destaca-se a Carta de Uso e Ocupação do Solo (COS), produzida pela Direção-Geral do Território, que constitui a principal fonte de dados para analisar a evolução do uso e ocupação do solo e para sustentar, com rigor técnico e estatístico, a monitorização dos processos de urbanização e edificação à escala municipal.

No cálculo do indicador “Proporção do Solo Urbano com Ocupação Edificada Contínua” recorreu-se à classe de nível 3 da COS 2023 designada “áreas edificadas residenciais contínuas”. Nesta classe são incluídas as áreas edificadas residenciais com superfície

total impermeabilizada superior ou igual a 80%. Assim definidas, estas áreas aproximam-se da definição de “área urbana consolidada”¹¹ que consta do Decreto Regulamentar n.º 5/2019.

Considerando apenas o solo urbano que se apresenta urbanizado/infraestruturado, isto é, excluindo do cálculo do indicador as áreas correspondentes a solo urbano programado, obtém-se o valor de 27% para o indicador “Proporção do Solo Urbano com Ocupação Edificada Contínua”. Trata-se de um valor relativamente baixo, que é explicado pela predominância das tipologias de habitação unifamiliar isolada e pela permanência, no espaço urbano consolidado, de muitos espaços de colmatação.

Outro padrão de ocupação urbana que se apresenta como um desafio para o planeamento municipal é o associado às áreas de edificação dispersa, as quais se caracterizam por uma muito baixa densidade da ocupação edificada e pelo cruzamento entre usos habitacionais e outros usos associados ao solo rústico (por definição, estas áreas de edificação dispersa ocorrem na matriz rústica). O indicador “Áreas Edificadas Dispersas/Esparsas” pretende medir a incidência espacial deste tipo de padrão de ocupação, com recurso à classe de nível 4 da COS 2023 designada “áreas edificadas residenciais descontínuas esparsas”¹². O resultado obtido para este indicador não é muito expressivo, quando analisado de forma isolada (131,8 ha). No entanto, se comparado com o valor medido através da COS 2007 (73,99 ha), permite entrever uma tendência de reprodução deste padrão de ocupação urbana nos últimos 15 anos.

Ainda que não se trate de um indicador que remeta de forma direta para os padrões de ocupação urbana, a análise da “Ocupação Efetiva das Áreas Qualificadas como Espaços de Atividades Económicas” revela-se útil para concluir sobre a maior ou menor eficiência de consumo de solo para instalação de empresas e para identificar riscos de desaproveitamento de solo urbanizado/infraestruturado. Assim, de acordo com os dados de ocupação do solo extraídos da COS 2023, a taxa de ocupação efetiva dos espaços de atividades económicas (assim qualificados no PDM) é de apenas 24,6%. Trata-se de um valor a merecer reflexão em sede de próximos procedimentos de alteração ou revisão do PDM, sendo que, em primeira instância, reclamará da Câmara Municipal uma reponderação da estratégia de execução dos espaços de atividades económicas.

¹¹ Área urbana consolidada é uma área de solo urbano que se encontra estabilizada em termos de morfologia urbana e de infraestruturação e está edificada em, pelo menos, dois terços da área total do solo destinado a edificação.

¹² Áreas edificadas residenciais descontínuas esparsas: áreas edificadas residenciais nas quais a superfície impermeabilizada ocupa uma área superior ou igual a 30% e inferior a 50% da superfície total.

Subtema 5.3 – Dinâmica Urbanística

A análise da dinâmica urbanística constitui uma dimensão central da monitorização e avaliação do ordenamento do território, uma vez que permite observar, ao longo do tempo, a evolução da quantidade e tipologias de operações urbanísticas (construção, reconstrução, ampliação, obras de urbanização, operações de loteamento, etc.).

A relevância deste tema advém, desde logo, do facto de os PDM terem como principal objeto de regulamentação, precisamente, as operações urbanísticas. A definição das regras de urbanização e edificação, bem como a delimitação das classes de solo e a programação da sua ocupação, são instrumentos através dos quais os PDM procuram orientar e condicionar o desenvolvimento urbanístico. Assim, a quantidade de operações urbanísticas licenciadas (ou concluídas), a sua localização no território e as tipologias predominantes dependem, em grande medida, das opções estratégicas e regulamentares inscritas nos planos municipais.

Neste sentido, a monitorização da dinâmica urbanística constitui um passo indispensável para avaliar se as opções regulamentares e espaciais do PDM estão a ter a repercussão desejada. O confronto entre o que foi planeado e o que resulta da prática do licenciamento urbanístico permite aferir da eficácia dos planos territoriais, identificando eventuais desvios ou tendências não previstas, como a concentração excessiva de construção em áreas periféricas, a persistência da edificação dispersa ou, pelo contrário, a desejável reabilitação, densificação e colmatação dos tecidos urbanos existentes.

Para além disso, a análise da evolução da construção de edifícios/fogos fornece informação essencial sobre o ritmo de renovação e expansão do parque habitacional. Estes dados são particularmente relevantes num contexto de crescente pressão habitacional em certas áreas urbanas e de desertificação populacional em outras, permitindo aos municípios ajustar as suas políticas de ordenamento e gestão do território às necessidades concretas das populações.

Os indicadores adotados para monitorizar o território municipal no que concerne este tema da “dinâmica urbanística” têm por base as variáveis do INE compiladas através do “Inquérito aos projetos de obras de edificação e de demolição de edifícios”. Trata-se, assim, de dados originalmente produzidos pelos municípios, mas tratados pelo INE.

Edifícios Licenciados = 45 (2024) <i>Fonte: INE – Inquérito aos projetos de obras de edificação e de demolição de edifícios</i> Reconstruções Licenciadas para Habitação por 100 Construções Novas = 9,4 (2024) <i>Fonte: INE – Inquérito aos projetos de obras de edificação e de demolição de edifícios</i> Edifícios de Apartamentos Licenciados em Construções Novas = 1 (2024) <i>Fonte: INE – Inquérito aos projetos de obras de edificação e de demolição de edifícios</i>	Fogos Licenciados em Construções Novas = 20 (2024) <i>Fonte: INE – Inquérito aos projetos de obras de edificação e de demolição de edifícios</i> Fogos Concluídos em Construções Novas = 23 (2024) <i>Fonte: INE – Inquérito aos projetos de obras de edificação e de demolição de edifícios</i>
--	--



Em 2024, foram licenciados (para construção nova ou para operações urbanísticas de reabilitação), no concelho da Lousã, 45 edifícios. Em 2013, o total de edifícios cifrou-se, apenas, em 30, o que denota um crescimento assinalável da dinâmica urbanística. No período 2013/2024, foram licenciados 399 edifícios, a que corresponde uma média anual de 33 edifícios licenciados.

Na análise da dinâmica urbanística, importa distinguir as diferentes tendências do mercado imobiliário, em termos de tipologia de operação urbanística. O indicador “Reconstruções Licenciadas para Habitação por 100 Construções Novas” permite medir o

peso relativo das intervenções do tipo reconstrução¹³, por comparação com a dimensão do mercado de construção nova. O resultado obtido significa que, em 2024, por cada 100 construções novas, foram licenciadas 9,4 obras de reconstrução. Isoladamente, este indicador tem pouco significado, uma vez que, por não incluir as obras de alteração e ampliação, acaba por não retratar com rigor a dimensão do mercado imobiliário associado à reabilitação de edifícios. Não deixa, no entanto, de ser um bom *proxy* para aproximar essa realidade. E, quando perspectivado dessa forma, permite duas conclusões bastante significativas: no concelho da Lousã, a representatividade do setor da reabilitação tem vindo a aumentar; o concelho da Lousã, em comparação com o total dos concelhos da Região de Coimbra, apresenta uma (muito) maior apetência pelo mercado da reabilitação urbana.

De acordo com os dados do INE, em 2024, no concelho da Lousã, foram licenciados e concluídos, respetivamente, 20 e 23 fogos. Se se considerar todo o período 2013/2024, o total de fogos licenciados foi de 248 e o de fogos concluídos cifrou-se em 229. Como era expectável, o período de maior produção imobiliária corresponde aos últimos 5 anos. Analisadas as tipologias dos fogos concluídos nos últimos 5 anos, verifica-se um predomínio claro da tipologia T3, com cerca de 70% do total de fogos. As tipologias T0 e T1 apresentam uma muito baixa representatividade (6%), em contraciclo com as tendências demográficas que é possível discernir no mesmo período temporal.

¹³ Obra de reconstrução: obra de construção subsequente à demolição total ou parcial de uma edificação existente, das quais resulte a manutenção ou reconstituição da estrutura da fachadas, da cêrcea e do número de pisos. Não inclui as obras de alteração ou ampliação, frequentemente associadas às operações urbanísticas de reabilitação de edifícios.

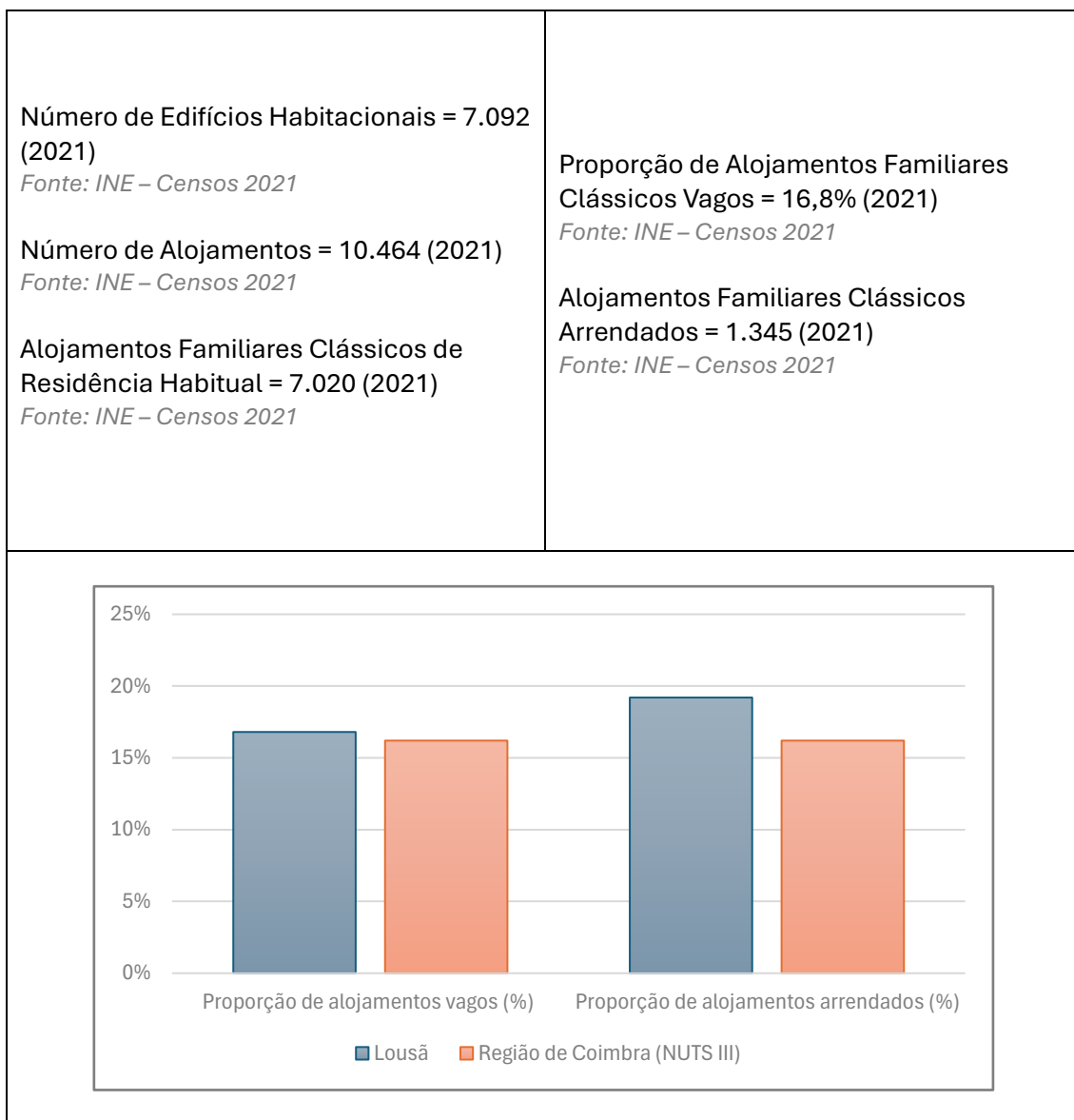
Subtema 5.4 – Parque Edificado

O parque edificado constitui um dos descritores mais relevantes para a monitorização e avaliação das políticas de ordenamento do território, na medida em que representa o suporte físico da função habitacional e, por conseguinte, um reflexo direto do potencial do território para responder às necessidades das populações. A caracterização do parque edificado, nas suas dimensões quantitativas e qualitativas, fornece informação indispensável para compreender a adequação entre a oferta habitacional existente e as dinâmicas demográficas e a estratégia de desenvolvimento económico do território em causa.

A análise do parque edificado não pode ser dissociada da projeção do crescimento populacional e da evolução das necessidades habitacionais. A adoção de medidas de ordenamento que favoreçam um equilíbrio sustentável entre a capacidade de alojamento do território e as perspetivas de crescimento ou de retração demográfica é essencial para evitar fenómenos de carência habitacional em contextos de pressão urbana ou, pelo contrário, de sobre-oferta em territórios em declínio demográfico. Por outro lado, a articulação com a estratégia de desenvolvimento económico é igualmente central: a existência de um parque edificado diversificado e com qualidade constitui um fator determinante para a fixação de população e para a atração de investimento.

Para além da dimensão quantitativa, importa igualmente atender ao tipo de ocupação do parque edificado, distinguindo-se, nomeadamente, entre habitação própria, arrendamento e outros regimes de uso. Esta informação é particularmente útil para avaliar o dinamismo e a flexibilidade do mercado imobiliário local, bem como para identificar situações de fragilidade social ou de pressão sobre determinados segmentos de oferta habitacional.

Assim, a monitorização do parque edificado deve ser entendida como uma ferramenta indispensável para os municípios, permitindo-lhes avaliar com rigor a adequação das suas opções de planeamento territorial às necessidades reais da população e às dinâmicas do mercado imobiliário, e assegurando que as políticas de habitação se desenvolvem em coerência com os objetivos de coesão social e de desenvolvimento urbano sustentável.



O parque edificado exclusivamente ou parcialmente afeto ao uso habitacional era constituído, em 2021, por 7.092 edifícios. Este parque edificado garante um stock habitacional de 10.464 fogos, de acordo com os resultados dos censos do mesmo ano. A análise das taxas de variação dos números de edifícios e de alojamentos, no período 2011/2021, revela um cenário de ligeira retração da dimensão do parque edificado – redução de 2,4% do número de edifícios e de 1% do número de alojamentos. Esta tendência encontra-se em linha com a verificada ao nível da sub-região.

No que respeita ao tipo de ocupação do parque edificado concelhio, constata-se que, em 2021, existiam 7.020 alojamentos familiares clássicos de residência habitual (cerca de 67% do total de alojamentos existentes à data). Neste indicador, identifica-se uma tendência de ligeiro aumento (+3%) na comparação 2011/2021. A este facto está certamente associada a retração que se verificou na proporção de alojamentos vagos – 19,6%, em 2011, para 16,8%, em 2021.

O setor do arrendamento habitacional encontra-se em franco crescimento, em Portugal. O concelho da Lousã não é, nesse particular, exceção: nos 10 anos entre os dois momentos censitários, o total de alojamentos familiares clássicos arrendados passou de 1.027 para 1.345 alojamentos. Trata-se de um crescimento muito expressivo (+31%) e que é sintomático de uma procura habitacional cada vez maior e mais diversificada. Esta é, certamente, uma conclusão que deverá merecer reflexão em sede de futura reponderação da estratégia de desenvolvimento territorial.

Subtema 5.5 – Carências Habitacionais

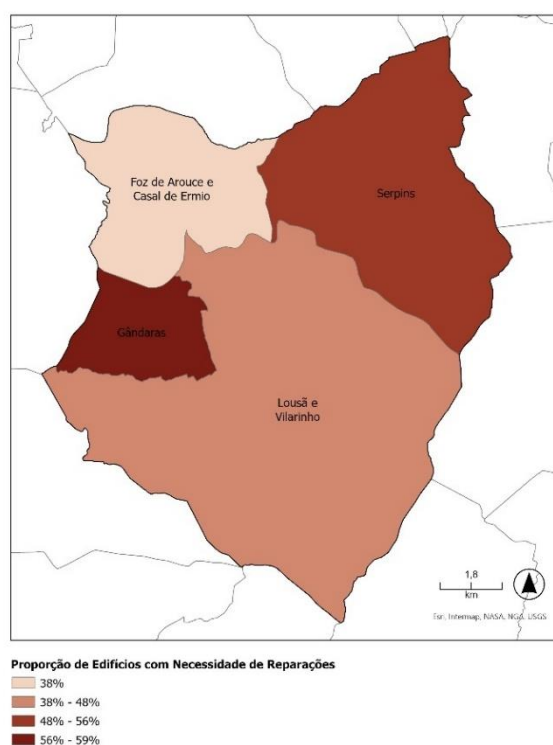
A habitação emergiu, nos últimos anos, como uma dimensão central das políticas públicas, no domínio social, económico e, também, no domínio do ordenamento do território e urbanismo. A legislação, os instrumentos de política e as boas práticas apontam todos no sentido de uma melhor e maior integração da problemática habitacional nos planos territoriais.

O PNPOT reconhece expressamente esta relação, ao sublinhar que os planos territoriais devem contribuir para assegurar o direito à habitação, promovendo um modelo urbano mais inclusivo e sustentável. Por seu turno, a Lei de Bases da Habitação estabelece como objetivo fundamental a integração das políticas habitacionais nos instrumentos de gestão territorial, reforçando a responsabilidade dos municípios em articular as suas estratégias de ordenamento com as necessidades concretas de habitação da população.

Neste contexto, a questão das carências habitacionais assume particular relevância. Entendem-se por carências habitacionais os problemas de ordem estrutural ou funcional dos alojamentos, que podem ir desde a ausência de condições básicas de habitabilidade (problemas de insalubridade, ausência de infraestruturas ou degradação dos elementos construtivos) até situações de sobrelotação ou inadequação da habitação às necessidades das famílias. Estas situações afetam de forma mais severa os grupos populacionais em maior vulnerabilidade económica e social, representando uma prioridade para a política de habitação.

Os PDM, enquanto principais instrumentos de ordenamento do território à escala local, desempenham um papel importante na resolução das carências habitacionais, nomeadamente na regulamentação do regime económico financeiro que deverá permitir financiar as políticas públicas de habitação e de reabilitação urbana. De forma mais direta, os PDM também podem contribuir para a redução das carências habitacionais através da revisão das regras urbanísticas aplicáveis às obras de ampliação/alteração de edifícios e de frações existentes, tendo em vista a simplificação de procedimentos de licenciamento e a desoneração das operações urbanísticas em causa.

Proporção de Edifícios com Necessidade de Reparação = 48,9% (2021) <i>Fonte: INE – Censos 2021</i> Famílias a Residir em Alojamentos não Clássicos = 5 (2021) <i>Fonte: INE – Censos 2021</i>	Famílias a Residir em Alojamentos Sobrelotados = 487 (2021) <i>Fonte: INE – Censos 2021</i>
---	---



A “Proporção de Edifícios com Necessidade de Reparação” constitui um indicador proxy para estimar a incidência das carências habitacionais associadas à falta de condições de segurança, estruturais e funcionais dos edifícios. Da responsabilidade do INE e recolhido decenalmente no âmbito do recenseamento à habitação, este indicador é muito abrangente na consideração de edifícios como apresentando necessidades de reparação, sendo que, em parte dos casos, as necessidades de reparação não são sinónimo de falta de condições de habitabilidade. Portanto, o valor obtido ao nível concelhio (48,9%) deve ser colocado em perspetiva, através de comparação com a realidade observada a nível nacional. Se, em Portugal, a proporção de edifícios com necessidade de reparações se cifra

em 35,8% e os que apresentam necessidade de reparações profundas correspondem a 4,6% do total de edifícios existentes, poder-se-á inferir que, no concelho da Lousã, a proporção de edifícios com graves problemas de conservação (que estarão a colocar em causa as condições de habitabilidade) será superior a 5% (mais de 350 edifícios em mau estado de conservação). No período 2011/2021, registou-se uma subida muito significativa deste indicador, traduzida num aumento de 17 pontos percentuais.

Se o primeiro indicador aqui abordado é demasiado abrangente na medição do universo das situações de carência habitacional, o indicador “Famílias a Residir em Alojamentos não Clássicos” é demasiado restritivo, já que só considera os casos extremamente graves¹⁴. Conclui-se, no que respeita à problemática da habitação precária/improvisada, que a mesma, apresentando um valor marginal (5 famílias a residirem nessas condições), ainda permanece como uma preocupação no concelho da Lousã. Em 2011, tinham sido recenseadas 6 famílias nestas condições.

A sobrelotação¹⁵ é outra das tipologias de carência habitacional que tem vindo a assumir contornos de maior preocupação, a nível nacional e regional, sobretudo nos territórios que conheceram vagas de imigração nos últimos anos. De acordo com os dados dos Censos 2021, há um total de 487 famílias a residir em alojamentos sobrelotados, o que corresponde a cerca de 7% das famílias residentes no concelho. A evolução registada entre 2011 e 2021, para este indicador, indica um ligeiro agravamento do problema (+10% de famílias nesta situação).

¹⁴ Alojamento não Clássico: alojamento que não satisfaz inteiramente as condições do alojamento familiar clássico pelo tipo e precariedade da construção, porque é móvel, improvisado e não foi construído para habitação, mas funciona como residência habitual de pelo menos uma família no momento de referência. Incluem-se neste conceito a barraca, o alojamento móvel, a casa rudimentar de madeira e o alojamento improvisado, entre outros não destinados à habitação.

¹⁵ Considera-se existir situação de sobrelotação, quando, da relação entre a composição do agregado e o número de divisões habitáveis da habitação, esta não dispõe de um número de divisões suficiente, considerando-se suficiente um número correspondente a uma divisão comum e a uma divisão por cada casal, por cada adulto, por cada duas pessoas do mesmo sexo com idades entre os 12 e os 17 anos, por cada pessoa de sexo diferente com idades entre os 12 e os 17 anos e por cada duas pessoas com menos de 12 anos.

A definição de “divisão” usada neste âmbito é a seguinte: espaço num alojamento delimitado por paredes tendo pelo menos 4 m² de área e 2 m de altura, na sua maior parte. Podendo embora satisfazer as condições definidas, não são considerados como tal corredores, varandas, marquises, casas de banho, despensas, vestíbulos e a cozinha se tiver menos de 4 m².

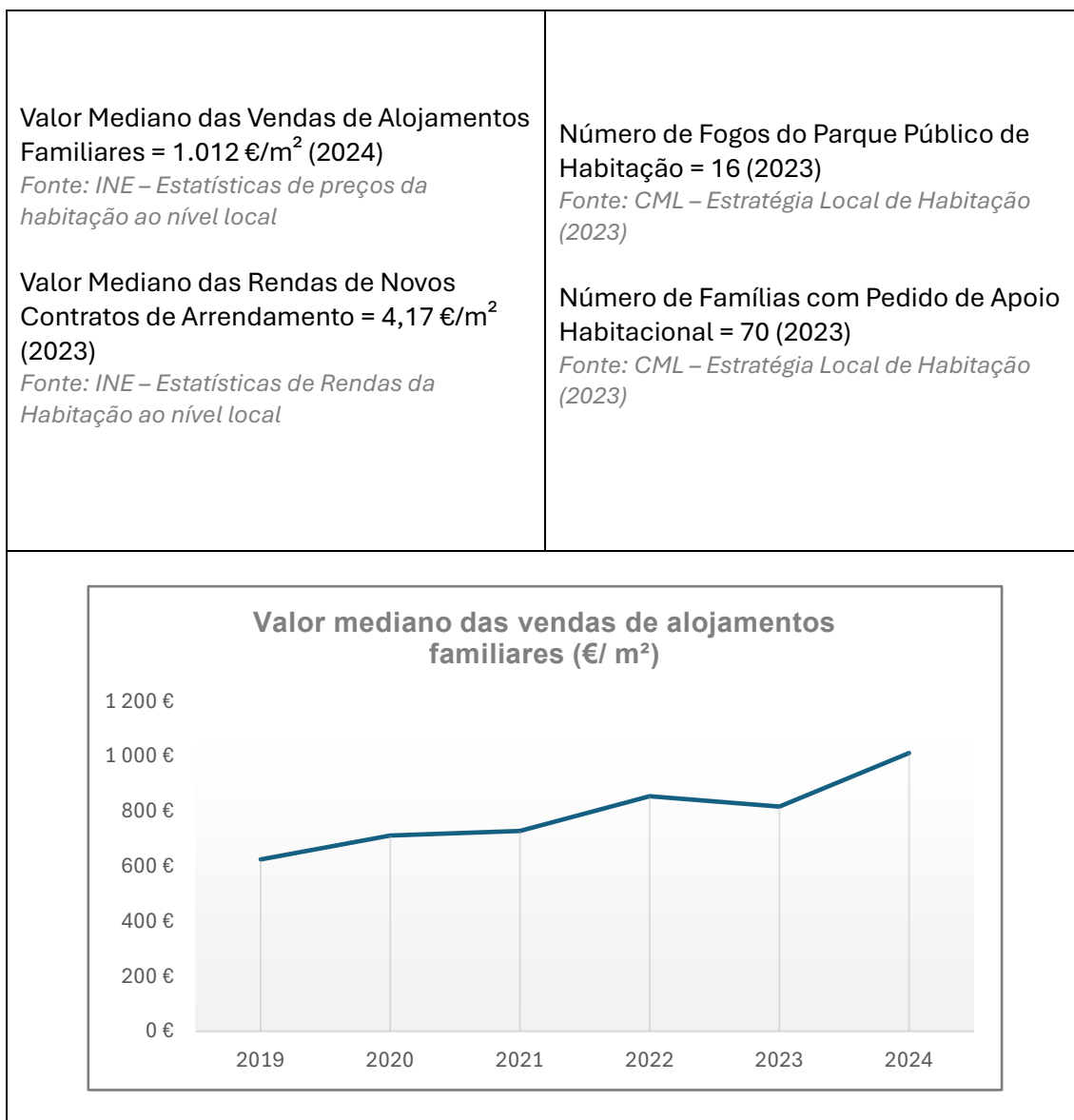
Subtema 5.6 – Acessibilidade Económica à Habitação

A acessibilidade económica à habitação constitui, atualmente, um dos maiores desafios das políticas públicas em Portugal e um tema incontornável na avaliação do ordenamento do território. Dando continuidade ao que se referiu a propósito das carências habitacionais, importa sublinhar que a dificuldade crescente em aceder a habitação a preços comportáveis não decorre apenas de fatores de mercado, mas também das opções de ordenamento do território e de urbanismo, cuja aplicação ao nível local tem um impacto direto sobre a formação dos preços da habitação, seja em regime de compra, seja de arrendamento.

O PNPOT e a Lei de Bases da Habitação reconhecem esta interdependência, apontando o planeamento territorial como um dos instrumentos fundamentais para garantir uma oferta habitacional diversificada e acessível. Os PDM assumem, por isso, um papel absolutamente central nesta matéria. Através das suas opções estratégicas e regulamentares, os PDM definem a disponibilidade de solo com capacidade construtiva, condicionando a escala e o ritmo de expansão do mercado imobiliário. A escassez de solo urbanizado, resultante de limitações regulamentares pouco fundamentadas ou de insuficiente regulamentação das formas de execução e de financiamento das obras de urbanização, tende a pressionar os preços da habitação, ao passo que uma gestão equilibrada do solo urbano pode contribuir para estabilizar ou reduzir o custo do acesso à habitação.

Importa, ainda, destacar os efeitos das opções de planeamento territorial (em sede de PDM) relacionadas com a repartição dos benefícios e encargos urbanísticos. Se, por um lado, a complexidade processual e os encargos associados ao cumprimento das regras de cedência de áreas, de taxaça da edificabilidade e de comparticipação dos encargos urbanísticos podem ter impacto sobre o preço final das habitações, estes mecanismos, quando devidamente calibrados, podem constituir instrumentos eficazes de financiamento da habitação pública e de promoção da oferta a custos controlados. Trata-se de um desafio que não poderá deixar de ser enfrentado pelos municípios na adaptação dos instrumentos de gestão territorial ao atual contexto de aprofundamento das dificuldades de acesso à habitação.

No âmbito deste exercício de avaliação, procura-se avaliar a dimensão do problema (evolução do preço da habitação) e medir a capacidade instalada para lhe dar resposta. Análises mais específicas sobre as insuficiências ou virtualidades do PDM para prover uma melhor regulamentação do preço da habitação serão desenvolvidas no capítulo seguinte.



A análise dos indicadores relacionados com os preços da habitação, em regime de compra/venda ou de arrendamento, permite confirmar a consolidação de uma tendência, no concelho da Lousã, de aprofundamento das dificuldades de acesso à habitação.

No que respeita ao preço da habitação em regime de compra/venda, constata-se um muito significativo aumento de 90% num período de apenas 8 anos (entre 2016 e 2024), sendo que, em 2024, se registou um valor mediano de 1.012 €/m² (950 €/m², se se considerar apenas os alojamentos novos). Este ritmo de aumento é superior ao verificado na globalidade da Região de Coimbra (53%).

No mercado do arrendamento habitacional, conclui-se que o aumento do número de alojamentos ocupados em regime de arrendamento é acompanhado do aumento do valor das rendas. Em 2023, último ano com dados disponíveis, o “Valor Mediano das Rendas de Novos Contratos de Arrendamento” cifrou-se em 4,17 €/m². Este valor traduz uma taxa de variação, no período 2017/2023, de 58% (superior à verificada na Região de Coimbra e na Região Centro).

O parque público de habitação do concelho da Lousã compreende, de acordo com os dados disponíveis em 2023, 16 fogos. Os 6 fogos que se inserem no Bairro dos Carvalhos são propriedade do Município. Os restantes 10 fogos pertencem à Comissão de Património dos Pobres e inserem-se no conjunto habitacional designado Bairro Nossa Senhora da Encarnação, localizado na Rua de Coimbra. Na Estratégia Local de Habitação (ELH) da Lousã está programada a reabilitação, com financiamento do PRR/1.º Direito, de 11 fogos pré-existentes, já afetos a habitação social. Encontra-se, ainda, em curso, um conjunto de operações (construção e aquisição/reabilitação) previstas na ELH para a produção de mais 32 soluções de habitação, que deverão estar concluídas até ao fim do primeiro semestre de 2026.

No âmbito da elaboração da ELH da Lousã, efetuou-se um levantamento dos casos prioritários em termos de carência habitacional, tendo sido identificadas 70 famílias. Este número, como se refere na ELH, reflete, apenas, os casos mais graves que foi possível sinalizar para candidatura ao programa 1.º Direito. Na realidade, o universo das famílias em situação de sobre-esforço financeiro com encargos habitacionais (renda ou crédito à habitação) ou em situação de sobrelotação, na globalidade do concelho, será superior a este valor.

Subtema 5.7 – Mobilidade Urbana

A mobilidade é determinante para a eficiência dos sistemas territoriais e promotora da equidade territorial, nomeadamente no acesso aos serviços de interesse geral. As infraestruturas e sistemas de mobilidade urbana, municipal e intermunicipal, são essenciais para a sustentabilidade económica e ambiental dos territórios, para a descarbonização e para o bem-estar e qualidade de vida dos cidadãos.

Neste quadro, a mobilidade urbana constitui-se como um dos domínios onde o planeamento territorial exerce maior influência. A forma como o território é planeado e organizado determina, em larga medida, os padrões de mobilidade das populações, influenciando o modo como as pessoas se deslocam, a frequência e duração das suas viagens e a escolha dos modos de transporte.

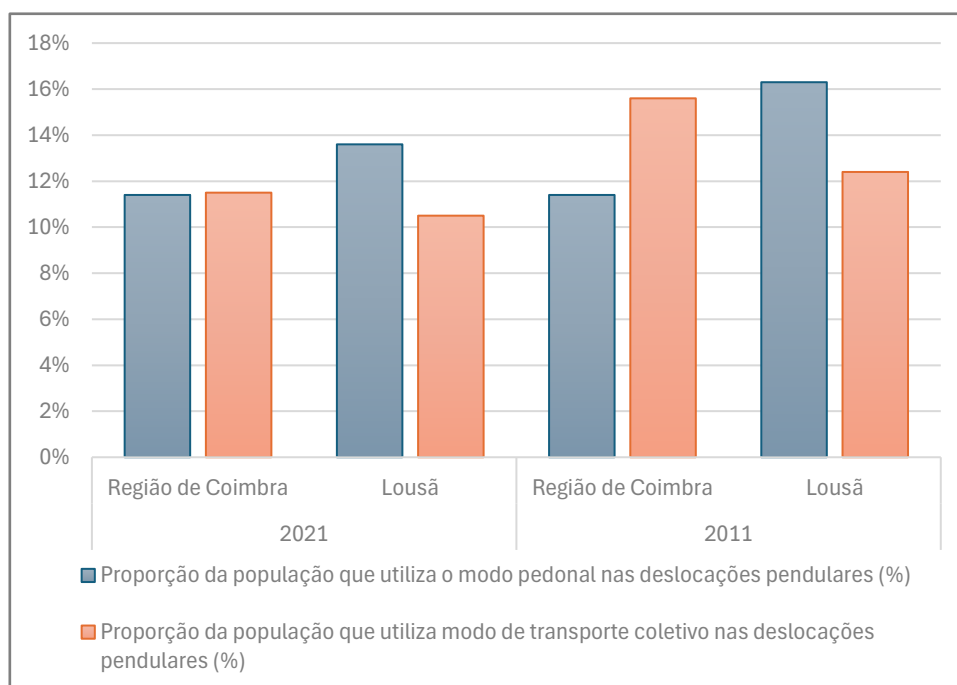
Os PDM, enquanto principais instrumentos de ordenamento do território à escala local, têm um impacto direto sobre o sistema de transportes e padrões de mobilidade associados. Por um lado, definem o desenho das redes viárias e de transportes, a hierarquização das vias e os parâmetros para qualificação dos espaços de circulação. De igual modo, as opções de planeamento relativas à localização de novas áreas habitacionais, de equipamentos ou de acolhimento empresarial têm efeitos diretos sobre a mobilidade. A criação de novos polos residenciais ou de emprego pode gerar novas procuras de transporte e alterar os fluxos pendulares entre territórios, exigindo uma coordenação estreita entre o planeamento urbano e as políticas de mobilidade.

O PNPOP enfatiza a necessidade de desenvolver modelos de mobilidade sustentável, capazes de reduzir a dependência do automóvel e de promover soluções integradas entre uso do solo e transportes. Entre as orientações estratégicas do PNPOP, destacam-se a aposta em modos suaves e coletivos de transporte, a promoção da proximidade funcional nas cidades, e o incentivo à integração intermodal.

Nos territórios de baixa densidade, o desafio reside na escassez de oferta de transporte público e na dependência do automóvel particular, o que condiciona a acessibilidade aos serviços, ao emprego e às oportunidades de vida. Neste contexto, o planeamento municipal deve procurar soluções criativas e adaptadas, promovendo formas de mobilidade partilhada, serviços flexíveis e a digitalização dos sistemas de transporte.

Em suma, a mobilidade urbana deve ser entendida como uma componente essencial da estratégia territorial municipal, exigindo uma abordagem integrada que articule ordenamento, acessibilidades, sistemas de transportes e sustentabilidade. O conhecimento das tendências passadas em matéria de padrões de mobilidade e de oferta de infraestruturas e serviços de transporte afigura-se, como tal, indispensável à reponderação da estratégia de desenvolvimento territorial.

Proporção da População que Sai do Município por Trabalho/Estudo = 21,76% (2021) <i>Fonte: INE – Censos 2021</i> Proporção da População que Utiliza o Transporte Coletivo nas Deslocações Pendulares = 10,5% (2021) <i>Fonte: INE – Censos 2021</i> Proporção da População que Utiliza o Modo Pedonal nas Deslocações Pendulares = 13,6% (2021) <i>Fonte: INE – Censos 2021</i>	Duração Média dos Movimentos Pendulares = 20,49 min (2021) <i>Fonte: INE – Censos 2021</i> Extensão da Rede Ciclável = 3.430 m (2024) <i>Fonte: CML</i>
--	---



O indicador “Proporção da População que Sai do Município por Trabalho/Estudo” constitui um bom indicador de contexto para descrever as relações de interdependência funcional que se estabelecem ao nível intermunicipal e regional e para dimensionar a procura de transportes. O resultado obtido para o ano de 2021 indica que mais de 21% da população residente no concelho da Lousã efetua viagens pendulares por motivos de trabalho ou estudo. Trata-se de um valor relativamente elevado e que, considerando a comparação com o ano de 2011, tem vindo a aumentar. A título de comparação, na globalidade da Região de Coimbra, este indicador fica-se pelos 5%.

Os dados dos Censos 2021 relativos à escolha modal permitem identificar uma tendência de perda de importância do modo pedonal e do transporte coletivo no total das deslocações pendulares efetuadas pelos residentes no concelho da Lousã. A “Proporção

da População que Utiliza o Transporte Coletivo nas Deslocações Pendulares” conheceu, no período 2011/2021, uma redução de 2 pontos percentuais. No mesmo período, a “Proporção da População que Utiliza o Modo Pedonal nas Deslocações Pendulares” passou de 16,3% para 13,6%. Estes dados sublinham a relevância que este tema assume num território com as características do concelho da Lousã e, se analisados no contexto da entrada em funcionamento do Sistema de Mobilidade do Mondego, reforçam a necessidade de adequação do modelo territorial e de ordenamento a um novo paradigma em matéria de mobilidade.

Complementarmente, procedeu-se à análise do indicador “Duração Média dos Movimentos Pendulares”, tendo-se concluído que, entre 2011 e 2021, a duração desses movimentos pendulares se manteve praticamente inalterada (redução de 0,5 min).

Já com o indicador “Extensão da Rede Ciclável”, pretendeu-se monitorizar a evolução da oferta de infraestrutura para os modos suaves/ativos. Com um registo de 3.430 m de ciclovias construídas (em via dedicada e via partilhada), o concelho da Lousã mostra sinais de aposta na diversificação das condições de mobilidade urbana, em linha com as orientações estratégicas para o setor. No desenho da rede ciclável existente, realce para a sua articulação com as interfaces de transporte coletivo e para a prioridade dada às áreas urbanas mais centrais.

Subtema 5.8 – Ambiente Urbano

O ambiente urbano constitui uma dimensão essencial da qualidade de vida e da sustentabilidade e atratividade das cidades, sendo entendido, neste contexto, como o conjunto de fatores ambientais que caracterizam o meio urbano — o ambiente construído, o ambiente sonoro, a qualidade do ar e a rede de espaços verdes.

Os planos territoriais, e em particular os PDM, desempenham um papel direto e indireto na promoção da qualidade do ambiente urbano. Diretamente, através da definição de usos do solo, da localização das atividades urbanas e da regulação das condições de edificação. Indiretamente, pelo modo como condicionam as formas de mobilidade, a integração de espaços verdes, a gestão do ruído urbano e as fontes de emissões poluentes, influenciando, assim, o equilíbrio ambiental e funcional das cidades.

O PNPOP identifica a promoção da qualidade ambiental e da sustentabilidade urbana como um dos seus objetivos estratégicos centrais, defendendo a criação de cidades mais verdes, saudáveis e resilientes. Entre as suas orientações, destacam-se a valorização do espaço público enquanto estrutura de convivência e bem-estar, a integração de redes de espaços verdes urbanos e periurbanos e a redução da exposição das populações ao ruído e à poluição atmosférica, promovendo um modelo urbano mais equilibrado e humanizado. Outros instrumentos de política pública reforçam estas prioridades. O Plano Nacional de Energia e Clima 2030 (PNEC 2030) e a Estratégia Nacional para o Ar 2030 estabelecem metas para a melhoria da qualidade do ar, incentivando a transição para formas de mobilidade menos poluentes e a eficiência energética nos edifícios. Já a Estratégia Nacional de Biodiversidade 2030 reconhece o papel dos espaços verdes urbanos como corredores ecológicos e como infraestruturas que contribuem para a mitigação das alterações climáticas e para a coesão territorial.

A monitorização de alguns destes fatores ambientais permitirá concluir sobre a eficácia do planeamento territorial na promoção do ambiente urbano e identificar os domínios de intervenção dos planos territoriais que poderão beneficiar de uma reformulação ou melhor adequação aos objetivos, metas e boas práticas veiculados nos instrumentos de política.

Proporção de Espaços Verdes em Solo Urbano = 4,4% (2023)

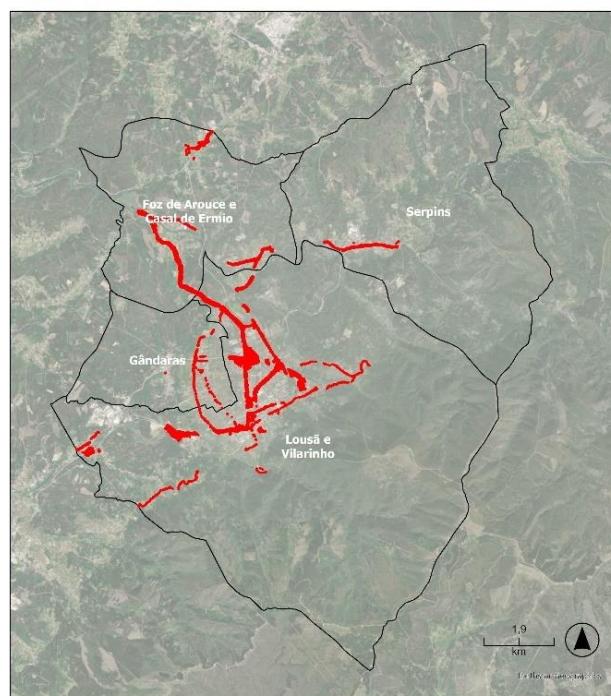
Fonte: CML – 1.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDML; DGT - Carta de Uso e Ocupação do Solo (COS) 2023

Capitação de Espaços Verdes Disponíveis para Fruição em Área Urbana = 221,4 m²/habitante (2018)

Fonte: Observatório Ordenamento do Território e Urbanismo

Áreas de Conflito Acústico (2024) = 170,37 ha

Fonte: CML – Mapa de Ruído



■ Zonas de Conflito Acústico

A rede de espaços verdes de usufruto público é relativamente restrita no seu âmbito territorial, o que reflete o carácter urbano-rural do concelho da Lousã. Os espaços verdes como tal qualificados no PDM em vigor totalizam uma área de 60 ha, correspondendo, maioritariamente, a espaços verdes de enquadramento, não infraestruturados e sem programação associado. Resulta, daí, uma proporção de 4,4% do solo urbano qualificado como espaços verdes. Trata-se de um resultado com pouca relevância analítica, uma vez que o indicador desconsidera todos os espaços verdes de proximidade, existentes na vila da Lousã, que, pela sua dimensão e características, não se encontram qualificados como espaços verdes no PDM.

A “Capitação de Espaços Verdes Disponíveis para Fruição em Área Urbana” apresentava, em 2018 (antes da alteração do PDML), o valor de 221,4 m²/habitante. Este indicador, desenvolvido pela DGT e disponibilizado no Observatório Ordenamento do Território e Urbanismo, considera os parques, jardins e floresta que se consideram disponíveis para fruição em área urbana. Com a inclusão das áreas de ocupação florestal, os resultados da aplicação do indicador são passíveis de ser adulterados pela existência de extensas áreas de solo urbano expectante que apresentam ocupação do tipo florestal, ainda que sem qualquer função social e recreativa. Esta limitação do indicador explicará, por exemplo, o facto de todos os concelhos vizinhos da Lousã apresentarem valores mais elevados.

As áreas de conflito acústico correspondem às áreas que, apresentando ocupação e usos mais suscetíveis de serem perturbados pelo ruído (por exemplo, uso habitacional e equipamentos), exibem níveis de intensidade de ruído superiores aos limiares estabelecidos no Regulamento Geral de Ruído¹⁶. A área total de zonas de conflito acústico, no concelho da Lousã, cifra-se em 170,37 ha, o que corresponde a cerca de 12% das “zonas mistas” e “zonas sensíveis” como tal classificadas no PDML. Na sua grande maioria, estas áreas encontram-se associadas a infraestruturas rodoviárias.

¹⁶ Em função da classificação de uma zona como mista ou sensível, devem ser respeitados os seguintes valores limite de exposição:

- a) As zonas mistas não devem ficar expostas a ruído ambiente exterior superior a 65 dB(A), expresso pelo indicador L (índice den), e superior a 55 dB(A), expresso pelo indicador L(índice n);
- b) As zonas sensíveis não devem ficar expostas a ruído ambiente exterior superior a 55 dB(A), expresso pelo indicador L (índice den), e superior a 45 dB(A), expresso pelo indicador L(índice n).

Subtema 5.9 – Património Cultural

O património cultural, e em particular o património arquitetónico e edificado, constitui um dos elementos estruturantes da identidade e da memória coletiva dos territórios. Para além da sua dimensão simbólica e histórica, o património cultural representa também um recurso territorial de elevado valor estratégico, contribuindo para a qualificação urbana, para a atratividade turística e para a dinamização económica local. O Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) reconhece expressamente esta relevância, ao incluir o património arquitetónico entre os recursos territoriais que devem ser identificados e objeto de regulamentação específica nos planos territoriais.

Os PDM devem identificar, proteger e valorizar os bens e conjuntos edificados com interesse patrimonial, definindo para esses elementos regimes de uso, ocupação e transformação do solo adequados à sua salvaguarda. No quadro legal atual, os PDM podem contribuir para a proteção e valorização do património cultural edificado de diversas formas: inventariando e cartografando o património classificado e o não classificado com interesse arquitetónico; estabelecendo zonas de proteção e salvaguarda, que condicionam as operações urbanísticas em torno de imóveis classificados; promovendo a reabilitação urbana como estratégia de valorização do património.

O PNPOT reforça esta perspetiva, reconhecendo o património cultural como um recurso estratégico para o desenvolvimento sustentável, ao integrar a valorização do património construído e da paisagem cultural entre os seus objetivos de política territorial. O PNPOT sublinha a importância de articular a proteção patrimonial com o desenvolvimento urbano e económico, promovendo a reabilitação e reutilização do edificado existente em detrimento da expansão urbana. Já o Plano Regional de Ordenamento do Território da Região Centro (PROT-Centro) enfatiza a necessidade de integrar o património cultural nos processos de planeamento, promovendo a sua valorização enquanto fator de identidade territorial e de competitividade regional.

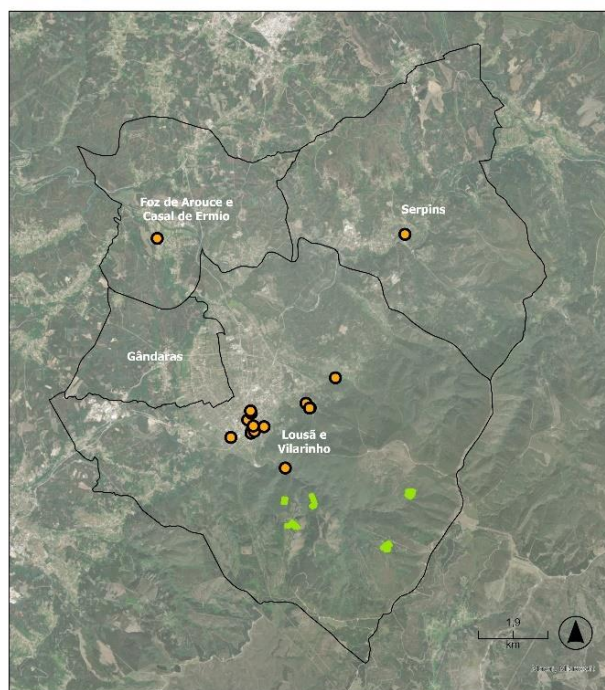
Assim sendo, interessa conhecer a evolução da rede de património cultural edificado concelhia e avaliar a eficácia do PDM, na sua dimensão regulamentar e, sobretudo, programática, no cumprimento do desiderato de proteção e salvaguarda do património.

Imóveis/Conjuntos de Interesse Cultural
Classificados = 23

Fonte: CML – 1.^a Alteração à 1.^a Revisão do
PDML

Intervenções de Reabilitação de Imóveis
de Interesse Cultural (2024) = 4 imóveis

Fonte: CML



Património Cultural Classificado - Conjuntos
Património Cultural Classificado - Imóveis

No concelho da Lousã existem 18 elementos patrimoniais classificados nos termos da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro, que estabelece as bases da política e do regime de proteção e valorização do património cultural. Encontram-se, ainda, classificados como conjuntos de interesse municipal (Edital n.º 543/2015, de 18 de junho) as seguintes aldeias: Candal, Casal Novo, Cerdeira, Chiqueiro e Talasnal.

Desde a aprovação da 1.^a Revisão do PDM da Lousã, foram intervencionados quatro imóveis classificados, designadamente: Castelo da Lousã, Casa do Comendador Montenegro, Casa de São Bento e Casa dos Magalhães Mexia.

Neste âmbito, importa ainda referir que o Município da Lousã implementou, ao longo dos últimos anos, uma abrangente estratégia de reabilitação urbana, traduzida na delimitação de 15 Áreas de Reabilitação Urbana (ARU). Pretendeu-se, dessa forma, criar um contexto

fiscal e financeiro mais favorável para a dinamização da reabilitação urbana, nomeadamente do património edificado com interesse cultural.

6. AVALIAÇÃO DO PLANEAMENTO MUNICIPAL

6.1. Descrição e Ponto de Situação dos Instrumentos de Planeamento

6.1.1. Plano Diretor Municipal da Lousã

Nos termos do novo RJIGT, os planos territoriais de âmbito municipal estabelecem, de acordo com as diretrizes estratégicas de âmbito regional e com as opções de desenvolvimento estratégico local, o regime de uso do solo e a respetiva execução. São três as tipologias de plano territorial de âmbito municipal – o plano diretor municipal (PDM), o plano de urbanização (PU) e o plano de pormenor (PP). O PDM, de elaboração obrigatória e com uma área de intervenção correspondente à totalidade do território, tem por objeto a definição da estratégia de desenvolvimento territorial, o estabelecimento do modelo territorial municipal, o desenvolvimento das opções de localização e gestão de equipamentos de utilização coletiva e as relações de interdependência com os municípios vizinhos.

Nos termos do artigo 46.º da LBPPSOTU, os planos de âmbito intermunicipal e municipal, como é o caso do PDM, vinculam as entidades públicas e ainda, direta e imediatamente, os particulares. No quadro do sistema de gestão territorial, apenas os planos municipais e intermunicipais têm a potencialidade de produzir efeitos jurídicos relativamente aos particulares. Desta forma, as normas de instrumentos de gestão territorial não dotados de eficácia plurisubjectiva, como é o caso dos Programas Especiais e dos Programas Setoriais, apenas podem ser oponíveis aos privados se e quando recebidas, em termos materiais, nos planos municipais.

De acordo com artigo 95.º do novo RJIGT, o PDM tem por base a classificação e qualificação do solo, associada a uma estratégia de desenvolvimento municipal, constituindo-se como o documento de referência para a elaboração de outros planos municipais e para o desenvolvimento das intervenções setoriais da administração do Estado no território concelhio.

O artigo 96.º do RJIGT detalha o conteúdo material do PDM, isto é, o âmbito das opções materiais que do mesmo devem constar, atenta a realidade territorial subjacente e não excluindo a consideração de outras questões que se revelem necessárias à definição da estratégia de desenvolvimento territorial e ao estabelecimento do modelo territorial municipal. Refira-se que o que a lei determina é apenas o âmbito das opções a tomar pelos municípios – as matérias relativamente às quais o plano deve tomar posição – e não já as concretas opções sobre as mesmas. Assim, o PDM deve integrar o seguinte conteúdo material mínimo:

- A caracterização (ou atualização) económica, social e biofísica do território, incluindo, entre outros, a identificação dos valores culturais, do sistema urbano e

das redes de transporte e de equipamentos, os sistemas de telecomunicações, de abastecimento de energia, de gás, de captação, de tratamento e abastecimento de água, de drenagem e tratamento de efluentes e de recolha, depósito e tratamento de resíduos;

- Os objetivos de desenvolvimento económico local;
- As medidas de intervenção municipal no mercado de solos;
- Os critérios de sustentabilidade, os meios disponíveis e as ações propostas relativos à proteção dos valores e dos recursos naturais, recursos hídricos, culturais, agrícolas e florestais;
- A identificação da estrutura ecológica municipal;
- A referenciação espacial dos usos e das atividades, através da definição das classes e das categorias de espaços;
- A definição de estratégias e dos critérios de localização e desenvolvimento das atividades industriais, turística, comerciais e de serviços;
- A identificação e a qualificação do solo rústico;
- A identificação e a delimitação das áreas urbanas, incluindo a definição do sistema urbano municipal;
- A definição de programas na área habitacional, das condições de promoção da regeneração e da reabilitação urbanas e das condições de reconversão das áreas urbanas de génese ilegal;
- A identificação das áreas de interesse público para efeitos de expropriação;
- Os critérios para a definição das áreas de cedência e a definição das respetivas regras de gestão;
- Os critérios de compensação e de redistribuição de benefícios e encargos decorrentes da gestão urbanística, a concretizar nos planos previstos para as unidades operativas de planeamento e gestão;
- A especificação qualitativa e quantitativa dos índices, dos indicadores e dos parâmetros de referência, urbanísticos ou de ordenamento, a estabelecer em plano de urbanização e em plano de pormenor, bem como os de natureza supletiva aplicáveis na ausência destes;
- A programação da execução das opções de ordenamento estabelecidas e a definição de unidades operativas de planeamento e gestão do plano;
- A identificação de condicionantes legais de carácter permanente;
- A identificação e a delimitação das áreas com vista à salvaguarda de informação arqueológica contida no solo e no subsolo;

- As condições de atuação sobre as áreas de reabilitação urbana, situações de emergência ou de exceção, bem como sobre as áreas degradadas em geral;
- A articulação do modelo de organização municipal do território com a disciplina consagrada nos demais planos municipais aplicáveis;
- A proteção e a salvaguarda de recursos e de valores naturais que condicionam a ocupação, uso e transformação do solo;
- O prazo de vigência, o sistema de monitorização e as condições de revisão.

Nos termos do artigo 97.º do RJIGT, o PDM é constituído por um Regulamento, que contém as regras relativas à ocupação, uso e transformação dos solos, devendo este ser lido articuladamente com uma Planta de Ordenamento e uma Planta de Condicionantes, onde se encontram devidamente identificadas e referenciadas as principais servidões e restrições de utilidade pública. É no Regulamento e na Planta de Ordenamento que o município traduz o essencial do modelo de ocupação territorial e as concretas determinações relativas à ocupação, uso e transformação do território, sendo estes os documentos que desempenham, de forma mais imediata, as funções que são deferidas aos instrumentos de planeamento territorial.

O PDM é acompanhado por um Relatório – que integra, designadamente, os vários estudos e outros elementos que permitem fundamentar as opções do plano e que servem de importante auxiliar na interpretação das suas normas e na compreensão das opções constantes do plano – por um Programa de Execução e por um Plano de Financiamento, elementos estes orientados para a execução e operacionalização das opções constantes do plano.

Complementarmente, o PDM é, ainda, acompanhado pelos seguintes elementos: Planta de Enquadramento Regional; Planta da Situação Existente; Planta e Relatório com a indicação dos compromissos urbanísticos existentes; Mapa de Ruído; participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação; e ficha dos dados estatísticos.

Em resumo, à luz da legislação atual, os PDM apresentam-se como instrumentos de matriz híbrida, simultaneamente estratégicos (quando estabelecem a estratégia de desenvolvimento territorial do município e, enquadradas por esta, as diversas estratégias setoriais de base territorial), regulamentares (no sentido em que lhes compete a especificação qualitativa e quantitativa dos índices, indicadores e parâmetros de referência de uso do solo que, na ausência de planos mais concretos, serão aplicáveis de forma supletiva) e programáticos (ao estabelecerem a programação da execução das opções de ordenamento estabelecidas).

PDM da Lousã – Plano em Vigor

A 1.ª Revisão do PDM da Lousã, aprovada em 19 de fevereiro de 2013 e publicada através do Aviso n.º 8729/2013 (2.ª série), de 19 de julho, foi elaborada ao abrigo do Decreto-Lei n.º

380/99, de 22 de setembro. Tratando-se de um PDM de 2.^a geração, do seu conteúdo material e documental constavam já alguns elementos/conteúdos associados a um modelo de planeamento mais contemporâneo, como é o caso da Estrutura Ecológica Municipal ou do Programa de Execução. Tratou-se, portanto, de um importante marco no planeamento municipal, que marcou a emergência de uma nova estratégia e modelo de organização territorial (conteúdo) e de um novo modelo de planeamento territorial em termos formais e funcionais.

O Plano resultante da aprovação da 1.^a Revisão do PDM da Lousã foi sujeito, em 2017, a uma correção material (Aviso n.º 13424/2017 (2.^a série), de 10 de novembro), visando a efetivação de um pequeno acerto dos limites da unidade operativa de planeamento e gestão “U7 - Expansão da área industrial e empresarial do Alto do Padrão”, de modo a ajustá-los ao cadastro efetivamente existente e ao limite físico identificável no local.

Já em 2024, foi aprovada a 1.^a Alteração à 1.^a Revisão do PDM da Lousã (Aviso n.º 19513/2024/2 (2.^a série), de 2 de setembro) com vista à adaptação do Plano às novas regras de classificação e qualificação do solo, decorrentes da entrada em vigor da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), do novo RJIGT e do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, e à introdução de correções e de ligeiras alterações, nomeadamente em matéria de normas regulamentares, identificadas ao longo do período de vigência da 1.^a Revisão do PDM da Lousã. Ainda que tenha sido elaborado e aprovado ao abrigo do novo RJIGT, o recente procedimento de alteração do PDM limitou-se à reponderação integral da classificação e qualificação do solo. Dessa forma, mantiveram-se inalterados a estratégia de desenvolvimento territorial, o modelo de ordenamento e as opções regulamentares que enformam o regime de uso do solo. Igualmente, não foi objeto desse procedimento de alteração a introdução de outras inovações jurídicas introduzidas pelo novo RJIGT, como é o caso do regime económico-financeiro dos planos e da regulamentação dos modelos de execução dos planos.

Tem-se, portanto, que o PDM atualmente em vigor, no concelho da Lousã, corresponde, nas suas opções fundamentais de planeamento (estratégia de desenvolvimento territorial, modelo territorial e domínios de regulamentação), à versão aprovada através da 1.^a Revisão, a que se sobrepuseram as alterações introduzidas pelo procedimento de Alteração concluído em 2024, nomeadamente em matéria de classificação e qualificação do solo, de adequação às servidões e restrições de utilidade pública em vigor e (de forma muito pontual) e de correção/melhoria de algumas normas do regulamento.

PDM da Lousã – 1.^a Revisão

Descreve-se, seguidamente, de forma resumida, o Plano que entrou em vigor com a aprovação da 1.^a Revisão, destacando-se os aspetos mais distintivos da proposta em matéria de modelo estratégico, planta de ordenamento, regulamento e programa de execução.

O modelo estratégico da 1.^a Revisão do PDML tinha, na sua base, o objetivo fundamental de “Garantir o desenvolvimento equilibrado do território, protegendo e valorizando o património natural e paisagístico e a biodiversidade do concelho, com recurso a uma política de ordenamento do território sustentável, visando assegurar uma maior coesão territorial e económico-social”.

No sentido de atingir o referido objetivo, estabeleceram-se 6 objetivos estratégicos:

- a) Afirmação do Concelho 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 coletivos 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, com recurso a novas tecnologias de informação.

A **Planta de Ordenamento** era constituída por três plantas, de modo a facilitar a sua identificação e legibilidade: planta 1 – classificação e qualificação do solo; planta 2 – valores patrimoniais e infraestruturas; planta 3 – zonamento acústico e áreas de conflito acústico.

Na planta 1 – classificação e qualificação do solo, delimitavam-se as seguintes subcategorias do solo rural:

- Áreas Agrícolas de Produção Fundamental: correspondem aos solos de elevada e moderada aptidão agrícola do Município, integrando os solos da Reserva Agrícola Nacional.
- Áreas Agrícolas de Produção Complementar: são constituídas por áreas não integradas em Reserva Agrícola Nacional, cujas características do solo, a ocupação atual ou a localização, as potenciam para usos agrícolas.
- Áreas de Uso Múltiplo de Agrícola e Florestal: compreendem as áreas ocupadas quer por sistemas agro-silvo-pastoris quer por usos agrícolas e silvícolas alternados e funcionalmente complementares.

- **Áreas Florestais de Conservação:** são constituídas pelas áreas do espaço florestal integradas ou não na Rede Natura 2000, no Regime Florestal e na Reserva Ecológica Nacional, cuja função de proteção contra a erosão dos solos, da rede hidrográfica e da biodiversidade se sobrepõe às funções de produção florestal.
- **Áreas Florestais de Produção:** são constituídas pelas áreas do espaço florestal destinadas preferencialmente ao desenvolvimento de processos produtivos.
- **Áreas de Exploração Consolidada:** correspondentes as áreas onde ocorre uma atividade produtiva significativa de depósitos minerais e/ou de massas minerais e que correspondem às áreas concessionadas, licenciadas ou em vias de licenciamento e outras áreas adjacentes para a progressão da atividade.
- **Áreas de Salvaguarda de Exploração:** correspondem a áreas de reconhecido potencial geológico passíveis de dar origem a diferentes figuras que possibilitem o aproveitamento direto dos recursos geológicos existentes, em função do critério e/ou necessidade.
- **Áreas Potenciais:** são destinadas a áreas com potencial geológico e onde é necessário aprofundar o conhecimento, tendo em vista as funções desempenhadas pelos recursos geológicos, ou sitas em unidade geológica em que os estudos existentes, ou a realizar, possibilitam inferir a existência de recursos geológicos passíveis de exploração.
- **Unidade Industrial – “Licor Beirão”:** corresponde ao espaço onde se encontra implantado o estabelecimento industrial onde se procede à produção de bebidas espirituosas como seja o “Licor Beirão”.
- **Espaço de Equipamentos ou Outras Estruturas – Aeródromo da Lousã:** abrange a área ocupada pelo aeródromo (centro de coordenação de meios aéreos, hangares, pistas e respetivas zonas de proteção), a Escola Nacional de Bombeiros, o Laboratório de Estudos sobre Incêndios Florestais, o Núcleo de Investigação Científica de Incêndios Florestais e a Autoridade Florestal Nacional.
- **Espaço de Equipamentos ou Outras Estruturas – Parque de Campismo:** 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.
- **Espaço de Equipamentos ou Outras Estruturas – Área de Caça e Pesca:** 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.
- **Espaço de Equipamentos ou Outras Estruturas - Área de recreio e lazer - Desportos motorizados:** 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.

- Espaço Cultural da Sra. da Piedade: corresponde a um espaço que 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.
- Aglomerados Rurais: correspondem a pequenos núcleos de edificação concentrada, servidos de arruamentos públicos, com funções residenciais e de apoio a atividades localizadas em solo rural e que apresentam uma diminuta dinâmica urbana.

Já em relação à qualificação do solo urbano, a proposta da 1.^a Revisão do PDML previa o seguinte:

Solo Urbanizado

São solos que correspondem a áreas infraestruturadas onde se registam concentrações de construção, com funções habitacionais, comerciais, turísticas, industriais e de serviços. Subdividem-se nas seguintes categorias/subcategorias:

- Áreas Urbanas Centrais: caracterizam-se pelo elevado nível de infraestruturação e concentração de edificações, destinando-se o solo predominantemente à construção. Correspondem a áreas centrais, relativamente homogéneas onde se verifica uma concentração de edificações e de funções habitacionais, comerciais e de serviços mais significativas.
- Áreas Residenciais Envolventes: abrangem as áreas urbanas envolventes aos centros urbanos da Vila da Lousã, da Vila de Serpins e dos aglomerados de Casal Ermio, Foz de Arouce e Vilarinho, que se destinam preferencialmente a funções residenciais.
- Áreas Residenciais Dispersas: onde se registam densidades médias e volumetrias correspondentes, tendencialmente, à tipologia unifamiliar, predominante nestas zonas, correspondendo a áreas urbanas de características demográficas e urbanísticas de menor dimensão que a sede de concelho e das freguesias.
- Aldeias de Xisto da Serra da Lousã: correspondem às Aldeias da Serra, bem delimitadas e com personalidade própria. Trata-se de aglomerados urbanos com características tipicamente serranas, quer pela sua implantação em vertentes inclinadas, quer pelos materiais de construção que se pretende conservar, dadas as características tipológicas diferenciadas que possuem.

- Áreas para Equipamentos Estruturantes: correspondem às áreas de equipamentos existentes e previstos, vocacionadas para a instalação de equipamentos de utilização coletiva, públicos, cooperativos ou privados, que pela sua dimensão ou nível de funções praticadas ou a praticar, apresentam um carácter estruturante no ordenamento do território concelhio.
- Áreas Industriais e Empresariais: trata-se das áreas destinadas à instalação de atividades industriais e empresariais, de armazenagem, de comércio, de serviços e de equipamentos de apoio a estas atividades.
- Áreas Verdes de Enquadramento: integram as áreas que pelas suas características físicas ou topográficas não apresentam vocação para a edificação, que assumem importantes funções de enquadramento paisagístico das áreas urbanas envolventes, e que podem ou não ser coincidentes com a Reserva Ecológica Nacional.

Solo Urbanizável

Solos onde é possível programar intervenções com o objetivo de criar zonas que, mediante a elaboração de estudos urbanísticos adequados, venham a ter características de solos urbanizados. O solo urbanizável incide nas seguintes categorias/subcategorias de espaço:

- Área Urbana Central Urbanizável: compreende o espaço urbanizável estruturante da Vila da Lousã, onde se pretende promover a multifuncionalidade, privilegiando o uso habitacional, comercial e de serviços. Nesta área pretende-se uma maior qualificação e disponibilização de espaço público, devendo ser criadas boas condições para a estadia e a circulação pedonal.
- Área Residencial Envolvente Urbanizável: corresponde a uma nova área localizada no aglomerado de Foz de Arouce que se destina a ser urbanizada, para fins predominantemente residenciais.
- Áreas Industriais e Empresariais Urbanizáveis: correspondentes a áreas que se destinam a ser urbanizadas por instalações de atividades industriais e empresariais, de armazenagem, de comércio, de serviços e de equipamentos de apoio a estas atividades.

A planta de ordenamento da 1.ª Revisão do PDML, continha, igualmente, a proposta de espaços canais (existentes e previstos), hierarquizados nos seguintes níveis:

- Rede viária nacional, que assegura um papel estruturante à escala do concelho, conferindo-lhe vantagens e potencialidades no quadro regional e contribuindo para a redução das distâncias para os principais centros urbanos;
- Rede viária regional, que corresponde a uma malha viária igualmente à escala concelhia, conferindo-lhe, em complemento com a rede viária nacional, um papel de estruturação do território concelhio e as suas relações de interdependência com os territórios limítrofes;

- Rede viária municipal, que corresponde a malha estruturante de nível intraconcelhio, quer sejam coletoras ou distribuidoras e que estabelecem a ligação entre a malha urbana e as vias regionais e nacionais, principais geradoras de tráfego. Tem como principal função a articulação das várias malhas existentes no território, conferindo-lhes uma melhoria considerável na mobilidade.
- Rede de Metro Ligeiro, correspondente à infraestrutura de metro ligeiro, em construção e prevista, que se desenvolve à superfície, em canal próprio exclusivo, que permite o acesso ao eixo fundamental Lisboa – Porto, com a respetiva ligação em Coimbra.

Como determina o RJIGT, o PDM identifica as Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG), que se constituem como unidades territoriais de menor dimensão onde a programação e execução do plano carecem de um nível mais detalhado de planeamento, nomeadamente planos de urbanização ou planos de pormenor.

Na proposta de plano aprovada através da 1.^a Revisão do PDML, eram delimitadas e programadas as seguintes UOPG:

- UOPG1: Área Sujeita ao Plano de Urbanização da Vila da Lousã (UOPG 1.1: Plano de Pormenor da zona da Avenida Dr. José Cardoso e da Rua Dr. Pedro Lemos; UOPG 1.2: Área Sujeita ao Plano de Pormenor da Zona da Rua de Coimbra – Avenida D. Manuel I; UOPG 1.3: Área Envolvente à Estação de Espírito Santo)
- UOPG2: Área Sujeita ao Plano de Urbanização da Sede de Freguesia de Foz de Arouce
- UOPG3: Área Sujeita ao Plano de Urbanização da Sede de Freguesia de Casal de Ermio
- UOPG4: Área Sujeita ao Plano de Urbanização da Vila de Serpins
- UOPG5: Área Sujeita ao Plano de Urbanização da Sede de Freguesia de Vilarinho
- UOPG6: Estruturação Urbana de Vale Pereira do Areal
- UOPG7: Expansão da Área Industrial e Empresarial do Alto do Padrão
- UOPG8: Área Industrial e Empresarial de Foz de Arouce
- UOPG9: Área Industrial e Empresarial de Serpins
- UOPG10: Área de Recreio e Lazer – Desportos Motorizados
- UOPG11: Parque de Campismo
- UOPG12: Área de Caça e Pesca

Da versão do PDML resultante da 1.^a Revisão, constavam, ainda, plantas que, não incluindo formalmente a planta de ordenamento, se articulavam com o regulamento, representando a incidência espacial de normas regulamentares aí definidas. Entre essas plantas com opções de planeamento autónomas e condicionadoras das faculdades urbanísticas dos particulares encontravam-se, designadamente: a planta da estrutura ecológica municipal; a planta do potencial arqueológico; e a carta das zonas inundáveis.

A versão do **Regulamento** do PDML, aprovada em 2013, encontra-se estruturada da seguinte forma:

- Título I – Disposições gerais
- Título II – Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública
- Título III – Uso do solo
- Título IV – Qualificação do solo rural
- Título V – Qualificação do solo urbano
- Título VI – Espaços canais
- Título VII – Infraestruturas básicas
- Título VIII – Valores patrimoniais
- Título IX – Programação e Execução do Plano
- Título X – Disposições Finais

No Regulamento, art.º 15.º, identifica-se o sistema urbano que estrutura o modelo de organização territorial do concelho. Este é constituído pela estrutura do povoamento (rede de aglomerados) hierarquizada da seguinte forma:

- Nível 1 — Vila da Lousã e Vila de Serpins
- Nível 2 — Casal de Ermio, Fontainhas, Foz de Arouce e Vilarinho
- Nível 3 — Restantes aglomerados
- Nível 4 – Aldeias de xisto da Serra da Lousã: Candal, Casal Novo, Catarredor, Cerdeira, Chiqueiro, Silveira de Baixo, Talasnal, Vaqueirinho

Integram-se, ainda, no sistema urbano do território do concelho da Lousã, as áreas empresariais e industriais com efeito estruturador na organização do território, designadamente: a) Espaço Industrial do Alto do Padrão; b) Espaço Industrial/empresarial de Matinhos; c) Espaço industrial de Foz de Arouce; d) Espaço industrial de Serpins; e) Espaço empresarial de Casal de Ermio.

No Título IV é estabelecida a regulamentação das diferentes categorias do solo rural. Nos artigos 25.º e 26.º são definidas regras aplicáveis a todo o solo rústico, sendo que nos

artigos seguintes se define o regime de edificabilidade aplicável a cada uma das categorias/subcategorias de espaço. Para cada um dos usos e ocupações preferenciais, complementares e compatíveis, são definidos os parâmetros de edificabilidade (dimensão mínima da parcela, número máximo de pisos, altura máxima da fachas, área de construção máxima e índice máximo de impermeabilização do solo). O uso habitacional é admitido como compatível ou complementar em parte das categorias/subcategorias (áreas agrícolas de produção fundamental, áreas agrícolas de produção complementar, áreas florestais de produção, áreas de uso múltiplo agrícola e florestal e aglomerados rurais), ainda que com algumas restrições em matéria de dimensão mínima da parcela (com exceção dos aglomerados rurais). Por sua vez, os empreendimentos turísticos são considerados como uso compatível na generalidade do solo rústico (com exceção das categorias que delimitam espaços com usos específicos – exploração de recursos geológicos, atividades industriais, equipamentos e infraestruturas e espaços culturais).

A regulamentação do solo urbano obedece a uma estrutura convencional, em que se preveem regras aplicáveis à generalidade do solo urbano (artigos 71.º e 72.º) e se definem os regimes de edificabilidade específicos de cada uma das categorias/subcategorias. Para a subcategoria “núcleo histórico da Lousã”, estabelece-se uma regulamentação bastante detalhada, incluindo regras relativos a aspetos construtivos, o que pode ser considerado como extravasando o âmbito material dos PDM. No que respeita ao regime de edificabilidade previsto para as “áreas urbanas centrais”, refira-se que o mesmo se foca em parâmetros e índices quantitativos (índice máximo de ocupação do solo, índice máximo de utilização do solo e índice máximo de impermeabilização), o que se revelará algo desfasado da realidade do solo urbanizado, em que predominam as intervenções urbanísticas de colmatção do tecido urbano. Também de assinalar o facto de, nesta categoria de espaço, se fazer uma aferição do regime de edificabilidade por conjunto de aglomerados/centros urbanos. O Regulamento não estabelece restrições de monta, em termos de usos e ocupação permitidas na generalidade das categorias do solo urbano, sendo que em todas as subcategorias não específicas (áreas urbanas centrais, áreas residenciais envolventes, áreas residenciais dispersas e espaços urbano de baixa densidade) são admitidos como usos compatíveis/complementares o comércio, os serviços, os equipamentos de utilização coletiva, as oficinas, armazéns e indústrias e os empreendimentos turísticos. Consta-se, ainda, que as regras estabelecidas para os estabelecimentos industriais, sendo pertinentes no seu âmbito, se revelam desfasadas do atual quadro legal (Sistema da Indústria Responsável). Também no caso dos “espaços urbanos de baixa densidade” (aldeias de xisto da Serra da Lousã), o regime de edificabilidade se apresenta muito detalhado, incidindo sobre outros aspetos regulamentares, para além dos índices construtivos.

No Capítulo III, estabelecem-se as regras para o “solo urbanizável”, sendo que, com exceção da categoria “espaços de atividades económicas”, os regimes de edificabilidade são os mesmos das categorias análogas do “solo urbanizado”.

No Título VI são abordados os espaços canais, definindo-se a hierarquia viária e o respetivo regime de proteção, distinguindo as faixas de proteção das vias da rede rodoviária nacional

(que decorrem da legislação aplicável) das faixas de proteção aplicáveis à rede de nível municipal.

No Título VIII, identificam-se os valores patrimoniais (bens imóveis classificados e em vias de classificação, edifícios públicos, estabelecimentos escolares e património arqueológico) e definem-se os respetivos regimes de proteção. Destaque para o artigo 116.º que define as regras aplicáveis aos conjuntos e sítios arqueológicos conhecidos e às áreas de potencial valor arqueológico.

O Título IX é dedicado à programação e execução do plano. No que respeita especificamente à execução, os artigos 119.º e 120.º identificam as formas de execução (sistemática ou assistemática) no solo urbanizado e no solo urbanizável. Deste capítulo constam, ainda, os parâmetros de dimensionamento dos espaços verdes, equipamentos de utilização coletiva e estacionamento, bem como as regras e parâmetros aplicáveis ao dimensionamento das infraestruturas viárias de âmbito local. Tratando-se de matérias relacionadas com a execução do plano, nomeadamente no que tem a ver com as áreas de cedência e com as obras de urbanização, deveria ser ponderada a sua integração noutro título/capítulo do Regulamento.

Os artigos 124.º e 125.º abordam os mecanismos de perequação compensatória a adotar em sede de execução sistemática do plano (nos planos de pormenor ou nas unidades de execução). Dos três mecanismos de perequação elencados, só é definido valor para a “área de cedência média” (0,53), remetendo-se os outros dois para os respetivos instrumentos de execução. Trata-se, portanto, de matéria de enorme relevância, no quadro do novo RJIGT, que carece de aprofundamento, tanto em termos de regras procedimentais como em termos de parâmetros a estabelecer.

Por fim, o Capítulo V do Título IX estabelece, para cada uma das UOPG delimitadas na Planta de Ordenamento, os objetivos programáticos, a forma de execução e as regras urbanísticas a observar no seu desenvolvimento. Com algumas exceções, os usos e parâmetros de edificabilidade remetem para o estabelecido nas categorias/subcategorias de espaço em causa. As formas de execução incluem o plano de urbanização, o plano de pormenor e as unidades de execução, consoante a dimensão e objetivos programáticos da UOPG. Importa também referir que, para quase todas as UOPG, se preveem “disposições supletivas”, visando a viabilização, em determinadas condições, de operações urbanísticas avulsas.

O **Programa de Execução** da 1.ª Revisão do PDML, integrado, em termos documentais, no Relatório, estabelece a programação das medidas e ações decorrentes da proposta de plano. Para cada uma das medidas, define-se o horizonte temporal, o custo estimado e a fonte de financiamento.

Segue-se a lista das medidas e ações programadas no Programa de Execução:

- Intervenções de Carácter Genérico
 - Plano de Desenvolvimento Turístico

- Marketing Territorial
 - Rede de percursos pedestres da Serra da Lousã
 - Prolongamento da EN342 até Arganil (Concessão do Pinhal Interior)
 - Remodelação e requalificação urbana da linha ferroviária da Lousã e respetivas estações e apeadeiros, no âmbito da modernização da linha da Lousã pela Metro Mondego
 - Construção de redes de drenagem de águas residuais nos aglomerados urbanos do concelho
 - Rede Urbana dos Castelos e Muralhas Medievais do Mondego (RUCI)
 - Rede de Equipamentos de Saúde e de Educação e Assistência Social
 - Criação do Gabinete de Sistemas de Informação Geográfica (SIG)
 - Implementação do PDICE
 - Adequação dos PMOT ao PROTCENTRO
 - Implementação do PDICE
 - Implementação dos Projetos da Agenda 21 Lousã
-
- Intervenções Territorializáveis – Domínio do Urbanismo e Ordenamento do Território
 - Revitalização Urbana da Lousã
 - Organização e qualificação dos Espaços Verdes de Enquadramento
 - Requalificação do Quartel de Bombeiros Municipais da Lousã
 - Requalificação do Cineteatro da Lousã
 - Complexo Desportivo e de Lazer
 - Requalificação do espaço empresarial - Área industrial e empresarial dos Matinhos
 - Ampliação e requalificação da área industrial e empresarial - Área industrial e empresarial do Alto do Padrão
 - Requalificação da EN342 (Padrão/Lousã)
 - Alcatroamento da Estrada das Hortas
 - Nó dos Pegos
 - Variante Sul à Lousã

- Requalificação da Rua General Humberto Delgado
- Reforço das Redes de Infraestruturas de água e de saneamento básico da zona sul -Levegadas
- Construção do novo cemitério municipal - Gândaras
- Reconversão da antiga ETAR da Lousã - Gândaras
- Desenvolver estudos e projetos de construção de vias de circulação - Gândaras
- Qualificação das margens do Rio Arouce e Rio Ceira
- Zona de Lazer de Foz de Arouce
- Reforço das Redes de Infraestruturas de água e de saneamento básico e construção de EE (Foz de Arouce)
- Desenvolver estudos e projetos da Variante à Estrada da Beira
- Valorização das margens do Ceira e Praia Fluvial (Casal de Ermio)
- Desenvolver estudos e projetos de construção de vias alternativas ao tráfego de passagem e à delimitação de novas zonas de expansão urbana
- Estruturação e ampliação - Pólo Empresarial de Casal de Ermio
- Desenvolver estudos e projetos de construção de vias de circulação (Serpins)
- Requalificação urbanística deste espaço com interrelação entre ele e os espaços envolventes (Serpins)
- Reordenamento de espaços e qualificação da área afeta ao parque de campismo e à Praia Fluvial da Sr.^a da Graça
- Criação de zonas de lazer e campo exterior (Serpins)
- Dotar o corpo de bombeiros com um equipamento moderno e funcional de apoio às atividades da corporação (Serpins)
- Construção da Estação de Casal de Santo António
- Reforço das redes de infraestruturas de água e de saneamento (Serpins)
- Construção de unidade de saúde familiar, acesso e infraestruturas complementares (Vilarinho)
- Construção da escola básica da Lousã (Vilarinho)
- Construção do novo Centro Social da ADIC (Vilarinho)
- Qualificar a rede viária existente com melhoria de perfis e pavimentos (Vilarinho)

- Reforço das Redes de Infraestruturas de água e de saneamento básico (Vilarinho - Casal de Espírito Santo/Freixo)
- Intervenções em UOPG – Programação
 - UOPG 1 – Área Sujeita ao Plano de Urbanização da Lousã
 - UOPG 2 – Área Sujeita ao Plano de Urbanização de Foz de Arouce
 - UOPG 3 – Área Sujeita ao Plano de Urbanização de Casal de Ermio
 - UOPG 4 – Área Sujeita ao Plano de Urbanização de Serpins
 - UOPG 5 – Área Sujeita ao Plano de Urbanização de Vilarinho
 - UOPG 6 – Estruturação Urbana de Vale de Pereira
 - UOPG 7 – Expansão do Espaço Industrial do Alto do Padrão
 - UOPG 8 – Espaço Industrial de Foz de Arouce
 - UOPG 9 – Espaço Industrial de Serpins
 - UOPG 10 – Área de Aptidão Turística Recreio e Lazer (Desportos motorizados)
 - UOPG 11 – Área de Aptidão Turística do Parque de Campismo de Montanha
 - UOPG 12 – Área de Aptidão Turística de Caça e Pesca

PDM da Lousã – 1.ª Alteração da 1.ª Revisão

A Câmara Municipal da Lousã, em reunião de 7 de outubro de 2019, deliberou dar início ao procedimento relativo à 1.ª Alteração da 1.ª Revisão do PDM da Lousã, para conformação e adequação ao Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (Aviso n.º 17292/2019, de 28 de outubro – 2.ª série). Dessa deliberação consta a aprovação da oportunidade e termos de referência da alteração do PDM e a decisão de sujeitar o referido procedimento a Avaliação Ambiental Estratégica (AAE), nos termos do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho.

Tem-se, portanto, que a elaboração da 1.ª Alteração da 1.ª Revisão do PDM da Lousã é determinada, em primeira instância, pela necessidade de conformação e adequação do Plano à nova Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), ao novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado, sucessivamente, pelo Decreto-Lei n.º 20/2020, de 1 de maio, Decreto-Lei n.º 81/2020, de 2 de outubro, Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março e Decreto-Lei n.º 45/2022, de 8 de julho) e ao Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, no que se refere, especificamente, à adoção das novas regras e critérios de classificação e qualificação do solo.

Para além das alterações decorrentes da adoção das novas regras e critérios de classificação do solo, as quais apresentam uma incidência territorial transversal ao

Concelho e materialização nos vários elementos documentais que integram o Plano, foi decisão da Câmara Municipal (termos de referência aprovados em sede de deliberação de início/reinício do procedimento de alteração do Plano) que esse procedimento de alteração servisse, igualmente, para:

- Adequação da 1.ª Revisão do PDM às orientações emanadas do Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral (PROF-CL), aprovado pela Portaria n.º 56/2019, de 11 de fevereiro;
- Adequação da 1.ª Revisão do PDM ao Plano Municipal de Defesa da Floresta contra Incêndios (PMDFCI) da Lousã, através da atualização da “Planta de Condicionantes – Defesa da Floresta contra Incêndios”;
- Atualização da “Planta de Condicionantes – Povoamentos Florestais percorridos por Incêndios”, considerando informação mais recente disponibilizada pelo ICNF relativamente aos povoamentos florestais percorridos por incêndios nos últimos dez anos (elemento entretanto revogado pelo Decreto-Lei 82/2021, 13 outubro, que instituiu o Sistema de Gestão Integrado de Fogos Rurais);
- Introdução de ajustes e correções aos elementos fundamentais do Plano, sobretudo no que se refere à clarificação e aperfeiçoamento de algumas disposições regulamentares.

No **Regulamento**, além das alterações resultantes da consideração das novas regras de classificação e qualificação do solo (RJIGT e Decreto-Regulamentar n.º 15/2015), foram realizadas alterações pontuais em diversos artigos (algumas fruto do acolhimento de participações recebidas no âmbito do procedimento de discussão pública da proposta de Alteração) visando a clarificação e esclarecimento de alguns dos normativos estabelecidos.

No âmbito dos pareceres emitidos em conferência procedimental, da ponderação e concertação efetuada pelo Município, foram, também, integrados no Regulamento esclarecimentos específicos sobre determinadas servidões e restrições de utilidade pública e normas de salvaguarda. Destas, destacam-se o normativo relativo às “Zonas Inundáveis”, que passou a abranger todo o território concelhio e foi reformulado de acordo com as indicações da Agência Portuguesa do Ambiente (APA). Também por sugestão desta Entidade, foram integradas normas relativas aos estabelecimentos abrangidos pelo Regime de Prevenção de Acidentes Graves e respetivas zonas de perigosidade e às captações de água para abastecimento público (e respetivas zonas de proteção).

Listam-se, abaixo, as principais alterações (artigos alterados, aditados e revogados) introduzidas no Regulamento.

- Artigos Alterados:
 - Artigo 7.º - Identificação (Servidões administrativas e restrições de utilidade pública)

- Artigo 8.º - Identificação (Classificação do Solo Rústico e Urbano)
 - Artigo 24.º - Identificação das categorias de espaço (Qualificação do Solo Rústico)
 - Artigo 29.º - Ocupações e utilizações (Áreas agrícolas de produção fundamental)
 - Artigo 32.º - Ocupações e utilizações (Áreas agrícolas de produção complementar)
 - Artigo 35.º - Ocupações e utilizações (Áreas florestais de produção)
 - Artigo 41.º - Ocupações e utilizações (Áreas de uso múltiplo agrícola e florestal)
 - Artigo 67.º - Identificação (Aglomerados rurais)
 - Artigo 68.º - Ocupações e utilizações (Aglomerados rurais)
 - Artigo 69.º - regime de edificabilidade (Aglomerados rurais)
 - Artigo 70.º - Identificação e caracterização das categorias (Qualificação do solo urbano)
 - Artigo 93.º - Ocupações e utilizações (Áreas industriais e empresariais)
 - Artigo 107.º - Hierarquia viária (Espaços canais)
 - Artigo 109.º - Identificação e regime (Rede do Sistema de Mobilidade do Mondego)
 - Artigo 119.º - Execução em solo urbanizado (Execução do plano)
 - Artigo 120.º - Execução em solo urbanizável (Execução do plano)
 - Artigo 122.º - Estacionamento
- Artigos Aditados:
- Artigo 7.º - A - Regime (Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública)
 - Artigo 13.º - A - Zonas Inundáveis
 - 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)
 - Artigo 14.º - A – Edificações legalmente existentes
 - Artigo 14.º - B – Legalizações de construções e ampliações não licenciadas

- Artigo 14.º - C - Identificação (Proteção das Captações de Água Para Abastecimento Público)
- Artigo 69.º - B – Regime de Edificabilidade (Aglomerados Rurais)
- Artigo 185.º - A – Revogação
- Artigos Revogados:
 - Artigo 14.º – Povoamentos Florestais Percorridos por Incêndios
 - Capítulo V – Zonas Inundáveis em Perímetro Urbano (artigos 21.º e 22.º)
 - Secção III – Espaços Urbanos de Baixa Densidade (artigos 87.º a 89.º)
 - Capítulo III – Solos Urbanizáveis (artigos 97.º a 105.º)
 - Artigo 118.º - Zonamento operacional (Execução do plano)
 - Artigo 133.º - Objetivos programáticos | Artigo 134.º - Parâmetros urbanísticos e forma de execução | Artigo 185.º - Plano em Vigor (todos relativos à Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão U1.1- Plano de Pormenor da Zona da Avenida Dr. José Maria Cardoso - Rua Dr. Pedro de Lemos
 - Artigo 169.º - Disposições supletivas (UOPG U8 – Área industrial e empresarial de Foz de Arouce)

A reponderação da classificação e qualificação do solo, levada a cabo no âmbito da 1.ª Alteração da 1.ª Revisão do PDM da Lousã, implicou a necessidade de efetuar alterações à **Planta de Ordenamento** – Classificação do Solo, e, subsequentemente, às Plantas de Ordenamento: Zonamento Acústico Ln e Zonamento Acústico Lden. Além destas, foram introduzidas alterações à Planta de Ordenamento – Valores Patrimoniais e Infraestruturas e foi criado um novo desdobramento da Planta de Ordenamento, designado por Estrutura Ecológica Municipal.

No que concerne a Planta de Ordenamento – Valores Patrimoniais e Infraestruturas, foram realizadas alterações na categorização e designação dos elementos integrantes da rede rodoviária e ferroviária, de acordo com o parecer emitido pela Infraestruturas de Portugal IP.

Além desta atualização, e de acordo com a solicitação da APA, foram também integradas, nesta planta desdobrada da Planta de Ordenamento, as “zonas de proteção imediata das captações de água para abastecimento” e as “Zonas de Perigosidade 1 e 2” relativas aos estabelecimentos abrangidos pelo Regime de Prevenção de Acidentes Graves.

O novo desdobramento da Planta de Ordenamento visou o cumprimento do disposto na alínea b) do n.º 1 do art.º 97, conjugado com a alínea f) do artigo 10.º do RJIGT, uma vez que a Planta de Ordenamento – Estrutura Ecológica Municipal não constava dos elementos

fundamentais da 1.^a Revisão do PDM da Lousã. Nesse sentido, foi realizada a adaptação da planta de Estrutura Ecológica Municipal que já constava dos estudos setoriais da 1.^o Revisão, procedendo-se à atualização de alguns elementos que já constavam desta planta (delimitação da ZEC da Lousã e da RAN) e acrescentando-lhe a espacialização dos Corredores Ecológicos que constam do PROF-CL.

Listam-se, seguidamente, as principais alterações introduzidas na Planta de Ordenamento no procedimento da 1.^a Alteração da 1.^a Revisão do PDM da Lousã:

- 3.1 - Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo
 - Eliminação da categoria funcional “Solo Urbanizável”;
 - Substituição da designação “Solo Rural” por “Solo Rústico”;
 - Representação da nova proposta de classificação e qualificação do solo, com alterações relevantes em termos de espacialização do solo urbano e dos aglomerados rurais;
 - Alteração da delimitação das UOPG U2, U3, U4 e U7;
 - Delimitação das áreas correspondentes às “áreas urbanas a consolidar”;
 - Alteração da delimitação das “Áreas Urbanas Inundáveis”, refletindo as alterações produzidas pela nova classificação do “solo urbano”;
 - Atualização da “Rede Rodoviária Nacional Proposta”, pela caducidade da zona de servidão non aedificandi do estudo prévio da variante à EN 342 – Lousã-Góis-Arganil (Declaração n.º 33/2020, publicada no Diário da República, n.º 69, 2.^a série, de 7 de abril).

- 3.2 - Planta de Ordenamento - Valores Patrimoniais e Infraestruturas
 - Alteração da listagem dos imóveis classificados no concelho da Lousã, decorrentes de novas classificações;
 - Integração das zonas de proteção imediata das captações de água para abastecimento público;
 - Integração das zonas de perigosidade 1 e 2 aplicáveis aos estabelecimentos abrangidos pelo regime de prevenção de acidentes graves (art.º 7.º Decreto-Lei n.º 150/2015, de 5 de agosto);
 - Atualização da designação referências à Rede Rodoviária Nacional, refletindo a identificação, hierarquização e nomeação exposta no Plano Rodoviário Nacional, e à Rede Ferroviária.

- 3.3.1 - Planta de Ordenamento - Zonas Sensíveis e Zonas Mistas e Áreas de Conflito (indicador Ln) e 3.3.2 - Planta de Ordenamento - Zonas Sensíveis e Zonas Mistas e Áreas de Conflito (indicador Lden)
 - Alteração da delimitação das “Zonas Sensíveis” “Zonas Mistas” e “Áreas de Conflito” decorrentes das alterações efetuadas no “Solo Urbano”.
- 3.4 - Planta de Ordenamento – Estrutura Ecológica Municipal
 - Aditamento do desdobramento da Planta de Ordenamento relativo à Estrutura Ecológica Municipal.

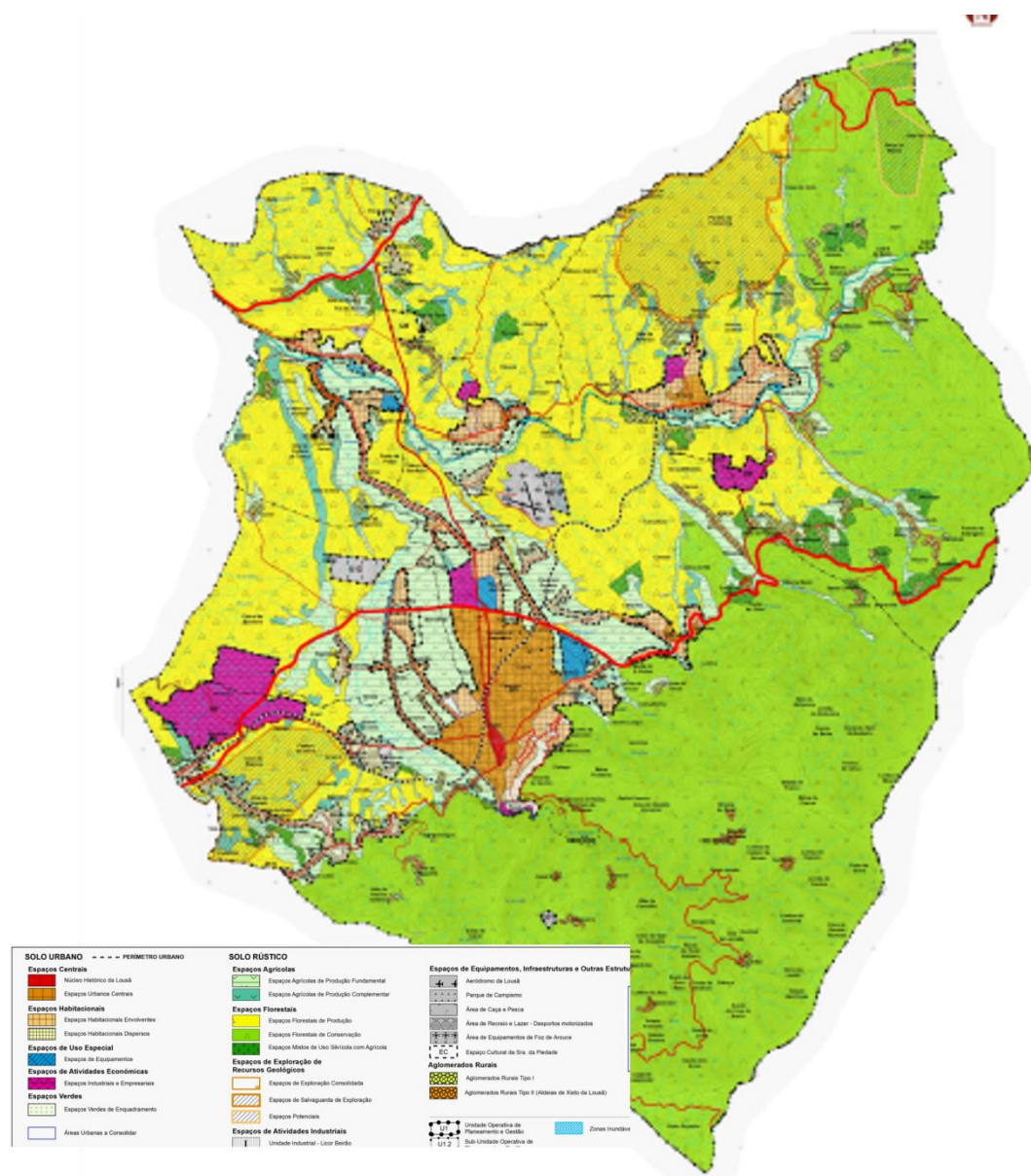


Figura 1: 1.ª Alteração da 1.ª Revisão do PDM da Lousã - Planta de Ordenamento (Classificação e Qualificação do Solo)

A dimensão programática e operativa da 1.^a Alteração da 1.^a Revisão do PDM da Lousã traduz-se, exclusivamente, na identificação e programação das intervenções, ações e projetos que estão diretamente relacionados com o âmbito material deste procedimento de alteração, isto é, com a adequação do Plano às novas regras de classificação e qualificação do solo.

Neste contexto, distinguem-se, no **Programa de Execução**, dois tipos de intervenções:

- As intervenções de infraestruturização (rede de drenagem e tratamento de águas residuais) em áreas cuja classificação como “solo urbano” se encontra condicionada à existência das infraestruturas e serviços previstos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015;
- As intervenções de estruturação urbana e urbanização (criação de infraestruturas destinadas a servir diretamente os espaços urbanos ou as edificações, designadamente arruamentos viários e pedonais, redes de saneamento e de abastecimento de água, eletricidade, gás e telecomunicações, e ainda espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva) em áreas delimitadas em Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) e onde a classificação como “solo urbano” se encontra condicionada à programação da execução de intervenções integradas e/ou de conjunto em sede de unidade de execução ou plano de pormenor.

Quadro 1 – Síntese do Programa de Execução da 1.^a Alteração da 1.^a Revisão do PDM da Lousã

Intervenção / Projeto	Estimativa de Investimento (€)	Entidade(s)	Fontes de Financiamento	Nível de Prioridade / Programação Temporal
I1 - Infraestruturas de drenagem e tratamento de águas residuais (extensão da rede) em Ponte Velha (UF de Foz de Arouce e Casal de Ermio) (A65 + A67)	144 375 €	Município da Lousã	Orçamento Municipal Fundos Europeus Estruturais e de Investimento (FEEI)	Nível 2
I2 - Infraestruturas de drenagem e tratamento de águas residuais (extensão da rede) em Alçaperna (UF de Foz de Arouce e Casal de Ermio) (A11)	206 250 €	Município da Lousã	Orçamento Municipal Fundos Europeus Estruturais e de Investimento (FEEI)	Nível 2
I3 - Infraestruturas de drenagem e tratamento de águas residuais (extensão da rede) em Foz de Arouce (UF de Foz de Arouce e Casal de Ermio) (A10a + A10d)	82 500 €	Município da Lousã	Orçamento Municipal Fundos Europeus Estruturais e de Investimento (FEEI)	Nível 3

Intervenção / Projeto	Estimativa de Investimento (€)	Entidade(s)	Fontes de Financiamento	Nível de Prioridade / Programação Temporal
I4 - Infraestruturas de drenagem e tratamento de águas residuais (extensão da rede) em Casal de Ermio (UF de Foz de Arouce e Casal de Ermio) (A08c)	103 125 €	Município da Lousã	Orçamento Municipal Fundos Europeus Estruturais e de Investimento (FEEI)	Nível 3
I5 - Infraestruturas de drenagem e tratamento de águas residuais (extensão da rede) em Olival (Freguesia de Gândaras) (A38)	49 500 €	Município da Lousã	Orçamento Municipal Fundos Europeus Estruturais e de Investimento (FEEI)	Nível 1
I6 - Infraestruturas de drenagem e tratamento de águas residuais (extensão da rede) em Cova do Lobo (UF da Lousã e Vilarinho) (A22b)	20 625 €	Município da Lousã	Orçamento Municipal Fundos Europeus Estruturais e de Investimento (FEEI)	Nível 3
I7 - Infraestruturas de drenagem e tratamento de águas residuais (extensão da rede) em Brejo (UF da Lousã e Vilarinho) (A14b + A14d1)	103 125 €	Município da Lousã	Orçamento Municipal Fundos Europeus Estruturais e de Investimento (FEEI)	Nível 2
I8 - Infraestruturas de drenagem e tratamento de águas residuais (extensão da rede) em Rogela (UF da Lousã e Vilarinho) (A39)	103 125 €	Município da Lousã	Orçamento Municipal Fundos Europeus Estruturais e de Investimento (FEEI)	Nível 3
I9 - Infraestruturas de drenagem e tratamento de águas residuais (extensão da rede) em Cornaga (UF da Lousã e Vilarinho) (A42)	61 875 €	Município da Lousã	Orçamento Municipal Fundos Europeus Estruturais e de Investimento (FEEI)	Nível 3
I10 - Infraestruturas de drenagem e tratamento de águas residuais (extensão da rede) na Póvoa (UF da Lousã e Vilarinho) (A45c)	28 875 €	Município da Lousã	Orçamento Municipal Fundos Europeus Estruturais e de Investimento (FEEI)	Nível 3
I11 - Infraestruturas de drenagem e tratamento de águas residuais (extensão da rede) em Ceira dos Vales (UF da Lousã e Vilarinho) (A48b + A48c)	37 125 €	Município da Lousã	Orçamento Municipal Fundos Europeus Estruturais e de Investimento (FEEI)	Nível 3
I12 - Infraestruturas de drenagem e tratamento de águas residuais (extensão da rede) em Serpins (Freguesia de Serpins) (A87 + A20b + A21 + A06a)	309 375 €	Município da Lousã	Orçamento Municipal Fundos Europeus Estruturais e de Investimento (FEEI)	Nível 2

Intervenção / Projeto	Estimativa de Investimento (€)	Entidade(s)	Fontes de Financiamento	Nível de Prioridade / Programação Temporal
I13 - Infraestruturas de drenagem e tratamento de águas residuais (extensão da rede) em Alveite Pequeno (Freguesia de Serpins) (A69)	103 125 €	Município da Lousã	Orçamento Municipal Fundos Europeus Estruturais e de Investimento (FEEI)	Nível 3
I14 - UOPG 7 - Expansão da Área Industrial e Empresarial do Alto do Padrão (AE1 + AE2 + EIE01 + EIE02 + EIE04 + EIE05)	7 700 000 €	Município da Lousã	Orçamento Municipal Fundos Europeus Estruturais e de Investimento (FEEI)	Nível 2
I15 - UOPG 9 - Expansão da Área Industrial e Empresarial de Serpins (AE4)	1 650 000 €	Município da Lousã	Orçamento Municipal Fundos Europeus Estruturais e de Investimento (FEEI)	Nível 3

6.1.2. Plano de Pormenor da Zona da Avenida do Dr. José Maria Cardoso-Rua do Dr. Pedro de Lemos

A Assembleia Municipal da Lousã aprovou, em 21 de dezembro de 1995 e 30 de abril de 1996, o Plano de Pormenor da Zona da Avenida do Dr. José Maria Cardoso-Rua do Dr. Pedro de Lemos. Por introduzir alterações ao estabelecido no Plano Diretor Municipal em vigor à altura, o Plano foi sujeito a ratificação, através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 58/97, de 4 de abril.

A área de intervenção do Plano subdividia-se nas seguintes zonas de tratamento urbanístico homogéneo: Zonas de habitação contendo comércio e serviços; Zonas comerciais; Zonas de edifícios públicos; Zonas verdes e de utilização coletiva.

O Regulamento do Plano definia regras relativas à área bruta de construção, à implantação, ao estacionamento e às características arquitetónicas/construtivas das fachadas e coberturas, entre outras.

Na proposta de implantação sobressaía a criação de novos quarteirões habitacionais, bem como o desenho de zonas verdes e a implantação de vias de circulação e de estacionamento público.

O grau de execução deste plano foi baixo, sobretudo no que se refere à reestruturação do espaço urbano localizado a nascente. Por isso, e considerando que a área em causa já se encontra consolidada, concluiu-se, no âmbito do procedimento da 1.ª Alteração da 1.ª Revisão do PDM, que o modelo de ordenamento proposto no PP da Zona da Av. Dr. José Maria Cardoso - Rua Dr. Pedro de Lemos já se encontrava desajustado da realidade urbana da área em causa, resultando daí a sua revogação.

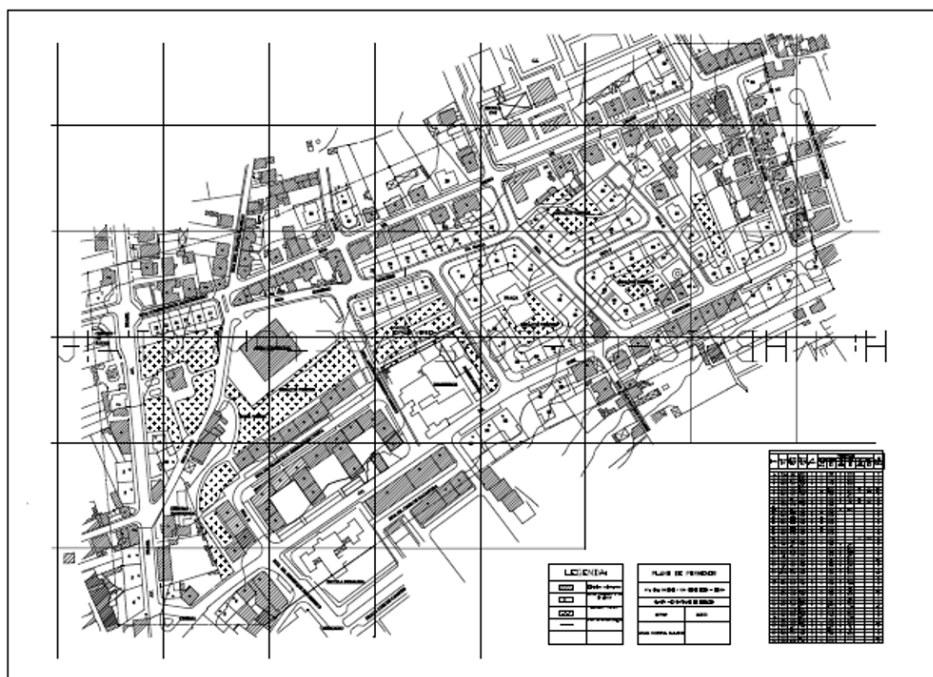


Figura 2: Planta de Implantação do Plano de Pormenor da Zona da Avenida do Dr. José Maria Cardoso-Rua do Dr. Pedro de Lemos



Figura 3: Extrato de ortofotomapa com representação da área de intervenção do Plano de Pormenor da Zona da Avenida do Dr. José Maria Cardoso-Rua do Dr. Pedro de Lemos, na atualidade

6.1.3. Unidades de Execução

A figura de “unidade de execução” assume, no contexto do novo RJIGT, uma grande centralidade em matéria de execução dos planos. Fora das zonas urbanas consolidadas, este é, como determina o art.º 147.º, o instrumento preferencial para a execução dos planos: *a execução dos planos através dos sistemas referidos no número anterior desenvolve-se no âmbito de unidades de execução delimitadas pela câmara municipal, por iniciativa própria ou a requerimento dos proprietários interessados.*

O art.º 148.º do RJIGT define os procedimentos e conteúdo genérico de uma unidade de execução:

Artigo 148.º - Delimitação das unidades de execução

1 - A delimitação de unidades de execução consiste na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, acompanhada da identificação de todos os prédios abrangidos.

2 - As unidades de execução devem ser delimitadas de modo a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos, devendo integrar as áreas a afetar a espaços públicos, a infraestruturas ou a equipamentos previstos nos programas e nos planos territoriais.

3 - As unidades de execução podem corresponder a uma unidade operativa de planeamento e gestão, à área abrangida por plano de urbanização ou por plano de pormenor ou a parte desta.

4 - Na falta de plano de urbanização ou de plano de pormenor aplicável à área abrangida pela unidade de execução, deve a câmara municipal promover, previamente à aprovação, um período de discussão pública, em termos análogos aos previstos para o plano de pormenor.

5 - À unidade de execução pode designadamente estar associado:

- a) O desenho urbano;*
- b) As parcelas;*
- c) Os alinhamentos;*
- d) O polígono de base para implantação das edificações;*
- e) A altura total das edificações;*
- f) A altura das fachadas;*
- g) A divisão em lotes;*
- h) O número máximo de fogos;*
- i) A área de construção e o respetivo uso;*
- j) A programação das obras de urbanização;*
- k) A contratualização para a sua implementação.*

Assim sendo, num exercício de avaliação do planeamento como este, afigura-se indispensável conhecer a realidade do recurso aos mecanismos de execução sistemática do Plano, tanto em termos do número de unidades de execução delimitadas/aprovadas, como no que diz respeito ao grau de execução dessas mesmas unidades de execução.

De acordo com o art.º 164.º do Regulamento do PDM da Lousã, a execução da “UOPG U7 – Expansão da Área Industrial e Empresarial do Alto do Padrão” deve ser concretizada através de plano de pormenor ou unidade de execução.

Neste quadro, decidiu a Câmara Municipal promover a delimitação da UE1 do Alto do Padrão para proceder à estruturação da zona de expansão da referida área industrial e empresarial, de forma faseada, célere e flexível, através de uma proposta urbanística de base.

A UE1 do Alto do Padrão situa-se nas freguesias de Lousã e Vilarinho e das Gândaras, abrangendo uma área de 15 hectares e um total de 48 prédios e parcelas.

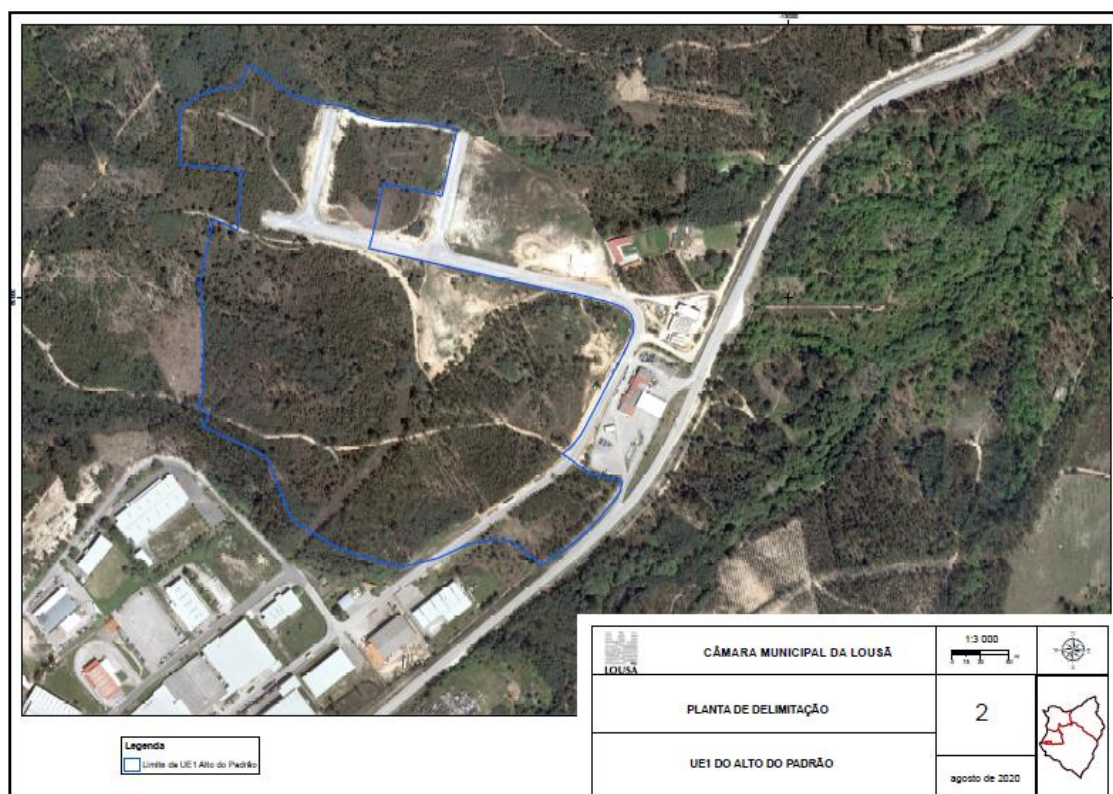


Figura 4: Planta de delimitação da UE1 do Alto do Padrão

A intervenção urbanística a levar a cabo na UE1 Alto do Padrão concretiza os objetivos estabelecidos no art.º 162.º do Regulamento do PDM da Lousã (objetivos programáticos da UOPG U7) e é orientada pelos seguintes objetivos específicos:

- Criação de uma nova oferta de lotes de terreno destinados à instalação de unidades industriais e empresariais;
- Definição de uma tipologia de lote diversificada para que possa abranger uma procura mais vasta e plurifuncional de mercado, potenciando a inclusão e compatibilização de empresas plurifuncionais;
- Adequação do desenho urbano à morfologia do terreno;
- Articulação das vias existentes de acesso à unidade de execução com a estrutura viária a prever.

Os parâmetros urbanísticos que vigoram na EU1 Alto do Padrão são os seguintes:

- Ocupações e utilizações admitidas: estabelecimentos industriais e empresariais; armazenagem, comércio e serviços; equipamentos de apoio às atividades industrial e empresarial.
- Índice máximo de ocupação: 80%
- Índice máximo de utilização do solo: 0,80
- Índice máximo de impermeabilização do solo: 80%
- Altura máxima da fachada: 9 metros, exceto instalações técnicas devidamente justificadas

A UE1 Alto do Padrão é executada através do sistema de imposição administrativa. Assim, é o Município da Lousã que assume o papel de promotor, procedendo, para o efeito, à aquisição dos prédios abrangidos e, numa fase subsequente, à realização das operações de loteamento municipais, daí resultando a realização das obras de urbanização e a criação de lotes devidamente infraestruturados para venda posterior.

De acordo com os dados de 2024, a unidade de execução em causa já se encontra executada na ordem dos 20%, nomeadamente através da constituição de alguns lotes resultantes de operações de loteamento e da construção de alguns troços de arruamentos.

6.1.4. Áreas/Operações de Reabilitação Urbana

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro) instituiu um modelo de planeamento e programação da reabilitação urbana assente na delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e na execução de Operações de Reabilitação Urbana (ORU).

Seguem-se os conceitos e definições que definem o âmbito deste modelo de planeamento:

Reabilitação urbana – a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios;

Área de reabilitação urbana – a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana;

Operação de reabilitação urbana – o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área.

O planeamento da reabilitação urbana ocorre, por regra, a dois momentos. Primeiramente, é aprovada a delimitação da ARU, daí decorrendo, imediatamente, a disponibilização de um conjunto de benefícios e incentivos fiscais e financeiros às intervenções de reabilitação urbana a promover pelos particulares. Num segundo momento, é aprovada o instrumento de planeamento da ORU, do tipo simples ou sistemática, que deverá orientar, num prazo temporal até 15 anos, a intervenção integrada de reabilitação urbana.

No caso das ORU do tipo simples, o instrumento de planeamento é a Estratégia de Reabilitação Urbana, a qual deverá conter, nos termos do art.º 30.º do RJRU, as seguintes matérias:

- Apresentar as opções estratégicas de reabilitação da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;
- Estabelecer o prazo de execução da operação de reabilitação urbana;
- Definir as prioridades e especificar os objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;
- Determinar o modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana;
- Apresentar um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das ações de reabilitação;
- Explicitar as condições de aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação urbana previstos no presente decreto-lei.

Assim definidas, as ORU, mesmo nos casos em que assumem a modalidade simples, devem ser entendidas como um instrumento de execução do planeamento municipal e, de alguma forma, considerando que são coerentes com a estratégia de desenvolvimento territorial estabelecida no PDM, instrumento de execução do PDM. Mais que a sua dimensão estratégica ou programática (não relevante no caso das ORU simples), o que releva para a assunção das ORU como instrumento de execução do planeamento é o facto

de as mesmas estabelecerem um modelo de gestão da implementação da estratégia de reabilitação urbana que formaliza o papel dos diferentes agentes (município, outras entidades públicas e particulares), tendo em vista a coordenação do processo, e de definirem as condições de aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação urbana previstos na lei (no caso da ORU simples: determinação do nível de conservação de prédio urbano ou fração; imposição de obrigação de reabilitar e obras coercivas; execução de empreitada única; ordem de demolição de edifícios; exercício do direito de preferência; ordem de arrendamento forçado; estabelecimento de regime especial de taxas municipais; estabelecimento de regime especial de taxas municipais para incentivo à instalação, dinamização e modernização de atividades económicas).

No concelho da Lousã, encontram-se em vigor 15 Áreas de Reabilitação Urbana (ARU). Dessas, 10 dispõem de Operação de Reabilitação Urbana (ORU) aprovada e em execução. Na delimitação das ARU foi dada preferência aos principais centros urbanos e às aldeias da Serra da Lousã.

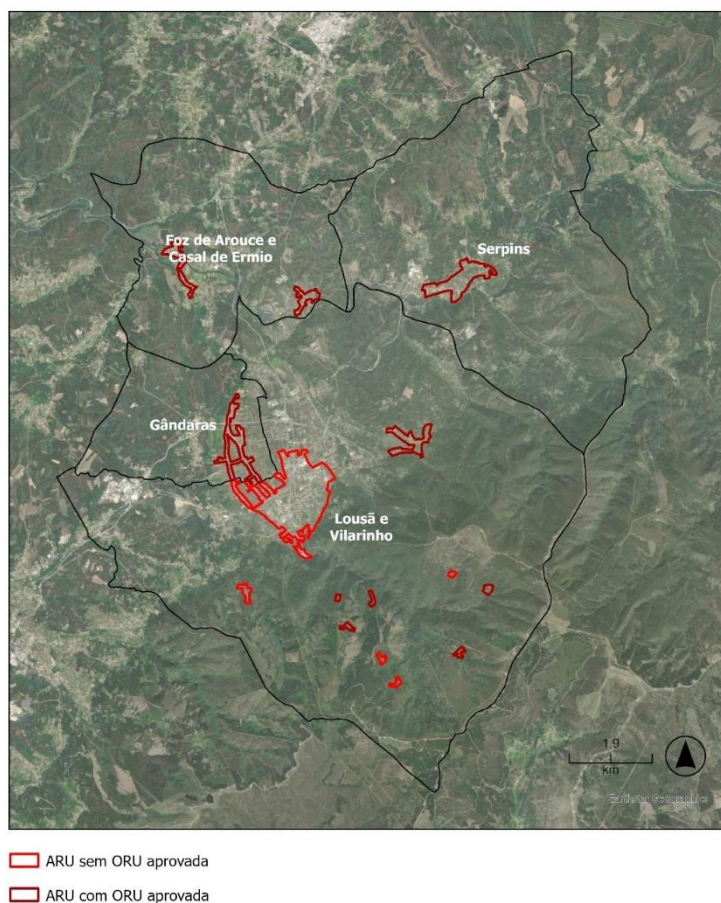


Figura 5: Localização das ARU do concelho da Lousã

No quadro abaixo, listam-se as ARU em vigor no concelho da Lousã, com referência à tipologia ORU escolhida e ao ponto de situação em termos de operacionalização.

Quadro 2 – Ponto de situação dos instrumentos de planeamento da reabilitação urbana (ARU e ORU)

Designação	Publicação	Tipologia de ORU	ORU aprovada
ARU da Aldeia do Candal	Aviso n.º 3268/2016, de 10 de março	Simple	Sim
ARU de Casal de Ermio	Aviso n.º 3268/2016, de 10 de março	Simple	Sim
ARU da Aldeia de Casal Novo	Aviso n.º 3268/2016, de 10 de março	Simple	Sim
ARU da Aldeia do Catarredor	Aviso n.º 13098/2025/2, de 22 de maio	Simple	Não
ARU da Aldeia da Cerdeira	Aviso n.º 3268/2016, de 10 de março	Simple	Sim
ARU da Aldeia do Chiqueiro	Aviso n.º 3268/2016, de 10 de março	Simple	Sim
ARU de Foz de Arouce	Aviso n.º 3268/2016, de 10 de março	Simple	Sim
ARU das Gândaras	Aviso n.º 3268/2016, de 10 de março	Simple	Sim
ARU do Centro Urbano da Vila da Lousã	Aviso n.º 13098/2025/2 de 22 de maio	Simple	Não
ARU de Serpins	Aviso n.º 3268/2016, de 10 de março	Simple	Sim
ARU da Aldeia da Silveira de Baixo	Aviso n.º 13098/2025/2 de 22 de maio	Simple	Não
ARU da Aldeia do Talasnal	Aviso n.º 3268/2016, de 10 de março	Simple	Sim
ARU de Vale de Nogueira	Aviso n.º 13098/2025/2 de 22 de maio	Simple	Não
ARU da Aldeia do Vaqueirinho	Aviso n.º 13098/2025/2 de 22 de maio	Simple	Não
ARU de Vilarinho	Aviso n.º 3268/2016, de 10 de março	Simple	Sim

A consulta das memórias descritivas das propostas de delimitação das ARU e das estratégias de reabilitação urbana (no caso das ARU com ORU em execução) permite

concluir que os objetivos estratégicos do processo de reabilitação urbana são transversais à globalidade das ARU, nomeadamente:

- Reforçar a política de reabilitação e requalificação que tem vindo a ser desenvolvida;
- Requalificação e revitalização das aldeias da serra da Lousã;
- Promover a proteção e a valorização do património edificado como fator de identidade e diferenciação urbana;
- Promover o turismo;
- Potenciar a revitalização e reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade dos espaços edificados com vista ao incentivo de uma tendência de reocupação;
- Promover dinâmicas de investimento com vista à melhoria do estado de conservação do edificado, designadamente através da disponibilização de uma carteira de incentivos em apoios de natureza fiscal e financeira.

Na globalidade das ARU aprovadas e em vigor, encontra-se em vigor um conjunto de benefícios e incentivos fiscais e financeiros aplicáveis aos prédios urbanos e frações que sejam objeto de obras de reabilitação.

Os benefícios e incentivos fiscais e financeiros previstos para promover a reabilitação de edifícios nas ARU são os seguintes:

- O Imposto Municipal sobre Imóveis;
- O Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis;
- Imposto sobre Rendimento Singular (IRS);
- Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA) à taxa reduzida de 6% em obras de reabilitação de edifícios;
- Redução das taxas urbanísticas.

O modelo de execução das ORU, tratando-se exclusivamente de ORU simples, dirigidas primordialmente à reabilitação do edificado, é o da execução por iniciativa dos proprietários ou titulares de outros direitos sobre os imóveis, com o apoio do Município da Lousã, enquanto entidade gestora.

A ARU do Centro Urbano da Vila da Lousã não dispõe, atualmente, de instrumento de programação, perspetivando-se, para breve, a aprovação da respetiva estratégia de reabilitação urbana. Refira-se, no entanto, que esta ARU, numa primeira delimitação, bastante mais restrita do que a atual (limitada ao núcleo histórico da Lousã), publicada através do Aviso n.º 8186/2015, de 27 de julho, chegou a ser dotada de um programa

estratégico de reabilitação urbana (Aviso n.º 6337/2018, de 14 de maio) que programou a execução da ORU do tipo sistemático¹⁷. No quadro abaixo apresenta-se o balanço da execução dessa primeira ORU da ARU do Centro Urbano da Vila da Lousã, sendo de referir que essa ORU perdeu eficácia legal com a aprovação da nova delimitação da ARU, em 2025. Considerando esse facto, não pode deixar de se concluir que a taxa de execução das medidas e ações programadas no PERU, de cerca de 70%, é demonstrativa de uma assinalável capacidade do Município de concretizar a “sua parte” da estratégia de reabilitação urbana.

Quadro 3 – Balanço da execução das medidas e ações do PERU da ARU do Centro Urbano da Vila da Lousã

Medidas e Ações (PERU da ARU do Centro Urbano da Vila da Lousã)	Monitorização da Execução
1.1 – Cineteatro da Lousã	Executada
1.2 – Requalificação do mercado municipal	Parcialmente Executada
1.3 – Reabilitação de edifício para instalação de Centro de Inovação Social	Não Executada
1.4 – Reabilitação de edifício para instalação de Centro de Indústrias Criativas	Não Executada
1.5 – Reabilitação do edificado privado da ARU	Parcialmente Executada
2.1 – Intervenção na Rua do Comércio	Executada
2.2 – Intervenção na Rua General Humberto Delgado / Largo Alexandre Herculano / Rua da Graça / Rua Combatentes da Grande Guerra	Executada
2.3 – Intervenção no espaço exterior dos Paços do Concelho	Parcialmente Executada
2.4 – Intervenção na Praça Cândido dos Reis	Executada
2.5 – Qualificação e ampliação do Parque Carlos Reis	Parcialmente Executada
2.6 – Arranjos exteriores da Quinta de S. Pedro	Executada
2.7 – Intervenção na Praça Luís De Camões / Rua Dr. Henrique Figueiredo / Praceta Comandante Fernandes Costa	Executada
2.8 – Intervenção na Avenida do Brasil	Executada
2.9 – Intervenção na Avenida Dr. José Maria Cardoso	Parcialmente Executada
2.10 – Intervenção na Avenida S. Silvestre / Rua Prof. António Batista de Almeida	Executada

6.2. Execução Assistemática – Operações Urbanísticas

Estabelece a Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) que a execução dos planos territoriais se

¹⁷ A Operação de Reabilitação Urbana sistemática consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público.

concretiza de duas formas: através da execução sistemática (no âmbito das unidades de execução) e através da execução não assistemática.

Nos termos do art.º 55.º do referido diploma legal, a execução não sistemática é efetuada sem necessidade de prévia delimitação de unidades de execução, por intermédio de operações urbanísticas a realizar nos termos da lei (entenda-se, do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação).

O Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), consagrado no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, assume um papel central na concretização prática das opções de planeamento estabelecidas nos planos territoriais. Através dele, o ordenamento jurídico português estabelece a ponte entre o planeamento territorial — de natureza estratégica e programática — e a sua execução material no território.

Nas áreas urbanas consolidadas, em que a morfologia urbana se encontra estabilizada e as infraestruturas urbanas implantadas, a execução dos planos ocorre, primordialmente, por via da realização das operações urbanísticas previstas no RJUE. Estas operações — de urbanização, de edificação, de loteamento, de remodelação de terrenos ou de demolição — são, portanto, instrumentais para a política urbanística, assegurando que o desenvolvimento urbano decorre de forma ordenada e conforme com as diretrizes dos planos territoriais em vigor.

Neste quadro, considera-se que a execução assistemáticas diz respeito às operações urbanísticas avulsas, predominantemente em áreas urbanas consolidadas, mas também noutros tipos/categorias de espaço urbano ou rústico em que as mesmas são admitidas pelos planos territoriais, que visam a urbanização, consolidação, colmatação ou simples alteração do tecido urbano existente.

No âmbito deste exercício de avaliação do planeamento municipal que aqui se apresenta, as operações urbanísticas assistemáticas subdividem-se em dois grupos: as operações de loteamento e obras de urbanização ou trabalhos de remodelação de terrenos não associados a operações de loteamento, predominantemente executadas pelos municípios; e as obras de edificação, predominantemente promovidas por particulares, que intervêm sobre os edifícios e parcelas privadas. Em conjunto, ambas representam a dimensão quotidiana e concreta da execução dos planos, conferindo ao RJUE o seu papel verdadeiramente instrumental na política de ordenamento do território e de urbanismo em Portugal.

6.2.1. Obras Particulares

De acordo com o Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação, são operações urbanísticas as “operações materiais de urbanização, de edificação utilização dos edifícios ou do solo desde que, neste último caso, para fins exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros, ou de abastecimento público de água”.

Não se tratando de obras isentas (elencadas nos artigos 6.º e 6.º-A do RJUE), a realização de operações urbanísticas depende de procedimentos de controlo prévio, adquirindo as seguintes formas:

- **Informação Prévia**, incidindo “sobre a viabilidade de realizar determinada operação urbanística ou conjunto de operações urbanísticas diretamente relacionadas, bem como sobre os respetivos condicionamentos legais ou regulamentares, nomeadamente relativos a infraestruturas, servidões administrativas e restrições de utilidade pública, índices urbanísticos, cércias, afastamentos e demais condicionantes aplicáveis à pretensão” (artigo 14.º do RJUE).
- **Licença**, incidindo sobre as seguintes operações urbanísticas (elencadas no n.º 2 do artigo 4.º do RJUE):
 - Operações de loteamento;
 - Obras de urbanização e trabalhos de remodelação de terrenos em área não abrangida por Plano de Pormenor, operação de loteamento ou unidade de execução que preveja a implantação e programação de obras de urbanização e edificação;
 - Obras de construção, de alteração ou de ampliação em área não abrangida por operação de loteamento, plano de pormenor e unidade de execução que preveja as parcelas, os alinhamentos, o polígono de base para implantação das edificações, a altura total das edificações ou a altura das fachadas, o número máximo de fogos e a área de construção e respetivos usos;
 - As obras de conservação, reconstrução, ampliação, alteração ou demolição de imóveis classificados ou em vias de classificação, bem como de imóveis integrados em conjuntos ou sítios classificados ou em vias de classificação, e as obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração exterior ou demolição de imóveis situados em zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação;
 - Obras de reconstrução das quais resulte um aumento da altura da fachada ou do número de pisos;
 - Obras de demolição das edificações que não se encontrem previstas em licença de obras de reconstrução;
 - Obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração ou demolição de imóveis em áreas sujeitas a servidão administrativa ou restrição de utilidade pública, sem prejuízo do disposto em legislação especial; e
 - Operações urbanísticas das quais resulte a remoção de azulejos de fachada, independentemente da sua confrontação com a via pública ou logradouros.

- **Comunicação Prévia**, consistindo “*numa declaração que, desde que corretamente instruída, permite ao interessado proceder imediatamente à realização de determinadas operações urbanísticas após o pagamento das taxas devidas, dispensando a prática de quaisquer atos permissivos*” (artigo 34.º do RJUE) e incidindo sobre as seguintes operações urbanísticas (elencadas no n.º 4 do artigo 4.º do RJUE):
 - Operações de loteamento em zona abrangida por plano de pormenor (que contenha desenho urbano e que preveja a divisão em lotes, o número máximo de fogos e a implantação e a programação de obras de urbanização e edificação) ou Unidade de execução (que preveja o polígono de base para a implantação de edificações, a área de construção, a divisão em lotes, o número máximo de fogos e a implantação e programação de obras de urbanização e edificação);
 - Obras de urbanização e trabalhos de remodelação de terrenos em área abrangida por plano de pormenor que preveja a implantação e programação de obras de urbanização e edificação, ou operação de loteamento; ou unidade de execução que preveja a implantação e programação de obras de urbanização e edificação;
 - Obras de construção, de alteração ou de ampliação em área abrangida por operação de loteamento ou plano de pormenor, ou unidade de execução que preveja as parcelas, os alinhamentos, o polígono de base para implantação das edificações, a altura total das edificações ou a altura das fachadas, o número máximo de fogos e a área de construção e respetivos usos;
 - Obras de construção, de alteração exterior ou de ampliação em zona urbana consolidada que respeitem os planos municipais ou intermunicipais e das quais não resulte edificação com cércea superior à altura mais frequente das fachadas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra a nova edificação, no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e para outro lado;
 - Edificação de piscinas associadas a edificação principal;
 - As alterações da utilização dos edifícios ou suas frações, ou de alguma informação constante de título de utilização que já tenha sido emitido, quando não sejam precedidas de operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio.

Os processos de controlo prévio das operações urbanísticas que são analisados neste subcapítulo do REOT correspondem a uma fração dos processos de licenciamento tramitados no período 2013/2024 que já foram inseridos na base de dados de gestão urbanística do Município (cerca de 25% do total de processos, que se cifra em 1020 processos de licença, 76 processos de comunicação prévia e 26 pedidos de informação prévia). Reconhecendo esta limitação da base de dados utilizada, considera-se que a

análise desta fração da totalidade dos títulos urbanísticos é de grande utilidade para este exercício de avaliação, por permitir discernir tendências em termos de tipologias de operações urbanísticas e entender as lógicas locativas das mesmas.

Quadro 4 – Dados de caracterização dos processos de controlo prévio das operações urbanísticas (licenças, comunicações prévias e PIP) inseridos na base de dados de gestão urbanística do Município da Lousã

		Licenças	Comunicações Prévias	Pedidos de Informação Prévia (PIP)
N.º total de processos		278	23	10
N.º de processos arquivados		154	11	6
N.º de processos deferidos		74	N.A.	N.A.
Operações Urbanística	Construção	202	15	5
	Reconstrução	30	10	N.A.
	Ampliação/Alteração	45	N.A.	N.A.
	Demolição	1	N.A.	N.A.
	Outros	N.A.	7	5
Localização	União de Freguesias da Lousã e Vilarinho	195	17	8
	União de Freguesias de Foz de Arouce e Casal de Ermio	29	2	1
	Gândaras	23	0	0
	Serpins	31	4	1

Estes dados já inseridos na base de dados da gestão urbanística do Município permitem concluir que se mantém o predomínio dos procedimentos de licenciamento, ainda que nos últimos anos tenha aumentado o recurso aos procedimentos de comunicação prévia e aos pedidos de informação prévia, em linha com as mais recentes alterações do RJUE. Relativamente ao grau de execução dos títulos urbanísticos emitidos, verifica-se que o mesmo corresponde a cerca de 50% dos processos de licenciamento já arquivados.

No que respeita ao tipo de operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio, constata-se que as obras de construção continuam a ser maioritárias. De qualquer forma, as operações urbanísticas de reabilitação (reconstrução, ampliação e alteração) representam cerca de um terço do número de obras de construção, o que não pode deixar de ser relacionado com a forte aposta do Município no fomento da reabilitação urbana.

No que respeita às operações de loteamento, no período 2013-2024, houve um total de 37 títulos válidos, sendo que, na sua grande maioria, são alvarás aprovados antes de 2013 (sobretudo na década de 90 do século passado). São apenas três os alvarás emitidos após 2014 (ano da alteração do RJUE que introduziu a obrigatoriedade de fixação de um prazo máximo para a conclusão da operação de loteamento – obras de urbanização e obras de edificação). A fraca dinâmica das novas operações de loteamento e a verificação de que só 21 dos 37 processos já foram efetivamente arquivados permite deduzir que ainda há um número considerável de operações de loteamento antigas com título válido. A grande maioria dos alvarás de loteamento (30 de 37 processos) localiza-se na União de Freguesias da Lousã e Vilarinho.

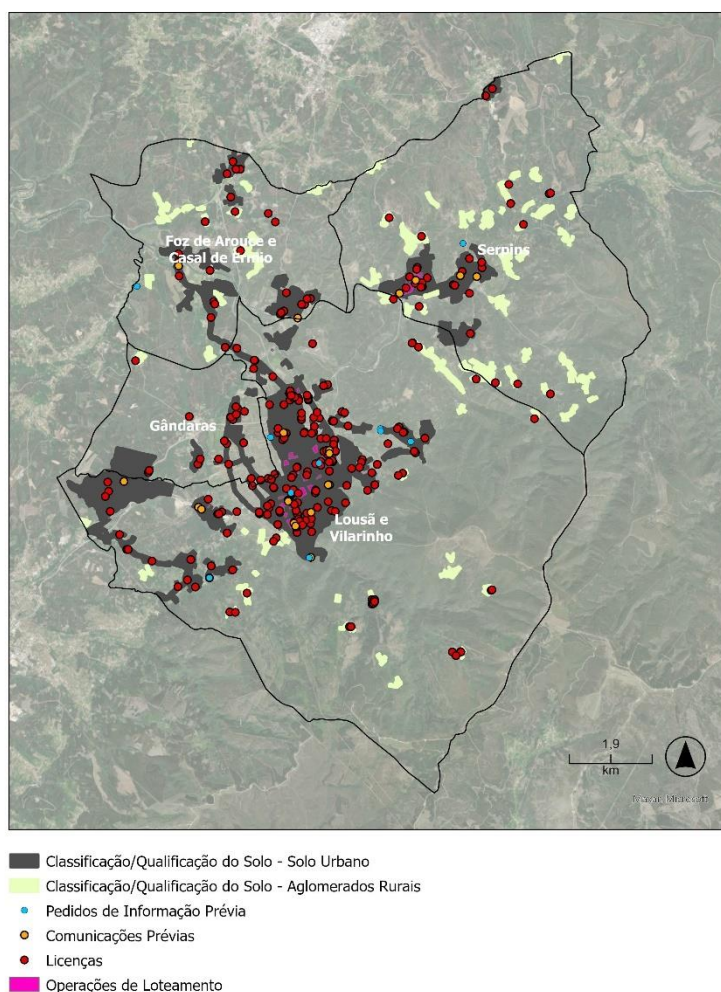


Figura 6: Localização dos processos de controlo prévio das operações urbanísticas

Na análise das lógicas locativas das operações urbanísticas, considerando o modelo de ordenamento expresso pela classificação e qualificação do solo em sede do PDM da Lousã, as principais conclusões são as seguintes:

- As operações de loteamento restringem-se ao solo urbano, incidindo sobre as categorias/subcategorias “espaços de equipamentos”, “espaços habitacionais”, “espaços urbanos centrais” e “espaços industriais e empresariais”.
- As licenças, incidindo, maioritariamente, em solo urbano (209 processos), apresentam uma expressão importante no solo rústico (69 processos), sobretudo na categoria “aglomerados rurais”.
- As comunicações prévias incidem, quase exclusivamente, em áreas incluídas no solo urbano.

6.2.2. Obras Municipais

Neste subcapítulo abordam-se as ações e projetos de iniciativa municipal com incidência territorial urbanística que, no período 2013-2014, contribuíram para execução do planeamento municipal. Refira-se, no entanto, que estas ações e projetos não se encontravam explicitamente programados no Programa de Execução da 1.^a Revisão do PDM da Lousã, considerando-se, desta forma, que correspondem a um nível de execução mais local e casuístico da estratégia de desenvolvimento territorial então definida.

Incluem-se, neste conjunto de obras municipais, as obras de urbanização (construção/requalificação de arruamentos urbanos e de outros espaços de circulação, e construção/remodelação de infraestruturas urbanas), já aqui referidas como uma componente fundamental do desenvolvimento urbano, predominantemente a cargo dos municípios.

As obras municipais que aqui se listam podem ser enquadradas nas seguintes tipologias:

- Obras de urbanização
- Equipamentos e serviços de interesse geral
- Infraestruturas rodoviárias
- Infraestruturas territoriais¹⁸
- Infraestruturas e equipamentos de suporte à atividade económica
- Infraestrutura verde¹⁹

¹⁸ As infraestruturas territoriais são os sistemas técnicos gerais de suporte ao funcionamento do território no seu todo, incluindo: os sistemas gerais de captação, transporte e armazenamento de água; os sistemas gerais de transporte, tratamento e rejeição de águas residuais, de âmbito supra urbano; os sistemas gerais de armazenamento, tratamento e rejeição de resíduos sólidos, de âmbito supra urbano; os sistemas gerais de produção e distribuição de energia e de telecomunicações fixas e móveis, de âmbito internacional, nacional, regional, municipal e interurbano.

¹⁹ A Infraestrutura Verde pode ser entendida como uma rede estruturada e dinâmica de escala urbana, constituída pelos espaços verdes naturais ou seminaturais e por outros espaços

- Património cultural
- Habitação

Genericamente, a informação constante do quadro abaixo permite concluir que são numerosas e territorialmente bem distribuídas as ações e projetos de iniciativa municipal. Como era esperado, destacam-se nesta lista, os “equipamentos e serviços de interesse geral” e as “obras de urbanização” como os domínios primordiais de intervenção municipal (20 e 13 projetos, respetivamente). Constata-se, por outro lado, a emergência de outros domínios de intervenção municipal, refletindo a diversificação da estratégia de desenvolvimento territorial que se pretendeu promover com a 1.ª Revisão do PDM, nomeadamente as intervenções de promoção da “infraestrutura verde” e as “infraestruturas e equipamentos de suporte à atividade económica”.

Quadro 5 – Levantamento das ações e projetos de iniciativa municipal executados no período 2013-2024

Designação da Ação/Projeto	Tipologia
Construção do Novo Quartel dos Bombeiros Voluntários de Serpins	Equipamentos e serviços de interesse geral
Requalificação dos Acessos Rodoviários às Aldeias do Xisto	Infraestruturas rodoviárias
Qualificação do Polo da Lousã da Escola Nacional de Bombeiros	Equipamentos e serviços de interesse geral
Requalificação da Escola N.º 2	Equipamentos e serviços de interesse geral
Certificação de equipamentos	Equipamentos e serviços de interesse geral
Requalificação da Estrada de Vale de Maceira / Vale de Nogueira	Infraestruturas rodoviárias
Requalificação da Rua dos Codessais (renovação de infraestruturas de água e saneamento, construção de valetas e passeios, passadeira e renovação da plataforma rodoviária)	Obras de urbanização
Requalificação e infraestruturação da Rua Conselheiro Vicente Ferrer (águas residuais e pluviais, pavimentação, passeios, instalação de sinalética)	Obras de urbanização
Construção de rede de Saneamento Básico em Vale de Maceira, Portela, Levegadas e Cova do Lobo (trabalhos incluídos na empreitada da Rua Conselheiro Vicente Ferrer)	Obras de urbanização
Qualificação da Rua Conselheiro Costa Mesquita, Rua de São Luís, Rua do Chão Novo, Rua da Escola (Freixo), Rua do Olival (Gândaras), Campos e Valada (Serpins)	Obras de urbanização
Qualificação do Estádio Municipal Dr. José Pinto de Aguiar	Equipamentos e serviços de interesse geral
Qualificação do Complexo Desportivo das Gândaras	Equipamentos e serviços de interesse geral
Qualificação do Pavilhão Gimnodesportivo de Serpins	Equipamentos e serviços de interesse geral
Ampliação da Zona Industrial do Padrão	Infraestruturas e equipamentos de suporte à atividade económica
Limpeza das margens do Rio Ceira e Rio Arouce e Ribeira de S. João	Infraestrutura verde

construídos revestidos de vegetação, de domínio público ou privado, que assumem funções múltiplas, enquanto áreas de recreio e lazer, de enquadramento paisagístico, de promoção da biodiversidade no contexto da cidade, de conforto bioclimático, entre outros.

Designação da Ação/Projeto	Tipologia
Aquisição de reguladores de fluxo energético e Instalação de 450 luminárias LED em várias zonas do Concelho (no âmbito do Plano de Eficiência Energética)	Obras de urbanização
Requalificação e Modernização do Edifício dos Paços do Concelho	Equipamentos e serviços de interesse geral
Construção do Parque Verde Urbano	Infraestrutura verde
Oficina de Segurança / Floresta do “Zé Carumas”	Infraestrutura verde
Beneficiação/modernização do Jardim-de-infância do Regueiro e do Jardim de infância/Escola Básica de Santa Rita	Equipamentos e serviços de interesse geral
Requalificação da Piscina Municipal da Lousã (1.ª fase)	Equipamentos e serviços de interesse geral
Renovação da rede de abastecimento de água, construção de valetas e pavimentação de vias em Vinhas, Vale de Maceira	Obras de urbanização
Renovação da rede de abastecimento de água na Fórnea	Obras de urbanização
Instalação de rede de águas residuais em Foz de Arouce	Obras de urbanização
Pavimentação de via no Polo Empresarial de Casal de Ermio	Obras de urbanização
Ligação da rede de águas residuais da Zona Empresarial do Alto do Padrão à ETAR da Póvoa da Lousã (Construção de coletor e de instalação elevatória de bombagem)	Infraestruturas territoriais
Instalação de infraestruturas para águas residuais e renovação da rede de abastecimento de água em Tojal e em Relvas, Serpins	Obras de urbanização
Construção de emissário de águas residuais em Ribeiro Branco, Lousã	Infraestruturas territoriais
Qualificação de duas rotundas de interligação com a EN342(variante) e de uma rotunda da EN236 (variante a Foz de Arouce, Freixo)	Infraestruturas rodoviárias
Reabilitação e Acessibilidades ao Castelo da Lousã	Infraestruturas rodoviárias
Construção de nova rotunda na EN342 – acesso ao Centro de Saúde	Infraestruturas rodoviárias
Construção de tanque de abastecimento de meios aéreos e terrestres no combate a incêndios, na zona da Barraca Preta (Serra da Lousã)	Infraestruturas territoriais
Construção do Ecocentro Municipal	Infraestruturas territoriais
Modernização da Piscina Municipal (2.ª fase)	Equipamentos e serviços de interesse geral
Requalificação do Regadio da Ribeira de S. João	Outros
Valorização e modernização do Complexo da Sr.ª da Piedade, que integra o Castelo de Arouce, a Ermidas da Sr.ª da Piedade e as Piscinas Naturais	Património cultural
Regeneração Urbana (intervenção em vias, espaços e equipamentos): Rua General Humberto Delgado; Largo Alexandre Herculano; Rua da Graça; Rua do Comércio; Rua Dr. Pires de Carvalho; Rua dos Combatentes da Grande Guerra; Rua Dr. Alcino Simões Lopes; Av.ª S. Silvestre; Rua Prof. António Batista Almeida; Rua Dr. Henrique Figueiredo; Praça Cândido dos Reis; Praça Luís de Camões; Praça Sá Carneiro – saneamento e novas ligações)	Obras de urbanização / Equipamentos e serviços de interesse geral
Intervenções em diversas vias da freguesia de Serpins (recuperação e/ou pavimentação, sinalética, equipamento - contentores de lixo, afetadas pelo incêndio out/2017): Breja – Braçal; Cova do Ouro; Fonte Fria – Terra da Gaga; Póvoa de Serpins, Vale Carvalhos, Vale de Madeiros; Soutelo; Valeiro; EM 554 – Serpins / Forcado)	Obras de urbanização
Construção da Nova Ponte sobre o Rio Ceira, junto ao lugar do Boque, freguesia de Serpins	Infraestruturas rodoviárias
Construção de circuito pedonal, em madeira, entre o Cabo do Soito e o Complexo da Sr.ª da Piedade / Castelo, com 1200 metros de extensão	Infraestrutura verde

Designação da Ação/Projeto	Tipologia
Beneficiação da estrada do Trevim (estrada que liga a EN236 ao Alto do Trevim)	Infraestruturas rodoviárias
Construção da ETA da Aldeia do Xisto do Candal	Infraestruturas territoriais
Construção da ETA da Aldeia do Xisto do Cerdeira	Infraestruturas territoriais
Construção da ETA da Aldeia do Xisto do Talasnal	Infraestruturas territoriais
Construção da ETA da Aldeias do Xisto do Casal Novo / Chiqueiro	Infraestruturas territoriais
Alargamento e construção de nova Rede de Saneamento nas freguesias de Serpins, Foz de Arouce e Casal de Ermio (execução de emissários e de sistemas elevatórios)	Infraestruturas territoriais
Modernização do Museu Etnográfico Dr. Louzã Henriques	Equipamentos e serviços de interesse geral
Cine-Teatro (requalificação e modernização do edifício existente e ampliação)	Equipamentos e serviços de interesse geral
Requalificação do Jardim de Infância do Freixo	Equipamentos e serviços de interesse geral
Execução do Nó dos Pegos	Infraestruturas rodoviárias
Construção da Rede Ciclável Urbana da Lousã – Zona Central/Ligação Escolas (reformulação de passeios, construção ou marcação de ciclovias, criação ou redimensionamento de lugares de estacionamento, instalação de mobiliário urbano, construção de passadeiras, melhoria da sinalização vertical e horizontal e iluminação pública)	Obras de urbanização
Requalificação da Escola Secundária da Lousã	Equipamentos e serviços de interesse geral
Reabilitação da Casa da Lagartixa / Casa-Museu do pintor Carlos Reis	Património cultural
Adaptação de espaço para a Escola da Floresta / Lousã Green School	Equipamentos e serviços de interesse geral
Construção do 2.º Edifício do Centro de Saúde da Lousã	Equipamentos e serviços de interesse geral
Adaptação de espaço para o Lousã Green Cowork	Infraestruturas e equipamentos de suporte à atividade económica
Reabilitação e alteração de edifício multifamiliar – Rua Dr. Pedro de Lemos	Habitação
Acessibilidades 360.º - Programa de Intervenção em Edifícios Públicos	Equipamentos e serviços de interesse geral

6.3. Avaliação da Implementação do Modelo Territorial

A avaliação da implementação do modelo territorial do Plano incide sobre a versão da Planta de Ordenamento resultante do procedimento da 1.ª Revisão do PDM da Lousã. Ainda que tenha havido alterações relevantes, em matéria de classificação e qualificação do solo na alteração aprovada em 2024, considera-se que as grandes opções de desenvolvimento com incidência territorial que orientaram o planeamento municipal neste período temporal são as que constavam da 1.ª Revisão.

Na avaliação que aqui se apresenta podem ser distinguidas três dimensões: os indicadores relativos à quantidade e forma de ocupação do solo para fins urbanos; os dados que refletem a implementação dos grandes sistemas territoriais (rede de equipamentos, rede de espaços de atividades económicas e rede de espaços canais); e os dados sobre a execução (sistemática ou não sistemática) das áreas classificadas como “solo urbano”.

Os “territórios artificializados”, que incluem as áreas de tecido edificado, áreas industriais, áreas comerciais, áreas dedicadas ao turismo, infraestruturas, rede rodoviária e ferroviária, áreas de serviços, jardins e equipamentos, aumentaram a sua representatividade, no período em análise. Em 2007, a área afeta a este tipo de ocupação era de 856 ha. Em 2023, apresenta uma área de 1.023 ha. Trata-se de um não negligenciável aumento de 19%, num período de cerca de 15 anos. Este aumento fez-se, sobretudo, à custa do crescimento das áreas edificadas residenciais (+ 100 ha) e das áreas ocupadas com indústria, comércio e instalações agrícolas. Esta tendência de aumento dos territórios artificializados é mais bem ilustrada pelo indicador “taxa de artificialização líquida do solo”, que avalia a diferença entre a artificialização bruta do solo e a renaturalização do solo. Para este indicador, no período 2007-2018, o concelho da Lousã apresenta o valor de 440,80 m².ano/km², valor ligeiramente acima do registado na globalidade da Região de Coimbra.

A proporção do solo urbano infraestruturado, considerando como solo infraestruturado o solo que se considera servido por infraestruturas elétricas, infraestruturas de abastecimento de água e infraestruturas de drenagem de águas residuais, cifra-se em 71,3%, considerando os perímetros urbanos resultantes da alteração de 2024. Dos cerca de 29% de solo urbano que ainda não se encontram infraestruturados (390 hectares), há cerca de 250 hectares cuja urbanização se encontra programada em PDM, ou seja, trata-se de solos que, estando classificados como solo urbano, carecem de procedimentos administrativos de planeamento/licenciamento para poderem ser urbanizados e edificados.

No que respeita ao solo urbano edificado, que constitui uma medida do nível de consolidação das áreas incluídas no solo urbano, verifica-se que cerca de 60% do solo urbano se apresenta urbanizado e edificado, o que significa um progresso relativamente aos dados de 2013 (50%). De qualquer forma, a principal conclusão que daqui emerge é que o solo urbano do concelho da Lousã apresenta uma considerável “almofada” de espaço edificável expectante, seja no solo urbano urbanizado/consolidado (através da colmatação, com operações urbanísticas avulsas), seja no solo urbano programado (através da expansão e estruturação de novas áreas urbanas).

A eficácia da implementação do Plano também está muito relacionada com os padrões e morfologias urbanas que se desenvolvem na sua vigência. No que diz respeito às áreas de edificação dispersa, uma tipologia morfológica que os instrumentos de política (nacional e regional) mais recentes têm destacado como um dos desafios do ordenamento do território, verifica-se que o valor não é muito expressivo, se observado isoladamente. No entanto, se comparado com o valor extraído da COS 2007, conclui-se que apresenta uma tendência de aumento nos últimos 15 anos.

Outro aspeto a levar em consideração numa avaliação deste género é a análise da ocupação (edificada) efetiva das áreas que o Plano qualifica como espaços industriais e empresariais. De acordo com os dados de ocupação do solo extraídos da COS 2023, a taxa de ocupação efetiva dos espaços industriais e empresariais (assim qualificados no PDM) é de apenas 24,6%. Trata-se de um resultado que não reflete a dinâmica empresarial do Concelho, isto é, a procura por espaços/edifícios vocacionados para estes usos. Antes ilustra uma realidade regional/nacional, caracterizada por uma relativa dificuldade de executar o solo urbano programado, sobretudo quando os processos envolvem particulares. Trata-se, portanto, de uma dimensão do Plano a merecer reflexão em sede de próximos procedimentos de alteração ou revisão do PDM, sendo que, em primeira instância, reclamará da Câmara Municipal uma reponderação da estratégia de localização e execução dos espaços de atividades económicas.

Em 2024, foram licenciados (para construção nova ou para operações urbanísticas de reabilitação), no concelho da Lousã, 45 edifícios. Em 2013, o total de edifícios cifrava-se, apenas, em 30, o que denota um crescimento assinalável da dinâmica urbanística, sobretudo para o uso habitacional. Na totalidade do período 2013/2024, foram licenciados 399 edifícios, a que corresponde uma média anual de 33 edifícios licenciados. Estes dados, revelam uma tendência favorável, sobretudo se se considerar o contexto desfavorável ao investimento imobiliário, associado a fatores como a crise pandémica, o aumento dos preços da construção associado ao período inflacionista e o atraso na entrada em funcionamento do Metrobus. De qualquer forma, não poderá deixar de se considerar que a esta tendência de aumento da dinâmica urbanística também estará relacionada com a adequação das opções de ordenamento do Plano à realidade social e económica do concelho da Lousã.

No modelo de territorial em que assentou a Planta de Ordenamento da 1.ª Revisão do PDM da Lousã, destacava-se o espaço canal reservado ao prolongamento da estrada nacional EN342 (concessão do Pinhal Interior) até Arganil. Da responsabilidade da Infraestruturas de Portugal, esta estrada não chegou a ser construída e a faixa de salvaguarda que resultava da aprovação do respetivo estudo prévio, e que assegurava a não ocupação do corredor em causa até à construção da estrada, caducou, nos termos do Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária Nacional (Lei n.º 34/2015). No procedimento da 1.ª Alteração da 1.ª Revisão do Plano, este espaço canal foi excluído, quer da Planta de Condicionantes, quer da Planta de Ordenamento.

Ainda no que respeita à rede rodoviária, refira-se que uma das principais propostas da 1.ª Revisão (ainda que não representada na Planta de Ordenamento e, como tal, não salvaguardada por reserva de solo) dizia respeito à construção da Variante Sul à Lousã. Esta infraestrutura, que deveria desempenhar um papel estruturante da circulação rodoviária intraconcelhia, também não foi executada. Justifica-se, portanto, a sua reconsideração em sede do próximo procedimento de Revisão.

A propósito da rede viária e de transportes, refira-se a entrada em funcionamento do Sistema de Mobilidade do Mondego, prevista para o início de 2026, com o aproveitamento do canal ferroviário existente. Esta importante alteração do sistema de transportes do concelho da Lousã deverá justificar, em sede de procedimento de revisão do Plano, a

reponderação do modelo territorial, tanto no que se refere à estrutura viária como à própria rede de centros e aglomerados urbanos, a denominada estrutura do povoamento.

A Planta de Ordenamento da 1.^a Revisão continha um conjunto importante de Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG). No art.º 126.º do Regulamento estabelece-se que as UOPG 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. As UOPG então programadas incluíam áreas urbanas consolidadas (a sujeitar a planos de urbanização), áreas de desenvolvimento urbano (dirigidas à instalação de espaços de atividades económicas e a executar através de unidades de execução ou planos de pormenor) e áreas estruturantes da rede municipal de equipamentos e infraestruturas turísticas e de lazer. Num total de 12 UOPG programadas, apenas duas foram executadas: a UOPG 7 – Expansão do Espaço Industrial do Alto do Padrão (através de uma unidade de execução) e a UOPG 9 – Espaço Industrial de Serpins (através de operações urbanísticas do RJUE). Faz-se, portanto, um balanço menos positivo desta baixa taxa de implementação das UOPG, o que não pode ser desligado, como já referido, das dificuldades de mobilização dos particulares para a execução dos planos de forma sistemática, como prevê o RJIGT.

A Lei dos Solos (Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) consagra a figura de “reserva de solo”, que tem por fim a salvaguarda/reserva das áreas para infraestruturas urbanísticas, equipamentos, habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível, espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva, que tenha por objeto propriedade privada. Estabelece, portanto, o referido diploma legal que a aquisição dessas áreas deve ocorrer no prazo estipulado no plano territorial em causa (ou de 5 anos, caso essa programação esteja omissa no plano), findo o qual caduca. Nessas situações, nos termos da lei, devem os municípios proceder à redefinição do uso do solo.

Neste contexto, as reservas de solo constituem uma importante dimensão da proposta de Plano, não só pelos usos/funções que pretendem salvaguardar ao reservar o solo para a sua implantação futura, mas também pelo facto de criarem situações de potencial conflito entre o interesse público dos usos/funções em causa e o interesse particular dos proprietários. Na proposta de Planta de Ordenamento da 1.^a Revisão distinguem-se dois tipos de reservas de solo: a reserva de solo relativa à faixa de salvaguarda do corredor do futuro prolongamento da EN342; as reservas de solo correspondentes aos terrenos particulares qualificados como “espaços de uso especial – áreas para equipamentos estruturantes”.

Relativamente à primeira, remete-se para o que já se disse acima acerca dos espaços canais da rede rodoviária proposta. Sobre as reservas de solo para equipamentos, verifica-se que a versão do Plano resultante da 1.^a Revisão previa um total de 7 polígonos de solos com esta qualificação, com uma área de 55 ha. Em 2024, constatava-se que três dos polígonos não apresentavam ocupação associada ao uso “equipamentos”, sendo que nas restantes quatro a ocupação (considerando edifícios principais, anexos e logradouros) era total ou parcial. No procedimento de Alteração do Plano este facto foi devidamente

ponderado, tendo-se procedido à redefinição (requalificação) do uso do solo em três dos referidos polígonos.

Num território com as características do concelho da Lousã, uma das formas mais precisas de avaliar o nível de implementação do modelo territorial do PDM passa pelo cruzamento entre os dados dos processos de licenciamento (controlo prévio das operações urbanísticas) e a classificação/qualificação operativa das áreas onde mesmos incidiram.

Os dados recolhidos indicam que dinâmica do licenciamento foi muito diferente no solo urbanizado (1.382 ha) e no solo urbanizável (187 ha). Estes dados, ainda que com a limitação de não abrangerem todos os títulos urbanísticos emitidos no período temporal em análise, sustentam a conclusão de que o solo urbanizável, como tal qualificado em 2013, se apresentava excessivo. Permitem, ainda, deduzir que a baixa dinâmica urbanística, no solo urbanizável, também estará associada à falta dos procedimentos de planeamento que, por regra, devem preceder o licenciamento das operações urbanísticas no solo urbanizável (ou, na terminologia adotada no âmbito da Alteração, no solo urbano programado).

Exercício semelhante pode ser feito com as áreas que o Plano qualificava como “espaços industriais e empresariais”. Os resultados desse exercício não redundam em conclusões muito diferentes das que já foram aqui apontadas, sendo, no entanto, de assinalar a proatividade mostrada pelo Município com a aprovação da delimitação da Unidade de Execução do Alto de Padrão e com as consequentes operações de loteamento. Trata-se de um exemplo de boas práticas de execução dos planos territoriais a replicar noutros locais, envolvendo, idealmente, os proprietários e outros interessados nos projetos de desenvolvimento de novas áreas de acolhimento empresarial.

6.4. Avaliação da Execução das Disposições Programáticas

De acordo com o disposto no n.º 1 do artigo 96.º do RJIGT, o PDM define o quadro estratégico de desenvolvimento territorial do município e o correspondente modelo de organização territorial, estabelecendo um conjunto muito alargado de opções de ordenamento e desenvolvimento territorial, entre as quais se incluem a programação das opções de ordenamento e a definição de Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) do plano.

Como já se referiu, o PDM assume, no atual quadro jurídico do ordenamento do território, uma matriz híbrida, cruzando as dimensões estratégica, regulamentar e programática/executória. É nesta última dimensão que se enquadram as propostas de planeamento vertidas no Programa de Execução.

O Programa de Execução do PDM, conforme disposto no n.º 2 do artigo 97.º do RJIGT, inclui, entre outros elementos, as disposições relativas à execução das intervenções a curto e

médio prazo, realizadas pelo Estado e pelo Município. Adicionalmente, abrange o enquadramento das intervenções previstas a longo prazo, sejam estas da responsabilidade do Estado ou do Município.

Relativamente à programação da execução dos planos, o artigo 146.º do RJIGT estabelece o princípio geral de que o Município é responsável por promover a execução coordenada e programada do planeamento territorial, em colaboração com entidades públicas e privadas. Esta execução deve assegurar a realização de infraestruturas e equipamentos de acordo com o interesse público, os objetivos e as prioridades definidas nos planos territoriais.

O Programa de Execução da 1.ª Revisão do PDM da Lousã programou um total de 55 medidas e ações, organizadas por domínio: intervenções de carácter genérico (domínio das políticas); intervenções territorializáveis (domínio do urbanismo e ordenamento do território); e intervenções em UOPG (programação). O período estimado para a execução destas medidas e ações foi o período 2013-2021, sendo que, com exceção das intervenções na rede rodoviária nacional e na infraestrutura ferroviária, o Município era a entidade responsável pela execução das mesmas.

Quadro 6 – Ponto de situação da execução das medidas e ações do programa de Execução da 1.ª Revisão do PDM da Lousã

Medidas e Ações	Tipologia	Ponto de Situação da Execução
Intervenções de Carácter Genérico		
Plano de Desenvolvimento Turístico	Outros	Executada
Marketing Territorial	Outros	Executada
Rede de percursos pedestres da Serra da Lousã	Infraestrutura verde / Infraestruturas dos modos suaves	Executada
Prolongamento da EN342 até Arganil (Concessão do Pinhal Interior)	Infraestruturas rodoviárias	Não Executada
Remodelação e requalificação urbana da linha ferroviária da Lousã e respetivas estações e apeadeiros, no âmbito da modernização da linha da Lousã pela Metro Mondego	Infraestruturas de transportes	Executada
Construção de redes de drenagem de águas residuais nos aglomerados urbanos do concelho	Obras de urbanização	Parcialmente Executada
Rede Urbana dos Castelos e Muralhas Medievais do Mondego (RUCI)	Património cultural	Executada
Rede de Equipamentos de Saúde e de Educação e Assistência Social	Equipamentos e serviços de interesse geral	Parcialmente Executada
Criação do Gabinete de Sistemas de Informação Geográfica (SIG)	Capacitação institucional	Parcialmente Executada
Intervenções Territorializáveis		

Relatório sobre o Estado do Ordenamento do Território

Medidas e Ações	Tipologia	Ponto de Situação da Execução
Revitalização Urbana da Lousã	Obras de urbanização / Equipamentos e serviços de interesse geral	Parcialmente Executada
Organização e qualificação dos Espaços Verdes de Enquadramento	Infraestrutura verde	Parcialmente Executada
Requalificação do Quartel de Bombeiros Municipais da Lousã	Equipamentos e serviços de interesse geral	Executada
Requalificação do Cine-Teatro da Lousã	Equipamentos e serviços de interesse geral	Executada
Complexo Desportivo e de Lazer	Equipamentos e serviços de interesse geral	Executada
Requalificação do espaço empresarial - Área industrial e empresarial dos Matinhos	Infraestruturas e equipamentos de suporte à atividade económica	Não Executada
Ampliação e requalificação da área industrial e empresarial - Área industrial e empresarial do Alto do Padrão	Infraestruturas e equipamentos de suporte à atividade económica	Parcialmente Executada
Requalificação da EN342 (Padrão/Lousã)	Infraestruturas rodoviárias	Executada
Alcatroamento da Estrada das Hortas	Infraestruturas rodoviárias	Executada
Nó dos Pegos	Infraestruturas rodoviárias	Parcialmente Executada
Variante Sul à Lousã	Infraestruturas rodoviárias	Não Executada
Requalificação da Rua General Humberto Delgado	Obras de urbanização	Executada
Reforço das Redes de Infraestruturas de água e de saneamento básico da zona sul -Levegadas	Obras de urbanização	Executada
Construção do novo cemitério municipal - Gândaras	Equipamentos e serviços de interesse geral	Parcialmente Executada
Reconversão da antiga ETAR da Lousã - Gândaras	Infraestruturas territoriais	Executada
Desenvolver estudos e projetos de construção de vias de circulação - Gândaras	Infraestruturas rodoviárias	Executada
Qualificação das margens do Rio Arouce e Rio Ceira	Infraestrutura verde	Parcialmente Executada
Zona de Lazer de Foz de Arouce	Equipamentos e serviços de interesse geral	Executada
Reforço das Redes de Infraestruturas de água e de saneamento básico e construção de EE (Foz de Arouce)	Obras de urbanização	Executada
Desenvolver estudos e projetos da Variante à Estrada da Beira	Infraestruturas rodoviárias	Executada
Valorização das margens do Ceira e Praia Fluvial (Casal de Ermio)	Infraestrutura verde	Parcialmente Executada
Desenvolver estudos e projetos de construção de vias alternativas ao tráfego de passagem e à delimitação de novas zonas de expansão urbana	Infraestruturas rodoviárias	Parcialmente Executada
Estruturação e ampliação - Pólo Empresarial de Casal de Ermio	Infraestruturas e equipamentos de suporte à atividade económica	Parcialmente Executada
Desenvolver estudos e projetos de construção de vias de circulação (Serpins)	Infraestruturas rodoviárias	Executada

Medidas e Ações	Tipologia	Ponto de Situação da Execução
Requalificação urbanística do Largo da Feira dos Bois com inter-relação entre ele e os espaços envolventes (Serpins)	Obras de urbanização	Parcialmente Executada
Reordenamento de espaços e qualificação da área afeta ao parque de campismo e à Praia Fluvial da Sr.ª da Graça	Equipamentos e serviços de interesse geral	Parcialmente Executada
Criação de zonas de lazer e campo exterior (Serpins)	Equipamentos e serviços de interesse geral	Parcialmente Executada
Construção da Estação de Casal de Santo António	Infraestruturas de transportes	Executada
Reforço das redes de infraestruturas de água e de saneamento (Serpins)	Obras de urbanização	Executada
Construção de unidade de saúde familiar, acesso e infraestruturas complementares (Vilarinho)	Equipamentos e serviços de interesse geral	Executada
Construção da escola básica da Lousã (Vilarinho)	Equipamentos e serviços de interesse geral	Executada
Construção do novo Centro Social da ADIC (Vilarinho)	Equipamentos e serviços de interesse geral	Executada
Qualificar a rede viária existente com melhoria de perfis e pavimentos (Vilarinho)	Infraestruturas rodoviárias	Parcialmente Executada
Reforço das Redes de Infraestruturas de água e de saneamento básico (Vilarinho - Casal de Espírito Santo/Freixo)	Obras de urbanização	Executada
Intervenções em UOPG		
UOPG 1 – Área Sujeita ao Plano de Urbanização da Lousã	Instrumentos de planeamento e de execução urbanística	Não Executada
UOPG 2 – Área Sujeita ao Plano de Urbanização de Foz de Arouce	Instrumentos de planeamento e de execução urbanística	Não Executada
UOPG 3 – Área Sujeita ao Plano de Urbanização de Casal de Ermio	Instrumentos de planeamento e de execução urbanística	Não Executada
UOPG 4 – Área Sujeita ao Plano de Urbanização de Serpins	Instrumentos de planeamento e de execução urbanística	Não Executada
UOPG 5 – Área Sujeita ao Plano de Urbanização de Vilarinho	Instrumentos de planeamento e de execução urbanística	Não Executada
UOPG 6 – Estruturação Urbana de Vale de Pereira	Instrumentos de planeamento e de execução urbanística	Não Executada
UOPG 7 – Expansão do Espaço Industrial do Alto do Padrão	Instrumentos de planeamento e de execução urbanística	Parcialmente Executada
UOPG 8 – Espaço Industrial de Foz de Arouce	Instrumentos de planeamento e de execução urbanística	Executada
UOPG 9 – Espaço Industrial de Serpins	Instrumentos de planeamento e de execução urbanística	Parcialmente Executada
UOPG 10 – Área de Aptidão Turística Recreio e Lazer (Desportos motorizados)	Instrumentos de planeamento e de execução urbanística	Não Executada
UOPG 11 – Área de Aptidão Turística do Parque de Campismo de Montanha	Instrumentos de planeamento e de execução urbanística	Não Executada
UOPG 12 – Área de Aptidão Turística de Caça e Pesca	Instrumentos de planeamento e de execução urbanística	Não Executada

Globalmente, considerando o ponto de situação da execução de cada uma das medidas e ações, a atribuindo-lhes a mesma importância programática, independentemente da sua natureza, dimensão e custos envolvidos, estima-se que o grau de execução das disposições programáticas da 1.ª Revisão do PDM da Lousã seja de cerca de 55%.

Numa análise da execução das medidas e ações desagregadas por tipologia de intervenção, conclui-se haver tipologias que, tendencialmente, apresentam taxas de execução mais elevadas. É o caso das medidas de intervenção na rede de equipamentos e serviços de interesse geral e das obras de urbanização (qualificação do espaço urbano e infraestruturas urbanas), com uma taxa de execução de 73% e 82%, respetivamente.

Por outro lado, as intervenções ao nível das infraestruturas viárias e a elaboração/implementação dos instrumentos de planeamento e de execução urbanística (UOPG) apresentam baixas taxas de execução (54% e 17%, respetivamente). Esta conclusão poderá ter várias leituras, sendo a dimensão do investimento e a complexidade das intervenções (ao nível institucional e da propriedade dos terrenos a mobilizar) aspetos não negligenciáveis. No entanto, o que de mais relevante daqui resulta, em termos de avaliação do planeamento municipal, é a necessidade de se reponderar, com carácter abrangente, o modelo territorial municipal nas suas dimensões mais estruturantes – rede de aglomerados urbanos, rede de espaços de acolhimento empresarial e rede de acessibilidades viárias.

Como já se referiu atrás neste documento, a proposta de plano correspondente à 1.ª Alteração da 1.ª Revisão do PDM da Lousã (2024) também integrou disposições programáticas, neste caso restringidas às intervenções, ações e projetos diretamente relacionados com a novas opções do Plano em matéria de classificação e qualificação do solo.

Considerando o pouco tempo decorrido desde o último procedimento de dinâmica do PDM da Lousã, é desnecessário abordar aqui a execução das UOPG reprogramadas pela Alteração. Já no que se refere às intervenções de infraestruturação (rede de drenagem e tratamento de águas residuais), importa assinalar que algumas das ações previstas na proposta de Alteração já se encontram concluídas (4 intervenções) ou em curso (2 intervenções). Este bom nível de execução é, parcialmente, explicado pelo facto de algumas das intervenções, da responsabilidade de outras entidades (APIN e Águas do Centro Litoral), já se encontrarem em curso à data da aprovação da 1.ª Alteração da 1.ª Revisão do PDM da Lousã.

Quadro 7 – Ponto de situação da execução das medidas e ações do programa de Execução da 1.ª Alteração da 1.ª Revisão do PDM da Lousã

Intervenção / Projeto	Ponto de Situação da Execução
I1 - Infraestruturas de drenagem e tratamento de águas residuais (extensão da rede) em Ponte Velha (UF de Foz de Arouce e Casal de Ermio)	Executada

Intervenção / Projeto	Ponto de Situação da Execução
I2 - Infraestruturas de drenagem e tratamento de águas residuais (extensão da rede) em Alçaperna (UF de Foz de Arouce e Casal de Ermio)	Não executada
I3 - Infraestruturas de drenagem e tratamento de águas residuais (extensão da rede) em Foz de Arouce (UF de Foz de Arouce e Casal de Ermio)	Não executada
I4 - Infraestruturas de drenagem e tratamento de águas residuais (extensão da rede) em Casal de Ermio (UF de Foz de Arouce e Casal de Ermio)	Parcialmente Executada
I5 - Infraestruturas de drenagem e tratamento de águas residuais (extensão da rede) em Olival (Freguesia de Gândaras)	Não executada
I6 - Infraestruturas de drenagem e tratamento de águas residuais (extensão da rede) em Cova do Lobo (UF da Lousã e Vilarinho)	Executada
I7 - Infraestruturas de drenagem e tratamento de águas residuais (extensão da rede) em Brejo (UF da Lousã e Vilarinho)	Não executada
I8 - Infraestruturas de drenagem e tratamento de águas residuais (extensão da rede) em Rogela (UF da Lousã e Vilarinho)	Não executada
I9 - Infraestruturas de drenagem e tratamento de águas residuais (extensão da rede) em Cornaga (UF da Lousã e Vilarinho)	Não executada
I10 - Infraestruturas de drenagem e tratamento de águas residuais (extensão da rede) na Póvoa (UF da Lousã e Vilarinho)	Executada
I11 - Infraestruturas de drenagem e tratamento de águas residuais (extensão da rede) em Ceira dos Vales (UF da Lousã e Vilarinho)	Executada
I12 - Infraestruturas de drenagem e tratamento de águas residuais (extensão da rede) em Serpins (Freguesia de Serpins)	Parcialmente Executada
I13 - Infraestruturas de drenagem e tratamento de águas residuais (extensão da rede) em Alveite Pequeno (Freguesia de Serpins)	Não Executada

6.5. Avaliação dos Resultados e Impactos Estratégicos do PDML

Nos termos do art.º 95.º do RJIGT, o PDM é o instrumento que estabelece a estratégia de desenvolvimento territorial municipal, a política municipal de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, o modelo territorial municipal, as opções de localização e de gestão de equipamentos de utilização coletiva e as relações de interdependência com os municípios vizinhos, integrando e articulando as orientações estabelecidas pelos programas de âmbito nacional, regional e intermunicipal.

Com esta redação, o legislador acaba por, simbolicamente, estabelecer uma hierarquia em que a estratégia de desenvolvimento territorial aparece em primeiro lugar na definição do objeto do PDM. Esta opção reflete uma lógica de planeamento e uma prática que se pretende instituir – como bem reforça o PNPOT – de conferir uma função mais estratégica (para além da função regulamentar e programática) ao PDM, no contexto do sistema de gestão territorial português.

A estratégia de desenvolvimento territorial municipal constitui, assim, o quadro estratégico de referência que orienta a política de ordenamento do território e de urbanismo ao nível municipal, sustentando o modelo de desenvolvimento territorial que o município pretende prosseguir e estabelecendo as opções fundamentais de organização do território, os vetores de desenvolvimento socioeconómico e as prioridades de gestão e transformação do solo.

No art.º 2.º do Regulamento do PDM da Lousã, na sua redação mais atual, é sintetizada, nos seguintes termos, a estratégia de desenvolvimento territorial:

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.*

No Relatório da 1.ª Revisão do PDML eram, ainda, apontados os principais vetores estratégicos a considerar na concretização da estratégia de desenvolvimento territorial, designadamente:

- Afirmação e consolidação da posição do concelho da Lousã na região, potenciando-o como centro de turismo de montanha;*
- Manutenção da qualidade ambiental e paisagística do concelho, transformando a Lousã numa plataforma de excelência para a preservação e investigação florestal;*
- Salvaguarda e recuperação do Património Natural, Arqueológico e Histórico-arquitetónico;*

- *Promoção da complementaridade entre as atividades económicas, a cultura e o ambiente natural, com particular incidência no cluster do papel.*

Assim sendo, apresenta-se, neste subcapítulo, uma avaliação da eficácia do Plano em termos de concretização da sua estratégia de desenvolvimento territorial, assente na análise de tendências de evolução do território nos seus diferentes domínios.

Neste exercício de avaliação, assumem particular relevância metodológica os indicadores de monitorização de resultado e de impacto, cujas definições são as seguintes:

- Indicadores de resultado (*outcome*): medem os efeitos diretos e imediatos do Plano no seu nível de execução no curto e médio prazo. Determinam e avaliam os resultados do Plano e a sua comparação com os resultados pretendidos ou projetados.
- Indicadores de impacto (*outcome*): medem as consequências indiretas e de longo prazo no contexto induzidas pelo Plano no seu nível de execução.

No quadro que se apresenta abaixo, são incluídos os indicadores de monitorização que, do conjunto dos indicadores recolhidos/calculados neste REOT, mais se ajustam à “medição” dos resultados e impactos da implementação do quadro estratégico do PDM. Por objetivo e/ou vetor estratégico são, então, listados os indicadores que permitem medir os resultados e impactos do Plano em termos de tendência de evolução do território. Na coluna da direita, apresenta-se uma síntese da avaliação, indicando, sempre que possível, o sentido/tendência de evolução do território no domínio estratégico em causa. Tendências positivas/favoráveis da evolução do território são interpretadas como uma manifestação da eficácia do Plano na transposição dos seus objetivos estratégicos para a realidade do território.

Quadro 8 – Avaliação dos resultados e impactos estratégicos do Plano, por domínio estratégico

Vetores e Objetivos Estratégicos (Relatório da 1.ª Revisão do PDML)	Indicadores de Resultado e de Impacto	Tendências de Evolução
▪ <i>Afirmação e consolidação da posição do concelho da Lousã na região, potenciando-o como centro de turismo de montanha;</i> ▪ <i>Afirmação do Concelho 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;</i>	Estabelecimentos de Alojamento Turístico: ➤ 7 estabelecimentos (2017) ➤ 16 estabelecimentos (2023) Capacidade de Alojamento em Estabelecimentos de Alojamento Turístico: ➤ 222 unidades (2017) ➤ 376 unidades (2023) Dormidas nos Estabelecimentos de Alojamento Turístico: ➤ 28.289 (2017) ➤ 40.748 (2023) Proveitos Totais nos Estabelecimentos de Alojamento Turístico: ➤ 1.214.000 € (2017) ➤ 2.708.000 € (2023) Agentes de Animação Turística: ➤ 4 empresas (2013) ➤ 14 empresas (2023)	O Plano consagrou uma importância estratégica central ao setor turístico, enquanto fator de qualificação do território, de desenvolvimento económico local e de afirmação regional. A importância que este setor tem vindo a assumir no contexto das políticas de ordenamento do território é bem ilustrada por algumas das medidas de política previstas na Agenda para o Território (PNPOT): dinamizar políticas ativas para o desenvolvimento rural; afirmar os ativos estratégicos turísticos nacionais; valorizar os ativos territoriais patrimoniais. A informação compilada neste REOT, nomeadamente em termos de investimento municipal e de estratégia de reabilitação urbana, reflete a materialização destes objetivos estratégicos do PDML. Os indicadores de monitorização (resultado e impacto) mostram uma evolução muito favorável de todos os parâmetros de caracterização da oferta e da procura turística. Assim, conclui-se que a tendência de evolução do território, neste domínio estratégico, é muito positiva.

Vetores e Objetivos Estratégicos (Relatório da 1.ª Revisão do PDML)	Indicadores de Resultado e de Impacto	Tendências de Evolução
▪ <i>Manutenção da qualidade ambiental e paisagística do concelho, transformando a Lousã numa plataforma de excelência para a preservação e investigação florestal;</i> ▪ <i>Salvaguarda e recuperação do património natural, arqueológico e histórico-arquitetónico;</i>	Proporção das Massas de Água Superficiais em Estado Global "Bom" ou "Excelente": ➤ 100% (2015) ➤ 62,5% (2021) Rede Hidrográfica Valorizada ➤ 15,9 km (2018) Taxa de Artificialização Líquida do Solo (2007 - 2018): ➤ 440,80 m².ano/km² Territórios Abrangidos por Áreas Integradas de Gestão da Paisagem (AIGP): ➤ 897,22 ha (2024) Proporção de Florestas de Espécies Invasoras: ➤ 5,30% (2007) ➤ 5,20% (2018) Superfície Ocupada por Vegetação Arbórea com Interesse para a Conservação da Natureza: ➤ 4,02% (2010) ➤ 4,09% (2018)	A preservação da qualidade ambiental e paisagística e a salvaguarda do património natural são objetivos estratégicos que refletem não só as características biofísicas do território da Lousã, mas também as orientações de política de ordenamento do território dirigidas à proteção e valorização dos recursos hídricos, dos recursos florestais e das áreas classificadas. Os indicadores de monitorização, neste domínio apresentam resultados díspares. Se em relação à qualidade dos recursos hídricos superficiais se identifica uma tendência de agravamento, os indicadores relativos aos recursos florestais mostram sinais de ligeira melhoria no que se refere às espécies invasoras e às áreas florestais com interesse conservacionista. Já em relação à área classificada ZEC Serra da Lousã, a informação constante do respetivo Plano de Gestão aponta para a necessidade de restabelecimento do estado de conservação de alguns dos valores naturais (habitats, flora e fauna) que estiveram na origem da classificação da área, sendo que nalguns casos a aparente degradação ecológica estará associada a atividades antrópicas ordenadas e regulamentadas pelos planos territoriais. Assim, conclui-se que a tendência de evolução do território, neste domínio estratégico, não é clara (neutra), havendo aspetos de melhoria e outros de agravamento.

Vetores e Objetivos Estratégicos (Relatório da 1.ª Revisão do PDML)	Indicadores de Resultado e de Impacto	Tendências de Evolução
▪ <i>Salvaguarda e recuperação do património natural, arqueológico e histórico-arquitetónico;</i> ▪ <i>Promoção, valorização e preservação do património arquitetónico, arqueológico e paisagístico;</i>	Imóveis/Conjuntos de Interesse Cultural Classificados: ➤ 18 imóveis (2013) ➤ 23 imóveis/conjuntos (2024) Intervenções de Reabilitação de Imóveis de Interesse Cultural: ➤ 4 imóveis (2013-2024) Reconstruções Licenciadas para Habitação por 100 Construções Novas: ➤ 7,1 (2013) ➤ 9,4 (2024)	O património cultural (património arquitetónico e arqueológico) constitui um recurso territorial de elevado valor estratégico, contribuindo para a qualificação urbana, para a atratividade turística e para a dinamização económica local. É nesse quadro que o PDM da Lousã inscreve na sua estratégia de desenvolvimento a salvaguarda, promoção e valorização do património cultural. Os indicadores de monitorização a que aqui se recorre medem os impactos do Plano na criação de um contexto mais favorável à realização de intervenções de qualificação do património, seja ele classificado ou apenas património arquitetónico vernacular sem estatuto de proteção. No período em análise, aumentou o número de imóveis/conjuntos classificados e presenciou-se um maior investimento na sua reabilitação. Igualmente, aumentou o peso relativo da reabilitação no contexto das dinâmicas imobiliárias locais, com destaque para as aldeias da Serra da Lousã. Considera-se, igualmente, que estes objetivos estratégicos influenciaram de forma direta a estratégia municipal de delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), facto que terá sido determinante no aumento das intervenções de reabilitação e requalificação do edificado existente com interesse patrimonial. Assim, conclui-se que a tendência de evolução do território, neste domínio estratégico, é positiva.
▪ <i>Promoção da complementaridade entre as atividades económicas, a cultura e o ambiente natural,</i>	Número de Empresas por Setor de Atividade Económica: ➤ Setor Primário: 53 (2013); 75 (2022) ➤ Setor Secundário: 237 (2013); 301 (2022)	O princípio geral do planeamento territorial é o de harmonizar os vários interesses públicos com expressão territorial, assegurando a qualidade de vida e um equilibrado desenvolvimento socioeconómico. É, portanto, nesse equilíbrio e complementaridade entre a dinamização da atividade económica e a preservação dos recursos culturais e naturais que é colocado o enfoque deste objetivo estratégico.

Vetores e Objetivos Estratégicos (Relatório da 1.ª Revisão do PDML)	Indicadores de Resultado e de Impacto	Tendências de Evolução
<i>com particular incidência no cluster do papel.</i>	➤ Setor Terciário: 1.270 (2013); 1.597 (2022) Volume de Negócios das Empresas: ➤ 305,89 M€ (2013) ➤ 459,18 M€ (2022) Valor Acrescentado Bruto das Empresas: ➤ 80,40 M€ (2013) ➤ 125,36 M€ (2022) Dinâmica de Florestas de Eucalipto: ➤ +2,93% (1995 - 2018)	Os indicadores escolhidos para estimar a tendência de evolução deste domínio estratégico permitem a constatação de que o concelho da Lousã atravessou, nos últimos anos, um período de crescimento da atividade empresarial, medido em número de empresas, volume de negócios ou valor acrescentado pelas empresas. Em particular, o setor secundário (indústria transformadora) destacou-se, com o volume de negócios das empresas a aumentar 45% no período monitorizado. Os dados das exportações também são claros a indicar um robustecimento do cluster do papel. Já o setor turístico, muito associado, nas suas tipologias de empreendimentos e na sua localização, ao património cultural e natural, tem vindo a apresentar um comportamento extremamente positivo, como referido acima. Por outro lado, não podem ser desconsideradas as ameaças relacionados com a qualidade das águas superficiais e com a dinâmica de crescimento das florestas de eucalipto. Assim, conclui-se que a tendência de evolução do território, neste domínio estratégico, é, globalmente, positiva.
▪ <i>Ajustamento das acessibilidades inter-regionais e conservação / monitorização das vias intraconcelhias;</i>	Extensão da Rede Rodoviária de nível municipal: ➤ 126,25 km (2021) ➤ 118,13 km (2013) Acessibilidade Infraestrutural por Município: ➤ 99 (2017)	O objetivo estratégico no domínio das acessibilidades rodoviárias distingue as condições de conectividade externa (rede nacional e regional) das condições de mobilidade intraconcelhia. Se, ao nível da conectividade externa, a rede rodoviária é essencial para assegurar a integração funcional do concelho nas dinâmicas regionais e nacionais, permitindo o acesso a mercados, serviços e equipamentos de nível supramunicipal, a rede interna de estradas e vias municipais organiza a mobilidade local, constituindo o suporte das deslocações pendulares, associadas sobretudo ao trabalho e à escola.

Vetores e Objetivos Estratégicos (Relatório da 1.ª Revisão do PDML)	Indicadores de Resultado e de Impacto	Tendências de Evolução
		Os indicadores para os quais foi possível reunir informação de base territorial refletem uma quase estabilização da extensão rede rodoviária municipal e, por conseguinte, dos níveis de acessibilidade do território. No seu conjunto, indicam uma insuficiente evolução do território neste domínio. Os indicadores de realização, devotados à monitorização da execução das medidas e ações programadas no Plano, para este domínio setorial, como já se viu atrás, apontam para uma insuficiente concretização das propostas do Plano (taxa de execução de 54%). Das medidas com maior alcance territorial e estratégico que não foram executadas, sobressai o projeto de prolongamento da EN342 até Arganil (Concessão do Pinhal Interior) e a construção da Variante Sul à Lousã. Assim, conclui-se que a tendência de evolução do território, neste domínio estratégico, é neutra, não se verificando a concretização do objetivo estratégico inscrito no Plano.
▪ <i>Conclusão e manutenção da política de infraestruturação e saneamento básico nos aglomerados urbanos e rurais, conciliada com sistemas multimunicipais;</i>	Proporção de Alojamentos Servidos por Abastecimento de Água: ➤ 100% (2013) ➤ 100% (2022) Proporção de Alojamentos Servidos por Drenagem de Águas Residuais: ➤ S/Info. (2013) ➤ 80% (2022) Perdas nos sistemas de abastecimento de água: ➤ 567.323 m³ (2013)	As redes de infraestruturas territoriais e urbanas desempenham um papel central na organização e funcionamento do território, constituindo uma das camadas fundamentais do planeamento municipal. O PNPOT identifica as redes de infraestruturas como elementos centrais para a coesão territorial, para a competitividade económica e para a sustentabilidade ambiental, destacando a necessidade de reforçar a sua articulação com os processos de planeamento urbano e regional. O objetivo estratégico assumido neste domínio aponta a conclusão (alargamento de cobertura) e a manutenção das rede de infraestruturas como prioridade, num contexto de planeamento e gestão de nível multimunicipal.

Vetores e Objetivos Estratégicos (Relatório da 1.ª Revisão do PDML)	Indicadores de Resultado e de Impacto	Tendências de Evolução
	➤ 1.444.907 m³ (2019) Águas Residuais Tratadas em ETAR: ➤ 946.183 m³ (2014) ➤ 1.031.756 m³ (2022) Proporção de Resíduos Urbanos Recolhidos Seletivamente: ➤ 8% (2013) ➤ 17% (2023)	Os indicadores de monitorização, que permitem medir de forma direta os resultados obtidos neste domínio de intervenção, são claros na demonstração de que foram, efetivamente, feitos interessantes progressos (aumento da cobertura territorial e do nível de serviço das diferentes redes de infraestruturas urbanas). Ainda assim, não escondem a existência de alguns problemas que é necessário acautelar (sobretudo) na gestão do serviço, nomeadamente no que está relacionado com o elevado volume de perdas de água no abastecimento e com a insuficiente manutenção/reabilitação da infraestrutura. Assim, conclui-se que a tendência de evolução do território, neste domínio estratégico, é, globalmente, muito positiva.
▪ <i>Adequação da oferta de equipamentos coletivos e serviços de carácter social, cultural, educativo, de saúde, bem como de infraestruturas industriais e económicas, às necessidades da população;</i>	Proporção de residentes a menos de 15 minutos a pé da escola com ensino básico (1.º, 2.º e 3.º ciclo) mais próxima: ➤ 54,69% (2021) Proporção de residentes a menos de 15 minutos a pé da unidade de cuidados de saúde primários (USCP ou USF) mais próxima: ➤ 54,45% (2021) Médicos por 1.000 habitantes: ➤ 1,6 (2017) ➤ 2,6 (2023)	A rede de equipamentos e serviços de interesse geral (educação, saúde, proteção social e cultura) constitui uma dimensão estruturante do planeamento territorial à escala municipal pelo papel que pode desempenhar na qualidade de vida das populações e na promoção da competitividade e atratividade económica dos territórios. O RJIGT e o PNPOT sublinham a necessidade de se integrar este recurso territorial na ponderação das opções estratégicas e de ordenamento em sede da elaboração de planos territoriais, o que foi prosseguido, na 1.ª Revisão do PDM, com a inclusão deste objetivo na estratégia de desenvolvimento territorial e com a programação de algumas medidas neste domínio. Os indicadores disponíveis para ilustrar esta realidade convergem num retrato mais favorável, relativamente ao ponto de partida (2013). Se, no setor da educação, não houve alterações relevantes da oferta do serviço, considerando a estagnação da procura, nos serviços e equipamentos de apoio social há notáveis progressos a assinalar. A taxa de cobertura das respostas sociais para a 1.ª infância passou, no

Vetores e Objetivos Estratégicos (Relatório da 1.ª Revisão do PDML)	Indicadores de Resultado e de Impacto	Tendências de Evolução
	Taxa de cobertura das respostas sociais para idosos: ➤ 14,34% (2015) ➤ 15,02% (2021) Taxa de Cobertura das Respostas Sociais à 1.ª Infância: ➤ 34,11% (2015) ➤ 64,36% (2021)	período entre 2015 e 2023, de 34% para 64%; no mesmo período, a taxa de cobertura das respostas sociais para idosos (considerando as valências Centros de Dia, Serviços de Apoio Domiciliário e Estruturas Residenciais para Idosos) passou de 14% para 15%. No domínio da cultura, o Plano terá contribuído, de forma indireta, para um maior investimento municipal no setor (quase duplicação do valor, no período entre 2013 e 2022) e para um considerável aumento do número de espetadores de espetáculos ao vivo. De forma mais direta, o Plano contribuiu para a melhoria do estado do território neste domínio ao programar um conjunto de medidas de reforço da rede de equipamentos coletivos. que vieram a revelar um interessante nível de execução. Assim, conclui-se que a tendência de evolução do território, neste domínio estratégico, é positiva.
▪ <i>Adequação da oferta de equipamentos coletivos e serviços de carácter social, cultural, educativo, de saúde, bem como de infraestruturas industriais e económicas, às necessidades da população;</i>	Solos qualificados como “espaços industriais e empresariais” no PDM: ➤ 219 ha (2013) ➤ 256 ha (2024) Exportações de Bens: ➤ 41,53 M€ (2022) ➤ 91,36 M€ (2022) Número de Empresas: ➤ 1.560 (2013)	Neste domínio importa avaliar os resultados da implementação das opções de planeamento em matéria de infraestruturas e equipamentos de suporte à atividade económica e os impactos dessas mesmas opções em termos de atividade económica. Começando pelo segundo aspeto, a conclusão é que, nos últimos 10 anos, o setor empresarial local aumentou, não só em dimensão e em volume de negócios, mas também em termos de produtividade do fator trabalho. O perfil produtivo também se alterou, com um maior peso da inovação e da internacionalização das empresas.

Vetores e Objetivos Estratégicos (Relatório da 1.ª Revisão do PDML)	Indicadores de Resultado e de Impacto	Tendências de Evolução
	➤ 1.973 (2022)	No que respeita de forma mais direta ao planeamento das condições de base para a instalação de novas empresas, o Plano previu, em quantidade e extensão, uma rede bastante alargada de áreas com potencial edificatório para este uso. O que também se verifica é uma baixa taxa de ocupação efetiva desses espaços qualificados como “espaços industriais e empresariais”, facto que tem de ser entendido no contexto particular dos processos de execução dos planos territoriais em áreas não urbanizadas. A principal conclusão é que a procura de lotes/edifícios pelas empresas não pode ser satisfeita apenas com a delimitação de extensas áreas de solo edificável, sem que se reforce a aposta nos mecanismos executórios dessas áreas programadas que permitam a mobilização dos terrenos e do investimento necessários à urbanização e constituição de novos lotes industriais/empresariais. Neste aspeto específico, o Plano revelou algumas insuficiências que importa ponderar num futuro procedimento de revisão. Assim, conclui-se que a tendência de evolução do território, neste domínio estratégico, é positiva, sem prejuízo da introdução de inovações regulamentares (no Plano) e procedimentais (na gestão do Plano) que garantam uma maior eficácia da execução das propostas do Plano em matéria de rede de infraestruturas e equipamentos de suporte à atividade económica.
▪ Implementação, dinamização e monitorização dos diversos Planos, com recurso a novas tecnologias de informação.	N.A.	Este objetivo estratégico dirigia-se, especificamente, à melhoria do sistema de planeamento e gestão territorial, assumindo-se assim como um objetivo com concretização administrativa que, só de forma indireta, pode ser aferido no território. A forma mais direta de avaliar a concretização deste objetivo é recorrer aos indicadores de realização que permitem medir o grau de execução das medidas propostas pelo Plano neste domínio. Ora, os indicadores de realização apontam para

Vetores e Objetivos Estratégicos (Relatório da 1.ª Revisão do PDML)	Indicadores de Resultado e de Impacto	Tendências de Evolução
		uma reduzida taxa de execução das UOPG, as quais, como já referido, delimitam e programam as áreas a sujeitar a instrumento de planeamento de nível mais detalhado do que o PDM. Já no que se refere à implementação dos planos territoriais que já se encontravam em vigor, há a constatar as dificuldades de implementação do PP da Zona da Avenida do Dr. José Maria Cardoso-Rua do Dr. Pedro de Lemos. Este plano, aprovado na década de 90 do século passado, revelou-se desadequado dos interesses e preferências urbanísticas dos proprietários, o que acabou por redundar na sua revogação. Assim, conclui-se que a tendência de evolução do território (na sua dimensão administrativa), neste domínio estratégico, é insuficiente, face às expetativas criadas pelas propostas programáticas da 1.ª Revisão do PDM.

7. CONCLUSÕES E ORIENTAÇÕES PARA O PLANEAMENTO MUNICIPAL

7.1. Fatores de Mudança Internos e Desafios para o Planeamento

Nesta parte do REOT, efetua-se a síntese e análise integrada dos resultados da Avaliação do Planeamento e dos dados compilados na Avaliação das Dinâmicas Territoriais. Este é um passo fundamental da metodologia adotada, já que é aqui que se relacionam as duas dimensões da avaliação levada a cabo, procurando-se associar a evolução, favorável ou desfavorável do “estado” do território com o conteúdo e implementação dos planos territoriais. Desta análise integrada, resulta a indicação dos principais desafios para o planeamento municipal.

Sistema Natural

No domínio natural, as dinâmicas territoriais observadas no território da Lousã indicam a existência de tendências díspares na evolução do estado dos diferentes recursos naturais.

Nos recursos hídricos superficiais sobressai uma tendência de degradação da qualidade das massas de água, que poderá estar relacionada com alguns dos usos e atividades permitidos no solo rústico e com o facto de ainda não se ter atingido um nível de cobertura plena do sistema de drenagem e tratamento de águas residuais. O Plano em vigor foi eficaz no seu objetivo de reforço das infraestruturas territoriais e urbanas, mas há ainda margem para progressos. Igualmente, permanece um desafio para o Plano: uma melhor compatibilização do ordenamento e regulamentação das atividades industriais, agropecuárias e agroflorestais com a proteção dos recursos água e solo.

No concelho da Lousã, como na generalidade dos concelhos da sub-região, assistiu-se nos últimos anos a um aumento consistente da proporção de solos artificializados, na sua maioria para o uso habitacional, mas também para a instalação de novas atividades e instalações no solo rústico. Este facto reforça a atualidade dos objetivos de contenção dos perímetros urbanos e da artificialização do solo rústico. Com a 1.^a Alteração da 1.^a Revisão do PDM, que procedeu a uma redução significativa dos perímetros urbanos e a uma mais rigorosa qualificação do solo rústico, no contexto regulamentar atual, já se procurou internalizar no Plano esta preocupação. Ainda assim, considera-se que este continua a ser um dos desafios mais centrais para o ordenamento do território concelhio.

Em relação aos recursos e atividades agrícolas, a análise de tendências levada a cabo permitiu concluir que o setor se encontra numa fase de transformação, visível no aumento e qualificação das explorações agrícolas e numa alteração do perfil produtivo, com um

crescimento muito expressivo das culturas permanentes. Se a este facto se juntar a desatualização da RAN, em termos de delimitação das áreas que a integram, a conclusão é de que se afigura indispensável reformular o modelo de ordenamento do solo rústico e ajustar, em particular, a regulamentação dos espaços agrícolas a este novo contexto socioeconómico e jurídico.

No território da Lousã, tão marcado pela matriz de ocupação florestal, observa-se uma tendência de aumento das florestas de eucalipto e das espécies invasoras, enquanto fatores de aumento do risco de incêndio rural, de degradação da paisagem e de ameaça aos habitats e espécies com estatuto de conservação. Num contexto institucional e operacional em transformação, com destaque para a delimitação da AIGP “Serra da Lousã” e para a entrada em vigor do novo PROF (Programa Regional de Ordenamento Florestal), o ordenamento e regulamentação das atividades florestais deve permanecer como um domínio central da estratégia de desenvolvimento territorial. Ao Plano deve ser exigido que, dentro das limitações legais impostas pelo RJIGT em termos de regulamentação destas atividades, se intervenha de forma criativa neste domínio, com eventual recurso a instrumentos mais contemporâneos como a compensação dos serviços dos ecossistemas ou o fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística (instrumento de mobilização de recursos financeiros para a concretização de projetos de índole ambiental).

O concelho da Lousã é rico em património natural, quer em áreas classificadas nos termos do regime jurídico da conservação da natureza, quer em áreas não classificadas. O Plano em vigor atribuiu centralidade estratégica a este tema, tendo-o inscrito nos seus objetivos estratégicos, tanto na sua dimensão ambiental, como no que respeita ao seu papel no desenvolvimento económico local. Os dados recolhidos permitem concluir que, no caso da área classificada (ZEC Serra da Lousã), há importantes desafios em matéria de conservação dos valores naturais a que terá de se atender em sede de um futuro procedimento de revisão. Nessa reapreciação das propostas do Plano com incidência na ZEC, assumirão especial importância as normas e medidas previstas no Plano de Gestão da ZEC, da responsabilidade do ICNF.

Sistema Social

A análise das dinâmicas territoriais permitiu a obtenção de importantes conclusões relacionadas com os temas população, demografia e migrações, nomeadamente:

- A população residente no concelho da Lousã, em 2023, corresponde, de acordo com as estimativas populacionais do INE, a 17.419 pessoas, valor muito semelhante ao registado em 2013. Constata-se, no entanto, uma inversão da tendência de evolução (negativa) da população residente, que aconteceu em 2019, quando a população residente atingiu o seu valor mais baixo no período em análise (16.947 pessoas).

- Em 2021, de acordo com os dados do Censos 2021, existiam no concelho da Lousã 7.025 “agregados domésticos”. Este valor apresenta-se ligeiramente mais elevado (+2,12%) do que o registado em 2011. Por sua vez, a dimensão média dos “agregados domésticos”, apresenta tendência de redução (de 2,54 pessoas por agregado, em 2011, para 2,40 pessoas por agregado, em 2021).
- Os índices de envelhecimento e de dependência total apresentam aumentos muito expressivos entre 2011 e 2021, ilustrando o aprofundamento dos processos de envelhecimento da estrutura demográfica.
- O saldo migratório aumentou de forma considerável, invertendo a tendência negativa que caracterizou as últimas décadas. A população estrangeira com estatuto legal de residente conheceu, portanto, um crescimento muito pronunciado no período 2013/2023: passou de 421 para 937 pessoas, entre 2013 e 2023. Esta tendência deverá manter-se no curto/médio prazo.

A dinâmica de evolução demográfica do concelho apresenta importantes desafios em matéria de políticas de ordenamento, urbanismo e habitação ao nível local. No que se refere ao uso habitacional, observa-se um aumento e diversificação da procura, em termos de preços, tipologias ou modalidades. A alteração do perfil demográfico da população também reclama dos poderes públicos uma reponderação da rede de equipamentos públicos, do sistema de mobilidade e, até, da estratégia de desenvolvimento económico. São, portanto, diversos os desafios que estas alterações colocam ao Plano, o que não deverá dispensar a reponderação, de forma abrangente, do modelo territorial, em sede de procedimento de revisão do PDM.

No que respeita aos temas condições sociais e serviços de interesse geral, as principais conclusões resultantes da análise das dinâmicas territoriais são as seguintes:

- Forte decréscimo da população desempregada e dos beneficiários do RSI, desde 2013.
- O rendimento bruto declarado por sujeito passivo, que, em 2023, se cifrava em 14.243 €, conheceu, desde 2018, um aumento de 26%. Em relação à evolução do ganho médio mensal dos trabalhadores por conta de outrem, o valor de 1.093,39 €, registado em 2022, significa um aumento de cerca de 24%, relativamente ao que se verificava em 2013.
- A rede de equipamentos de educação e saúde não sofreu alterações relevantes.
- Em relação aos cuidados de saúde, verifica-se uma situação dual: no acesso aos cuidados de saúde primários, o concelho apresenta uma performance significativamente melhor do que a da sub-região; quando analisado o tempo de

acesso ao hospital mais próximo, conclui-se que o concelho da Lousã se encontra numa situação desfavorável, em termos relativos.

- No que respeita aos serviços e equipamentos de apoio social, o que se constata, no período temporal em análise, é um alargamento da rede, em termos de número de equipamentos e de capacidade, de onde resulta o aumento das taxas de cobertura, sobretudo no que se refere às respostas sociais para a 1.^a infância.

Em síntese, os indicadores disponíveis para ilustrar esta realidade convergem num retrato mais favorável, relativamente ao ponto de partida (2013). Se, no setor da educação, não houve alterações relevantes da oferta do serviço, considerando a estagnação da procura, nos serviços e equipamentos de apoio social há notáveis progressos a assinalar.

Neste domínio, que se afirma ainda mais crítico num contexto de alteração demográfica, o Plano deve reforçar a aposta na promoção da coesão social, no combate à pobreza, na melhoria da qualidade de vida da população idosa, e no reforço das redes de apoio de proximidade e de fortalecimento da coesão sociocultural. A existência de uma rede coerente e acessível de equipamentos e serviços de interesse geral é essencial para garantir condições adequadas de bem-estar às populações. O principal desafio que se coloca a estes desideratos é o de assegurar que os equipamentos e serviços acompanham a evolução das dinâmicas demográficas e económicas, prevenindo desigualdades no acesso e assegurando a coesão territorial.

Sistema Económico

O concelho da Lousã apresentou, no período 2013-2023, uma evolução muito favorável do ambiente económico e empresarial. Não sendo de desprezar o papel que o contexto nacional teve nesta tendência de crescimento económico ao nível local, é razoável concluir-se que a política de planeamento, ainda por cima num modelo de desenvolvimento económico muito assente na valorização dos recursos territoriais distintivos do concelho (recursos florestais, património natural e cultural, etc.), terá contribuído de forma determinante para esta dinâmica.

Os indicadores de monitorização relacionados com a atividade empresarial e com o capital humano permitiram identificar as seguintes tendências e factos:

- O número de empresas conheceu um aumento de 27%, enquanto o número de pessoas ao serviço das empresas e o volume de negócios das empresas cresceram, respetivamente, 33% e 50%.
- O setor empresarial local aumentou não só em dimensão e em volume de negócios, mas também em termos de produtividade do fator trabalho.
- O perfil de qualificações da população alterou-se substancialmente, sendo que a proporção da população residente com pelo menos o ensino secundário completo

passou de 30% para 45%, entre 2011 e 2021. Já o número de pessoas com ensino superior, no mesmo período, aumentou 5 pontos percentuais.

- O Índice de renovação da população em idade ativa, num contexto de envelhecimento populacional, apresenta uma tendência de diminuição. Ainda assim, a Lousã apresenta um resultado superior ao registado na globalidade da Região de Coimbra, indiciando uma vantagem competitiva relativamente aos concelhos vizinhos, em termos de capital humano.

A realidade observada e a sua relação com as opções de planeamento passadas sublinham a importância de manutenção e reforço de uma estratégia de desenvolvimento económico de base territorial, focada na valorização dos recursos territoriais distintivos. O PDM deverá ser capaz de internalizar na sua estratégia de desenvolvimento local os fatores de inovação que caracterizam os setores económicos mais dinâmicos, procurando a otimização do equilíbrio entre desenvolvimento económico e salvaguarda dos recursos e valores naturais e culturais. No que respeita ao modelo de ordenamento, deverá ser reponderada a localização e programação das áreas a afetar às atividades industriais, turísticas, comerciais e de serviços, e asseguradas as condições adequadas de acessibilidade, infraestruturas, energia e conectividade, como fatores decisivos para a atração e retenção de empresas. Num âmbito diferente, mas cada vez mais determinante para o desenvolvimento económico dos territórios, cabe também ao PDM planear as condições de base territorial (espaços públicos, equipamentos públicos, espaços verdes, etc.) que possam contribuir para a criação de uma “atmosfera” urbana mais atrativa para a fixação de mão-de-obra e, por conseguinte, de novas empresas.

Os setores económicos ligados às indústrias transformadoras, à atividade turística e à atividade agrícola apresentam indicadores muito favoráveis, confirmando o acerto da estratégia de desenvolvimento económico:

- O número de estabelecimentos de alojamento turístico passou de 7 para 16 estabelecimentos e a capacidade de alojamento aumentou cerca de 70%.
- Os proveitos totais nos estabelecimentos de alojamento turístico atingiram, em 2023, um valor de 2,7 M€, o que significa um extraordinário aumento de mais de 120% dos proveitos do setor do alojamento turístico num período de apenas 5 anos.
- O setor agrícola conheceu, no período 2009/2019, um recrudescimento com alguma expressão, muito associado ao aumento do número de explorações agrícolas com culturas permanentes.

Os planos territoriais, em particular os PDM, desempenham um papel instrumental para a estratégia de desenvolvimento do setor turístico, definindo onde, como e em que condições se podem desenvolver infraestruturas turísticas, atividades comerciais relacionadas, estabelecimentos de alojamento turístico, equipamentos culturais e de lazer, e outras atividades com incidência territorial. Por outro lado, é nos PDM que são

regulamentados os regimes de salvaguarda de alguns dos recursos territoriais que constituem a base da oferta turística diferenciada que caracteriza o concelho da Lousã. Assim, a promoção e valorização turística do território concelhio, num contexto de sensibilidade ambiental do território e de alteração dos gostos e preferências dos turistas, deverá continuar a figurar como um dos desafios centrais para o planeamento municipal.

No contexto da reapreciação da estratégia de desenvolvimento territorial, o setor agrícola deve merecer uma especial atenção, considerando as alterações profundas que tem experimentado. O setor agrícola desempenha um importante papel económico neste tipo de territórios, mas a sua centralidade no planeamento do território está também relacionada com as suas externalidades (positivas ou negativas) ambientais, com a capacidade de fixação populacional e com o seu papel na manutenção da identidade e características distintivas da paisagem. Numa futura revisão do PDM, o regime de edificabilidade e a regulamentação dos usos complementares e compatíveis nos espaços agrícolas deve ser novamente ponderada, por forma a refletir as tendências de evolução que aqui se retratam.

Infraestruturas Territoriais e Urbanas

A avaliação da implementação dos objetivos estratégicos da 1.^a Revisão do PDM da Lousã revelou alguns problemas na transposição das propostas do plano (sobretudo ao nível programático) para o território, ao domínio das infraestruturas territoriais e urbanas.

No que respeita às infraestruturas rodoviárias, é de assinalar a baixa taxa de execução das medidas programadas na 1.^a Revisão, resultando numa cristalização da rede e na não alteração das condições de acessibilidade do território. Das medidas com maior alcance territorial e estratégico que não foram executadas, sobressai o projeto de prolongamento da EN342 até Arganil (Concessão do Pinhal Interior) e a construção da Variante Sul à Lousã, o que prejudicou a concretização do modelo territorial estabelecido em 2013. Por outro lado, a entrada em funcionamento do Sistema de Mobilidade do Mondego, no corredor da antiga infraestrutura ferroviária, constituiu uma alteração relevante do sistema de conectividade do território que não se encontra plenamente refletida no modelo territorial.

Nas infraestruturas básicas (água, drenagem e tratamento de águas residuais, resíduos e energia), o território apresenta progressos interessantes (aumento da cobertura territorial e do nível de serviço das diferentes redes de infraestruturas urbanas), mas que não escondem a existência de alguns problemas que é necessário acautelar (sobretudo) na gestão do serviço, nomeadamente no que está relacionado com o elevado volume de perdas de água no abastecimento e com a insuficiente manutenção/reabilitação da infraestrutura. Acresce que o aumento da cobertura do sistema de drenagem e de tratamento de águas residuais continua a ser um desafio para o desenvolvimento territorial da Lousã, não tendo ainda sido atingida a meta nacional. Este desafio reveste-se de particular complexidade por estar dependente de um modelo de planeamento e gestão do serviço de âmbito intermunicipal.

Os PDM devem articular a rede rodoviária (na sua dimensão espacial e funcional) com a estrutura urbana existente e prevista, assegurando a sua coerência com os objetivos de desenvolvimento territorial e de sustentabilidade. A localização de novos eixos, a requalificação da rede existente e a sua integração com outros modos de transporte devem ser vistas como decisões de ordenamento fundamentais, com impactos diretos na eficiência dos sistemas urbanos e na qualidade de vida das populações. No caso do PDM da Lousã, afigura-se prioritário enfrentar este desafio de reforçar as condições de acessibilidade do território que considerem as recentes alterações ao nível do sistema de transportes, da estrutura do povoamento (no solo rústico) e da dinâmica empresarial.

A forma como as redes de circulação viária e as infraestruturas urbanas associadas (abastecimento de água, saneamento, gestão de resíduos e outras) são desenhadas e executadas influencia os padrões de uso e ocupação do solo e determina a localização das atividades económicas, da habitação e dos equipamentos coletivos. Por outro, as infraestruturas urbanas constituem o suporte físico de serviços públicos de interesse geral, indispensáveis para a qualidade de vida das populações. O acesso universal a água potável, saneamento, energia ou mobilidade eficiente é um requisito básico de coesão social e territorial, representando um fator determinante para a atratividade dos centros urbanos e para a competitividade das economias locais. Por todas estas razões, fica claro que a questão infraestrutural não deve, no caso do PDM da Lousã, ser abordada de forma casuística, como um mero problema de aumento de cobertura das redes, mas sim como uma dimensão estruturante do modelo de organização do território.

Sistema Urbano

O sistema urbano constitui o âmbito de intervenção por excelência dos planos territoriais. Dada a vocação de regulamentação urbanística que os PDM têm assumido, o planeamento do modelo territorial e as opções de desenvolvimento urbano têm-se centrado na classificação/qualificação no solo e no estabelecimento dos regimes de edificabilidade. Tendencialmente, o quadro jurídico e as diretrizes e orientações estratégicas em matéria de ordenamento do território têm vindo a sublinhar a pertinência de internalizar nos PDM, ao nível do modelo territorial e das disposições regulamentares, alguns dos mais importantes domínios do desenvolvimento urbanos: a habitação, a reabilitação urbana, a mobilidade urbana ou a qualidade do ambiente urbano.

A análise das dinâmicas do território na sua dimensão urbana permitiu distinguir as seguintes tendências e factos relevantes:

- A captação do solo urbano, em 2024, no seguimento da 1.^a Alteração à 1.^a Revisão do PDM da Lousã, apresenta o valor de 770,5 m² por habitante, substancialmente inferior ao registado em 2013 (908,3 m² por habitante).
- Regista-se um total de cerca de 250 hectares de solo urbano cuja urbanização se encontra programada em PDM, carecendo desta forma de procedimentos

administrativos de planeamento/licenciamento para poderem ser urbanizados e edificados.

- Residem, em aldeias/núcleos edificados qualificados pelo PDM como “aglomerados rurais”, 2.243 pessoas, o que corresponde a cerca de 13% da população total do concelho.
- A taxa de ocupação efetiva das áreas qualificadas como espaços de atividades económicas é de 24,6%.
- No período 2013/2024, foram licenciados 399 edifícios, a que corresponde uma média anual de 33 edifícios licenciados.
- Em 2024, por cada 100 construções novas, foram licenciadas 9,4 obras de reconstrução.
- No período 2013/2024, o total de fogos licenciados foi de 248 e o de fogos concluídos cifrou-se em 229.
- As taxas de variação dos números de edifícios e de alojamentos, no período 2011/2021, revelam um cenário de ligeira retração da dimensão do parque edificado – redução de 2,4% do número de edifícios e de 1% do número de alojamentos.
- No período 2011/2021, o total de alojamentos familiares clássicos arrendados passou de 1.027 para 1.345 alojamentos (+31%).
- Em 2021, registava-se um total de 487 famílias a residir em alojamentos sobrelotados. A evolução verificada entre 2011 e 2021 indica um ligeiro agravamento do problema (+10% de famílias nesta situação).
- Constata-se um aumento de 90% do preço da habitação em regime de compra/venda, num período de apenas 8 anos (entre 2016 e 2024).
- Em 2023, o valor mediano das rendas de novos contratos de arrendamento cifrou-se em 4,17 €/m². Este valor traduz uma taxa de variação, no período 2017/2023, de 58%.
- A proporção da população que utiliza o transporte coletivo nas deslocações pendulares conheceu, no período 2011/2021, uma redução de 2 pontos percentuais.
- A proporção da população que utiliza o modo pedonal nas deslocações pendulares” passou de 16,3% para 13,6%, no período 2011/2021.
- O indicador captação de espaços verdes disponíveis para fruição em área urbana apresentava, em 2018, o valor de 221,4 m²/habitante.

Os resultados da análise da evolução do território, quando cruzados com as propostas e formas de implementação do PDM em vigor, permitem identificar os desafios que, neste domínio, se colocam ao planeamento municipal, sendo que alguns são desafios intemporais e implícitos no ordenamento do território, enquanto outros apresentam carácter de novidade.

A racionalização do consumo de solo para fins urbanísticos e a consequente minimização dos processos de artificialização do solo deverão continuar a ser uma prioridade do planeamento municipal. Neste aspeto, sobressai a necessidade de conter e, sobretudo, de regulamentar a edificação dispersa ou linear, aliando a proteção do recurso solo à otimização das redes de infraestruturas. Por outro lado, cabe ao PDM adotar soluções (regulamentares, procedimentais ou programáticas) mais inovadoras e eficazes para promover a regeneração, a reabilitação, a reutilização e a revitalização urbana.

O aprofundamento dos problemas relacionados com o setor habitacional, tanto na sua dimensão física, como no que respeita à acessibilidade económica, reclama do planeamento municipal a adoção de medidas de ordenamento que favoreçam um equilíbrio sustentável entre a capacidade de alojamento do território, as perspetivas de crescimento ou de retração demográfica e a capacidade financeira das famílias. Um papel importante, na ponderação das propostas de ordenamento que venham a impactar o setor habitacional, deve ser dado à articulação com a estratégia de desenvolvimento económico local.

Neste domínio, o principal desafio é sobretudo técnico e institucional e passa, essencialmente, pela assunção dos diferentes instrumentos jurídicos e possibilidades de intervenção que a lei confere aos municípios, em matéria de ordenamento do território. Inclui-se aqui, por exemplo, a regulamentação do regime económico financeiro do PDM, que deverá permitir financiar as políticas públicas de habitação e de reabilitação urbana, ou a regulamentação das opções de planeamento territorial relacionadas com a repartição dos benefícios e encargos urbanísticos (perequação urbanística). Estes mecanismos, quando devidamente calibrados, podem constituir instrumentos eficazes de financiamento da habitação pública e de promoção da oferta de habitação acessível.

De forma mais direta, os PDM podem contribuir para a redução das carências habitacionais através da alteração das regras urbanísticas aplicáveis às obras de construção/ampliação/alteração de edifícios, tendo em vista a simplificação de procedimentos de licenciamento e a desoneração das operações urbanísticas em causa.

No domínio da mobilidade urbana, os planos territoriais, e os PDM em particular, devem contribuir para a implementação de modelos de mobilidade sustentável, capazes de reduzir a dependência do automóvel e de garantir uma melhor articulação espacial entre o uso do solo e o sistema de transportes. A aposta em modos suaves e coletivos de transporte, a promoção da proximidade funcional nos centros urbanos, e o incentivo à integração intermodal são alguns dos objetivos da política de mobilidade e transportes que o PDM deverá ser capaz de traduzir nas suas opções de estruturação do modelo territorial,

de regulamentação da qualificação do espaço públicos e dos espaços de circulação, e de programação das intervenções infraestruturais.

No território da Lousã, os três principais desafios que se colocam no domínio da mobilidade e transportes têm a ver com a adequação do modelo territorial e das opções de qualificação e edificabilidade dos espaços urbanos ao Sistema de Mobilidade do Mondego, com a adoção de soluções de mobilidade criativas e adaptadas ao contexto de baixa densidade e com as necessárias intervenções (construção e requalificação) na rede rodoviária, tendo em vista a melhoria global das condições de acessibilidade.

7.2. Fatores de Mudança Externos

No período que medeia entre a publicação da 1.^a Revisão do PDM da Lousã e o momento presente ocorreram importantes alterações do contexto legal e político-estratégico que subjaz a elaboração e revisão dos instrumentos de gestão territorial. Como tal, descrevem-se, nos próximos subcapítulos, o novo quadro jurídico e o novo quadro estratégico que, por um lado, sustentam a decisão sobre o procedimento de dinâmica do PDM a levar a cabo, e pelo outro, definem os requisitos e diretrizes estratégicas que deverão orientar esse mesmo procedimento.

7.2.1. Quadro Jurídico

Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial – Do Decreto-Lei n.º 380/99 ao Decreto-Lei n.º 80/2015 e recentes alterações

A 1.^a Revisão do PDM da Lousã foi elaborada na vigência do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, na redação conferida pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de fevereiro, o qual estabelecia, à altura, o regime de elaboração, aprovação, execução e avaliação dos instrumentos de gestão territorial.

O Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que desenvolve a Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solo, Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU) (Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), veio substituir o Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, e sucessivas alterações, passando a ser o diploma legal que define o regime de coordenação dos âmbitos nacional, regional, intermunicipal e municipal do sistema de gestão territorial, o regime geral de uso do solo e o regime de elaboração, aprovação, execução e avaliação dos instrumentos de gestão territorial. Ainda que o legislador tenha optado por revogar o anterior RJIGT, percebe-se que este continua a ser a base do novo diploma, mantendo-se, no essencial, a respetiva estrutura e grande parte dos artigos.

Resumidamente, pode-se considerar que, excetuando o regime jurídico do solo, os aspetos relacionados com o regime económico-financeiro dos programas e planos e a avaliação, o novo RJIGT não introduz alterações muito substanciais ao sistema de planeamento e

gestão do território. No entanto, e no que se refere especificamente aos planos territoriais, verificam-se alterações de carácter particular que, potencialmente, impactam de forma muito relevante o conteúdo dos mesmos planos: a) o disposto no artigo 3.º, no que respeita à obrigatoriedade de integração nos planos territoriais (mais especificamente nos planos diretores municipais) das normas dos programas territoriais (mais especificamente dos planos/programas especiais) que, em função da sua incidência territorial urbanística, condicionem a ocupação, uso e transformação do solo; b) a eliminação da qualificação operativa do solo urbano (solo urbanizado e solo urbanizável) e o estabelecimento de regras específicas para a classificação do solo.

Nos termos do novo RJIGT, os planos territoriais de âmbito municipal estabelecem, de acordo com as diretrizes estratégicas de âmbito regional e com as opções de desenvolvimento estratégico local, o regime de uso do solo e a respetiva execução. São três as tipologias de plano territorial de âmbito municipal – o plano diretor municipal (PDM), o plano de urbanização (PU) e o plano de pormenor (PP). O PDM, de elaboração obrigatória e com uma área de intervenção correspondente à totalidade do território, tem por objeto a definição da estratégia de desenvolvimento territorial, o estabelecimento do modelo territorial municipal, o desenvolvimento das opções de localização e gestão de equipamentos de utilização coletiva e as relações de interdependência com os municípios vizinhos.

Nos termos do artigo 46.º da LBPPSOTU, os planos de âmbito intermunicipal e municipal, como é o caso do PDM, vinculam as entidades públicas e ainda, direta e imediatamente, os particulares. No quadro do sistema de gestão territorial, apenas os planos municipais e intermunicipais têm a potencialidade para produzir efeitos jurídicos relativamente aos particulares. Desta forma, as normas de instrumentos de gestão territorial não dotados de eficácia plurisubjectiva, como é o caso dos Programas Especiais e dos Programas Setoriais, apenas podem ser oponíveis aos privados se e quando recebidas, em termos materiais, nos planos municipais, como já se referiu atrás.

De acordo com artigo 95.º do novo RJIGT, o PDM tem por base a classificação e qualificação do solo, associada a uma estratégia de desenvolvimento municipal, constituindo-se como o documento de referência para a elaboração de outros planos municipais e para o desenvolvimento das intervenções setoriais da administração do Estado no território concelhio.

O artigo 96.º do RJIGT detalha o conteúdo material do PDM, isto é, o âmbito das opções materiais que do mesmo devem constar, atenta a realidade territorial subjacente e não excluindo a consideração de outras questões que se revelem necessárias à definição da estratégia de desenvolvimento territorial e ao estabelecimento do modelo territorial municipal. Refira-se que o que a lei determina é apenas o âmbito das opções a tomar pelos municípios – as matérias relativamente às quais o plano deve tomar posição – e não já as concretas opções sobre as mesmas. Assim, o PDM deve integrar o seguinte conteúdo material mínimo:

- A caracterização (ou atualização) económica, social e biofísica do território, incluindo, entre outros, a identificação dos valores culturais, do sistema urbano e

das redes de transporte e de equipamentos, os sistemas de telecomunicações, de abastecimento de energia, de gás, de captação, de tratamento e abastecimento de água, de drenagem e tratamento de efluentes e de recolha, depósito e tratamento de resíduos;

- Os objetivos de desenvolvimento económico local;
- As medidas de intervenção municipal no mercado de solos;
- Os critérios de sustentabilidade, os meios disponíveis e as ações propostas relativos à proteção dos valores e dos recursos naturais, recursos hídricos, culturais, agrícolas e florestais;
- A identificação da estrutura ecológica municipal;
- A referenciação espacial dos usos e das atividades, através da definição das classes e das categorias de espaços;
- A definição de estratégias e dos critérios de localização e desenvolvimento das atividades industriais, turística, comerciais e de serviços;
- A identificação e a qualificação do solo rústico;
- A identificação e a delimitação das áreas urbanas, incluindo a definição do sistema urbano municipal;
- A definição de programas na área habitacional, das condições de promoção da regeneração e da reabilitação urbanas e das condições de reconversão das áreas urbanas de génese ilegal;
- A identificação das áreas de interesse público para efeitos de expropriação;
- Os critérios para a definição das áreas de cedência e a definição das respetivas regras de gestão;
- Os critérios de compensação e de redistribuição de benefícios e encargos decorrentes da gestão urbanística, a concretizar nos planos previstos para as unidades operativas de planeamento e gestão;
- A especificação qualitativa e quantitativa dos índices, dos indicadores e dos parâmetros de referência, urbanísticos ou de ordenamento, a estabelecer em plano de urbanização e em plano de pormenor, bem como os de natureza supletiva aplicáveis na ausência destes;
- A programação da execução das opções de ordenamento estabelecidas e a definição de unidades operativas de planeamento e gestão do plano;
- A identificação de condicionantes legais de carácter permanente;
- A identificação e a delimitação das áreas com vista à salvaguarda de informação arqueológica contida no solo e no subsolo;

- As condições de atuação sobre as áreas de reabilitação urbana, situações de emergência ou de exceção, bem como sobre as áreas degradadas em geral;
- A articulação do modelo de organização municipal do território com a disciplina consagrada nos demais planos municipais aplicáveis;
- A proteção e a salvaguarda de recursos e de valores naturais que condicionam a ocupação, uso e transformação do solo;
- O prazo de vigência, o sistema de monitorização e as condições de revisão.

Nos termos do artigo 97.º do RJIGT, o PDM é constituído por um Regulamento, que contém as regras relativas à ocupação, uso e transformação dos solos, devendo este ser lido articuladamente com uma Planta de Ordenamento e uma Planta de Condicionantes, onde se encontram devidamente identificadas e referenciadas as principais servidões e restrições de utilidade pública. É no Regulamento e na Planta de Ordenamento que o município traduz o essencial do modelo de ocupação territorial e as concretas determinações relativas à ocupação, uso e transformação do território, sendo estes os documentos que desempenham, de forma mais imediata, as funções que são deferidas aos instrumentos de planeamento territorial.

O PDM é acompanhado por um Relatório – que integra, designadamente, os vários estudos e outros elementos que permitem fundamentar as opções do plano e que servem de importante auxiliar na interpretação das suas normas e na compreensão das opções constantes do plano – por um Programa de Execução e por um Plano de Financiamento, elementos estes orientados para a execução e operacionalização das opções constantes do plano.

Complementarmente, o PDM é, ainda, acompanhado pelos seguintes elementos: Planta de Enquadramento Regional; Planta da Situação Existente; Planta e Relatório com a indicação dos compromissos urbanísticos existentes; Mapa de Ruído; participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação; e ficha dos dados estatísticos.

O artigo 199.º do novo RJIGT estabelece que as regras relativas à classificação dos solos são aplicáveis nos termos do artigo 82.º da LBPPSOTU. Estabelece, ainda, que a definição dos critérios uniformes de classificação e reclassificação do solo, de definição da atividade dominante, bem como das categorias relativas ao solo rústico e urbano, aplicáveis a todo o território nacional, decorre da aprovação de regulamento.

O Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, consubstancia o instrumento regulamentar que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias do solo rústico e do solo urbano em função do uso dominante. No artigo 5.º do referido diploma legal, estabelece-se que a classificação do solo traduz uma opção de planeamento territorial que determina o destino básico do solo, assentando na distinção fundamental entre a classe de solo rústico e a classe de solo urbano. No que se refere à classificação do solo urbano, e uma vez que aqui reside a grande alteração que este diploma impõe aos processos de elaboração/revisão

dos planos territoriais, define-se que o solo urbano compreende: a) o solo total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano intermunicipal ou municipal à urbanização e à edificação; b) os solos urbanos afetos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano.

No seu artigo 7.º, o Decreto Regulamentar n.º 15/2015 estabelece, ainda, os critérios que deverão ser observados, pelos municípios e respetivas equipas técnicas, na delimitação do solo urbano em sede de elaboração/revisão dos planos territoriais.

A este propósito, interessa referir que o procedimento da 1.ª Alteração da 1.ª Revisão do PDM da Lousã, concluído em 2024, visou adequar o Plano às novas regras de classificação e qualificação do solo, nos termos do art.º 199.º do RJGT.

À luz da legislação atual, os PDM apresentam-se como instrumentos de matriz híbrida, simultaneamente estratégicos (quando estabelecem a estratégia de desenvolvimento territorial do município e, enquadradas por esta, as diversas estratégias setoriais de base territorial), regulamentares (no sentido em que lhes compete a especificação qualitativa e quantitativa dos índices, indicadores e parâmetros de referência de uso do solo que, na ausência de planos mais concretos, serão aplicáveis de forma supletiva) e programáticos (ao estabelecerem a programação da execução das opções de ordenamento estabelecidas).

Importa referir, ainda, que o atual quadro legal confere um cada vez maior protagonismo a aspetos como o regime económico-financeiro, os instrumentos de programação, execução e perequação, os procedimentos de acompanhamento, avaliação e dinâmica e as formas de articulação e compatibilização com os outros programas e planos que integram o sistema de gestão territorial, numa lógica que entende o plano como um ato de execução permanente e continuada, que se prolonga no tempo, pressupondo a sua adaptabilidade e flexibilização em face dos próprios desenvolvimentos resultantes da sua execução.

Em 30 de dezembro de 2024, foi publicado o Decreto-Lei n.º 117/2024, que procedeu à 7.ª alteração ao RJGT (entretanto alterado pela Lei n.º 53-A/2025, de 9 de abril). Essa alteração introduziu um regime especial de reclassificação de solos rústicos para solos urbanos, quando destinados à construção de habitação, permitindo que esta reclassificação possa decorrer através de um procedimento mais expedito, de acordo com as regras definidas no RJGT para as alterações simplificados dos planos territoriais. Trata-se de uma alteração legislativa que prossegue o caminho de uma maior flexibilização e simplificação do planeamento municipal, neste caso, no que se refere à classificação e qualificação do solo, que, tradicionalmente, ficava “cristalizada” entre momentos de revisão dos planos.

Outros Diplomas Legais Relevantes para os Procedimentos de Elaboração dos Planos Territoriais

No espaço temporal entre a entrada em vigor da 1.ª Revisão do PDM da Lousã e o momento presente, verificaram-se profundas alterações do ordenamento jurídico português em matéria de ordenamento do território, para além das consubstanciadas no RJGT e

diplomas associados. Resumidamente, o caminho legislativo que se percorreu foi o de internalizar nos PDM um conjunto de preocupações e aspetos de ordem setorial, tendo em vista a sua ponderação no contexto da definição das estratégias de desenvolvimento municipal e dos respetivos modelos territoriais.

Os diversos diplomas e regimes jurídicos considerados relevantes para os processos de elaboração/revisão dos PDM podem ser divididos em três tipos, de acordo com a natureza das respetivas disposições legais e da sua relação com o conteúdo dos mesmos planos: diplomas legais que regulamentam aspetos específicos dos procedimentos de elaboração/ revisão dos PDM; legislação de âmbito setorial que influencia o conteúdo dos PDM; legislação relativa a servidões e restrições de utilidade pública.

- Diplomas Legais que Regulamentam Aspetos Específicos dos Processos de Alteração/Revisão dos PDM

- DECRETO REGULAMENTAR N.º 15/2015, DE 19 DE AGOSTO

Este diploma legal estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias do solo rústico e do solo urbano em função do uso dominante, aplicáveis a todo o território nacional.

- DECRETO REGULAMENTAR N.º 5/2019, DE 27 DE SETEMBRO

Este diploma legal fixa os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo, designadamente os relativos aos indicadores e parâmetros, bem como os relativos à simbologia e à sistematização gráfica, a utilizar nos instrumentos de gestão territorial.

- PORTARIA N.º 277/2015, DE 10 DE SETEMBRO

Este diploma legal regula a constituição, a composição e o funcionamento das comissões consultiva da elaboração e da revisão do Plano Diretor Intermunicipal (PDIM) e do Plano Diretor Municipal (PDM), nos termos do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015.

- DECRETO-LEI N.º 130/2019, DE 30 DE AGOSTO

Este diploma legal altera e republica o Decreto-Lei n.º 193/95, de 28 de julho, que estabelece os princípios e normas a que deve obedecer a produção cartográfica no território nacional, nomeadamente no que se refere à cartografia a utilizar nos programas e planos territoriais.

- REGULAMENTO N.º 142/2016

Este regulamento estabelece as normas e especificações técnicas da cartografia topográfica e topográfica de imagem a utilizar na elaboração, alteração e revisão dos planos territoriais e na cartografia temática que daí resulte.

– DECRETO-LEI N.º 232/2007, DE 15 DE JUNHO

Este diploma legal estabelece o regime a que fica sujeita a avaliação dos efeitos de determinados planos e programas no ambiente. De acordo com o presente decreto-lei estão sujeitos a avaliação ambiental, entre outros, os planos e programas para os setores do ordenamento urbano e rural ou utilização dos solos.

– DECRETO-LEI N.º 199/2015, DE 16 DE SETEMBRO

Este diploma legal altera e republica o Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março, que aprova o regime jurídico da Reserva Agrícola Nacional (RAN). A RAN é, nos termos do presente regime jurídico, uma restrição de utilidade pública, à qual se aplica um regime territorial especial, que estabelece um conjunto de condicionamentos à utilização não agrícola do solo, identificando quais as permitidas tendo em conta os objetivos da RAN nos vários tipos de terras e solos.

– DECRETO-LEI N.º 124/2019, DE 28 AGOSTO, E PORTARIA N.º 336/2019, DE 26 DE SETEMBRO

O Decreto-Lei n.º 124/2019 altera e republica o Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, que estabelece o regime jurídico da Reserva Ecológica Nacional (REN). Nos termos deste decreto-lei, a REN é uma estrutura biofísica que integra o conjunto das áreas que pela sensibilidade, função e valor ecológico ou pela exposição e suscetibilidade perante riscos naturais, são objeto de proteção especial. Do ponto de vista jurídico, constitui uma restrição de utilidade pública à qual se aplica um regime territorial especial que estabelece um conjunto de condicionamentos à ocupação, uso e transformação do solo, identificando os usos e as ações compatíveis com os objetivos desse regime nos vários tipos de áreas integradas na REN. Estabelece, ainda, os procedimentos de elaboração, acompanhamento e aprovação da delimitação da REN a nível municipal, nomeadamente no que tem a ver com as entidades responsáveis e com a tramitação do processo de delimitação da REN em simultâneo com a formação dos planos territoriais de âmbito municipal e intermunicipal.

A Portaria n.º 336/2019, de 26 de setembro, alterada pela Portaria n.º 264/2020, de 13 de novembro, aprova a revisão das orientações estratégicas nacionais e regionais que compreendem as diretrizes e os critérios para a delimitação das áreas integradas na REN a nível municipal.

▪ Diplomas Legais de Âmbito Setorial que Influenciam o Conteúdo dos PDM

– RESOLUÇÃO DO CONSELHO DE MINISTROS N.º 45/2015, DE 7 DE JULHO

Este diploma legal aprova a Política Nacional de Arquitetura e Paisagem (PNAP).

– LEI N.º 83/2019, DE 3 DE SETEMBRO

A lei de bases da habitação estabelece as bases do direito à habitação e as incumbências e tarefas fundamentais do estado na efetiva garantia desse direito a todos os cidadãos, nos termos da Constituição.

Esta lei assenta no princípio geral de que o estado é o garante do direito à habitação. Para assegurar esse direito, incumbe ao estado programar e executar uma política de habitação integrada nos instrumentos de gestão territorial que garantam a existência de uma rede adequada de transportes e de equipamento social.

A lei de bases da habitação introduz a figura de “Carta Municipal de Habitação”, que constitui o instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação, a articular, no quadro do Plano Diretor Municipal, com os restantes instrumentos de gestão do território e demais estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal.

Ainda no que se refere ao lugar da habitação no contexto da política municipal de ordenamento do território, estabelece-se que os instrumentos de gestão territorial de âmbito municipal devem incluir as medidas necessárias para o dimensionamento adequado das áreas de uso habitacional, bem como a proteção e valorização da habitação e do habitat.

– DECRETO-LEI N.º 9/2007, DE 17 DE JANEIRO

O presente decreto-lei aprova o Regulamento Geral do Ruído, que estabelece o regime de prevenção e controlo da poluição sonora visando a salvaguarda da saúde humana e o bem-estar das populações.

– DECRETO-LEI N.º 49/2005, DE 24 DE FEVEREIRO

Este diploma legal altera e republica o Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril, que procede à revisão da transposição para o direito interno da Diretiva Aves e da Diretiva Habitats.

A Rede Natura 2000 é uma rede ecológica de âmbito europeu que compreende as áreas classificadas como Zona Especial de Conservação (ZEC) e as áreas classificadas como Zona de Proteção Especial (ZPE).

De acordo com o estabelecido no artigo 7º-C do referido diploma, os instrumentos das políticas de ordenamento do território e de desenvolvimento devem manter e, se possível, desenvolver os elementos paisagísticos de importância fundamental para a fauna e a flora selvagens, tendo em vista a melhoria da coerência ecológica da Rede Natura 2000.

De forma mais específica, o Decreto-Lei n.º 49/2005 determina, no artigo 8.º, que os instrumentos de gestão territorial aplicáveis nas ZEC e nas ZPE devem garantir a conservação dos habitats e das populações das espécies em função dos quais as referidas zonas foram classificadas.

– DECRETO-LEI N.º 82/2021, DE 13 DE OUTUBRO

Estabelece o Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais no território continental e define as suas regras de funcionamento. Entre as inovações legislativas operadas por este

diploma legal estão a definição do conceito de Áreas Prioritárias de Prevenção e Segurança (APPS) e a introdução de novos condicionamentos legais à urbanização e edificação nas áreas de perigosidade de incêndio, com tradução direta nas condições de edificabilidade no solo rústico.

- **Legislação Relativa a Servidões e Restrições de Utilidade Pública**
- Lei n.º 34/2015, de 27 de abril – Estatuto das Estradas da Rede Nacional
- Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro – Lei da Água
- Lei n.º 31/2016, de 23 de agosto – Regime Jurídico da Titularidade dos Recursos Hídricos
- Decreto-Lei n.º 382/99, de 22 de setembro – Perímetros de proteção para captações de águas subterrâneas destinadas ao abastecimento público
- Decreto-Lei n.º 86/90, de 16 de março – Regime de aproveitamento das águas minerais naturais
- Lei n.º 54/2015, de 22 de junho – Bases do regime jurídico da revelação e do aproveitamento dos recursos geológicos existentes no território nacional, incluindo os localizados no espaço marítimo nacional
- Decreto-Lei n.º 254/2009, de 24 de setembro – Aprova o Código Florestal
- Decreto-Lei n.º 142/2008, de 24 de julho – Regime Jurídico da Conservação da Natureza e Biodiversidade
- Decreto-Lei n.º 309/2009, de 23 de outubro – Estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime jurídico das zonas de proteção e do plano de pormenor de salvaguarda

7.2.2. Quadro Estratégico

No presente subcapítulo identificam-se os planos, programas e outros documentos de carácter estratégico com incidência territorial no concelho da Lousã, distinguindo os instrumentos de gestão territorial (desenvolvidos nos termos do RJIGT e incluídos, formalmente, no sistema nacional de gestão territorial) dos outros instrumentos de política no domínio do ordenamento do território, do desenvolvimento urbano e das políticas públicas com incidência territorial. No seu conjunto, estes documentos definem as diretrizes, orientações e normas aplicáveis aos planos territoriais, pelo que deverá ser considerada, na decisão de abertura de um novo procedimento de revisão do PDM da Lousã, a eventual desatualização do plano relativamente a estes documentos estratégicos.

Instrumentos de Gestão Territorial

De acordo com a Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBGPPSOTU) — Lei n.º 31/2014, de 30 de maio —, o ordenamento do território *organiza-se num quadro de interação coordenada dos âmbitos nacional, intermunicipal e municipal, em função da natureza e da incidência territorial dos interesses públicos prosseguidos* (n.º 2 do artigo 38.º).

Desta forma, a elaboração de planos municipais deve, conforme previsto na alínea a) do artigo 75.º do RJIGT, traduzir o quadro de desenvolvimento do território estabelecido nos instrumentos de natureza estratégica nacionais e regionais. Ainda de acordo com o mesmo regime, *a elaboração de planos municipais obriga igualmente a identificar e a ponderar os programas, planos e projetos com incidência na área em causa, considerando tanto os existentes como aqueles que se encontram em preparação, de forma a assegurar as necessárias compatibilizações* (n.º 4 do artigo 76.º).

Assim, no nível nacional e regional do sistema de gestão territorial, a política de ordenamento do território e de urbanismo no concelho da Lousã deve ser compatibilizada e articulada, em termos estratégicos, normativos e programáticos, com os instrumentos de gestão territorial listados no quadro abaixo.

Quadro 9 – Lista dos Instrumentos de Gestão Territorial em vigor e em fase de aprovação, com incidência no concelho da Lousã

Âmbito Nacional
Programa Nacional da Política do Ordenamento do Território (Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro)
Plano Setorial da Rede Natura 2000 (Resolução do Conselho de Ministros n.º 115-A/2008, de 21 de julho)
Plano Nacional da Água (Decreto-Lei n.º 76/2016, de 9 de novembro de 2016);
Plano Rodoviário Nacional (Decreto-Lei n.º 222/98, de 17 de julho)
Âmbito Regional
Programa Regional de Ordenamento do Território do Centro (em fase de aprovação)
Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral (Portaria n.º 56/2019, de 11 de fevereiro)
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)

Neste âmbito interessa abordar de forma mais detalhada o Programa Nacional da Política do Ordenamento do Território (PNPOT) e o Programa Regional de Ordenamento do Território

do Centro (PROT-C), enquanto programas que, de forma direta e abrangente, mais influenciam os planos territoriais ao nível municipal.

A revisão do **Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT)**, revogando a Lei n.º 58/2007, de 4 de setembro, assume-se como o referencial estratégico nacional para os demais IGT, para a territorialização das políticas públicas e para a programação de investimentos territoriais a financiar por programas nacionais e comunitários.

Seguindo os princípios da coesão territorial, considerando os problemas apontados pelo diagnóstico estratégico realizado, bem como a necessidade de gerir as tendências territoriais previsíveis identificadas, o novo PNPOT identifica os Desafios Territoriais a considerar no âmbito dos exercícios de planeamento, designadamente a gestão sustentável dos recursos naturais, a promoção de um sistema urbano policêntrico, a promoção da inclusão e valorização da diversidade territorial, o reforço da conectividade interna e externa e a promoção da governança territorial.

No âmbito do novo Programa de Ação para o horizonte 2030, o PNPOT enuncia os compromissos para o território, destacando-se aqueles que concernem diretamente o reforço das abordagens integradas de base territorial, nomeadamente a inclusão de novas abordagens para a sustentabilidade, a garantia de diminuição da exposição a riscos e o reforço da eficiência territorial.

O PNPOT identifica as diretrizes de Coordenação e Articulação para os diversos IGT, nomeadamente os PDM, sublinhando a importância do papel que desempenham no sistema de gestão territorial e a necessidade destes planos reafirmarem a sua dimensão estratégica e de focarem os conteúdos regulamentares (diretriz 47). Neste sentido, o PNPOT aponta para a necessidade de um planeamento mais explícito e firme nos princípios e regras gerais de organização e de regime de uso do solo e de salvaguarda de riscos e mais adaptativo a regras de gestão (diretriz 49), concentrando todas as disposições relativas à gestão do território, incluindo a articulação com os instrumentos de ordenamento florestal e de defesa da floresta e combate de incêndios (diretriz 52).

A este nível, o PNPOT incentiva, ainda, a adoção, pelos principais centros urbanos, de Planos de Urbanização (PU) e Planos de Pormenor (PP) com o objetivo de libertar os PDM de conteúdos urbanísticos excessivos e tornar mais qualificada, eficiente e adaptativa a gestão urbanística (diretrizes 53 e 54).

Os Programas Regionais de Ordenamento do Território definem a estratégia regional de desenvolvimento territorial, integrando as opções estabelecidas a nível nacional e considerando as estratégias sub-regionais e municipais de desenvolvimento local, constituindo o quadro de referência para a elaboração dos programas e dos planos intermunicipais e dos planos municipais.

A proposta de **Programa Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROT-C)**, em fase de aprovação, define as opções estratégicas de base territorial que sustentam a identificação dos sistemas territoriais em que se divide/organiza o território da região Centro. Para além destas propostas de carácter estratégico, organizadas de forma setorial,

o PROT-C define ainda um conjunto de normas, distinguindo-se as normas para os Instrumentos de Gestão Territorial (IGT)

Das normas para os IGT constam diretrizes de carácter processual e de conteúdo que são obrigatoriamente observadas na elaboração/revisão dos planos territoriais. Nalgumas destas normas são refletidos novas abordagens e lógicas de planeamento municipal que no seu conjunto estabelecem um novo quadro para a elaboração/revisão dos PDM e, dessa forma, reivindicam a adequação dos mesmos às novas normas orientadoras. Elencam-se, de seguida, algumas das normas do PNPOT com maior alcance em termos de impacto na forma e conteúdo dos PDM:

- NE.IGT.1. Reforçar o cariz estratégico do PDM assente numa visão integrada do território;
- NE.IGT.2 Reforçar a dinâmica de elaboração de Planos de Urbanização e de Pormenor e/ou Unidades de Execução, à escala territorial adequada e em função das necessidades e objetivos das intervenções, considerando que a qualidade do desenho urbano e da urbanização são dimensões fundamentais do funcionamento das áreas urbanas e do seu relacionamento com as áreas rurais;
- NE.IGT.6. Fomentar o aproveitamento multifuncional do solo rústico com acolhimento de atividades que contribuam para a sua diversificação e dinamização económica e social;
- NE.IGT.8. Melhorar a articulação dos PDM com os instrumentos de ordenamento florestal, de gestão da paisagem e de defesa da floresta e combate de incêndios, identificando medidas de redução e minimização das vulnerabilidades da interface urbano-florestal e de prevenção do risco de incêndio, através da definição de regras de gestão e segurança de aglomerados urbanos, de aglomerados rurais e de áreas de edificação dispersa, incluindo áreas de localização empresarial e unidades dispersas;
- NE.IGT.11. Controlar a artificialização do solo, privilegiando a concentração da edificação e a rentabilização das infraestruturas e equipamentos, a colmatção de vazios urbanos e solos expectantes, a reabilitação do edificado e privilegiar a disponibilização de áreas necessárias para novos usos e atividades a partir de solos já artificializados;
- NE.IGT.12. Recensear e delimitar os aglomerados populacionais com especial valor cultural, patrimonial e paisagístico e promover a sua salvaguarda, reabilitação, valorização e multifuncionalidade, impedindo o seu esvaziamento ou gentrificação;
- NE.IGT.13. Adotar em sede de planos territoriais regras de edificação qualitativas e de carácter tipomorfológico, em particular nas áreas centrais, históricas e com frentes urbanas consolidadas e de maior densidade dos aglomerados populacionais, de forma a garantir a preservação da qualidade urbanística intrínseca desses locais e do património arquitetónico;

- NE.IGT.15. Delimitar e programar as áreas destinadas ao uso habitacional com base nas estratégias municipais, nas dinâmicas demográficas e na evolução do parque habitacional e incentivar a habitação a custos controlados;
- NE.IGT.16. Evitar que as novas áreas habitacionais sejam implantadas de forma segregada no território, devendo, pelo contrário, ter-se em conta a integração social e dotar o solo urbano de relevância progressivamente igualitária;
- NE.IGT.21. Fora dos aglomerados rurais e das áreas de edificação dispersa, os PDM devem conter regras que tornem efetiva a excecionalidade da ocupação do solo rústico com novas construções para habitação;
- NE.IGT.26. Ordenar a atividade da indústria extrativa, identificando áreas de exploração compatíveis com os valores naturais e com a presença humana e acautelar os eventuais conflitos de utilização do solo que possam criar obstáculos à sua exploração.

Outros Instrumentos de Política de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano, e de Políticas Setoriais com Incidência Territorial

O sistema de planeamento das políticas públicas, nos vários níveis territoriais, não se esgota no sistema de gestão territorial enquadrado pelo RJIGT e integra uma diversidade de planos, programas, documentos estratégicos e outros instrumentos de planeamento que, em função da sua natureza e âmbito setorial, não podem deixar de ser ponderados no âmbito da construção da estratégia de desenvolvimento territorial e do modelo territorial, em sede de PDM. Por essa razão, é importante constatar que, desde 2013, se procedeu à aprovação e implementação de vários desses instrumentos de planeamento e que se afigura indispensável que os mesmos possam ser ponderados e transpostos para as propostas do PDM da Lousã.

Quadro 10 – Lista dos planos, documentos estratégicos e outros instrumentos de política relevantes para o PDM da Lousã

Âmbito Nacional
Estratégia Nacional de Conservação da Natureza e Biodiversidade 2030 ENCNB 2030
Programa Nacional de Habitação PNH 2022-2026
Estratégia Turismo 2027 ET 27
Programa Nacional para a Coesão Territorial PNCT
Estratégia Nacional para a Mobilidade Ativa ENMA 2020-2030
Plano Nacional de Gestão Integrada de Fogos Rurais PNGIFR 20-30

Plano Nacional da Água PNA
Programa Nacional para o Uso Eficiente da Água PNUEA 2020
Plano Estratégico de Abastecimento de Água e Saneamento de Águas Residuais PENSAAR 2020
Âmbito Regional
Visão Estratégica para a Região Centro 2030
Estratégia de Investigação e Inovação para uma Especialização Inteligente do Centro de Portugal
Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial das Beiras da Região de Coimbra 2021-2027
Plano Intermunicipal de Adaptação às Alterações Climáticas da CIM Região de Coimbra

7.3. Orientações para o Planeamento

O contexto territorial, legislativo e político-estratégico que acaba de se descrever neste documento determina a indispensabilidade de se promover o início de um procedimento de revisão do PDM da Lousã. Para além das conclusões sobre a evolução do território concelhio e sobre a desadequação de algumas das propostas do PDM em vigor face a esta evolução, há alterações da “envolvente externa”, em termos das prioridades da política de ordenamento do território e das políticas setoriais com incidência territorial, das alterações legislativas com forte repercussão na elaboração e execução dos planos e da dinâmica de instrumentos legais como a Reserva Ecológica Nacional (REN) e Reserva Agrícola Nacional (RAN), que justificam uma reponderação com carácter abrangente das opções e propostas do PDM.

O processo de revisão do PDM da Lousã, que agora se inicia, enfrentará uma série de desafios que resultam tanto das alterações e dinâmicas territoriais que este documento procurou identificar e avaliar, como das substanciais alterações do contexto legal e político-estratégico no domínio do ordenamento do território e desenvolvimento urbano que ocorreram na última década. Desta forma, o sucesso do processo de revisão do PDM, aferido quer pelo cumprimento das exigências legais em termos de acompanhamento institucional e dos prazos de conclusão dos trabalhos de revisão do plano, quer pelos resultados e impactos da implementação das propostas (estratégicas, programáticas e regulamentares) que o mesmo plano veiculará, dependerá, em grande medida, da forma como forem ponderados e resolvidos alguns aspetos críticos deste exercício de planeamento.

Assim sendo, listam-se, de seguida, os aspetos de carácter técnico, procedimental e estratégico que deverão orientar o procedimento de revisão do PDM da Lousã:

- Afirmação da dimensão estratégica do PDM e da necessidade de focagem das propostas regulamentares, assegurando, nomeadamente, uma melhoria da formulação e da explicitação das componentes estratégicas, em sintonia com os procedimentos e resultados da Avaliação Ambiental Estratégica.
- Promoção de um planeamento mais explícito e firme nos princípios e nas regras relativas ao regime de uso, ocupação e transformação do solo e à salvaguarda de riscos e, ao mesmo tempo, mais adaptativo, através da adoção de mecanismos de programação em função dos resultados da gestão e de soluções de remissão para regulamentos municipais.
- Definição de princípios e regras gerais para a reclassificação do solo rústico, de forma a evitar operações de reclassificação casuísticas que desvirtuem o modelo de organização territorial consubstanciado na Planta de Ordenamento, num quadro de alguma insegurança jurídica relativamente a estes procedimentos de reclassificação do solo rústico para solo urbano, quando os mesmos tenham fins habitacionais ou de criação de novos espaços de atividades económicas.
- Consideração e internalização no PDM de todas as disposições e normas relativas à gestão do território que tenham incidência territorial urbanística, incluindo as que resultem da aplicação do regime jurídico da Rede Natura 2000 (e dos planos de gestão aí previstos) nas áreas delimitadas pela ZEC Serra da Lousã.
- Articulação do PDM com os instrumentos de ordenamento florestal (PROF Centro Litoral) e com os instrumentos de defesa e gestão integrada da floresta e da paisagem (AIGP Serra da Lousã), numa lógica de compatibilização entre a gestão do risco de incêndio e salvaguarda de pessoas e bens, desenvolvimento económico e valores naturais.
- Definição da rede urbana e da rede de áreas de atividade económica ponderando a inserção da Lousã no contexto do sistema urbano regional e nacional, as condições de mobilidade garantidas pelas redes de acessibilidades (existentes e previstas) e transportes e as condições de acesso da população a serviços de interesse geral e das empresas a serviços de interesse económico.
- Definição de um modelo de organização territorial que favoreça a dimensão proximidade nas diferentes vertentes do dia-a-dia das populações, nomeadamente no que está relacionado com a relação casa/trabalho e com o acesso às funções urbanas não residenciais.
- Reponderação, com carácter abrangente, do modelo territorial municipal nas suas dimensões mais estruturantes – rede de aglomerados urbanos, rede de espaços de acolhimento empresarial e rede de acessibilidades viárias.
- Inclusão, no modelo territorial e na programação do PDM, dos projetos (previstos e em estudo) de consolidação e melhoria da conectividade interna e externa da rede rodoviária, nomeadamente a Variante Oeste à Lousã, a Variante à EM552 entre a EN236 e Casal de Ermio, a Variante à EN17 (entre o Nó de Ceira da A13 e Ponte Velha) e o Prolongamento da Variante da EN342 Lousã/Serpins/Arganil.

- Ponderação dos problemas, desafios e objetivos estratégicos da política municipal de habitação e de reabilitação urbana, nomeadamente no que está relacionado com a oferta e acessibilidade ao mercado habitacional local e com a reabilitação dos espaços urbanos centrais de maior valor identitário e patrimonial.
- Adoção de soluções (regulamentares, procedimentais ou programáticas) mais inovadoras e eficazes para promover a regeneração e a reabilitação urbana.
- Adoção de medidas de ordenamento que favoreçam um equilíbrio sustentável entre a capacidade de alojamento do território, as perspetivas de crescimento ou de retração demográfica e a capacidade financeira das famílias, considerando os cenários futuros em que assenta a estratégia de desenvolvimento económico local.
- Planeamento e programação da rede de equipamentos e serviços de interesse geral, assegurando que as propostas neste domínio acompanham a evolução das dinâmicas demográficas e económicas e contribuem para uma maior coesão territorial.
- Definição de uma estratégia/programação da implementação das medidas de infraestruturação do território (abastecimento de água, esgotos, resíduos e outras infraestruturas) coerente com o modelo territorial definido e com a programação da execução do solo urbano (UOPG e áreas urbanas a consolidar), envolvendo, no seu financiamento e execução, os promotores das operações urbanísticas que delas beneficiarão.
- Regulamentação do regime económico-financeiro do PDM, que deverá permitir financiar as políticas públicas de infraestruturação do território, de habitação e de reabilitação urbana, e dos instrumentos de perequação urbanística.
- Reforço das dimensões do ordenamento agrícola e florestal, tendo em vista a compatibilização entre a valorização económica dos recursos endógenos, a valorização dos serviços dos ecossistemas e a prevenção e redução dos riscos naturais, num cenário de mudança climática e de alteração do perfil produtivo do setor agrícola.
- Reponderação do modelo de ordenamento do solo rústico e da regulamentação das categorias de espaço associadas ao uso agrícola, garantindo uma melhor compatibilização entre a salvaguarda das áreas da RAN e o aproveitamento económico dos solos agrícolas.
- Atualização da delimitação da RAN em função do novo contexto territorial e das exigências legais aplicáveis a esta restrição de utilidade pública
- Salvaguarda e proteção dos recursos e valores naturais — água, solo e biodiversidade — nomeadamente através da delimitação e regulamentação da Estrutura Ecológica Municipal, integrando as Áreas Nucleares e os Corredores Ecológicos da Estrutura Regional de Proteção e Valorização Ambiental (ERPVA), assim como as áreas de RAN, REN, Domínio Hídrico, áreas de floresta autóctone e outras áreas de mais-valia ambiental.

- Conclusão do processo de delimitação da REN, na observância das novas exigências legais e das orientações estratégicas nacionais e regionais, e compatibilização espacial do seus limites com as opções de classificação e qualificação do solo decididas em sede do procedimento de revisão do PDM.
- Contenção da artificialização do solo, nomeadamente através da redução e controlo dos perímetros urbanos, da restrição da nova edificação dispersa e isolada em solo rústico e do incentivo às operações urbanísticas de colmatação e consolidação da malha urbana pré-existente.
- Definição de uma rede de espaços de acolhimento empresarial mais ajustada às reais necessidades do concelho, sobretudo no que tem a ver com os setores económicos mais dinâmicos, inovadores e centrados na valorização dos recursos endógenos, numa lógica de otimização das infraestruturas existentes e de complementaridade da oferta ao nível regional e sub-regional.
- Aproveitamento da Avaliação Ambiental Estratégica não apenas como importante instrumento de otimização, do ponto de vista ambiental e de sustentabilidade, das propostas do PDM, mas também como instrumento promotor de procedimentos de monitorização e avaliação do ambiente e do ordenamento do território.
- Reforço da dimensão programática do PDM, com destaque para o Programa de Execução e Plano de Financiamento que, nos termos do novo RJIGT, para além da identificação e programação das intervenções consideradas estruturantes, devem incluir a ponderação da viabilidade jurídico-fundiária e da sustentabilidade económico-financeira das respetivas propostas.
- Regulamentação dos mecanismos e modalidades de perequação compensatória, incluindo a justa repartição de benefícios e encargos e a redistribuição das mais-valias urbanísticas, procurando integrar os diferentes níveis territoriais do planeamento e da programação – as unidades operativas de planeamento e gestão, os planos de pormenor e as unidades de execução – e recorrendo aos diversos sistemas e instrumentos de execução previstos no RJIGT.
- Incentivo à execução sistemática nas intervenções urbanísticas de expansão urbana ou de criação de novas áreas de atividades económicas, procurando reforçar a participação ativa dos particulares e outros interessados no planeamento, financiamento e execução dessas mesmas intervenções, no quadro dos diversos instrumentos de execução urbanística previstos no RJIGT.
- Adoção e formatação das figuras legais “fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística” e “programa de financiamento urbanístico”, previstas no RJIGT, tendo em vista a eventual afetação de mais-valias urbanísticas à promoção da reabilitação urbana e da habitação acessível, e à qualificação ambiental do território.
- Definição de uma estratégia de desenvolvimento territorial e de um modelo de organização territorial que permitam a valorização e potenciação dos principais ativos territoriais e recursos endógenos – valores naturais, paisagem e património

cultural edificado, recursos florestais e agrícolas – e que contribuam para a promoção da diversidade e multifuncionalidade dos centros/aglomerados urbanos e para o reforço do policentrismo ao nível inframunicipal.

Equipa Técnica:

RURB PLANNIG – CONSULTORIA EM PLANEAMENTO E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO